20230514025552

Årsredovisning

för

Karlastaden Holding 2 AB

559059-2217

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Karlastaden Holding 2 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

20230614025553

Årsredovisning

för

Karlastaden Holding 2 AB

559059-2217

Räkenskapsåret

2022

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230614025554

Styrelsen för Karlastaden Holding 2 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

Företaget har bildats i syfte att samla ägandet av såväl befintliga och blivande fastighetsägare för den exploatering på Lindholmen i Göteborg inom ett område där detaljplan är antagen för en blandstad under varumärket Karlastaden. Företaget bedriver ingen verksamhet utöver förvaltning av aktier i dotterbolag.

Företaget ägs till 100 % av Karlastaden Holding AB (559057-5816) 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	2 995	115 894	4 410	-7
Soliditet (%)	56	56	38	38

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50 000	104 405 379	115 894 939	**220 350 318**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		115 894 939	-115 894 939	**0**
Årets resultat			2 992 736	**2 992 736**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**220 300 318**	**2 992 736**	**223 343 054**

20230614025553

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	220 300 318
årets vinst	2 992 736
	223 293 054

disponeras så att

i ny räkning överföres	223 293 054
	223 293 054

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

20230614102556

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-500	-6 000
		-500	**-6 000**
Rörelseresultat		**-500**	**-6 000**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	0	115 899 695
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	2 950 700	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	44 469	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4	0
		2 995 165	**115 899 695**
Resultat efter finansiella poster		**2 994 665**	**115 893 695**
Resultat före skatt		**2 994 665**	**115 893 695**
Skatt på årets resultat		-1 929	1 244
Årets resultat		**2 992 736**	**115 894 939**

20230614025557

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	272 270 166	271 470 166
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	800	1 000
Uppskjuten skattefordran	7	5 418	5 418
		272 276 384	**271 476 584**
Summa anläggningstillgångar		**272 276 384**	**271 476 584**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		123 587 657	120 592 098
		123 587 657	**120 592 098**
Kassa och bank		996	0
Summa omsättningstillgångar		**123 588 653**	**120 592 098**
SUMMA TILLGÅNGAR		**395 865 037**	**392 068 682**
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		220 300 318	104 405 379
Årets resultat		2 992 736	115 894 939
		223 293 054	**220 300 318**
Summa eget kapital		**223 343 054**	**220 350 318**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		172 520 054	171 718 364
Aktuella skatteskulder		1 929	0
Summa kortfristiga skulder		**172 521 983**	**171 718 364**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**395 865 037**	**392 068 682**

20230614102558

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.

20230614025559

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 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	0	115 899 695
	0	**115 899 695**

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	2 950 700	0
	2 950 700	**0**

20230614025560

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	44 469	0
	44 469	**0**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	271 470 166	270 575 466
Försäljningar	0	-180 300
Aktieägartillskott	800 000	1 075 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**272 270 166**	**271 470 166**
Utgående redovisat värde	**272 270 166**	**271 470 166**

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000	1 300
Avgående värdepapper	-200	-300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**800**	**1 000**
Utgående redovisat värde	**800**	**1 000**

Not 7 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	5 418	4 174
Förändring redovisad i resultaträkningen	0	1 244
Belopp vid årets utgång	**5 418**	**5 418**

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För egna skulder		
Pantsatta aktier i dotterbolag	216 276 922	216 276 922
	216 276 922	**216 276 922**

20230614025561

Not 9 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den koncern där företaget 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

List of Signatures

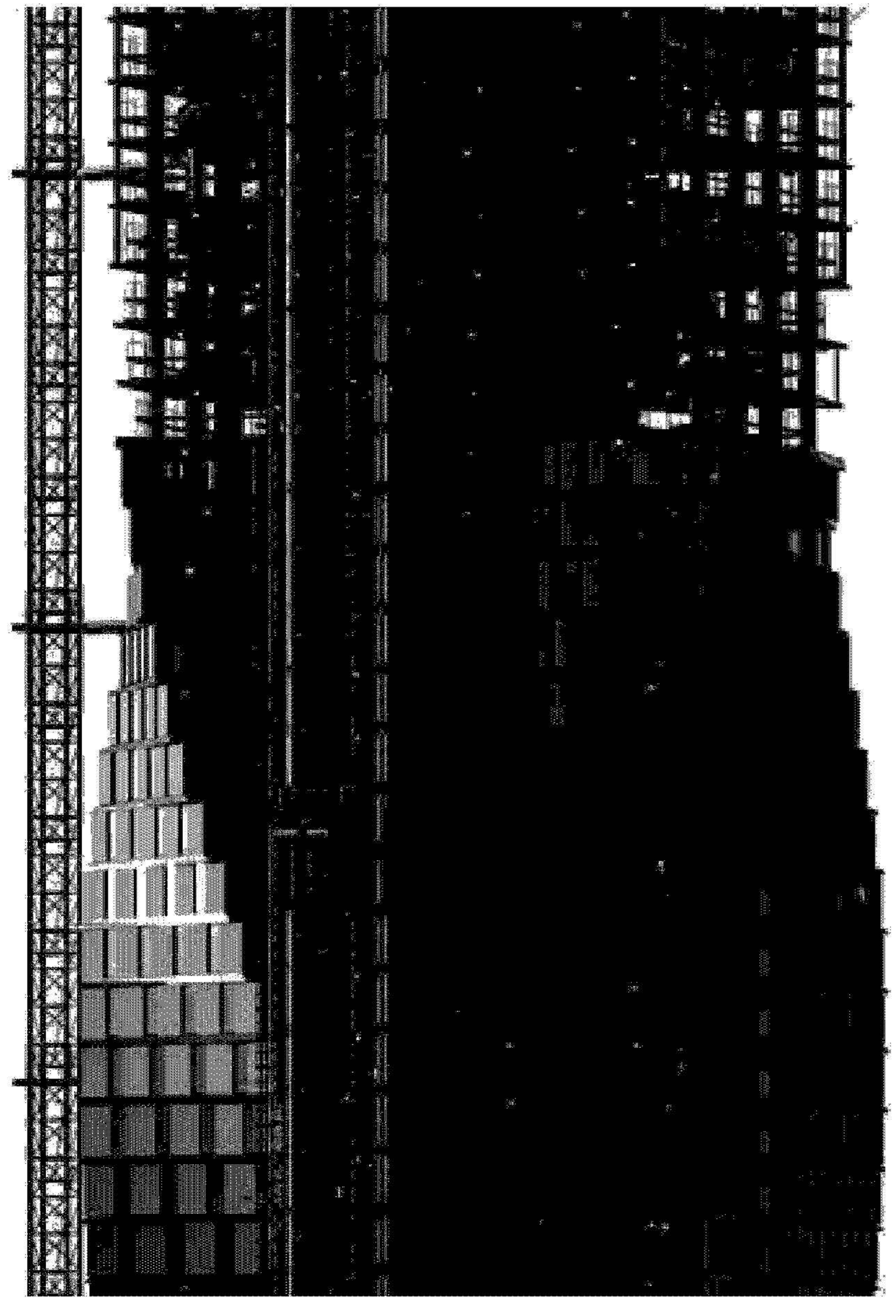
Serneke_ÅR2022_sign_version.pdf

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®



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F63145D337A40C9674289SAE36BEC82

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 ... 18
Serneke International ... 23

Hållbarhetsredovisning

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

Ekonomisk redovisning

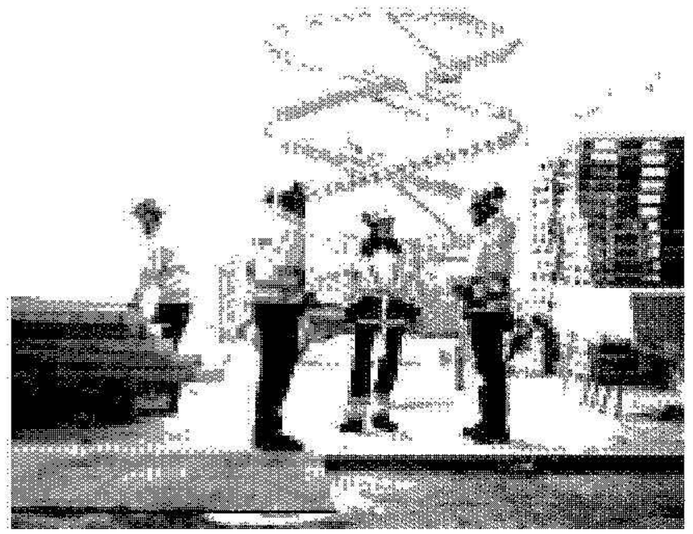
Aktien ... 51
Förvaltningsberättelse ... 53
Risker och riskhantering ... 56
Bolagsstyrningsrapport ... 60
Styrelse ... 69
Ledning ... 71
Flerårsöversikt ... 73
Finansiella definitioner ... 75
Finansiella rapporter ... 78
Noter ... 91
Revisionsberättelse ... 122
Årsstämma ... 126

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F6345C337A4C0867423B5AE36BEC82

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.

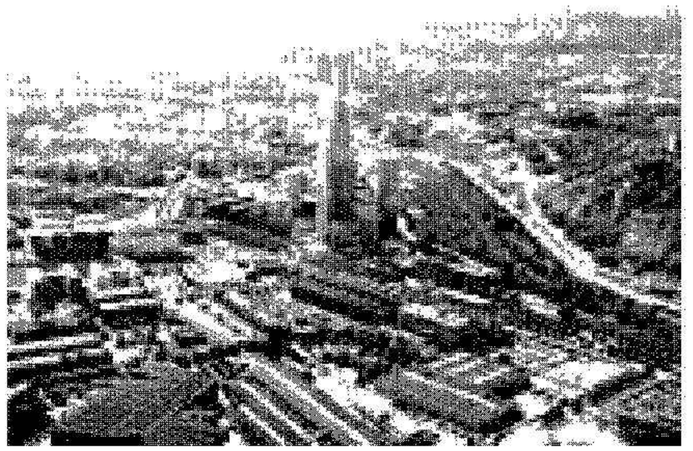
Fokus på entreprenadverksamhet och projektutveckling



ENTREPRENADVERKSAMHET (SERNEKE SVERIGE)

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

Läs mer på sid. 14.



PROJEKTUTVECKLING (SERNEKE INVEST)

Serneke Invest bedriver utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter. Utöver att generera avkastning vid försäljning av projekt syftar 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 samhället 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 resa mot cirkulära resursflöden. För att både möjliggöra omställningen och skapa en effektiv organisation framkant strävar vi efter att skapa en utvecklande och inkluderande arbetsplats där mångfalden i samhället är representerad på samtliga nivåer i organisationen samt att fortsätta ta digitalisering av verksamheten till en ny nivå.

Läs mer om hur vi bidrar till hållbar utveckling på sid. 25-50.

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F531453737A4C9674885AE38EC82

ÅRET I KORTHET

Påtaglig avmattning i marknaden
Utvecklingen i omvärlden, med inflation, stigande räntor, ökad geopolitisk oro och cementkris 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 i 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 personalneddragningar även inneburit 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 Karlatornet och kvarteret Capella flera stora steg framåt. Samtidigt fördjupades samarbetet med Balder genom försäljningen av kvarteret Auriga 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 individen, 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 (28 753 232 aktier) är oförändrat, men det totala antalet röster har därmed minskat från 7 267 323 till 2 875 323.

> Det känns väldigt tillfredsställande att fortsätta bidra till utvecklingen av Kalmarsundsverket 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	8 735
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	79,56	87,85
Soliditet, %	31,7	35,7
Nettolåneskuld/fordran	–625	–873
Nettoskuldsättningsgrad, %	–27,8	–35,4
Orderingång	7 093	6 345
Orderstock	10 582	12 101

FINANSIELL UTVECKLING 2022

Rörelseresultatet 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, prisutvecklingen 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 kontrakt 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.

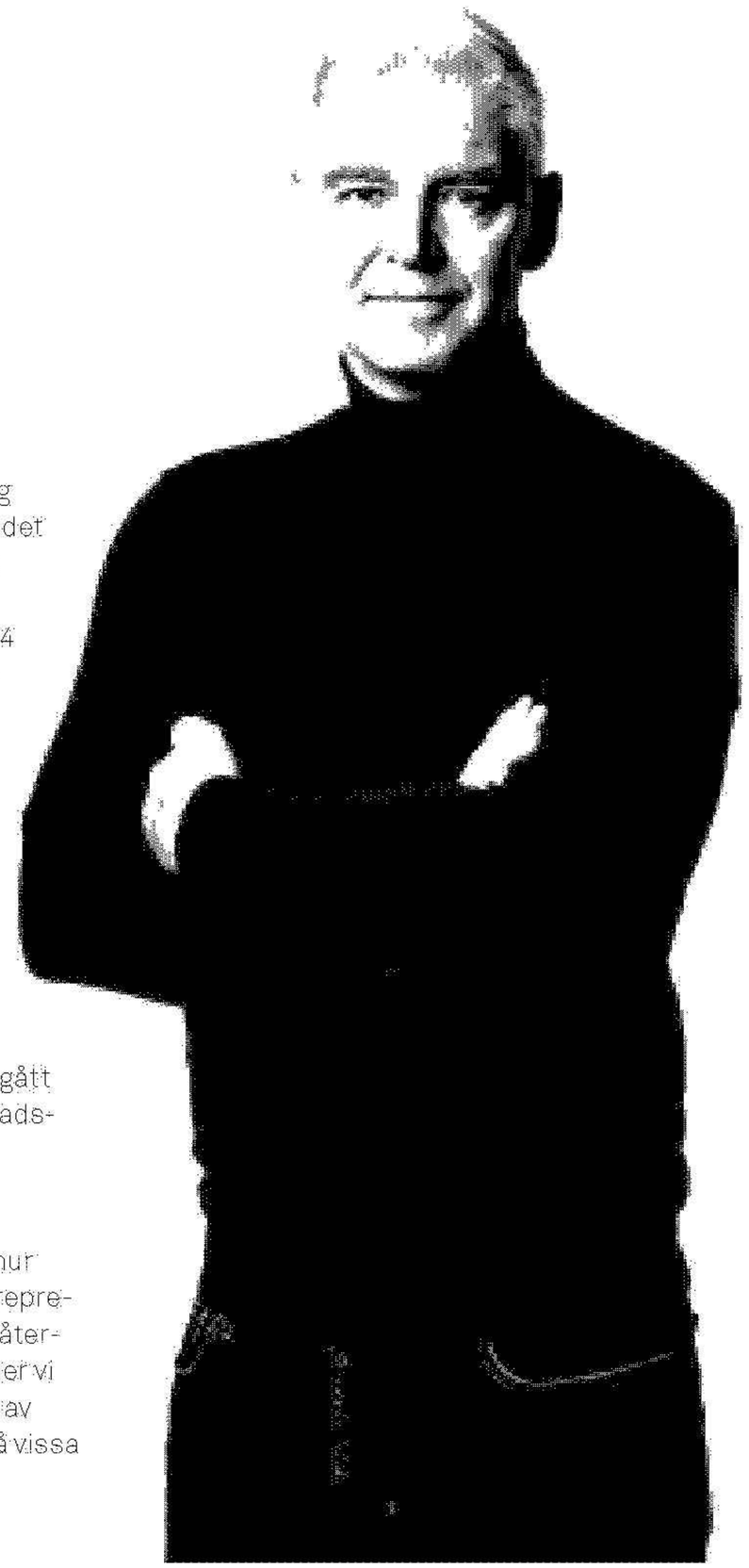
Den enskilt största ordern under året utgjordes av ett entreprenadavtal avseende byggnation av ett nytt reningsverk åt Kalmar Vatten. Ordersumman uppgår till cirka 1,4 miljarder kronor och projektet ska stå klart under 2026. Det nya Kalmarsundsverket ska bli ett kretsloppsverk som genom modern teknik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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F63145C337A4C0867423B5AE35EC82

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 framför allt 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 tvister kopplade till äldre projekt tagna i bolagets tillväxtfas. I takt med att dessa projekt nu levereras kommer dess påverkan successivt minska – och kvaliteten i orderboken därmed öka.

Omsättningen uppgick till 9 205 Mkr (8 735). Ökningen beror till stor del på hög produktionstakt i Karlatornet samt att våra regioner Mitt och Syd bidragit med ökade produktionsvolymer. Orderstocken i slutet av året uppgick till cirka 10 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 tio 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 framtida volymer inom Karlastaden bidrar det till stabilitet och trygghet.

Stort fokus på stabilitet och lönsamhet

För att möta utvecklingen i omvärlden har vi under året intensifierat det arbete som inleddes 2020 och som hittills 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 pandemirelaterade utmaningar har arbetet varit framgångsrikt och resulterat i påtagliga 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 tog 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 Balder ytterligare genom försäljningen av kvarteret Auriga 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 sannolikt möta fortsatta utmaningar i form av bland annat hög inflation och höga priser på vissa insatsvaror.

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2F631455337A40C967A2695AE365EC82

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 arbetet med att utveckla vårt erbjudande, effektivisera produktionen och implementera system och rutiner som möjliggör än bättre kontroll och uppföljning. Vi ska också fortsätta utveckla vår organisation och våra arbetssätt i syfte att öka snabbrörligheten i 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 färdigställande av Karlatornet 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 viktiga 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 spänner över många områden. Under 2022 genomfördes en genomlysning av arbetet – vad vi gör och vad vi borde göra. Utöver att identifiera de 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, trygga 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 växthusgasutsläpp i Sverige. Här behöver vi samverka och tänka nytt – både beställare och entreprenörer. Med avstamp i vårt ramverk tar 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. Ser vi specifikt till utsläppen är målet att vi i vår verksamhet ska halvera våra utsläpp av växthusgaser fram till 2030 och nå netto noll-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-direktiv 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 enskilt största projektet. Ambitionen och kapaciteten 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 dra nytta av de styrkor som fört oss hit – men också ta lärdom av dragna slutsatser.

Vi går in i 2023 med en tydlig idé om hur vi vill fortsätta utveckla oss, både i enskilda delar och som helhet. Inget 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.

This file is sealed with a digital signature to guarantee the authenticity of the document.
Document ID: 2F83145C37A4C9674885AE38EC82

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.
>
> Michael Berglin
> VD och koncernchef

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

- ☑ Finansiering av Karlatornet
- ☑ Översyn av organisation och förbättrat ledarskap (ny ledningsgrupp och reducering av antalet chefsled)
- ☑ Förbättringar inom styrning och projektkontroll
- ☑ 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 enheter med bristande lönsamhet
- ☐ Implementering av en gemensam produktionsplattform för alla projekt – uppkopplad, transparent och förutsägbar
- ☐ Fortsatt utveckling av erbjudandet för att möta förändrade behov och dynamik

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F831453337A4C0867A385AE38EC82

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.

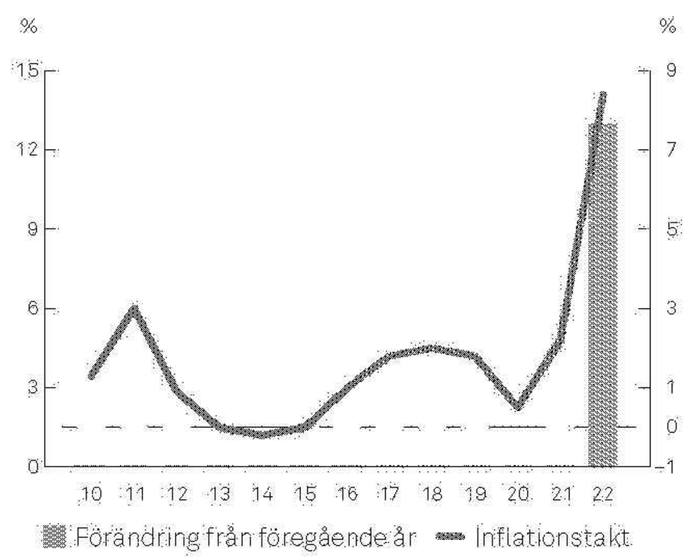
Minskat byggande och lägre investeringstakt

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

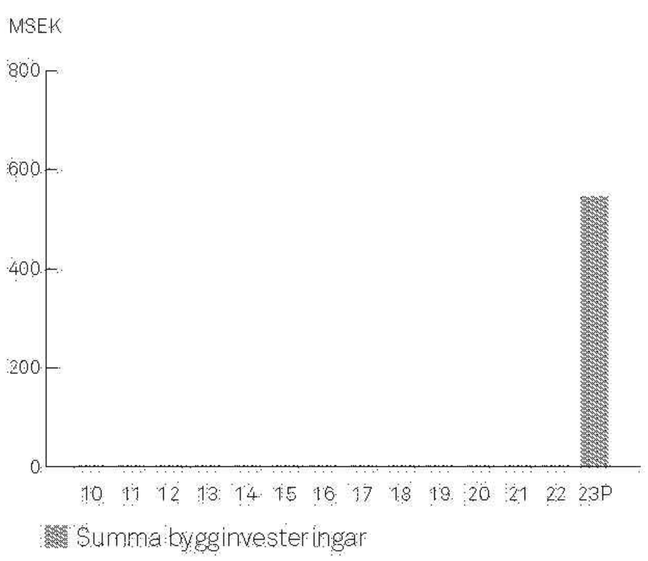
Inbromsning i transaktionsmarknaden

2021 var ett rekordår sett till transaktionsvolymer och även 2022 inledde starkt. Under tredje kvartalet bidrog sedan sämre 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 oförändrat om 19 procent (16).

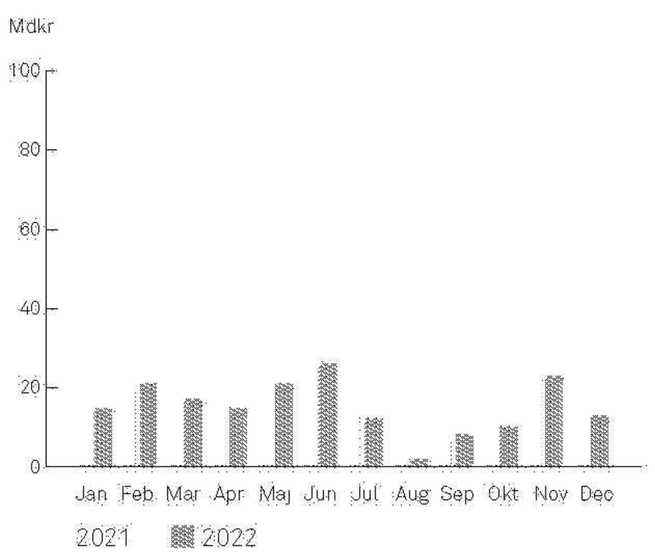
BYGGKOSTNADSUTVECKLINGEN 2010–2022

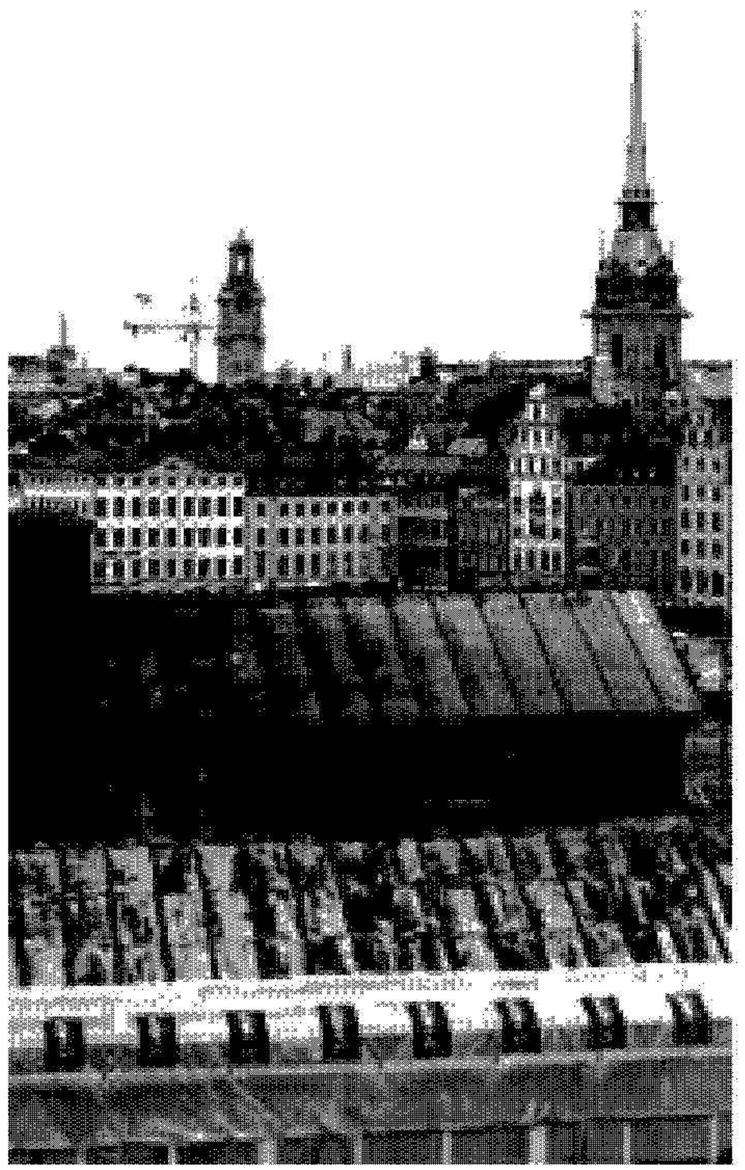


BYGGINVESTERINGAR 2010–2023



TRANSAKTIONSVOLYMER 2021–2022





This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2F631450377A40C967A2695AE365EC82

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 byggbranschen, 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 cirkuläritet.

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 trögrörlighet i beslut kring nya projekt. Den växande befolkningen i Sverige har dock en fortsatt positiv effekt på byggandet, genom ökad efterfrågan på bostäder, samhällsfastigheter, kommersiella fastigheter samt infrastrukturinvesteringar. Sammantaget uppskattar Boverket att i genomsnitt 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 behov 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. Från att tidigare huvudsakligen ha fokuserat på pris, ställs idag ofta krav avseende bland annat minimiomsättning och särskilda miljö- och kvalitetscertifieringar. Därutöver ställs ofta även krav på de enskilda projektmedlemmarnas färdigheter.

Ökad efterfrågan på totalentreprenader och samverkansavtal

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

DIGITALISERING OCH TEKNISK UTVECKLING

Nya tekniska möjligheter

Snabb teknisk utveckling och digitalisering medför förändringar inom i princip alla steg i värdekedjan inom entreprenadbranschen: från koncept och produktutveckling via inköp till logistik och varuförsörjning

NYA KRAV BLAND ARBETSTAGARE

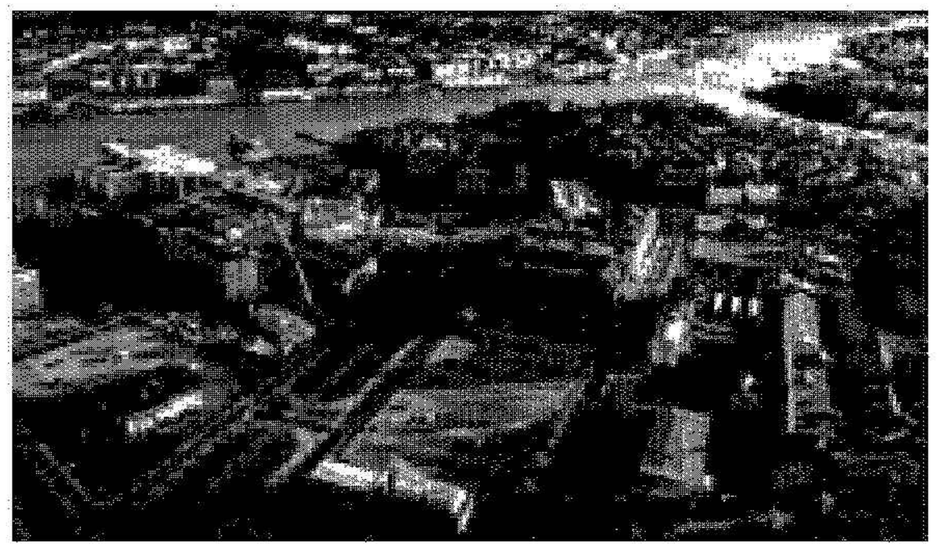
Arbetsgivarvarumärket allt viktigare

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 fortsätta utvecklas som företag.

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2F631450837A40C967A695AE36BEC82

EN TYDLIG STRATEGI

Lönsamhet i alla delar

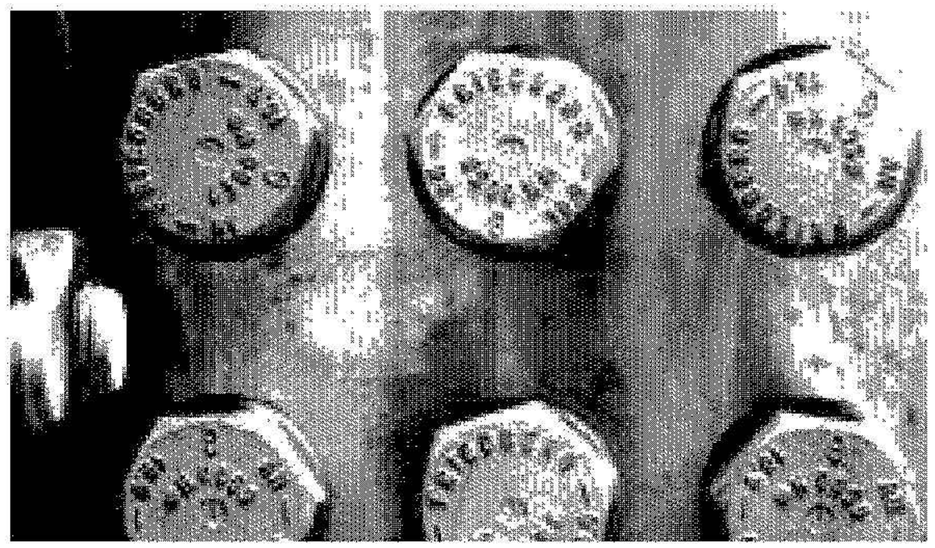


- **Förbättra lönsamheten i entreprenadverksamheten**
  Säkerställa rätt förutsättningar i alla projekt – från urval och anbud till genomförande och färdigställande. Stort fokus på att stärka närvaron på befintliga orter och prioritera framgångsrika resultatenheter.

- **Avyttra tillgångar i projektportföljen**
  Avyttra verksamheter utanför kärnverksamheten, fokusera på transaktionsmöjlighete i ett tidigare skede och använda kapital där det skapar mest värde.

- **Öka samverkan och förverkliga synergier**
  Realisera fördelarna 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 utnyttjande 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 inblandade: 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 Sernekes 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.

Document ID:
2F83145D37A40C9674269SAE35BE C82
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

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. Entreprenadverksamheten 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, utvecklings- och fastighetsprojekt. Utöver egen avkastning skapar dessa investeringar i sin tur även uppdrag för entreprenadverksamheten.

Genom samverkan och samarbete kan hela processen, från markanvisning 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 kontrakt /orderingång →

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%

Karlastaden och Kanatornet i Göteborg är ett bra exempel på samverkan inom koncernen. Projektet har utvecklats inom Serneke Invest och byggs nu av Serneke Sverige.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F53145C37A4C9674885AE36BEC82

FINANSIELLA MÅL

MÅL

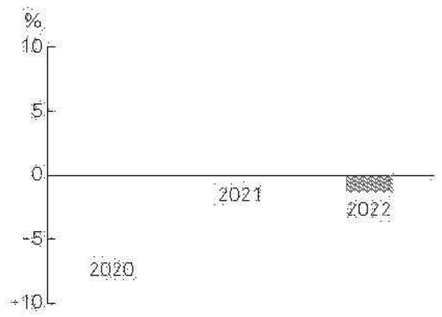
>6%
rörelsemarginal

UTFALL 2022

–1,2%

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

UTVECKLING 2020–2022



MÅL

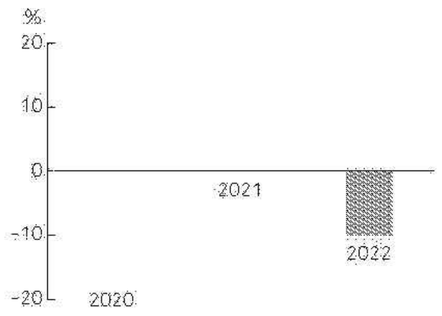
>15%
avkastning på eget kapital

UTFALL 2022

–9,9%

Kommentar:
Årets negativa resultat medför att målet ej uppfylls.

UTVECKLING 2020–2022



MÅL

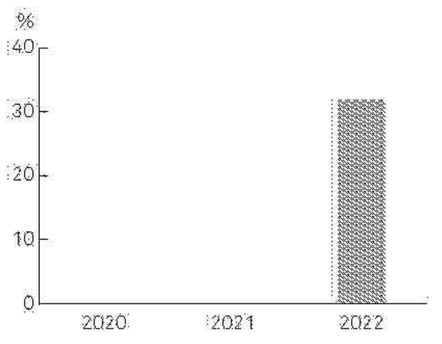
>30%
soliditet

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
Netto noll utsläpp av växthusgaser senast 2045.

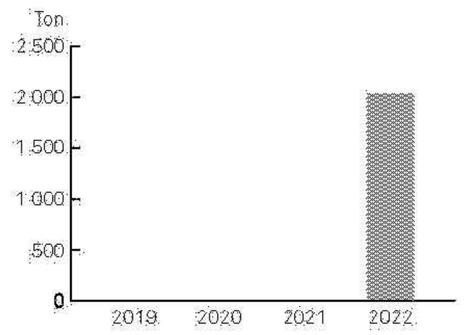
UTFALL 2022

–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 2 018 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 90 172 ton. Under 2022 har redovisningen utökats till att utöver tjänsteresor även omfatta utsläpp kopplade till materialinköp 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F63145D337A40C9674289SAE36BE082

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 9 205 Mkr (8 735) vilket är en ökning med 5 procent. Ökningen berodde huvudsakligen på stabil produktionstakt inom Serneke Sverige. Uteblivna avyttringar inom Serneke Invest påverkade utvecklingen negativt.

Rörelseresultatet uppgick till –109 Mkr (235). Förändringen mot föregående år beror framför allt på lägre vinster från försäljningar inom affärsområdet Invest. Därutöver bidrar även en generell inbromsning i marknaden, kraftigt ökade byggmaterialpriser samt en konkurs hos en underleverantör.

	2022	2021
Intäkter, Mkr	9 205	8 735
Rörelseresultat, Mkr	–109	235
Rörelsemarginal, %	–1,2	2,7

Serneke Sverige

Intäkterna uppgick till 9 212 Mkr (8 103), en ökning med 14 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 fler samverkansprojekt med hög produktionstakt tillkommit under året jämfört med föregående år.

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

	2022	2021
Intäkter, Mkr	9 212	8 103
Rörelseresultat, Mkr	–79	57
Rörelsemarginal, %	–0,9	0,7
Orderingång, Mkr	7 093	6 263
Orderstock, Mkr	10 582	12 101

Serneke Invest

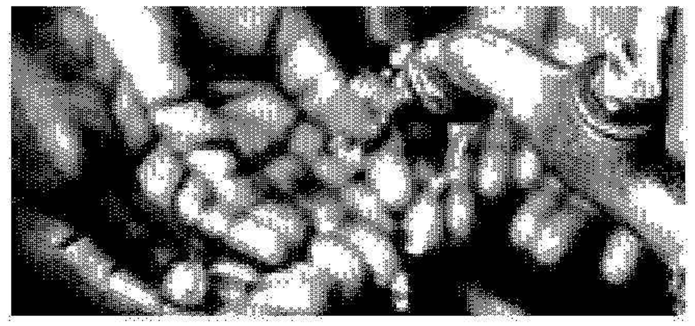
Intäkterna uppgick till 2 116 Mkr (1 686) och ökningen består i första hand av försäljning av del ett och två av kvarter Auriga till JV-bolaget Karlastaden Group AB. Även entreprenadintäkter mot Karlatornet AB (JV-bolaget) om 1 336 Mkr bidrog till den positiva ökningen i perioden. Utöver detta utgörs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

Resultatandel i intresseföretag och joint ventures 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.

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

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	0	0
Rörelseresultat, Mkr	–3	–18

This file is sealed with a digital signature to ensure the authenticity of the document.
Document ID:
2F63145D37A40C9674289AE3BBEC82

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.

Verksamheten inom Serneke Sverige innefattar 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, framför allt 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 entreprenadavtal med Kalmar Vatten gällande byggnation av nytt reningsverk. Till andra stora nya projekt hörde bland annat utvecklings- och entreprenadavtal med Uppsala kommun avseende en ny ishall 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 flertalet skolor, fängelser och domstolsbyggnader.

Ökande andel samhällsfastigheter i orderboken

Av de tio största kontrakten under året stod samhällsfastigheter för cirka 70 procent. Denna typ av projekt görs ofta i samverkansform med långa ledtider. I början av 2023 bedrevs 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.

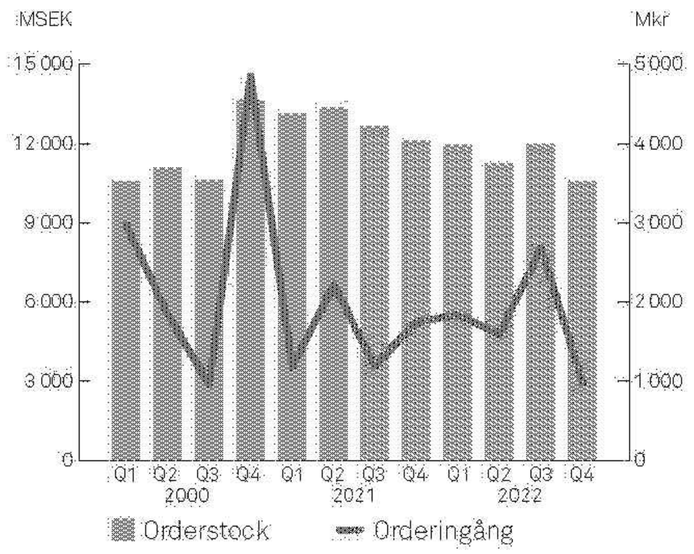
Hög produktionstakt

Den samlade externa orderstocken uppgick vid utgången av året till 10 582 Mkr (12 101). Det innebär en minskning med cirka 12 procent jämfört med föregående år. Hög produktionstakt i Karlastaden och ökad grad av selektivitet bidrog till minskningen.

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

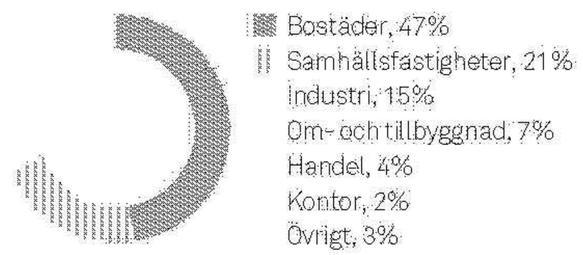
Drygt 40 procent av orderstocken de kommande åren utgörs av gröna projekt. Projekten avser byggnation av fastigheter som byggs enligt upprättade certifieringskrav vilket är i överensstämmande med Sernekes gröna ramverk.

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	680[1]
Anstalt, Ånge	Intea Bygg	590
Bostäder och kommersiella lokaler i Brunnshög, Lund	ICA Fastigheter	548
Domstolsbyggnad, Vänersborg	Hemsö Fastigheter AB	285
Skola, Vänersborg	Vänersborgs kommun	260

1) Vid fullt avrop

This file is sealed with a digital signature, the seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2583145C337A40C867743B5AE38BEC82

Urval av färdigställda projekt 2022

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

Beställare: Wåhlin Fastigheter

NYA BRUNNSBERG, VÄRNAMO
Produktion av 200 hyresrätter fördelade på 11 hus med 3–6 våningar.

Beställare: Vårdnäs Bostäder

NÄSBYSLOTTSPARK, TÄBY
Byggnation av flerfamiljshus, parhus och lägenheter.

Beställare: Niam AB

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

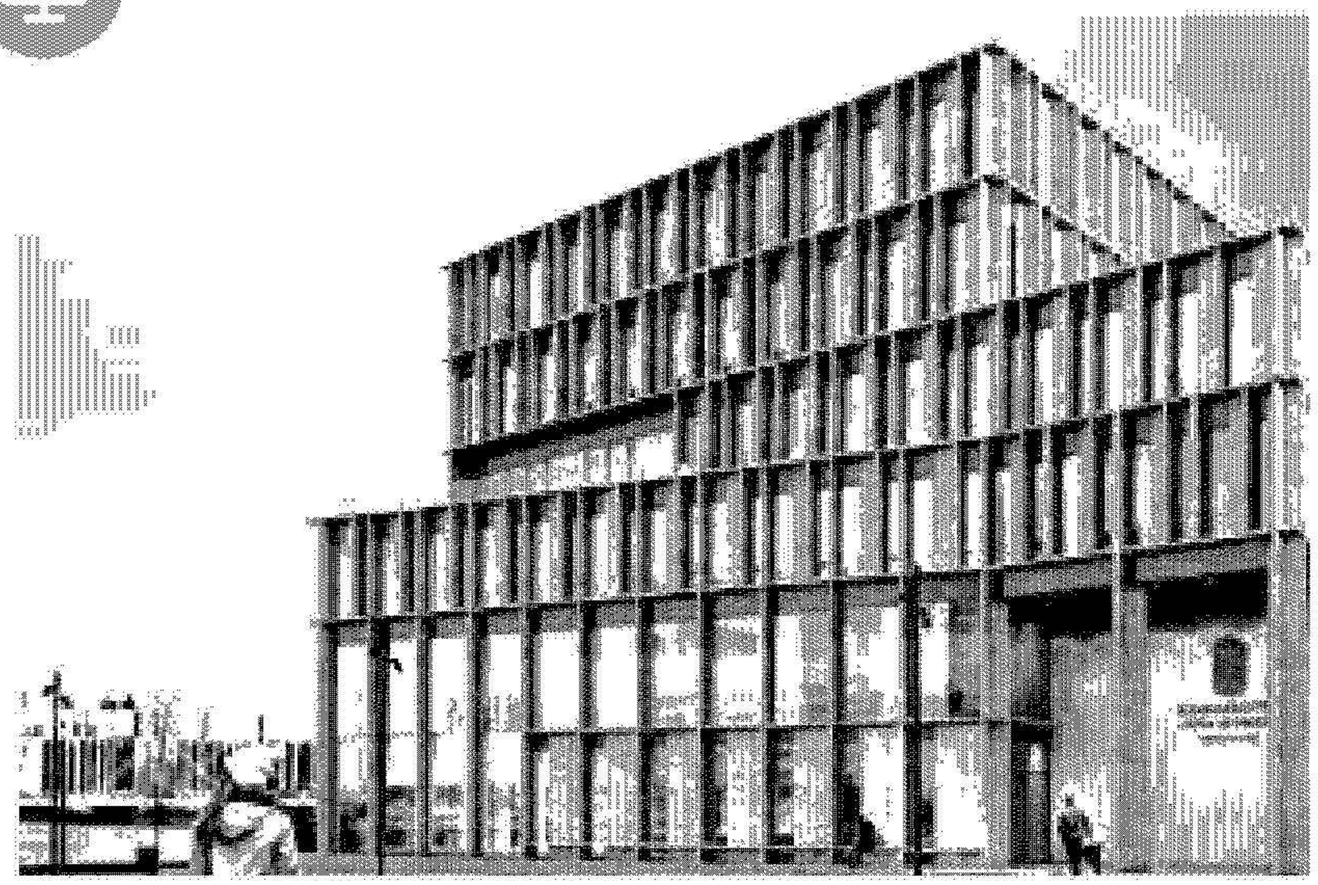
Beställare: Vänersborgs kommun

NYPONBUSKEN, HALMSTAD
Utveckling av bostadsprojekt och byggnation av sammantaget 92 lägenheter.

Beställare: Rikshem

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F63145C337A4C9674238BAE36BEC82

Exempel på vårt hållbarhetsarbete
>> LÄS MER OM HUR VI JOBBAR MED DIGITALISERING PÅ SID. 35.



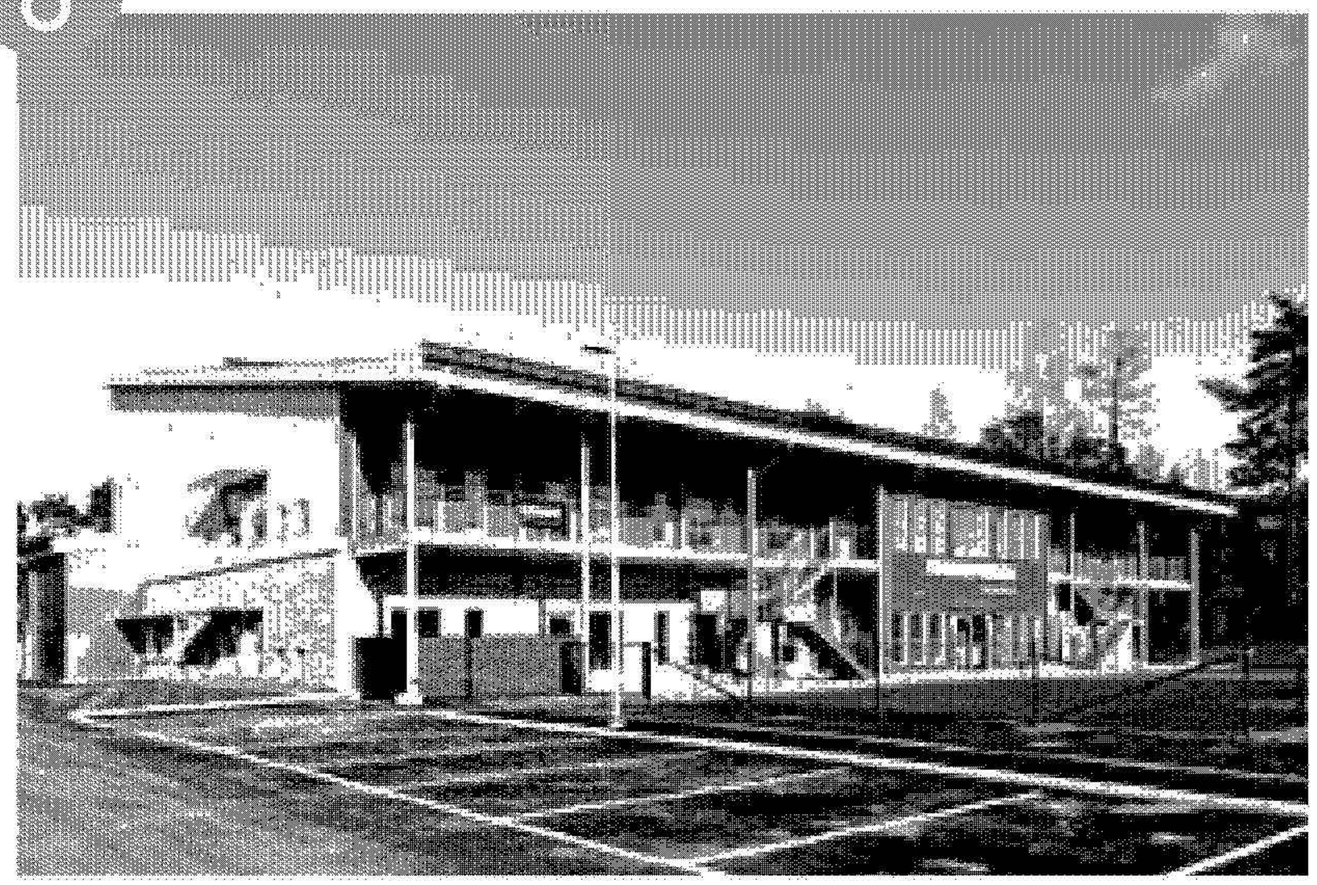
Domstolsbyggnad i Jönköping byggs med digital teknik

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. Siktet 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 dubbletter för ökad driftssäkerhet. Ett sätt att underlätta arbetet med bland annat 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 Hofling, systemägare och verksam inom projektstöd för interna system.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F631453337A4C0967A8695AE36BEC82

Exempel på vårt hållbarhetsarbete
>> LÄS MER OM HUR VI JOBBAR MED FOKUS PÅ MINSKAD KLIMATPÅVERKAN PÅ SID. 32



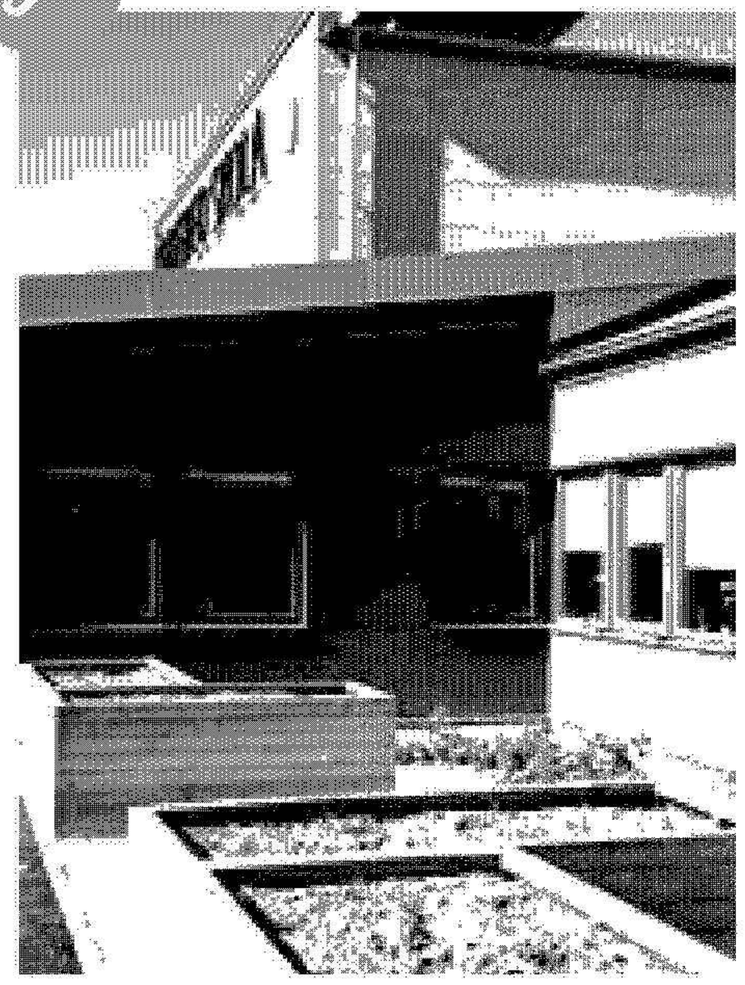
Unik förskola i Mariestad står klar

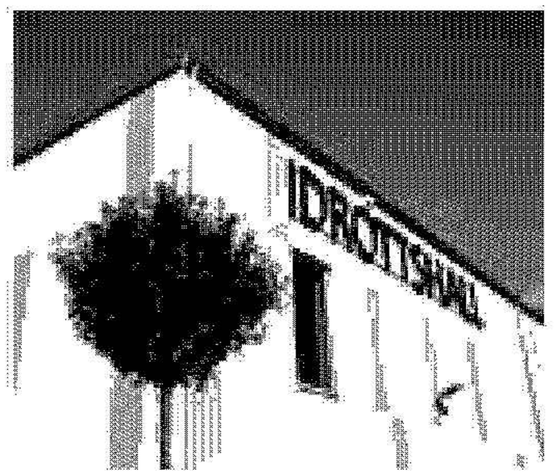
Under våren 2022 stod Kronoparkens förskola i Mariestad klar efter tre års planering och 14 månaders produktion. Det som gör förskolan unik är att den är självförsörjande på el genom att både kunna producera och lagra energi. Att förskolan är den första i sitt slag har inneburit att projektet både varit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

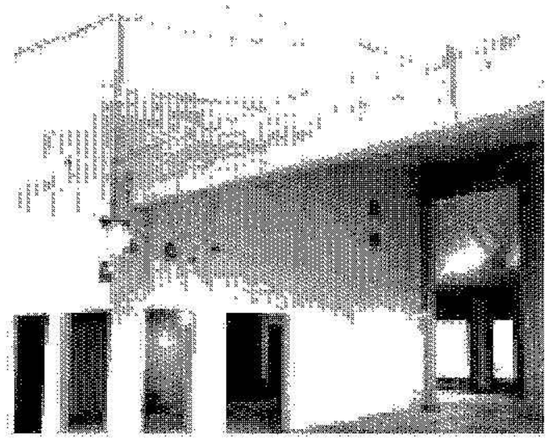
Energilösningen består i att solceller på förskolans tak producerar el som täcker större delen av förskolans behov. Överskottselen, som främst genereras under sommaren när solen skiner som mest och elförbrukningen är som lägst, kommer i sin tur producera vätgas som förvaras i ett lager i närheten av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

Exempel på vårt hållbarhetsarbete
>> LÄS MER OM HUR VI JOBBAR MED HÅLLBARA PROJEKT PÅ SID. 31.





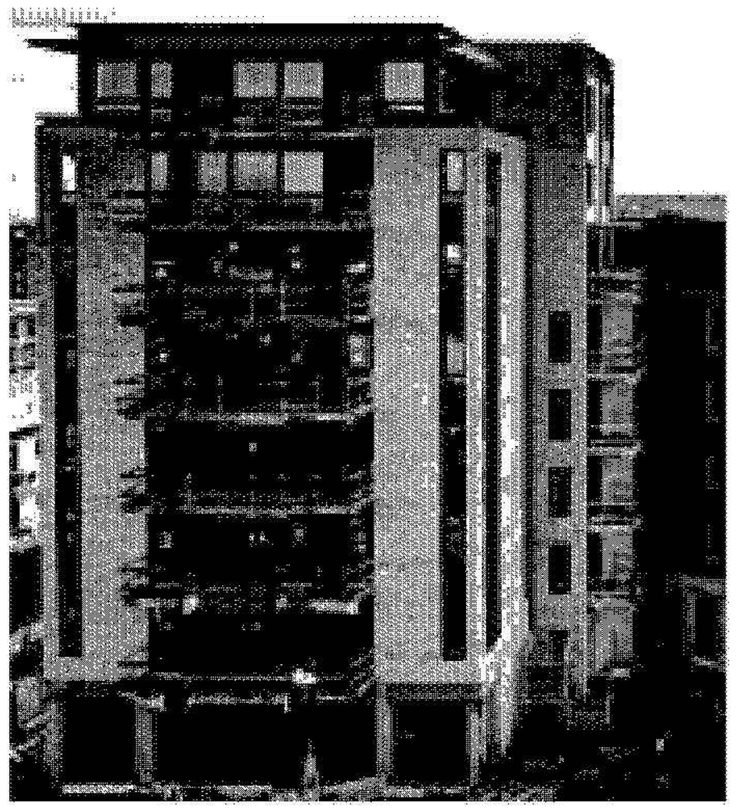


Skola i Vänersborg byggs helt i trä

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 inte tillämpa några hybridlösningar, 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 Drottninghög i Helsingborg bygger Serneke 198 bostäder för Helsingborgshem. Fasadtegel från tidigare hus i området återbrukas med hjälp av en ny metod. Teglet sågas ner i sektioner om cirka 0,25 kvadratmeter och blocken muras 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID:
2F63145D337A40C9674289SAE3BBE082

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 i slutet av året av ett flertal projekt, 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 hel- 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 32 000 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 36 våningar, omfatta cirka 48 000 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 podiedelen. Sammantaget uppgår det underliggande fastighetsvärdet till 586 Mkr.

Avyttringar under året

Sedan 2020 pågår en strukturerad process för att successivt avyttra dels projekt, dels tillgångar som bedöms ligga utanför kärnverksamheten. Utöver försäljningen av kvarteret Auriga i Karlastaden avyttrades under 2022 bostadsprojektet Tamarinden i Örebro. Försäljningspriset för de 139 hyresrätterna uppgick till cirka 314 miljoner kronor. I försäljningssumman inkluderas tillhörande projektutvecklingsåtaganden och entreprenader. I slutet av året avyttrades även två tomter i Gårdsten till Göteborgs Lastbilscentral (GLC). Förvärvssumman uppgår till cirka 20 miljoner kronor.

Bostadsprojekt i olika faser

Under året produktionsstartades flertalet egenutvecklade bostadsprojekt: 18 bostäder i Halmstad, 88 i Landskrona och 71 i Helsingborg. Sammantaget omfattar de, under året, produktionsstartade BRF-projekten 177 lägenheter, varav 87 i slutet av 2022 hade sålts. Inkluderat även tidigare produktionsstartade projekt uppgick antalet bostadsrätter vid årets slut till 256 (Karlatornet exkluderat). Av dessa hade totalt 165 sålts. Egenutvecklade BRF-projekt vinstavräknas i samband med att projekten färdigställs. Under året påbörjades inflyttning i två egenutvecklade projekt, i Brf Tegelbruket i Vänersborg samt i Brf Offerhällsparken i Trollhättan.

LANDBANK/BYGGRÄTTER, ANTAL KVADRATMETER BTA

	2022-12-31	2021-12-31
Byggrätter i egen balans	127 054	196 624
Byggrätter via joint ventures	134 016	81 854
Avtalade ej tillträdda byggrätter	502 697	582 436
Totalt	**763 767**	**860 913**

EGENUTVECKLADE BOSTADSPRODUKTIONER

	2022-12-31	2021-12-31
Antal under året produktionsstartade BRF-lägenheter	177	144
Antal under året sålda BRF-lägenheter	161	65
Totalt antal BRF-lägenheter i produktion vid årets slut	561	532
Antal återköpta BRF-lägenheter i egen balansräkning vid årets slut	12	0

ANDRA TILLGÅNGAR

Tillgångar under förvaltning (exempel)
- Prioritet Serneke Arena
- Industrifastigheter
- Andra fastigheter

Andra betydande tillgångar (exempel)
- Förvaltningsbolag
- Nyberg Svets (100%)
- Fjätervålen (62%)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID:
2F63145C337A4C9674235E35EC82

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 successiv från och med hösten 2023. I mars 2023 hade 491 av totalt 611 lägenheter sålts.

Utöver Karlatornet pågick under året även byggnation av kvarteret Capella som ska innehålla två huskroppar med bostäder, kommersiella lokaler, skola och vård. Kvarteret byggs på uppdrag av Tosito och Hemsö.

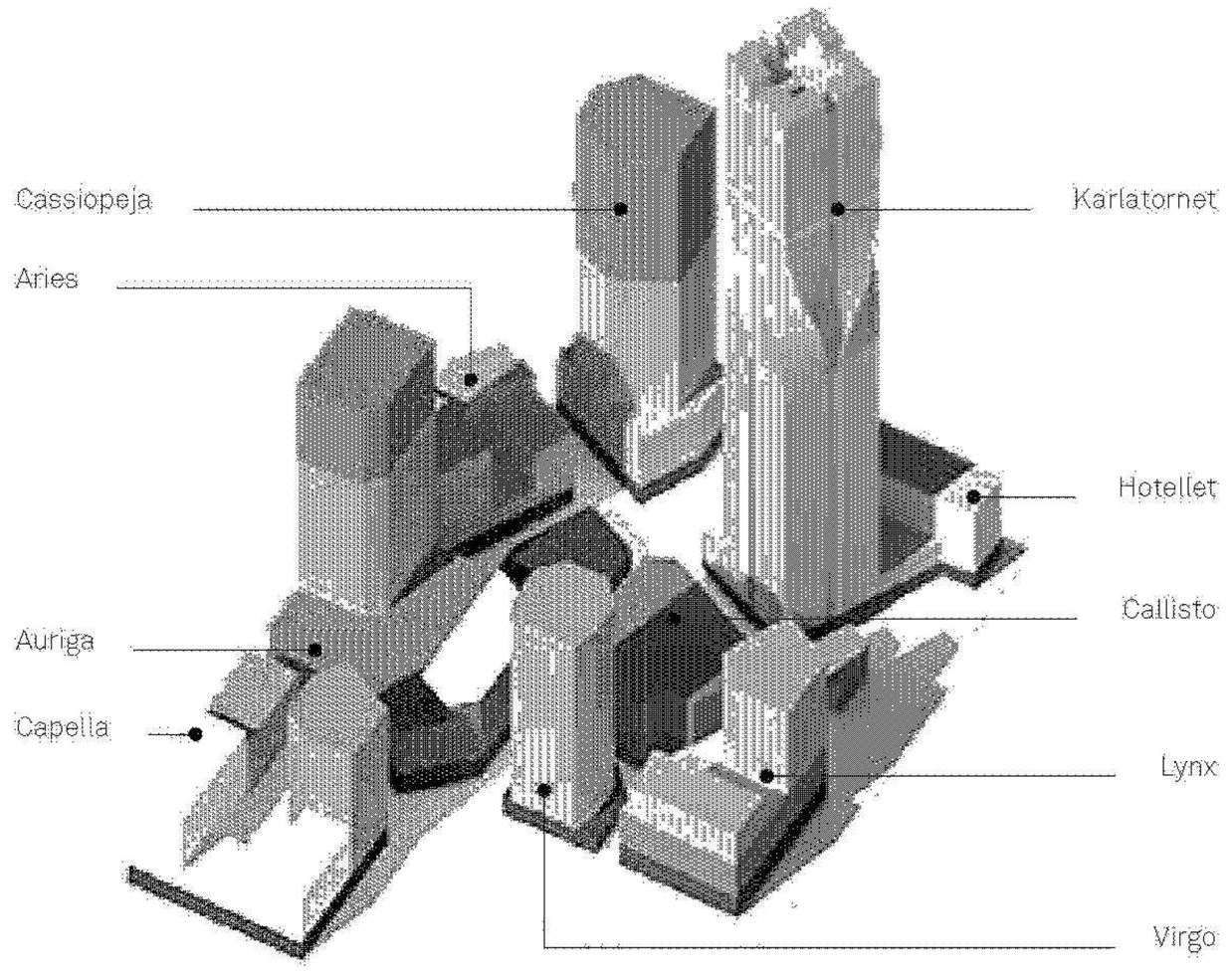
Utvecklingen av ytterligare fem kvarter (Callisto, Lynx, Virgo, Aries och Auriga) drivs genom ett samarbete mellan Serneke och Balder. För kvarteret Cassiopeia pågår arbete med att finna partners eller köpare.

2 000 BOSTÄDER
HOTELL
RESTAURANGER
VÅRDCENTRAL
BUTIKER
SKOLA

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F631455377A40C967A685AE38EC82

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 tilliggande 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 ha ca 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. 190 lägenheter med bostadsrätt, kommersiella lokaler.	Ett tornhus på 43 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. 491 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 inflyttning våren 2023.	Utveckling av de tre byggnaderna pågår. Enligt planen ska Virgo stå klart under 2026. Arkitektkontoret DinellJohansson 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	Sammantaget cirka 750 stycken.							
Media/infrastruktur	Eget bolag som tillhandahåller elektricitet, värme/kyla, vatten, ventilation och annan infrastruktur (t ex fiber, avfallshantering och sprinklers)							

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83145D37A40C9674289SAE3B5EC82

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 Källmén, 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 i 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 mellan 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.

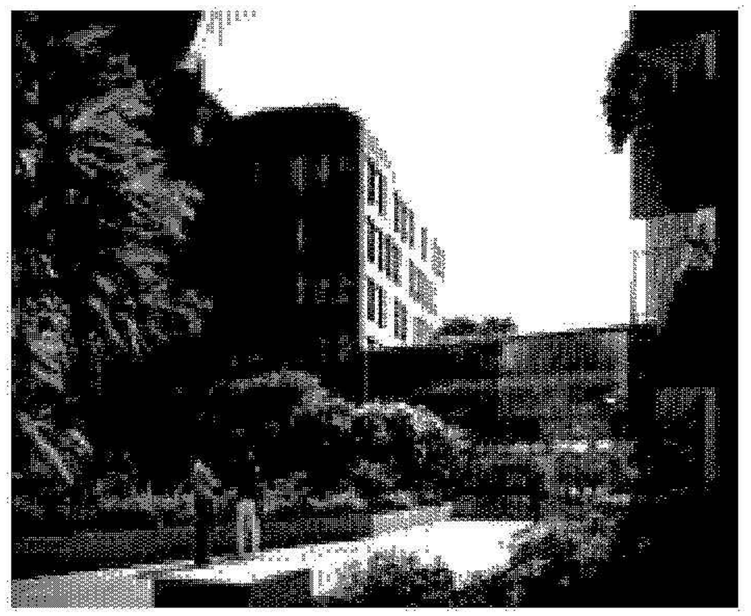
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F631450337A40C9674289SAE3BBE382

Urval av färdigställda egenutvecklade projekt 2022

TEGELBRUKET
45 bostadsrätts-lägenheter i Nabbensberg, Vänersborg. Inflyttning vår 2022

OFFERHÄLLSPARKEN
20 bostadsrättslägenheter i 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.

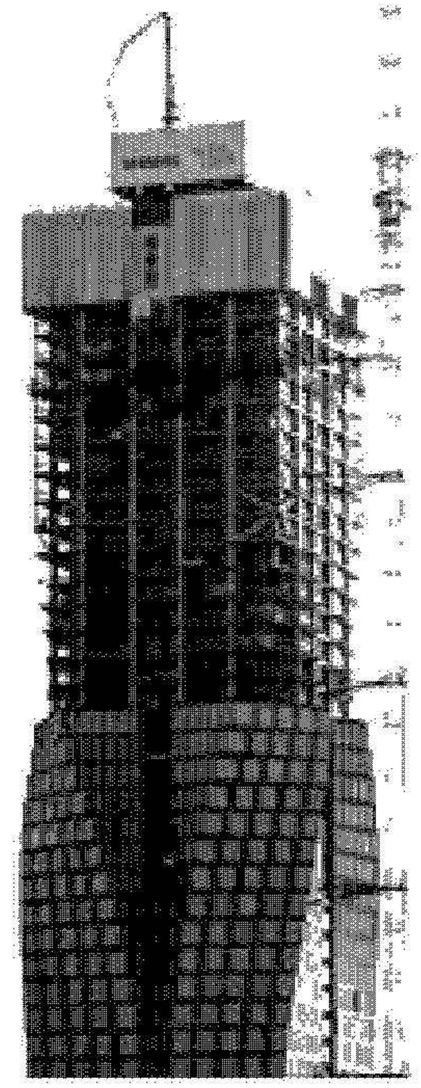
KARLASTADEN GROUP AB
Karlastaden Group AB äger och utvecklar fyra fastigheter i Karlastaden. Bolaget ägs till lika delar av Serneke och Balder.

FJÄTERVÅLEN AB
Serneke äger 62 procent av Fjätervålen AB, som driver fjällanläggning 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.

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

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F631453C37A40C9677B695AE3B5EC82

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. Genom satsningen 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 (Svensk Exportkredit och Exportkreditnämnden). Inledningsvis kommer Serneke inte vara huvudentreprenör, utan agera underentreprenör och primärt bidra 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 i 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% rörelseresultat

> 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F631453737A40C9674B695AE38BEC82

Exempel på vårt hållbarhetsarbete
>> LÄS MER OM HUR VI JOBBAR MED JÄMSTÄLLDHET, SOCIAL INTEGRATION OCH FOLKHÄLSA PÅ SID. 29.

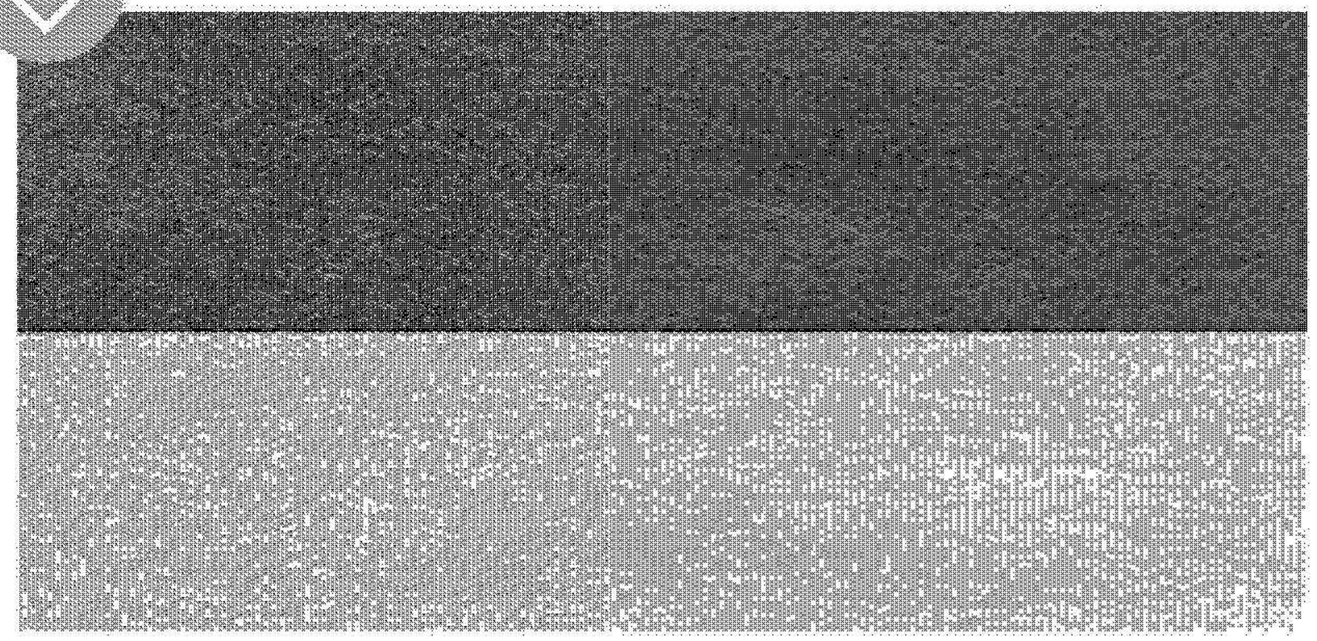
Sponsring som jämställdhetsfaktor

En vilja att sponsra idrotts- och föreningslivet har sedan starten varit en del i Sernekes 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 sponsorsamarbete inom damidrotten är bland andra Team Hasselborg – curling; Stina Nilsson - skidskytte samt Frölunda HC i ishockey. Det är hårt satsande idrottskvinnor 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.

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2F631450837A40C967A695AE365EC82

Exempel på vårt hållbarhetsarbete
>> LÄS MER OM HUR VI TAR SAMHÄLLSANSVAR PÅ SID. 29.



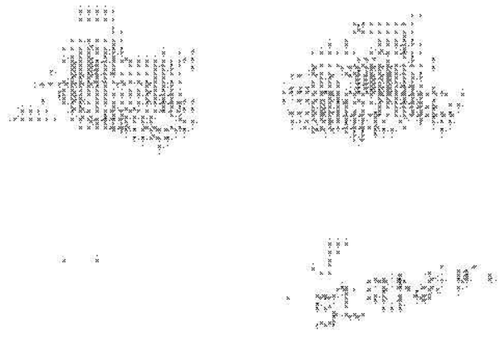
Serneke och Ukraina-kriget

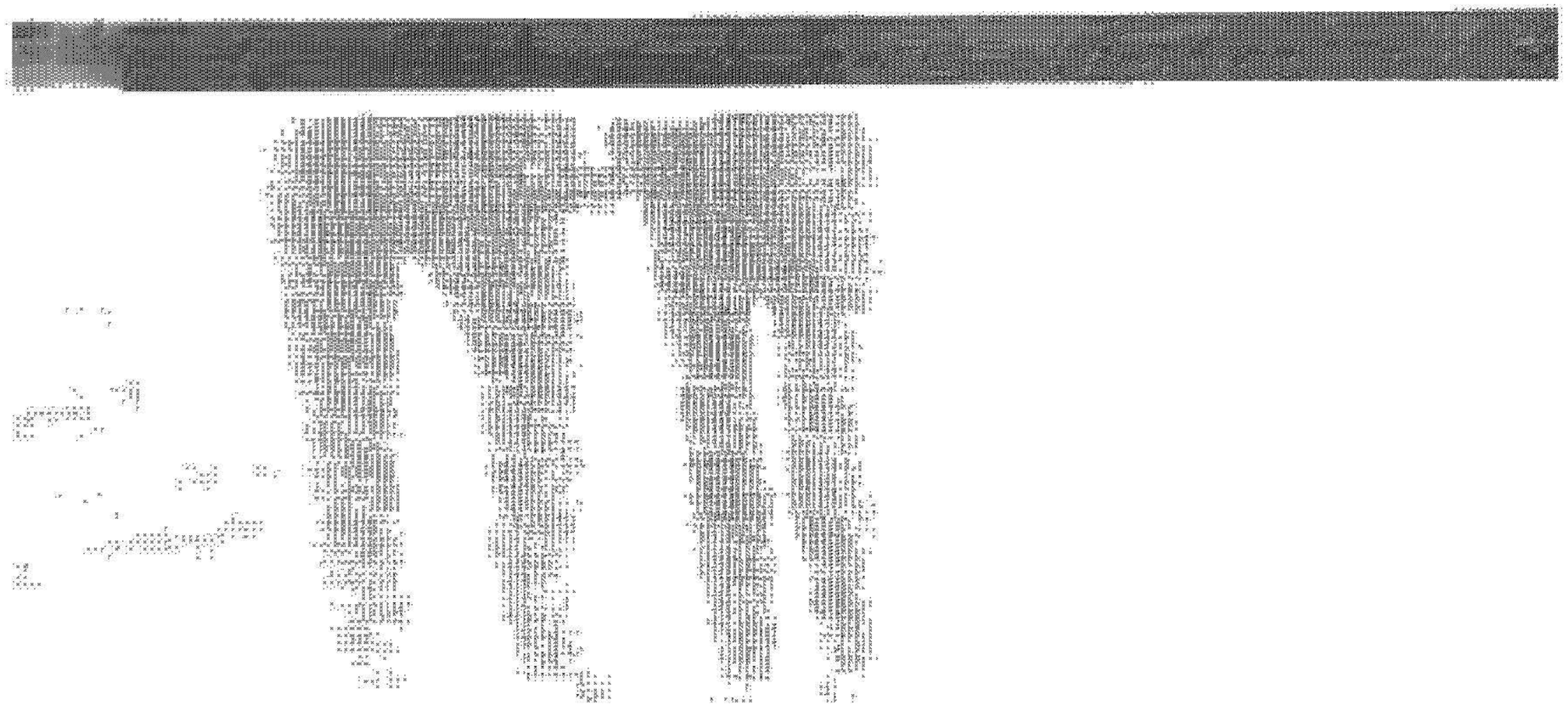
Under 2022 hade kriget i Ukraina en påtaglig påverkan på bolagets verksamhet, främst i form av hur det generellt påverkade samhällsekonomin genom material- och energipriser, inflation och räntor. Bolaget agerade på olika sätt för att ha en beredskap för krigets konsekvenser, bl a genom ett fokuserat tvärfunktionellt 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. Med 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 en rad andra företag deltog Serneke också aktivt i hjälpsändningar som via bussar transporterade nödhjälp ned till Ukraina och hjälpte cirka 1500 flyktingar att ta sig till trygghet i Sverige. Genom kontakter via Serneke International deltog representanter från bolaget till få ut utrikesstudenter, framför allt 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.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F631450337A40C9674269 5AE365EC82

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.

Ur ett samhällsperspektiv är bygg- och entreprenadbranschen helt central. Utöver bostäder, skolor, samhällsfastigheter och infrastruktur genererar den sysselsättning, arbetstillfällen och skatteintäkter. Till den negativa påverkan hör omfattande utsläpp av växthusgaser och fortsatta utmaningar kring arbetsmiljö, säkerhet och leverantörsuppföljning.

Mycket görs redan – men mycket kan bli bättre. Här 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 agerar 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 RevR12 men hållbarhetsredovisningen är inte externt bestyrkt i övrigt. Utöver att hållbarhetsinformation hittas i hållbarhetsredovisningen är hållbarhet integrerat i hela års- och hållbarhetsredovisningen. Beskrivningen av Sernekes affärsmodell, hållbarhetsrisker och riskhantering görs på sid. 11 respektive 56-59.

Hållbarhetsredovisningen tar avstamp i 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. Serneke 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 Serneke 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 Kaia Eichler, hållbarhetschef, på hallbarhet@serneke.se, 031-712 97 00 (växel).

GLOBALA ÅTAGANDEN

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

Global Compact
Serneke anslöt till FN:s Global Compact år 2016 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 omställning till ett hållbart samhälle för människorna, planeten och välståndet senast 2030. Till de övergripande målen hör att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor i världen, främja fred och rättvisa och lösa 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 bäring på koncernens verksamhet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F63145C337A60C9874289SE3BEC82

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 alla 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 genomfördes en genomlysning av arbetet inom hållbarhet. Utöver att identifiera de områden med störst påverkan på planeten, samhället och individen, 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.

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

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2F63145D37A40C9674269SAE36BE C82

SOCIALT ANSVAR

Välmående & säkerhet

Säkerställa en hälsosam och trygg arbetsplats.

Samhälls-engagemang

Bidra till ett sundare samhälle där människor kan trivas och utvecklas för nästa generation.

Medarbetare & ledarskap

En inkluderande och diversifierad kultur med möjlighet till personlig utveckling.

MILJÖMÄSSIGT ANSVAR

Hållbara projekt

Skapa byggnader som är hållbara under hela livscykeln.

Klimat

Halvera våra växthusgasutsläpp till 2030 och ha netto noll utsläpp i hela värdekedjan år 2045.

Cirkulära resursflöden

Effektiv användning av råmaterial och skapa cirkulära resursflöden.

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Affärsetik & leverantörsutvärdering

Ett transparent förhållningssätt och sunda affärer genom hela leverantörskedjan.

Hållbar finansiering

Våra investeringar ska gynna både samhället och planeten.

Digitalisering & innovation

Påskynda en hållbar utveckling genom datadrivna arbetssätt och innovativa samarbeten.

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.

All entreprenadverksamhet innehåller arbetsmoment 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 skadad 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 ett ständigt lärande av de tillbud och olyckor som trots allt inträffar. Åtgärder för att minimera risker utgår från Åtgärdstrappan som fokuserar på att proaktivt eliminera riskerna 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 analysen används bland annat insamlad data över riskobservationer, tillbud och olycksfall samt utfall från medarbetarenkäter och hälsoundersökningar. Utifrån riskanalysen tas sedan handlings- och åtgärdsplaner fram.

Incidentrapporteringssystemet (B)IA används för att samla in, utvärdera och analysera brister i syfte att vidta åtgärder och förhindra att incidenter upprepas 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 iakttar faror som finns på våra arbetsplatser. Genom att riskerna 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.

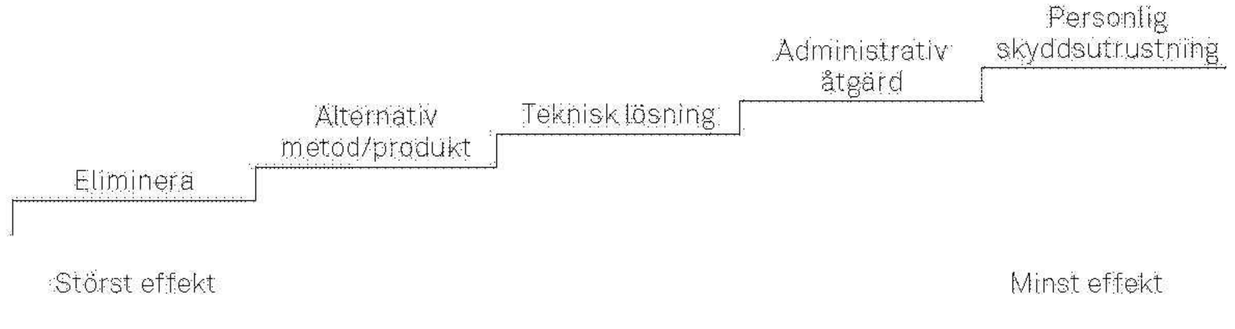
För såväl egna medarbetare som underentreprenörer ställs krav på genomgången utbildning i såväl den branschgemensamma säkerhetsutbildningen Safe Construction Training (SCT), som i Sernekes egen projektspecifika arbetsplatsintroduktion. Arbetsplatsintroduktionen går minst igenom projektets specifika och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

Under året togs en intern digital utbildning i grundläggande 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

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

RISKREDUCERANDE ÅTGÄRDER I ENLIGHET MED ÅTGÄRDSTRAPPAN



+80%

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F63145D337A40C9674289SAE3BBEC82

FORTS. VÄLMÅENDE OCH SÄKERHET

mer än åtta timmar per miljon arbetade timmar). En handlingsplan togs då fram som tydliggör hur Serneke Sveriges 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 regelbuncha projektbesök med fokus på arbetsmiljö för chefer, kompetenskartläggning och 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 den organisatoriska och sociala arbetsmiljön (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 initialt i projektet samt identifierar eventuellt stöd som behövs/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 förbättrad arbetsmiljö och utbyta erfarenheter. Till dessa hör bland andra samverkansföreningen Håll Nollan, Säkerhetskulturnätverket SÄKU, byggbranschens hälsonätverk och branschföreningen Byggföretagens arbetsmiljönätverk.

Hälsofrämjande arbete
På Serneke uppmuntras rörelse. Utöver friskvårdsbidrag ges möjlighet till motion i olika former. Den egna idrottsföreningen Serneke IF arrangerar skidresor, löpträning, yoga och cykling och även möjlighet att delta i många olika motionstävlingar. 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 omkom en medarbetare i samband med en arbetsplatsrelaterad olycka. Medarbetaren var vid tillfället utkontrakterad 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

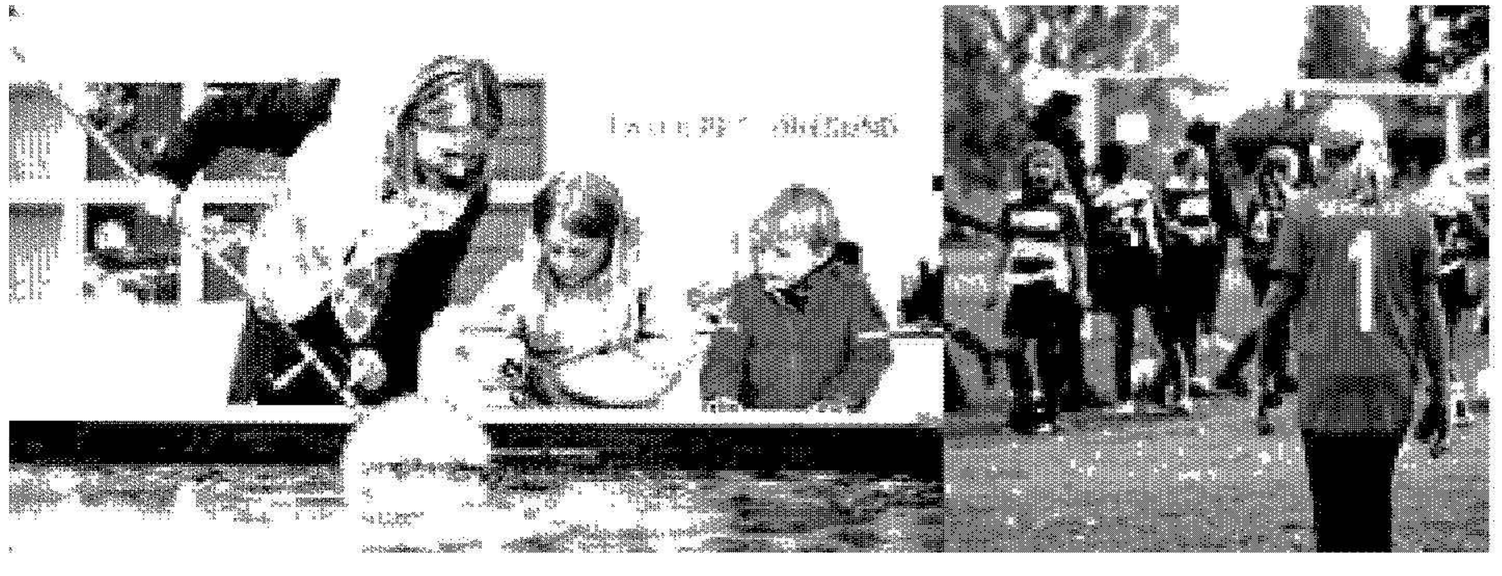
Genom våra projekt vill vi ta ansvar och bidra till en positiv samhällsutveckling, trygga bostäder samt miljöer och platser som främjar aktivitet, möten, hälsa och integration. Som byggaktör får samhällsfrågor en viktig plats i våra projekt och vi förstår att vi kan göra bättre affärer med en större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

Sernekes ambition att genom stadsbyggnadsprojekt bidra till mer än bara bostäder eller anläggningar har resulterat i ett antal konkreta projekt där samhällsnyttan stått i fokus. Bygget av Nordens största multisportarena i Kviberg och utvecklingen av bostäder och kommersiella lokaler i Gårdsten 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 gemensamhetslösningar, delningsekonomi och sociala projekt ska bidra till lokalt 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 inom föreningsliv och idrott 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 forskingsprojektet H22 Alone Together för att utveckla framtidens boende på ett sätt som minskar utanförskap, segregation och upplevda inlåsningar. Projektet var en del i vår medverkan i den internationella stadsmässan H22 City Expo, som ägde rum i Helsingborg under sommaren. Under 2022 deltog Serneke för andra året som partner till Frihamnsdagarna 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.



This file is sealed with a digital signature to the seal's guarantee for the authenticity of the document.
Powered by
2F631450337A40C9674289SAE3BBE082

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 förmåner ges möjlighet till löpande kompetensutveckling. Inom hela koncernen bedrivs även ett målmedvetet arbete för att möjliggöra intern rörlighet och karriärutveckling.

Kontinuerlig kompetensutveckling
Serneke erbjuder ett stort utbud av löpande kompetensutveckling. Utöver obligatoriska utbildningar inom exempelvis uppförandekoden, arbetsmiljö, miljökrav och skydd, erbjuds även möjlighet till vidareutbildning utifrån befattning och kompetensprofil. Utbildningarna utgår från dels Sernekes övergripande strategiska inriktning, dels en 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. Programmet 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 ledaregenskaper 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 i effektiva team, utveckla potential och bidra till skapandet av kundvärde. Det innebär inte att alla ledare på Serneke skall vara likadana och ha samma egenskaper. Så länge den övergripande målbilden är densamma medför ett diversifierat ledarskap enbart styrkor.

Kravställning och uppföljning sker utifrån 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 15 chefer fått fördjupande kunskaper inom ledarskap och Sernekes ledarskapsstrategi. Därutöver genomförde även 30 medarbetare utbildningen ”Leda utan personalansvar”.

Inkludering och mångfald
Serneke bedriver ett aktivt arbete med skapa en inkluderande arbetsplats, där mångfalden i samhället är representerad på samtliga nivåer i organisationen och där vi arbetar proaktivt mot all typ av diskriminering. Lika rättigheter ska gälla för alla, oavsett kön, könsidentitet eller könsuttryck, etnicitet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, 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 arbetsbodarna på arbetsplatserna. Arbetet utgår från den mångfalds- och inkluderingskartläggning som gjordes av våra centrala processer under 2021. Målsättningarna tas ut i organisationen via bolagets affärsplan och verksamhetsplaner där de kompletteras av aktiviteter för att nå de uppsatta målen.

Under året rapportades 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 organisationen 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 utgör 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. Vår uttalade målsättning 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is an guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F6345C337A4C9867423B8AE36EC82

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 ombyggnation, 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.

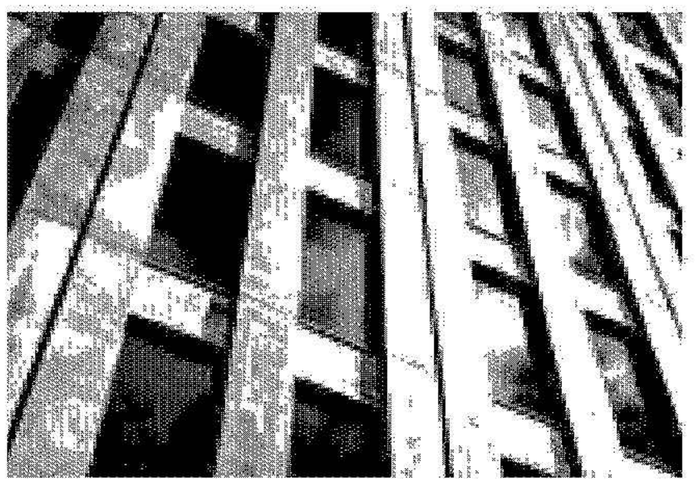
Möjligheten att påverka skiljer sig dock åt beroende på om Serneke äger och driver projektet – eller agerar entreprenör åt annan byggherre. I de projekt Serneke utvecklar i egen regi eller i nära samverkan med beställare finns större möjlighet att genom ett proaktivt arbete påverka hållbarhetsrelaterade aspekter – i 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 och har även ingått i externa referensgrupper för framtagande 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.

54%

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



EXEMPEL PÅ ASPEKTER FÖR ATT BEGRÄNSA MILJÖ- OCH KLIMATPÅVERKAN

Utveckling av projekt	Byggprocessen	Användning och slutskede
• Tydlig kravställning på miljöcertifiering, klimatbudget, cirkulära resursflöden och/eller anpassning till klimatförändringar. • Bevarande/beaktande, 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83145C337A40C9674385AE38BEC82

FORTS. HÅLLBARA PROJEKT

Biologisk mångfald
I Sernekes egenutvecklade projekt görs ett flertal insatser för att gynna den biologiska mångfalden. Som lägst ställs krav på att växter som planteras ska ha ätbara 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. Syfte är att öka medvetenheten i Sernekes byggprojekt kring bevarande av biologisk mångfald på byggarbetsplatsen och ta fram åtgärdsförslag för att minska den negativa påverkan på naturmiljön nom 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 taxonomi ska kunna uppfyllas i våra projekt. Serneke medverkar även i branschorganisationen Byggföretagens taxonominätverk med syfte att ta fram en gemensam tolkning av hållbarhetskriterierna för olika typer av byggprojekt.

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

HÅLLBARHETSMÄRKNING AV BYGGARBETSPLATSER

Under 2022 har implementering 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 människor 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.

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 entreprenadaktörerna 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 hela värdekedjan år 2045.

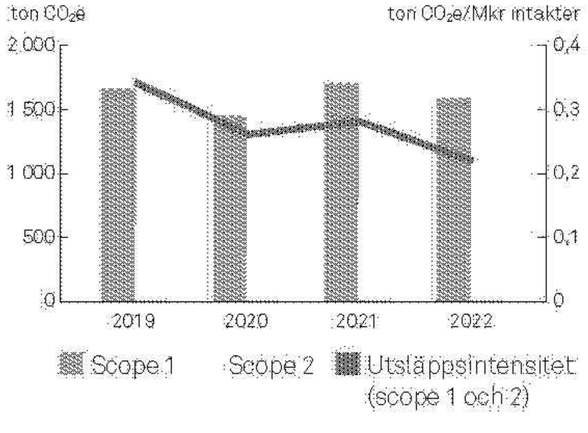
Utsläpp i Sernekes egen verksamhet
I Sernekes egen verksamhet genereras utsläpp främst av de fossila bränslen som används av transportfordon och entreprenadmaskiner, samt vid uppvärmning av arbetsplatser. Här bedrivs ett aktivt arbete med energieffektiviserande åtgärder genom ökad kravställning i interna 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 identifierats i den återkommande energikartläggningen, vilken genomförs enligt lagen 2014:266 om energikartläggning i stora företag. I kartläggningen ingår energianvändningen i de byggnader, verksamhet och transporter som företaget har rådighet över.

För alla projekt där Serneke har möjlighet att välja energiavtal själva används förnybar energi till elförbrukning och fjärrvärme för uppvärmning och uttorkning. 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
Den största delen av utsläppen i värdekedjan uppstår uppströms i samband med produktion av byggmaterial, genom underentreprenörers användning av maskiner och fordon samt nedströms från utsläpp relaterade till energianvändningen i driftsfasen för byggnaderna. Denna klimatpåverkan uppstår utanför den egna

UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER I SERNEKES VERKSAMHET



FÖRDELNING AV INDIREKTA SCOPE 3-UTSLÄPP

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F63145D337A40C9674289SAE3BBE082

FORTS. KLIMAT

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 ett minskat klimatavtryck i bolaget – med fokus på en klimatsmart byggprocess. Under 2022 gjordes interna utbildningsinsatser för projektutvecklingsverksamheten samt en stor del av entreprenadverksamheten rörande bland annat klimatdeklaration, 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 minska 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 elektifiering av fordonsflottan.

Vår klimatfärdplan kommer utvecklas under 2023 med en fördjupad risk-, möjlighet- och sårbarhetsanalys i enlighet med TCFD:s 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 generas 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 återbrukas 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.

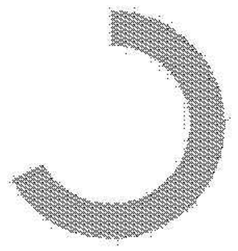
Proaktiv arbete med resursanvändning

Arbetet med cirkulära resursflöden omfattar även förebyggande aspekter 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 i hur stora mängder förbereds byggnaden 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.

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 byggarbetsplatsen. 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F63145C37A40C967428954E3E8EC8C2

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 bidrar 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. I uppförandekoden finns även definierat vad som gäller för områden så som gåvor, anikorruption, droger och alkohol, samt vid eventuella intressekonflikter. Det är obligatoriskt för alla medarbetare att genomföra Sernekes internutbildning 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 utredningsprocess 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 visar på godkända leverantörer, samt ett Leverantörsråd som har befogenhet att rödlista (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.

I leverantörshanteringsprocessen ligger även en företagsutvärdering efter avslutade projekt som drivs gemensamt av vår 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.

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID: 2F631453C337A4C9674235E35EC82

Ansvarsfullt företagande

HÅLLBAR FINANSIERING

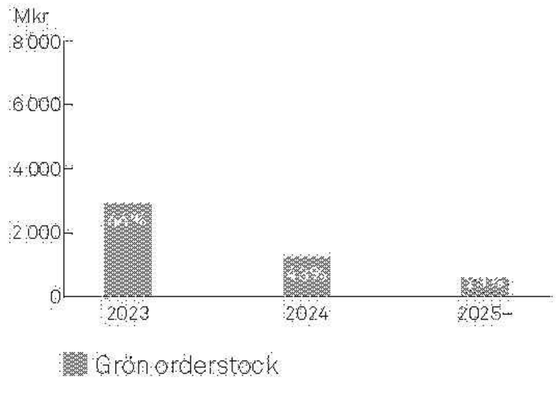
Alltmer kapital styrs mot hållbara investeringar och Serneke arbetar aktivt med att vara valbara för alla typer av investerare – och därigenom säkerställa och underlätta tillgången till kapital och finansiering. Ambitionen påverkar det underliggande arbetet med erbjudande, investeringar och certifieringar, 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 omsättning 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 TCFD:s (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.

GRÖN ORDERSTOCK[1]



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

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 drivs flera initiativ med målet 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 ett aktivt arbete med teknikutveckling, digitalisering och automation möjliggörs sänkta byggkostnader och högre kvalitet i leveransen.

Till prioriterade initiativ hör utveckling av system för samarbete, styrning och uppföljning av verksamheten. Genom att sammanföra projektens olika processer 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 applikationen Dalux 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 innovation ta fram lösningar som minskar klimatpåverkan i bygg- och utvecklingsprojekt. Fokus framåt ligger på att ytterligare utveckla och förbättra förmågan till att skala upp innovationer i verksamheten.

UTVECKLING AV DIGITAL PLATTFORM FÖR VÅRT VERKSAMHETSLEDNINGSSYSTEM

– För att lyckas med byggprojekt är det en otrolig 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 i verksamheten. Den uppdaterade versionen gör det möjligt för medarbetare inom entreprenad att hitta allt man behöver för att administrera sitt projekt, bl a dokumentlagring, uppgiftshantering, tidsplanering, ekonomisk risk- och möjlighetshantering, dagbok 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 alltför 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

Document ID: 2F631455337A40C967A2695AE365EC82
Whistle is sealed with a digital signature and the sealing guarantee for the authenticity of the document.

HÅLLBARHETSNOTER

HÅLLBARHETSSTYRNING

Styrning av 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 inklusive 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 ett 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 policyer, 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 skapar 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 hållbarhetsramverket.

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 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 de tio principerna kring 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 i ett antal branschgemensamma överenskommelser och riktlinjer. Till dessa hör:

- Byggföretagen
- Håll Nollan
- 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F631453C37A4CC867A695AE3B5EC82

FORTS. HÅLLBARHETSSTYRNING

barhetsramverket 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 obligatoriskt 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 (bolag 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 trygghet och kontroll över att verksamheten fungerar som den ska. Till de främsta externa kontrollerna hör revision i samband med ISO-certifiering, revisioner från kunder och beställare, inspektioner av Arbetsmiljöverket och Skatteverket, samt fackföreningarnas arbetsplatskontroller och löpande uppföljning.

INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

Serneke kartlägger och analyserar årligen verksamhetens positiva och negativa påverkan på samhället och planeten utifrån dialog med intressenter, omvärldsanalyser, benchmarks och diskussioner med experter. I analysen identifieras också de hållbarhetsområden som har väsentlig finansiell påverkan på koncernen.

Väsentlighetsanalysen mynnar ut i en väsentlighetsmatris ur dubbelt perspektiv som ligger till grund för utveckling och uppdatering 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 mot 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	Daglig dialog med chef, utvecklingssamtal, konferenser, arbetsplatsträffar, plattform för medarbetarengagemang, interna utbildningar, ledarskapsprogram.	Tydlig strategi, målbild 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 pålitlighet. 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. Låg energianvändning.
Offentlig sektor	Dagliga möten med kund, anbud, seminarier, event, branschforum, kommunala och regionala stadsutvecklingsforum.	Rättvis konkurrens. Klimatneutralitet. Låg energianvändning. 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, vid ansökan om byggkrediter, seminarier.	Antikorruption, affärsetik och lagefterlevnad. Ekonomiskt resultat. EU taxonomin, ramverk för gröna obligationer. Klimatneutralitet, resurseffektivitet och biologisk mångfald. Digitalisering. Externa ramverk så som TCFD, Science based targets. ESG-rating.
Branschen	Branschforum och medlemsorganisationer, konferenser, träffar.	Säkerhet och arbetsmiljö. Sund konkurrens. Attraktiva kollektivavtal. Kompetensförsörjning. Klimatomställning.
Samhället	Hemsida, evenemang, enkäter och dialog med bostadsköpare, samarbete med högskolor och universitet, branschorganisationer.	Prisvärda bostäder. Lokal samhällsutveckling och anpassning till klimatförändringar. Låg energianvändning och klimatneutralitet. God information och lite störning runt byggprojekt.

Denmark: This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
2F6345C337A4C0C8742B95E35EC82

FORTS. INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

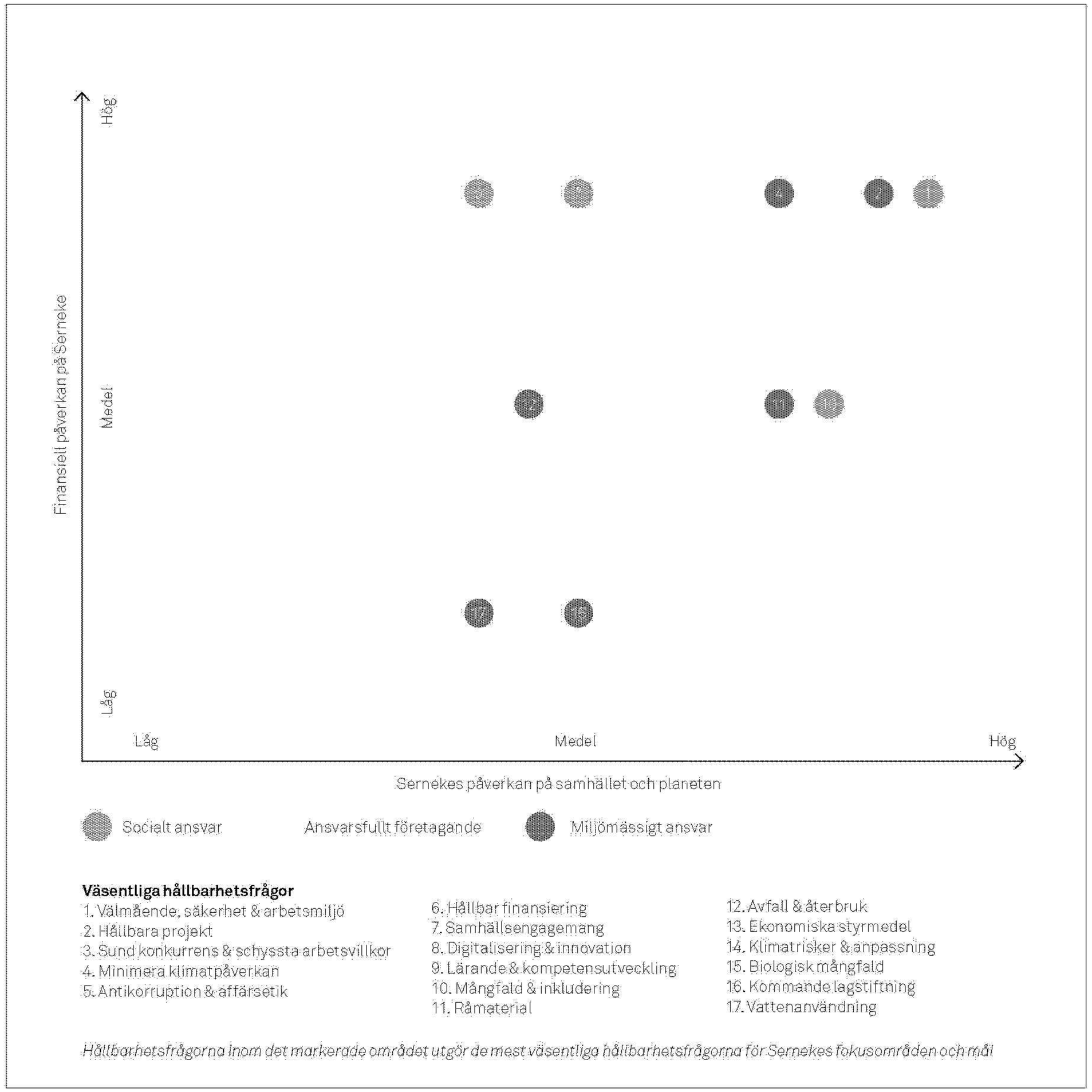
Väsentlighetsanalys

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. Stor del av Sernekes påverkan - både positiv och negativ - sker i 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 i 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 utifrån om de har låg, medel eller hög påverkan. Hållbarhetsfrågorna som värderats ha högst påverkan, inom gråa rutor, utgör grunden för de fokusområden som Sernekes hållbarhetsramverk består av.

Väsentlighetsanalys 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 & schyssta 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

Document ID: 2F63145C37A40C9972695AE3E5EC3B2
This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

SERNEKES HÅLLBARHETSMÅL

Utifrån 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 riktning 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 höger är en 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 sundare samhälle där människor kan trivas och utvecklas för nästa generation	• Andel av omsättning på sponsring • *Under utveckling – omhändertagande av lokalsamhälle*
Medarbetare och ledarskap	En inkluderande och diversifierad kultur med möjlighet till personlig utveckling	• Temperatur[2]: över benchmark index (7,5 för 2022) • Ledarskapsindex[2]: över benchmark index (7,9 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 ha 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	Ett transparent förhållningssätt och sunda affärer 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 datadrivna 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.

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID: 2F631453337A40C967A2895AE38EC82

UTFALL SOCIALT ANSVAR

Arbetsrelaterade olyckor (GRI 403-9)

Arbetsrelaterade olyckor avser olyckor som skett på Sernekes arbetsplatser, under eller i samband med arbete. Serneke har som mål är att ha noll allvarliga arbetsplatsolyckor samt en olycksfrekvens LTI[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 mätvärde 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 kan 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 IA-appen, utbildningsinsatser av rapporteringsverktyget, ökad riksmedvetenhet i projekten och ett förbyggande 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 3 666 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 iakttar 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)]	23	–	–
Egen personal	13	–	–
Underentreprenörer	10	–	–
Totalt antal olyckor med frånvaro[3)]	57	57	42
Egen personal	27	20	9
Underentreprenörer	30	37	33
Totalt antal olyckor[4)]	233	187	128
Egen personal	123	–	–
Underentreprenörer	110	–	–
LTI[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. Totalt antal arbetade timmar under 2022 för egen personal är 1 897 610 timmar.

1) Under 2022 omkom en av Sernekes medarbetare i en arbetsplatsolycka. Medarbetaren var vid denna tidpunkt utlånad till en annan arbetsgivare så därav ingår inte denna olycka i statistiken ovan. Utredning av olyckan sker tillsammans med ansvarigt 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 arbetrelaterade olyckor och skador under 2022 var fall i samma nivå (22%), kontakt med vasst föremål (16%), fastnat eller klämts mellan föremål (14%) samt skada av egenhanterat 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
Totalt koncernen, varav	4,0	5,9
Tjänstemän	2,8	2,2
Yrkesarbetare	7,0	9,3

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 lokalsamhället med 16,7 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 vi 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 7,9). Sernekes snittutfall för 2022 var 7,6 för Temperatur och 7,8 för Ledarskapsindex.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2E3345C337A4C0687423B9AE36BEC82

FORTS. SOCIALT ANSVAR

Mångfald och inkludering (GRI 405-1)

Arbetet med mångfald och inkludering är prioriterat inom koncernen, bland annat inom rekrytering, succesionsplanering och ledarskapsutbildningar. Sernekes mål är att ha minst 30% kvinnor i chefspositioner och totalt bland alla medarbetare år 2025. Utfallet för 2022 tyder på att vi går i 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	1	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 inom Serneke-koncernen, både tjänstemän och yrkesabetare, 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

Anställningstyp (GRI 2-7)[3]

	2022		
Antal	Totalt	Kvinnor	Män
Heltidsanställda	1 218	247	971
Deltidsanställda	31	13	18

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	1 218	231	987	1 120	202	918
Group	105	67	38	73	–	–	34	–	–
Sverige	1 013	157	856	1048	–	–	1 030	–	–
Invest	131	36	95	97	–	–	56	–	–

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 (%)	21%	16%
Tjänstemän	16%	18%
Yrkesarbetare	23%	12%

Generell not: Samtliga medarbetardata är baserat på antal personer. Datan är sammanställda av Sernekes löneavdelning och hämtad från vårt HR- och lönesystem. Data för antal anställda är hämtad per 2022-12-31 och resterande medarbetardata gäller för hela räkenskapsåret 2022.

1) Fluktuationer i fördelning av anställda beror på den omorganisation som gjordes 2022.
2) Innefattar bland annat provanställningar, Galaxenanställningar, feriearbete och ålderspensionärer.
3) Anställningstyp baseras på sysselsättningsgrad.
4) Personalomsättning avser hela koncernen och omfattar endast prov- och tillsvidareanställda samt dem som slutar på egen begäran.
5) Den ökade personalomsättningen beror till stor del på bolagets omstrukturering under det senaste året samt till del beroende på varsel och uppsägningar som en följd av detta.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F831453337A4C967A895AE38EC82

UTFALL MILJÖMÄSSIGT ANSVAR

Sernekes mål för en klimatneutral verksamhet och värdekedja
Serneke har som mål att halvera våra växthusgasutsläpp till 2030 och ha netto noll 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 uttorkning samt i fordon och maskiner (egna och hyrda/leasade).
- 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. Datakvalitet 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 biobränslen och biomassa redovisas separat från direkta (scope 1) växthusgasutsläpp som utanför scope.

Aktivitetsdata samlas in genom statistik från digitala verksamhetsstöd, fakturauppgifter, mätningar i realtid samt uppgifter från Sernekes leverantörer. Sernekes egenutvecklade verksamhetsutvecklingssystem används för att samla in och sammanställa projektspecifik data. Använda emissionsfaktorer kommer ifrån Energimyndigheten, Energimarknadsinspektionen, AIB, Göteborgs energi, Energiföretagen, IVL samt branchspecifika emissionsfaktorer från Boverkets klimatdatabas. Energikonvertering görs med omvandlingsfaktorer från Energimyndigheten. Det finns en viss osäkerhet i utsläppsdata till följd av viss osäkerhet i 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 sid. 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	1 591	1 701	1 450	1 660[8]	–4%
Scope 2, indirekta utsläpp (marknadsbaserade)[1]	427	783	345	601	–29%
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[2]	0,22	0,28	0,26	0,34	–33%
Scope 3, indirekta utsläpp[3]	90 172	46	30	117	–
1. Inköpta varor och tjänster[4]	82 848	–	–	–	–
4. Transport och distribution (uppströms)[5]	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 hyrbil.
7) Växthusgasustläpp ($CO2e$) vid förbränning av biobränsle och biomassa.
8) Värdet har uppdaterats med förbättrad kvalitet.

This file is sealed with a digital signature to ensure the authenticity of the document.
Document ID: 2F8145C37A40C9674885AE38E C82

FORTS. MILJÖMÄSSIGT ANSVAR

Miljöcertifierade projekt

Hållbara projekt innebär aktivt arbete 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. Målet om certifiering av egenutvecklade projekt infördes 2022 och utfallet börjar mätas 2023. Projekt som lägst uppfyller miljöcertifieringarna Miljöbyggnad nivå Silver, BREEAM-SE nivå Very Good, LEED nivå Gold eller Svanenmärning uppfyller Sernekes ramverk för gröna obligationer som beskrivs på sid. 35.

Under 2022 bedrevs 54% 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 utvecklingsskede i statistiken i år. Utfallet av andel projekt med miljöcertifiering är därför lägre än för tidigare år.

Pågående entreprenadprojekt som följer miljöcertifiering

Antal	2022	2021	2020
BREEAM-SE	5	4	2
Miljöbyggnad	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	6 978	6 338	4 838	5 983[3]	17%
Icke förnybara bränslen	5 607	5 372	4 742	5 983	–
Förnybara bränslen	1 371	966	96	–	–
Total elanvändning	15 878	14 604	11 828	17 320	–8%
Icke förnybara källor	367	1 460	355	173	–
Förnybara källor	15 511	13 144	11 473	17 147	–
Fjärrvärme	3 290	4 652	3 797	7 731	–57%
Total energianvändning	26 146	25 595	20 463	31 034	–16%
Icke förnybart (exkl. fjärrvärme)	5 974	6 833	5 097	9 325	–
Förnybart (exkl. fjärrvärme)	16 882	14 110	11 569	17 355	–
Energiintensitet[1]	2,84	2,93	2,98	5,12	–43%
Egenproducerad energi[2]	253	235	248	96	163%

Generell not: Förändring av hur energianvändningen redovisas har gjorts för samtliga år. Tidigare har total energianvändning delats upp på kategorierna Produktion, Egenägda fastigheter, Tjänsteresor 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F6345C337A4C0874289BAE85EC82

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 bygg-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	4 941	49	4 995	44
Gips	1 815	–	–	–	–	–
Glas	31	–	–	–	–	–
Järn och metall	1 307	–	–	–	–	–
Mineraliska massor	2 523	–	–	–	–	–
Mineralull, exkl mineralull mix	156	–	–	–	–	–
Plast	144	–	–	–	–	–
Trä	3 011	–	–	–	–	–
Wellpapp och papper	85	–	–	–	–	–
Återbruk[2]	105	–	–	–	–	–
Energiåtervinning	2 449	18	2 875	29	4 405	39
Deponi	462	3	484	5	307	3
Blandat avfall (för eftersortering)[3]	1 637	12	1 668	17	1 647	14
Farligt avfall						
Farligt avfall	63	<1	40	<1	40	<1
Totalt	**13 726**		**10 008**		**11 394**	

Generell not: Rapporteringer 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 98 005 ton av avfallsslaget schaktmassor varav 14 126 utgjordes av schaktmassor klassat 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 ifrån andelen materialåtervinning för att säkerställa att avfall styrs bort från deponi och förbränning.
2) Med återbruk avses produkter som sorterats ut för att återanvändas, både inom och utanför den egna verksamheten.
3) Fraktionen förekommer där dispens har sökts och i de fall då enskilda avfallsfraktioner förorenats med fel sorts avfall. Löpande arbete pågår med att förbättra våra rutiner och processer kring avfallsortering.

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is legally binding for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83A5C337A4C0C8742B95AE3BEC82

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. Redovisning sker med utgångspunkt i upplysningskraven i kommissionens delegerande förordning (EU 2021/2178).

För räkenskapsåret 2022 redovisas nyckeltalen för den andel av omsättning och kapitalutgifter (CapEx) som bedöms omfattas av de ekonomiska verksamheter som definierats 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. Rapportering sker enligt IFRS och dubbelräkning undviks därför vid fördelningen av beloppen för omsättning och kapitalutgifter i täljaren.

Sernekes kärnverksamhet och huvudsakliga omsättning avser intäkter från entreprenadprojekten. De väsentliga ekonomiska verksamheterna enligt taxonomins definition var under 2022 projekt inom byggande och fastighet (verksamheterna 7.1, 7.2, 7.7) och inom vattenförsörjning 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 krav framtagna 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. Arbete 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 återhållsam i rapporteringen. Genomlysningen visar att 2 procent av omsättningen är förenlig med taxonomins aktivitet 7.1 i 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, antikorruption, fri konkurrens och skatt ingår i Sernekes riskramverk som beskrivs på sid. 56-59. Vidare hanteras aspekterna i Sernekes Uppförandekod, Uppförandekod för affärspartners och Antikorruptionspolicy 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 i koncernens resultaträkning på sid. 78 och i Not 2 på sid. 91-97.

Kapitalutgifter (CapEx) innefattar årets anskaffningar av materiella, så väl som immateriella, anläggningstillgångar, exklusive goodwill, samt justeringar av tillkommande nyttjanderätter i enlighet med IAS 16 p.73 e i och iii, 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 byggande verksamheten som fördelningsnyckel.

Driftsutgifter (OpEx) utgörs av kortfristiga leasingavtal men anses inte vara applicerbart med något väsentligt belopp på den typ av projektbaserad verksamhet som Serneke bedriver. Driftsutgifter 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.

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Dokument-ID:
2F631453337A4C9674285AE38EC82

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)	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 omsättningen, år 2022 (18)	Kategori (möjliggörande verksamheter) (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																			
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	126	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 (B)		781	8																
Totalt (A + B)		**9 205**	**100**																

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83A5C337A40C8B8423B5E3B3EC82

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 eller) (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																			
-																			
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 eller) (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**																

This is issued with a digital signature which is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID: 2F83145D37A40C8674289EAE3BEC82

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 upplysningar	26	
	2-5	Externt bestyrkande	50	
	Aktiviteter och anställda			
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	11, 13–18	
	2-7	Medarbetare	41	
	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 relation till 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 utförade			
	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	29, 34, 37, 66	
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	66	
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	44	
	2-28	Medlemskap i organisationer	36	
	Intressentdialog			
	2-29	Metod för intressentengagemang	37–38	
	2-30	Kollektivavtal	41	
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	

This file is sealed with a digital signature.
The sealing guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F631453337A4C9677A385AE38EC82

FORTS. GRI-INDEX

SPECIFIKA UPPLYSNINGAR

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Kommentar/ Utelämnad information	SDG	UN Global Compact
SOCIALT ANSVAR						
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	41	Information om fördelning 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 incidentundersökning	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 ofullständig och redovisas inte. Mätning etableras kommande år.	5, 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	41, 69–72		5, 8	3, 6
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	30	Orsaks- och åtgärdstyp redovisas inte.	5, 8	3, 6
Sernekes egen upplysning	N/A	Samhällsengagemang	29			
MILJÖMÄSSIGT ANSVAR						
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energiförbrukning inom 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 avleds 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
Sernekes egen upplysning	N/A	Miljöcertifierade projekt	31–32, 43		8, 9, 11, 12, 13	7, 8, 9

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Dokument ID:
2F631453337A4C9674285AE36BEC82

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 är utvärderade gällande 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		8, 11, 12, 13	7, 8, 9
Sernekes egen upplysning	N/A	Digitalisering och innovation	35		9, 11, 12	8, 9

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F63145D37A40C9674289SAE35BE C82

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 FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 4 april 2023
PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik	Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor	Auktoriserad revisor
Huvudansvarig 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 andel av aktier och röster ägdes av institutionella investerare och privatpersoner i Sverige och utomlands.

Utdelningspolicy

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

Incitamentsprogram

Vid årsstämman den 5 maj 2020 beslutades om ett aktiesparprogram för de anställda för åren 2021, 2022 och 2023. Programmen motsvarar i allt väsentligt de årligen återkommande aktiesparprogram som antogs vid årsstämman 2018 och omfattat åren 2018, 2019 och 2020. Deltagande i programmen förutsätter att den anställde förvärvar och behåller aktier av serie B i Serneke under programmets löptid. Deltagarna som behåller sparaktierna under sparperioden om cirka tre år och dessutom är anställd under perioden kommer efter utgången av respektive sparperiod, att för varje sparaktie hänförlig till sådan sparperiod utan kostnad erhålla 0,5 aktier av serie B i Serneke, s.k. matchningsaktier. Deltagare kommer utöver matchningsaktier även att, utan kostnad, kunna erhålla ytterligare aktier av serie B i Serneke, s.k. prestationsaktier under förutsättningen att deltagaren är anställd i koncernen under hela sparperioden samt att vissa prestationskrav uppfylls.

Styrelsen i Serneke Group AB har beslutat att inte starta 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.

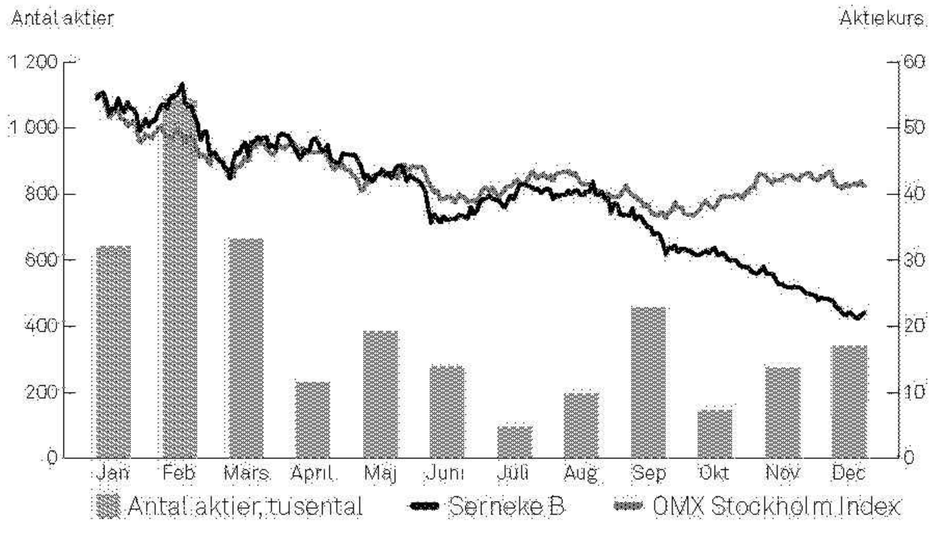
Bolaget har idag tillräckligt antal egna aktier av Serie B för att kunna leverera Matchnings- och Prestationsaktier enligt utestående program, vilket innebär att styrelsen vid årsstämman 2022 inte beslutade om förslag på bemyndigande för styrelsen att kunna återköpa aktier under tiden fram till nästkommande 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 genomsnittl gt antal aktier, före utspädning	28 287 988	27 962 221
Vägt genomsnittl gt antal aktier, efter utspädning	28 287 988	27 962 221
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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2E31453837A4C8624289AE3BE82

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 i väst AB	800 662	800 662	2,83	2,83
Mediuminvest AS	796 221	796 221	2,81	2,81
Ledge Ing AB	780 000	780 000	2,76	2,76
Bengt Erik Arne Stillström	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**
Återköp egna aktier	446 501	446 501		
Totalt registrerade aktier	**28 753 232**	**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	–150 000	+150 000	23 248 452	0	2 324 845,2	0,10
2020	Nyemission	2 300 000		2 300 000	25 584 452	230 000	2 554 845,2	0,10
2021	Nyemission	3 204 780		3 204 780	28 753 232	320 478	2 875 323,2	0,10
2022	Omvandling	0	–5 210 000	+5 210 000	28 753 232	0	2 875 323,2	0,10

Ägarstruktur, 31 december 2022

Antal aktier	Antal aktieägare	Antal aktier	Andel av aktier, %
1–1 000	6 175	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	2 830 673
Summa	28 306 731	2 830 673
Eget innehav	446 501	
Totalt antal	**28 753 232**	

Analytiker som följer Serneke

David Flemmich, Nordea david.flemmich@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	SE0007278841

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID:
2E31450337A40C9274289SAE36BE382

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	6 871	6 725
Rörelseresultat	–109	235	–414	–84
Resultat efter finansnetto	–217	256	–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	–6,0	–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 (6 345). 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).

Intäkter

Mkr	jan–dec 2022	jan–dec 2021
Sverige	9 212	8 103
Invest	2 116	1 686
International	0	0
Koncerngemensamt	184	155
Elimineringar	–2 307	–1 209
Summa	**9 205**	**8 735**

Rörelseresultat

Mkr	jan–dec 2022	jan–dec 2021
Sverige	–79	57
Invest	98	319
International	–3	–18
Koncerngemensamt	–51	–72
Elimineringar	–74	–51
Summa	**–109**	**235**

Serneke Invests intäkter ökade till 2 116 Mkr (1 686). Ökningen består bland annat av försäljning av delar av kvarteret Auriga 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
Rörelseresultatet 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, prisutvecklingen på material, samt en konkurs hos en underleverantör har påverkat rörelseresultatet negativt.

Finansiell ställning
Koncernens balansomslutning uppgick per den 31 december till 7 113 Mkr (6 914) 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 beviljade byggnadskrediter om 335 Mkr och därmed är finansieringen säkerställd för kommande egenutvecklade projekt. Utöver detta har JV-bolaget Karlatornet AB som ägs till 50% av Serneke ett outnyttjat beviljat byggnadskreditiv om 780 Mkr.

Eget kapital uppgick per den 31 december till 2 252 Mkr (2 467). Förändringen utgörs i 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 banklån 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 finansiering relaterat till bostadsrätter ökat.

Räntebärande fordringar uppgår till 2 356 Mkr, och utgörs till största delen av fordringar som uppstått i samband med att Serneke och Balder ingått affärer avseende Karlastaden.

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2F631453337A4C9674285AE38EC82

Den likvida situationen bedöms löpande av styrelsen och koncernledningen. Serneke upplever en avmattning i marknaden i Sverige som en följd av ökade material och bränslepriser, inflation och stigande räntor. Den positiva trend som bolaget redovisat under första halvdelen av året förmår inte fullt ut att absorbera effekterna av avmattningen. Bolagets helhetsaffär är beroende av försäljningar från projektutvecklingsverksamheten. Uteblivna transaktioner har påverkat resultat och medfört negativt kassaflöde för 12-månaders perioden 2022. Sernekes styrelse och koncernledning arbetar med en rad åtgärder för att säkerställa tillgång till erforderlig likviditet. Sedan hösten 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 (115). Förutom resultatet har detta påverkats negativt av bl.a 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 byggkreditiv. Det senare uppgår isolerat till 290 Mkr under året. Sammanlagt uppgår dessa poster till 505 Mkr, vilket påverkar det operativa kassaflödet 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 Group 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 cementkris 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.

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 i 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. Inom den kommersiella fastigheten kommer det bland annat att finnas en ICA-butik 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 ordervärdet för projektet uppgår till drygt 548 miljoner kronor.

Fördjupat samarbete med Balder
I slutet av april ingicks avtal med Fastighets AB Balder om att tillsammans utveckla kvarteret Auriga i Karlastaden. Serneke har genom två transaktioner överlåtit den aktuella fastigheten till det av parterna gemensamt ägda bolaget Karlastaden Group 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 podiedelen av det kommande kvarteret. Båda delar omfattas av ett gemensamt ramverk 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. Del två i 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 stadsdelen och därmed även det tredje högsta bostadshuset i Göteborg.

Serneke kommer att ansvara för byggnation och fastighetsutveckling av kvarteret Auriga, 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 1 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. Ordersumman uppgår till cirka 1,4 miljarder kronor. Byggnationen startade i början av september 2022 och det nya reningsverket beräknas stå klart under fjärde kvartalet 2026.

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.

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2F631453377A40C967A2695AE365EC82

Beslut om kostnadsbesparingsprogram
Utvecklingen i omvärlden, med inflation, stigande räntor, ökad geopolitisk oro och cementkris 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.

För att möta utvecklingen beslutades i november om ett större kostnadsbesparingsprogram, som utöver personalneddragningar även inneburit avveckling av ett antal verksamheter inom entreprenadrörelsen. Sammantaget väntas åtgärderna medföra minskade kostnader om cirka 120 Mkr på årsbasis.

Omvandling av aktier
På begäran av ägare till a-tier av serie A omvandlades i slutet av året samtliga aktier av serie A till aktier av serie B. Det totala antalet aktier (28 753 232 aktier) är oförändrat, men det totala antalet röster har därmed minskat från 7 267 323 till 2 875 323.

Karlatornet i produktion
Under hela året pågick byggandet av Karlatornet, som beräknas nå slutlig 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 grund och 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 avta under året. Sammantaget beräknas startbesked ges för cirka 33 000 bostäder under året, att jämföra med 60 000 under 2022 och 71 000 under 2021. Även lokal- och anläggningssektorerna bedöms enligt branschföreningen Byggföretagen minska, om än inte riktigt 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 i början av 2023 och priserna väntas framöver fortsätta att falla.

Till andra faktorer som kan komma påverka hör utkomsten av löneförhandlingar i avtalsrörelsen 2023.

Sernekes orderstock uppgick vid utgången av året till 10 582 Mkr, vilket motsvarar drygt 1,1 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
Medelantal 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. Serneke har därför uttalat ett strategiskt mål att uppfattas som branschens mest attraktiva arbetsgivare. Genom kontinuerlig dialog och lyhördhet vill Serneke skapa personliga utvecklingsmöjligheter i en utmanande miljö. Med stimulerande projekt och en tro på medarbetarnas enskilda förmåga vill Serneke erbjuda en bolagskultur präglad av stort personligt ansvarstagande och delaktighet.

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

Styrelsens arbete under året
Sernekes styrelse består av sju ledamöter. Under 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 kallelse till årsstämman.

Moderbolaget
Serneke 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 finns följande belopp, 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	–
Överförs i ny räkning:	487 139 522
Summa	**487 139 522**

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F631450837A40C967A695AE36BE382

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 ett väl avvägt risktagande inom fastställda ramar.

Ansvar och organisation
Styrelsen har det övergripande ansvaret för att inrätta ett 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. Gemensamma processer finns beskrivna i bolagets verksamhetsledningssystem.

Uppföljning och rapportering
Sernekes riskarbete följs systematiskt upp av koncernledningen bland annat genom kvartalsvis rapportering kring koncernens största risker. Rapporterna beskriver utvecklingen inom respektive riskområde inklusive utveckling av identifierade risker. Koncernens ekonomichef rapporterar löpande till revisionsutskottet 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 bransch, som skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, strategi, lönsamhet, kassaflöde, aktieägarvärde eller anseende. Riskerna är indelade i tre 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 ändå måste förhålla sig till i planeringen och styrningen av verksamheten. Strategiska risker inkluderar även interna faktorer som kan försvåra 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 rört sig mot ökad osäkerhet avseende en rad 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. uteblivna 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 varslat cirka 100 personer om uppsägning. Fortsatt fokus under året har legat på att reducera risken 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 arbetat med att förankra ramverket 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 koldioxid. Läs mer om Sernekes rapportering av TCFD på sid 43.

This file is sealed with a digital signature to the seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F6345C337A4C9674285AE38EC82

OMVÄRLDSRISKER/STRATEGISKA RISKER

Risk	Beskrivning av risken	Hantering
Ekonomisk tillväxt	Entreprenad- och fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning och prisutveckling för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, inflation och räntenivåer. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Serneke bevakar den makroekonomiska utvecklingen noggrant och fokuserar kontinuerligt på 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 tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Serneke strävar efter ett nära samarbete med kunder och partners. Därigenom ökar möjligheten att förutse och agera 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 syftandes 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 för långsam 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. Riskerna kopplat till 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 netto noll 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. pandeminer, 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 organ sation 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, inkluderande bland annat brister i anbudsförfarande, 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 anbud 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 identifiera, utveckla, attrahera och behålla rätt medarbetare, med rätt kompetens och inställning, är helt avgörande för koncernens fortsatta framgång. Medarbetarnas kompetens och prestationer är avgörande för att nå satta mål och fortsätta utvecklas som företag.	Inom Serneke bedrivs ett kontinuerligt arbete med att utveckla och stärka medarbetarerbjudandet. Utöver mark-nadsmässiga anställningsvillkor och förmåner ges möjlighet till löpande kompetensutveckling. Inom hela koncernen bedrivs ett målmedvetet arbete för att möjliggöra intern rörlighet och karriärutveckling.

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Dokument ID:
2F63145C337A4C9674285AE38EC82

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 (i förekommande fall) också en utvecklings-, försäljnings- och värderisk. Om dessa risker materialiseras kan det leda till ökad kapitalbindning men även förluster 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 stöds av löpande vidareutbildning och den senaste erfarenheten från branschen. En viktig del är koncernens egna samlade erfarenheter från liknande projekt och de lösningar som utvecklats för speciella situationer.
Risker relaterade till 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 en entreprenadverksamhet sker normalt i anbudsförfarandet. Anbud som inte är tillräckligt genomarbetade, eller som bygger på felaktiga kalkyler, kan leda till såväl försämrat resultat, försämrad intern kontroll, som ökade kostnader. Risken att planarbetet försenas, detaljplaner inte godkänns eller att bygglov och andra tillstånd erforderliga för nybyggnation eller renovering inte erhålls eller försenas.	Innan anbud lämnas säkras alltid resurser för att hantera projekten. I lämnade anbud säkerställs alltid att identifierade risker är hanterbara och kalkylerbara. Serneke har de senaste åren skaffat sig erfarenheter från stora och komplexa projekt samt anställt senior kompetens inom riskanalys, kalkyl och projektledning.
Prisutveckling under projektets produktionstid	Risken att fastighetsmarknaden utvecklas negativt under pågående projekt, vilket kan göra fastigheter svårsålda.	Eftersträvar alltid försäljning före eller i anslutning till produktionsstart. Inarbetad process med tydlig 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 bedrivs internutbildning i systematisk arbetsmiljö för medarbetare i ledande befattningar.
Miljörisker	Sernekes verksamhet kan medföra negativ påverkan på miljön och/eller skador på människor och ekosystem. 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 i att omarbeta bolagets Uppförandekod (Code of conduct) i 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	I takt med ökad digitalisering ökar även kraven på åtkomst till IT-system. Detta medför i sin tur en ökad sårbarhet för cyberattacker och driftstopp, vilka kan medföra ekonomiska konsekvenser. Information ur systemen kan även komma att manipuleras, raderas eller hamna i orätta händer.	Sernekes arbete med IT-säkerheten 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 pricipen om lägsta behörighet, dvs. access endast till nödvändiga system.

This is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F631453372A4C9672B695AE3B5EC82

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 ränteläge bevakas löpande.
Likviditetsrisk	Sernekes betalningsåtaganden består huvudsakligen av kostnader för material och underleverantörer samt personalkostnader. Om Serneke inte skulle ha tillräcklig likviditet för att kunna uppfylla sina betalningsåtaganden skulle det kunna ha en negativ effekt på Sernekes verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Koncernen bevakar löpande sin likviditet med månatlig rapportering till styrelse och ledning. Likviditetsplaneringen sker löpande med fokus på det kortsiktiga såväl som långsiktiga behovet.
Refinansieringsrisk	Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader. Bolaget finansierar huvudsakligen sin verksamhet genom eget kapital, upplåning och Bolagets egna kassaflöden. Det finns risk att ytterligare kapital inte kommer att kunna erhållas, eller endast kan erhållas till villkor som är oförmånliga för Serneke. Även om Koncernen för närvarande har tillgång till långsiktig finansiering, kan Serneke i framtiden komma att bryta mot sina finansiella kovenanter och andra förpliktelser i kredit och låneavtal på grund av det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna. Om bolaget misslyckas med att erhålla nödvändigt kapital i framtiden kan det ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Om bolaget misslyckas med att refinansiera sina låneavtal eller bara kan erhålla refinansiering av sina låneavtal till avsevärt högre kostnader skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Koncernens externa finansieringsbehov bevakas löpande av ledning och styrelse. Koncernens finansverksamhet är centralt organiserad vilket ger god överblick över dess finansiella positioner.
Risk avseende åtaganden i låneavtal och obligationslån	Sernekes upplåning från kreditinstitut och det emitterade obligationslånet innehåller åtaganden. Om något bolag i koncernen skulle bryta mot något eller några av de åtaganden som finns i ett låneavtal eller i obligationsvillkoren kan det leda till att lånet sägs upp, och även att andra låneavtal sägs upp till följd av så kallade cross default-bestämmelser. En sådan uppsägning skulle kunna få en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Koncernen uppfyllande av lånevillkor och kovenanter bevakas löpande av styrelse och ledning.
Kreditrisk och motpartsrisk	Osäkerhet i vår omvärld och på de finansiella marknaderna kan innebära att kunder, leverantörer och underentreprenörer kan få svårigheter med sin finansiering. Vidare kan detta innebära en senareläggning av planerade investeringar samt en svårighet att uppfylla redan ingångna åtaganden. Serneke kan drabbas av kreditförluster som har en negativ effekt på Sernekes verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Koncernens finanspolicy reglerar hantering av kreditrisker och motpartsrisker. Kreditbedömning av varje ny kund görs regelmässigt. Den finansiella situationen för befintliga kunder och leverantörer följs löpande för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.
Risk vid försäljningar av fastigheter och byggrätter	Vid försäljning av fastigheter och byggrätter kan olika bedömningar och uppskattningar av sannolikheter för olika faktorer, som t ex detaljplaneändringar och kvarstående åtaganden, ge en mycket väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning. Kvarvarande åtaganden kan vidare vara svåra att identifiera till sin art och omfattning. En försäljning kan vara villkorad av att en kommande detaljplan går igenom. Skulle detaljplanen inte gå igenom, som koncernen bedömt som mycket sannolikt att den gör, 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 underleverantörer förekommer. Större och komplicerade tvister kan vara kostsamma, tids- och resurskrävande och kan komma att störa den normala verksamheten, vilket kan ha en negativ inverkan på Sernekes varumärke, verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Tvister bevakas löpande och följs upp månadsvis av ledningen. Genom ett decentraliserat resultatansvar och ledarskap skapas en kundfokuserad organisation som arbetar nära beställare och underleverantör för att minimera risken för tvister.

This file is secured with a digital signature. It is also protected against unauthorized changing of the contents. The seal is only guarantee for the authenticity of the document.
Document ID: 2F83145C337A4C9624289AE3BBE82

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 ramverk, 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 styrelsemötena och ansvarar i övrigt för att ta fram informations- och beslutsunderlag till styrelsen.

1. Aktieägare

Sernekekoncernen består av 175 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 (28 753 232 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 medför 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 7 007 (7 460). Den största ägaren var vid tidpunkten Ola Serneke Holding AB med en ägarandel om 21,73 procent. Den näst största ägaren, Lommen Holding AB, ägde 14,79 procent. De större huvudaktie-

SERNEKES STYRNINGSSTRUKTUR

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83453C37A0C0B6243B95E3B3E382

ägarna i Serneke utövar en aktiv ägarroll. Styrelse och koncernledning kontrollerade sammanlagt 67,96 procent av rösterna respektive 67,96 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 tillhandahållen 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 minsta aktieägaren ska entledigas och ersättas av den nya ledamoten som den nye storägaren utser.

Valberedningen lämna förslag till årsstämman 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:

- Carl Sandberg (ordförande i valberedningen), utsedd av Ola Serneke Holding AB. Representerade 52,58 procent av rösterna den 30 september 2022, respektive 21,73 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 i 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 i Väst AB. Representerade 4,06 procent av rösterna den 30 september 2022, respektive 2,83 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:

- Carl Sandberg (ordförande i valberedningen), utsedd av Ola Serneke Holding AB. Representerade 52,58 procent av rösterna den 30 september 2022, respektive 21,73 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 i 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 i Väst AB. Representerade 2,36 procent av rösterna den 30 september 2022, respektive 6,18 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 för sitt arbete tagit del av den interna utvärdering av styrelsens arbete som utförts, tagit del av styrelseordförandens redogörelse för styrelsearbetet och bolagets strategi, samt intervjuat enskilda styrelseledamöter. Valberedningen bedömer att de föreslagna ledamöterna sammantaget har den bredd och kompetens som krävs.

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

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

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

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2F631453737A40C967A8895AE38BEC82

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

Årsstämma 2022
Årsstämman hölls den 26 april 2022 på bolagets huvudkontor i Göteborg. Sammanlagt var 49,88 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 3 maj 2023 på Sernekes huvudkontor 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 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 minst en 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 revisor, se not 9.

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 är vidare styrelsens ansvar att säkerställa att korrekt information ges till bolagets intressenter, att bolaget följer lagar och regler samt att bolaget tar fram och implementerar interna policyer och etiska riktlinjer. Styrelsen utser även Sernekes verkställande direktör och fastställer lön och annan ersättning till denne utifrån de riktlinjer som stämman antagit.

Styrelsens sammansättning
Styrelsens bolagsstämmovalda ledamöter väljs årligen av årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma hållits. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst nio bolagsstämmovalda ordinarie ledamöter utan suppleanter. Styrelsens medlemmar presenteras närmare på sid 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 introduktionsutbildning samt den utbildning i övrigt som styrelseordföranden och ledamoten gemensamt finner lämplig, tillse att styrelsen fortlöpande uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om bolaget, tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete, fastställa förslag till dagordning för styrelsens sammanträden efter samråd med verkställande direktören, kontrollera att styrelsens beslut verkställs samt tillse att styrelsens arbete årligen utvärderas.

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

Styrelsearbetet
Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som ses över årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet 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

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2F631450337A40C967A695AE36BEC82

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 styrelsen 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. Resultatet av utvärderingen har redovisats för valberedningen.

Ersättning till styrelsen 2022
Årsstämman beslutade att arvode till styrelseledamöterna skulle utgå med sammanlagt 2 650 000 kronor, varav 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 ordföranden 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.

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

Styrelsens utskott
Serneke 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 övertar inte det ansvar som åligger styrelsen som helhet.

6. Revisionsutskott
Revisionsutskottet har under året utgjorts av Mari Broman (ordförande), Ludwig Mattsson 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 därvid särskilt besluta om revisorn anlitas för att tillhandahålla andra tjänster än revisionstjänster åt koncernen. Revisionsutskottet ska också bistå valberedningen i Serneke vid 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 C Johansson (ordförande), Veronica Rörsgård och Lars Kvarnsund.

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 Kvarnsund. 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 bolagsstyrningsrapporten – samt Svensk kod för bolagsstyrning (Koden).

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

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

Den interna kontrollens övergripande syfte är att i rimlig grad säkerställa att bolagets operativa strategier och mål följs upp och att ägarnas investering skyddas. Den interna kontrollen ska vidare säkerställa att den externa finansiella rapporteringen med rimlig säkerhet är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, att tillämpliga lagar och förordningar följs samt att krav på noterade bolag efterlevs. 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.

This file is sealed with a digital signature
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F631453337A40C967A695AE36BEC82

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 redovisnirg och finansiell rapportering.

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

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

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

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

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

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

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

Avrapportering sker till verkställande direktör och styrelse. Enligt styrelsens instruktion till revisionsutskottet ska utskottet årligen ha minst ett möte där bolagets revisorer deltar utan närvaro av anställda i Serneke. Revisorerna ska rapportera om revisionens inriktning och omfattning samt om revisorernas iakttagelser gjorda vid revisionen. 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 intern verksamhetsrevision vars arbete, identifierade förhållanden och rekommendationer rapporteras till revisionsutskottet en gång per kvartal.

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

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

Under året utgjordes koncernledningen i Serneke Group AB Michael Berglin, VD och koncernchef, Mikael Hultqvist, VD Serneke Sverige, Carole Lindmark, kommunikationschef, Johanna Rutberg, General Counsel, Kaja 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.

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F631453337A40C967A2695AE365EC82

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 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. 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 beslutprocesser, 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 bindande för samtliga bolag inom Sernekekoncernen.

VD har delegerat vissa ansvarsområden innefattande befogenhet, beslutanderätt 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 i nära samarbete med varandra, inom Sernekes interna ramverk. Sernekes koncernfunktioner består idag av Legal & Compliance, Finans (inklusive IT), Kommunikation, Affärsutveckling, HR och Hållbarhet. Koncernfunktioner 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 bokslutsgranskning
- Revisionsutskott
- Utvärdering revisorer
- Ersättningsutskott
- Utvärdering av VD:s arbete och ledningsgrupp samt planering för framtida behov
- Övergripande löne- och villkorspolicy för koncernen
- Ersättning till ledande befattningshavare, inklusive förslag till riktlinjer och ersättningsrapport, för beslut på årsstämma

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

JUNI
- Revisionsplan

JULI
- Kvartalsrapport andra kvartalet
- Revisionsutskott

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83450337A4C0C8274289EE8BEC82

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. Verksamhetsplaner tas fram årligen för koncernfunktioner, affärsområden, stödfunktioner och regioner. Chef för respektive enhet är ansvarig för att ta fram verksamhetsplanen 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 tillsätts. Ansvarig chef ansvarar för att åtgärder vidtas och följs upp.

Policyer
I syfte att tydliggöra regelverk och instruktioner har Bolaget antagit flertalet policyer. Policyerna struktureras 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.

I bland andra Uppförandekoden, Inköpspolicyn och Antikorruptionspolicyn 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. Nolltolerans råder mot alla former av korruption, vilket inbegriper 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.

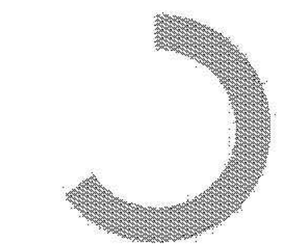
Visselblåsarfunktion
Bolagets General Counsel ansvarar för bolagets visselblåsarfunktion och visselblåsartjänst. Visselblåsartjänsten kan användas för att lämna information om en farhåga om något som inte är i linje med bolagets värderingar och Uppförandekod, och som allvarligt kan påverka bolagets organisation eller en 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 dekrypteras endast av utsedda individer. Setterwalls Advokatbyrå granskar opartiskt alla ärenden som kommer in genom WhistleB och avgör om de kan klassificeras som Visselblåsarärenden enligt lagens mening eller ej.

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

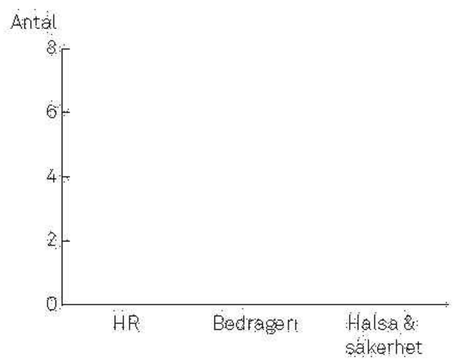
Tredjepartskontroller
Bolaget kontrollerar sina tredje parter, såsom kunder, leverantörer och samarbetspartners, genom due diligence och audits. Syftet är att trygga upp lämpligheten hos respektive part i att samarbeta med Bolaget. De övergripande intresseområdena är verkligt ägarskap, relationer med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

ANDEL VISSELBLÅSARÄRENDEN AV TOTALT ANMÄLT

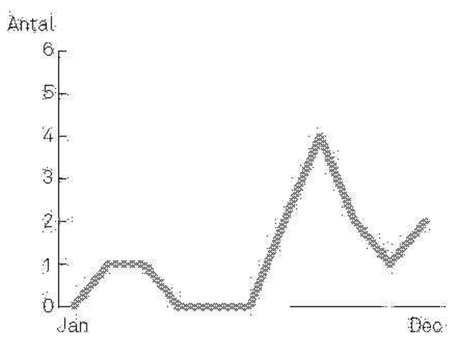


Visselblåsarärende, 65%
Ej visselblåsarärende, 35%

ÄRENDEN PER KATEGORI



TOTALT ANTAL ÄRENDEN DE SENASTE 12 MÅNADERNA



Mottagna Avslutat[1)]

1) Inkluderar både raderade och arkiverade ärenden

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F831459337A40C9974289SAE3BBEC82

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 ändring dessförinnan.

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 utanför 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.

Tjänstepension 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 arvoderas 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 inkludera information om den anställdas totala ersättning. Vidare har 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 uppgifter är att säkerställa att rätt kompetens finns på koncernens nyckelpositioner. Utskottet gör årligen en genomgång och utvärdering av ledningsorganisationen utifrån specifika kriterier och kravbild för framtida behov. Utvärderingen sker dels i enskilda samtal, dels med verkställande direktören som föredragande.

Styrelsen 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 skälet 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 utarbetar förslag till styrelsen för beslut av styrelsen avseende ersättning till verkställande direktören samt övriga medlemmar av koncernledningen samt till övriga ledande befattningshavare rapporterandes till den verkställande direktören.

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2F631450837A40C967A695AE365EC82

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F63145D37A40C9674269SAE35BEC82

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 2021. Ledamot i Ersättningsutskottet och Affärsutskottet.
Utbildning	Jur. kand.	Fil. pol. mag, Göteborgs universitet.	Civilekonom Handelshögskolan Stockholm.	Ekonom, studier vid Handelshögskolan Jönköping.
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 Gnosjö Konstsmide AB, CFO GARO AB, Affärsområdeschef Sverige GARO AB, VD GARO Elflex AB.
Andra uppdrag	Ordförande OrganoClick, ordförande i Midsummer, ordförande Novedo, Styrelsemedlem i Vinda och Kährs.	Styrelseordförande Sharing Capabilities AB. Styrelseledamot Ligna Energy AB och ChromoGenics AB.	VD och styrelseledamot i Adapta Fastigheter. Styrelseordförande i Lommen Invest AS och styrelseledamot i andra bolag inom Lommenkoncernen. Styrelseordförande i Spisa Holding AB och styrelseledamot i Factoringgruppen AB, Änglagården Holding AB och Änglagården Fastighetsutveckling AB.	Styrelseordförande Jansson Industri AB, styrelseledamot Prido AB, Dentalum Operations AB (publ), United Power AB, driver egen konsultverksamhet.
Stämmobeslutat arvode (styrelse och utskott)	800 000 kr	350 000 kr	300 000 kr	350 000 kr
Innehav i Serneke Group AB, egna och närståendes, dec 2022	22 605 B-aktier	909 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

This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83145D37A40C8674289AE3BBEC82

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	Civilekonomexamen, internationell marknadsföring, Mälardalens Högskola och Université Jean Moulin III Lyon.	Ingenjör, Lunds Universitet och IFL från Handelshögskolan i Stockholm.	Civilingenjör LTH (Lund).
Erfarenhet	Managing Director Pysslingen förskolor (AcadeMedia), tidigare IT och Personaldirektör Skanska AB, Sverigechef Alumni, Styrelsemedlem Aditro.	VD för CA Fastigheter, Projektutvecklingschef på Hemsö Fastighets AB samt flertalet olika befattningar inom NCC, Kungsleden och Vasakronan.	Flera olika ledande positioner inom Skanska i Sverige och internationellt, bland annat som Executive Vice President för Skanska Sverige och Skanska Polen samt VD för Skanska Industrial Solutions.
Andra uppdrag	Ledamot i Fryshusets styrelse VD och koncernchef på Lernia.	VD för Birger 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	4 000 B-aktier	5 454 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is an guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F8345C337A4C0874289BAE85EC82

LEDNING

	MICHAEL BERGLIN	ANDERS DÜRING	KAIA EICHLER	JONAS FJELLMAN	ROBIN GERUM
Född	1973	1965	1985	1979	1987
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, 1998	Civilingenjör, Tallinn University of Technology, 2011 och utbytesår Universitat Politècnica de Catalunya, BarcelonaTech 2007–2008	Politices Magisterexamen, Göteborgs Universitet 2005.	M.Sc. Finance and Investments, Rotterdam School of Management, 2012, och B.Sc. Business Administration, University of New Hampshire, 2011.
Erfarenhet	Skadechef Folksam 2000–2012 samt uppdrag inom NCC och Skanska under 1994–2000.	CFO KappAhl AB (publ.) 2013–2017, CFO Volvo IT 2007–2013, Group Controller & CIO Ballingslöv 2003–2006. Arbetat som konsult på Arthur D. Little och Andersen Consulting, 1990–2003.	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 Sernekekoncernen, Styrelseledamot i Änglagården Fastighetsutveckling AB och Karlatornet AB. Flertalet uppdrag såsom styrelseordförande eller styrelseledamot inom Sernekekoncernen.	Styrelseledamot i bolag inom Sernekekoncernen.	–	–	–
Innehav i Serneke Group AB, egna och närståendes, dec 2022	305 773 B-aktier	51 183 B-aktier	3 102 B-aktier	29 965 B-aktier	143 633 B-aktier

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2F83145D37A40C9674286AE3BBEC82

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 Universtity, Australien	Civilingenjör, Chalmers, 1998.
Erfarenhet	Projektdirektör Peab 2020–2021, Reglonchef 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 bolags-jurist 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 Anglagården 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.

This file is secured with a digital signature.
It is prohibited to modify the contents of the document.
Document ID:
2F83145D37A40C9674286AE3BBEC82

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	6 516
Rörelseresultat	–109	235	–414	–84	595
Resultat efter finansnetto	–217	256	–502	–111	558
Årets resultat	–233	349	–358	–82	604
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	1 946	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	10 639	8 601	4 692
Orderstock	10 582	12 101	13 619	8 943	6 382
Personal					
Medelantal anställda	1 218	1 173	1 184	1 170	1 070

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2F63145C37A40C867A8695AE38EC82

FORTS. FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec	2019 jan–dec	2018 jan–dec
Nyckeltal					
Tillväxt, %	5,4	27,1	2,2	3,2	16,3
Organisk tillväxt, %	5,4	27,1	2,2	3,2	16,2
Rörelsemarginal, %	–1,2	2,7	–6,0	–1,2	9,1
Resultat per aktie, kr, före utspädning	–8,24	12,48	–15,82	–3,66	26,37
Resultat per aktie, kr, efter utspädning	–8,24	12,48	–15,82	–3,66	26,16
Kassaflöde före finansiering	–740	135	–372	–434	–212
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr före utspädning	–24,60	4,11	–15,56	–28,75	11,57
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr efter utspädning	–24,60	4,11	–15,56	–28,75	11,48
Rörelsekapital	1 058	482	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	78,68	97,13	101,28
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	79,56	87,85	78,68	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	24,3
Snitt antal aktier före utspädning	28 287 988	27 962 221	22 625 132	22 433 465	22 905 389
Snitt antal aktier efter utspädning	28 287 988	27 962 221	22 657 467	22 558 676	23 085 392

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F631455337A40C867A2895AE385EC82

FINANSIELLA DEFINITIONER

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

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 struktureffekt	–	–
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 entreprenadverksamheten under aktuell period.
Orderstock	Värdet på bolagets oleverarade beställningar i slutet av perioden exklusive samverkansavtal.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets intäkter i entreprenadverksamheten under kommande perioder.
Rörelsemarginal	Rörelseresultat dividerat med intäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets lönsamhet.
Rörelsekapital	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets kapitalbindning i förhållande till dess konkurrenter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F631453377A40C9677B695AE3B5EC82

FORTS. FINANSIELLA DEFINITIONER

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

Beräkning av sysselsatt kapital	31 dec 2022	31 dec 2021
Summa tillgångar	**7 113**	**6 914**
Andra uppskjutna skattefordringar	–91	–108
Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder	–2 878	–2 845
Sysselsatt kapital	**4 144**	**3 961**

Avkastning på sysselsatt kapital	Resultat efter finansnetto med tillägg för finansiella kostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital för perioden. Delårsperioder baseras på rullande 12 månaders resultat.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att skapa avkastning på det totala kapital som ställts till bolagets förfogande från aktieägare och 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	38
Genomsnittligt sysselsatt kapital	4 053	3 750
Avkastning på sysselsatt kapital, %	**–1,7%**	**7,8%**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83145D37A40C9674269EAE3BEC82

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 aktieägarna 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 likvida 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 utställda konvertibler.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för historisk avkastning per aktie vid bokslutsdagen.
Kassaflöde från verksamheten per aktie, före/efter utspädning	Kassaflöde från löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden. Skillnaden mellan före och efter utspädning är koncernens utställda konvertibler.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för verksamhetens kassaflöde ställt i relation till antalet aktier justerat för förändringar i antalet aktier under perioden.
Resultat per aktie, före/efter utspädning	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden. Skillnaden mellan före och efter utspädning är koncernens utställda konvertibler.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för resultatet per aktie.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83495937A40C8942269AE3BEC82

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 etablering av joint ventures		0	0
Resultatandel i 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	–16	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		28 287 988	27 962 221
Vägt genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, antal aktier		28 287 988	27 962 221

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83145D37A40C8674285AE3BEC82

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83145D37A40C9674269SAE36BEC82

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	330	351
Andel i intresseföretag och joint ventures	18	158	160
Uppskjuten skattefordran	28	91	108
Långfristiga räntebärande fordringar	19	2 356	1 900
Övriga långfristiga fordringar	19	106	110
Avtalstillgångar, långa	7	108	71
Summa anläggningstillgångar		**3 179**	**2 725**
Omsättningstillgångar			
Projekt- och exploateringsfastigheter	20	1 870	1 704
Varulager	21	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	298
Kassa och bank		252	575
Summa omsättningstillgångar		**3 934**	**4 189**
Summa tillgångar		**7 113**	**6 914**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F631453337A40C9B7A695AE38BE382

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		1 126	1 118
Omräkningsreserv		–1	–1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 112	1 347
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	1 701	467
Övriga långfristiga skulder	27	82	71
Uppskjuten skatteskuld	28	–	–
Övriga avsättningar	29	202	202
Summa långfristiga skulder		**1 985**	**740**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	282	1 135
Leverantörsskulder		1 352	1 344
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**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F631453337A40C9B7A695AE38BE382

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförl gt till moder-bolagets 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:							
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	0	0	0	0
Aktierelaterad ersättning	–	6	–	–	6	–	6
Utdelning	–	–	–	–	–	–	–
Nyemission	0	166	–	–	166	–	166
Återköp av aktier	–	–	–	–	–	–	–
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**

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2F631450337A40C9674269SAE36BEC82

FORTS. KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförl gt till moder-bolagets 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 innehav utan bestämmande inflytande				–3	–3	13	10
Aktierelaterad ersättning		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**

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2F631453737A40C9974695AE365EC82

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	–98
Erhållen ränta		16	40
Erlagd ränta		–71	–39
Betald inkomstskatt		0	–2
		–313	**136**
Minskning (+)/ökning (–) av projekt- och exploateringsfastigheter		–500	–442
Minskning (+)/ökning (–) av varulager		–3	0
Minskning (+)/ökning (–) av kundfordringar		29	46
Minskning (+)/ökning (–) av fordringar		151	190
Minskning (+)/ökning (–) av upparbetat ej fakturerat		–90	–144
Minskning (–)/ökning (+) av leverantörsskulder		8	286
Minskning (–)/ökning (+) av kortfristiga skulder		0	–83
Minskning (–)/ökning (+) av fakturerat ej upparbetat		22	126
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	1 443	426
Amortering av lån	32	–1 042	–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**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F831453372A4C867A8695AE3B5EC82

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Intäkter	6	185	155
Försäljnings- och administrationskostnader	8	–186	–157
Rörelseresultat	9, 10, 11	**–1**	**–2**
Nedskrivning andelar i koncernföretag	17	–26	–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**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83145D37A40C9674269SAE36BEC82

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83145D37A40C9674269SAE36BEC82

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	582	360
Uppskjuten skattefordran	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		1 362	1 458
Övriga kortfristiga fordringar	25	4	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	26	38
Summa kortfristiga fordringar		**1 392**	**1 498**
Kassa och bank		1	313
Summa omsättningstillgångar		**1 393**	**1 813**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 000**	**2 198**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F631453337A40C9B7A695AE38BEC82

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		–48	–70
		487	**527**
Summa eget kapital		**490**	**530**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	27	8	3
Övriga avsättningar	29	3	2
Summa långfristiga skulder		**11**	**5**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	42	523
Leverantörsskulder		11	8
Skulder till koncernbolag		1 415	1 100
Aktuella skatteskulder		1	0
Övriga kortfristiga skulder		8	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**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F831459C37A40C8974289SAE3BEC82

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	–	–	–	–
Aktierelaterad ersättning	–	–	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		–	–	–
Aktierelaterad ersättning		–	8	8
Summa transaktioner med aktieägare			8	**8**
Utgående balans per 31 december 2022	**3**	**1 089**	**–602**	**490**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F831452937A40C8974289SAE3BBEC82

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		–1	–2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	11	4
Erhållen ränta		6	2
Erlagd ränta		–34	–55
Betald inkomstskatt		1	–2
		–17	**–53**
Minskning (+)/ökning (–) av projekt- och exploateringsfastigheter		2	0
Minskning (+)/ökning (–) av fordringar		–142	–123
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**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83145C937A40C8974289SAE3BEC82

NOTER

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Serneke Group AB (publ) ("Serneke") med organisationsnummer 556669-4153 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Göteborg. Adressen till huvudkontoret är Kvarnbergsgatan 2, 411 05 Göteborg.

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

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

NOT 2 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen för Serneke har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS Interpretat ons 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 beskr vs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya redovisningsprinciper 2022

Det finns inga nya eller ändrade redovisningstandarder 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 redovisningstandarder eller tolkningar som har publicerats vilka träder i kraft 2023 och senare som bedöms ha en materiell påverkan på Sernekekoncerenens 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 sammarbetsarrangemang.

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.

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2F631450337A40C9672695AE36BEC382

FORTS. NOT 2

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

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

Goodwill

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

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

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

Tillgångsförvärv

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

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

IFRS saknar regler för hur villkorade köpeskillingar ska redovisas vid tillgångsförvärv. För redovisning av villkorade köpeskillingar har Bolaget tillämpat en metod som tar utgångspunkt i motsvarande regler för villkorande köpeskillingar enligt IFRS 3 Rörelseförvärv. Det 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 antaganden om den villkorade köpeskillingen omvärderas skulden. Justeringar i skuldens redovisade värde vid efterföljande redovisningstillfällen redovisas som en motsvarande justering av tillgångens anskaffningsvärde.

Innehav i intresseföretag och joint ventures

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

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

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

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

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

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

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

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

Intäkter från avtal med kunder

Intäkter redovisas enligt IFRS 15 enligt en femstegsmodell;

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F834503374A0C0B2423B5AE3BBE082

FORTS. NOT 2

nytta av varan eller tjänsten separat eller tillsammans med andra resurser som finns tillgängliga för kunden och om företagets löfte att överföra varan eller tjänsten till kunden kan särskiljas från andra löften i avtalet.

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

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

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

Entreprenadintäkter

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

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

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

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

Försäljning av fastigheter och byggrätter

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

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

Hyresintäkter

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is legally valid.
Verify authenticity of the document.
Document ID:
2F83455C337A4C0C8742B95E3BBE082

FORTS. NOT 2

hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

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

Utdelningsintäkter
Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter
Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

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

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

Uppdelning av intäkter redovisas i not 6.

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

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

Låneutgifter
Låneutgifter som är direkt hänförbara till inköp, uppförande eller produktion av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, inräknas i tillgångens anskaffningsvärde tills den tidpunkt då tillgången är färdigställd för dess avsedda användning eller försäljning. Ränteintäkter från tillfällig placering av upplånade medel för ovan beskriven tillgång dras av från de låneutgifter som får inräknas i tillgångens anskaffningsvärde.

Övriga låneutgifter redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

Skatter
Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83455C337A4C0C82423B5AE3BBEC82

FORTS. NOT 2

underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens värde minskat med bedömt restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod som uppskattas till:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

This file is signed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F834503374A0C8B7423B5E3B3E082

FORTS. NOT 2

Finansiella instrument
Finansiella tillgångar
Klassificering av finansiella tillgångar görs i följande värderingskategorier:

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

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

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

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

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

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

Finansiella instrument som redovisas i Sernekes finansiella rapporter är likvida medel, lånefordringar, kundfordringar, leverantörsskulder samt låneskulder. Samtliga finansiella instrument inom Serneke är värderade till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av aktieägarlånet mot Karlatornet AB och lån mot Karlastaden Group 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. För fordringar utom likvida medel tillämpas den förenklade modellen som innebär att förlustreserven alltid ska värderas till ett belopp som motsvarar återstående löptid. Värderingen av förväntade kreditförluster ska återspegla ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp, pengars tidsvärde, rimliga och verifierbara uppgifter för tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Som grund för att prognosticera förväntade kreditförluster används historisk information i form av erfarenhet av tidigare kreditförluster samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Serneke definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer.

Projekt- och exploateringsfastigheter
Serneke förvärvar återkommande olika projekt- och exploateringsfastigheter. De fastigheter som förvärvas för att utvecklas inom affärsområde Projektutveckling klassificeras som omsättningstillgångar. Koncernens avsikt är att fastigheterna ska säljas inom en nära framtid efter färdigutveckling, och värderas därmed i enlighet med IAS 2, Varulager. Där ingår direkta produktionskostnader och skälig andel av indirekta kostnader. Projekt- och exploateringsfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärde är det uppskattade försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och uppskattade kostnader som är nödvändiga för att åstadkomma en försäljning. Förvärv av projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång när bindande avtal om förvärv ingåtts samt där framtida villkorade detaljplaneändringar bedöms som mycket sannolika att verkställas.

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
See the last page of the document for the authenticity verification.
Document ID:
2E3345C337A9C0687423B9AE36EC82

FORTS. NOT 2

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

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

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

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

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

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

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

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

De huvudsakliga skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2E31450337A40C9942B9A3EBBE822

NOT 3 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att företagsledningen gör olika antaganden. Bedömningar och uppskattningar som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar och skulder, intäkter och kostnader, 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 tex 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 vidare vara svåra att identifiera till sin art och omfattning. En försäljning kan vara villkorad av att en kommande detaljplan går igenom. Skulle detaljplanen inte gå igenom, som koncernen bedömt som mycket sannolikt att den gör, så kan det få en väsentlig påverkan på resultat och ställning.
- I samband med försäljning av fastigheter och byggrätter så förekommer affärsupplägg som innebär att överenskommet fastighetsvärde baseras på huruvida statliga stöd i form av investeringsbidrag kommer att betalas ut till köparen i samband med färdigställandet av fastigheten. För att erhålla investeringsstöd finns tydliga kriterier på vad som behöver uppfyllas på den nyproducerade fastigheten. Skulle investeringsstöd inte erhållas av köparen, vilke koncernen bedömt som mycket sannolikt att det kommer erhållas, så kan det få en väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning.
- Det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt tas fram genom successiv vinstavräkning baserat på projektets färdigställandegrad. Ett grundläggande villkor för att kunna bedöma den successiva vinstavräkningen är att projektintäkter och projektkostnader kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Bedömningen av projektintäkter och projektkostnader baseras på ett antal uppskattningar och bedömningar som är beroende av projektledningens erfarenheter och kunskaper om projektstyrning. En viktig bedömning är intäktsförda ändrings- och tilläggsarbeten som ännu inte blivit skriftligt godkända av beställaren. Risk kan finnas att det slutliga resultatet för ett projekt kan komma att avvika från det successivt upparbetade resultatet.
- Inom ramen för Sernekes ordinarie affärsverksamhet är Serneke från tid till annan involverade i olika rättstvister. I dessa fall görs en bedömning av åtaganden och ansvar samt sannolikheten för utfallet. Bedömningen görs utifrån den information och kunskap som föreligger i dagsläget. Bedömningen är i något fall svår och slutligt utfall kan bli annat än bedömt vilket kan innebära betydande påverkan på redovisning och uppföljning.
- Avsättningar för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas till det uppskattade belopp som krävs för att reglera åtagandet på balansdagen. Uppskattningen baseras på kalkyler, företagsledningens bedömning samt erfarenheter från tidigare transaktioner.
- Serneke och Balder ingick den 17 december 2020 ett aktieöverlåtelseavtal innebärande att Balder förvärvar 50 procent av aktierna i Karlatornet AB ("JV-Bolaget"). JV-Bolaget är ett nystartat bolag som har förvärvat samtliga Karlatornet-tillgångar från Serneke till dess bokförda värde om 1,6 Mdkr mot en revers i form av räntebärande aktieägarlån om 1,4 Mdkr. Karlatornet blir fullt finansierat genom ytterligare aktieägarlån från Balder om 500 Mkr samt ett byggnadskreditiv från Nordea om cirka 3 Mdkr. För Balders åtagande att investera 500 Mkr i Karlatornet samt ställa solidarisk borgen för byggnadskreditivet om 3 Mdkr berättigar Balders aktier i JV-Bolaget en fast preferensutdelning om 600 Mkr. Utdelningen erläggs enligt en vattenfallsprincip efter att Nordeas byggnadskreditiv och Balders aktieägarlån plus ränta har återbetalats. När projektet är färdigställt och ovan nämnda lån och utdelning har återbetalts kommer Serneke att återvinna sitt investerade kapital om 1,4 Mdkr plus ränta tillsammans med återstående projektvinst i JV-Bolaget. Återbetalningen av de finansiella fordringarna på Karlatornet förutsätter att underliggande kalkyler som även avser värdering av underliggande tillgångar fortlöper enligt prognos och om avvikelse skulle uppstå som innebär att disponerade vinstmedel saknas för att möjliggöra utdelningen till Balder har Serneke förbundit sig att omvandla aktieägarlånet till ett villkorat aktieägartillskott.
- För att verifiera antaganden om försäljningspriser i exploateringskalkyler har Serneke anlitat en extern värderingsfirma. Värderingarna visar inte på några indikationer att något nedskrivningsbehov skulle föreligga.
- Under 2021 gjordes två affärer med Balder avseende Karlastaden, vilka innebar att fyra av de totalt 8 byggnaderna i den nya stadsdelen med ett underliggande fastighetsvärde om 798 Mkr förvärvades av ett nytt Joint Venture, Karlastaden Group AB (JV-Bolaget). Per 31 december 2021 uppgick fordringarnas verkliga värde till 721 Mkr, varav 255Mkr 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 totala 8 byggnaderna förvärvades av Karlastaden Group AB (JV-Bolaget). Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 586 Mkr. Per 31 december 2022 uppgick fordringarnas totala verkliga värde till 1 164 Mkr , varav 423 Mkr mot Balder och 741 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 6,53% 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 fullfölja sina betalningsskyldigheter till följd av bristande likviditet. För att säkerställa god betalningsberedskap görs löpande likviditetsprognoser, en långsiktig för 12 månader framåt som görs månadsvis och en kortsiktig för den kommande kvartal som görs veckovis. Per årsskifte fanns tillgänglig likviditet enligt nedan.

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

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2F631459337A40C9974289SAE3E5EC82

FORTS. NOT 4

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

Kreditfaciliteten om 500 Mkr kan användas till kontokredit (400 Mkr) eller bankgarantier (100 Mkr, varav 76 Mkr nyttjats per 31 december 2022). Faciliteten löper med sedvanliga kovenanter. Vid rapporteringstillfället 31 december 2022 uppfylldes kovenanterna.

		Tillgänglig likviditet	
	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 vägd genomsnittlig räntebindningstid om 24 månader med ett avvikelsemandat på +/–6 månader. Koncernen är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta, vilket innebär att koncernens framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Känslighetsanalys för ränterisker återfinns i not 27.

Valutarisk

Valutarisk utgörs av risk att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument förändras när värdet på utländska valutor fluktuerar. Koncernen har i dagsläget begränsat in- och utflöde i utländska valutor. 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 kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Löptidsanalys finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta

KONCERNEN 2022 Mkr	Valuta	Medelränta på balansdagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2023	Förfall 2024–2025	Förfall 2026 ff
Banklån, långfristiga	SEK	7,20	1 168	1 292	84	1 179	29
Banklån, kortfristiga	SEK	5,12	276	290	290	–	–
Skulder avseende leasing	SEK	1,25–3	283	352	80	162	110
Obligation	SEK	–	–	–	–	–	–
Övriga	SEK	2,70	256	264	103	108	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, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2022	Förfall 2023–2024	Förfall 2025 ff
Banklån, långfristiga	SEK	6,30	207	238	13	149	74
Banklån, kortfristiga	SEK	3,11	270	278	278	–	–
Skulder avseende leasing	SEK	1,25–3	332	356	80	166	111
Obligation	SEK	5,75	500	529	529	–	–
Övriga	SEK	1,45	275	277	277	–	–
Summa räntebärande finansiella skulder			**1 584**	**1 678**	**1177**	**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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F631C5337A40C8674289EAE3BBE C82

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 koncentrationsriskerna är begränsade. 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 antingen upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på kategoritillhörighet. De poster som varit föremål för värdering till verkligt värde är aktieägarlånet mot Karlatornet AB, övriga fordringar mot Karlastaden Holding AB samt, finansiella tillgångar som kan säljas samt tilläggsköpeskillingar.

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

Kategorisering av finansiella instrument

KONCERNEN, 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. avtalstillgångar	–		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
Obligation			–	–	–
Leasingskuld			283	283	283
Övriga korta och långa 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. avtalstillgångar	120	–	753	853	853
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
Obligation	–	–	516	516	500
Leasingskuld	–	–	332	332	332
Övriga korta och långa 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**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83145C37A40C8674289SAE3BEC82

FORTS. NOT 4

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

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

NIVÅ 2 – Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).
Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:
- Noterade priser för liknande tillgångar och skulder.
- Data som kan utgöra grund för bedömning av pris, t ex marknadsräntor och avkastningskurvor.

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

De mest väsentliga posterna beskrivs nedan;
Aktieägarlånet mot Karlatornet om 1 386 Mkr (nominellt belopp) har marknadsvärderats och diskonterats med en ränta uppgående till skillnaden mellan bedömd marknadsränta och avtalad ränta vid första redovisningstillfället utifrån de kraven som ställs i IFRS 10 gällande när ett dotterföretag blir intresseföretag. Värderingen bygger på de observerbara räntor samt bedömning 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 bp skulle öka/minska verkligt värde med 17 Mkr (32).

Under 2021 gjordes två affärer med Balder avseende Karlastaden, vilka innebar att fyra av de totalt 8 byggnaderna 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 fordringarnas totala verkliga värde till 1 164 Mkr , varav 423 Mkr mot Balder och 741 Mkr mot JV-Bolaget. En förändring av diskonteringsräntan med 100bp 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, detta då 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 av en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 26 Mkr från Ola Serneke Holding AB. Förvärvet skedde genom ett bolagsförvärv och innefattar även en tilläggsköpeskilling om 10 Mkr som är villkorad att en ny detaljplan för området vinner laga kraft. Det verkliga värdet av tilläggsköpeskillingen uppgår till 10 Mkr.

	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 korta och långa skulder	–		–		10	18	10	18
Varav tilläggsköpeskillingar	–		–		*10*	*18*	*10*	*18*
Summa finansiella skulder	**–**		**–**		**10**	**18**	**10**	**18**

Kapitalhantering
Sernekes mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet med finansiell stabilitet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till kreditgivare och övriga intressenter.

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

Ett av Sernekes finansiella mål är att soliditeten (eget kapital dividerat med balansomslutningen) ska överstiga 30 procent. Det är styrelsens uppfattning att denna nivå är anpassad till Sernekes verksamhet och målet är en del av koncernens strategiska planering. Om soliditeten varaktigt bedöms överstiga ovan nivå, ska kapital överföras till aktieägarna i lämplig form.

Koncernens soliditet uppgick vid utgången av 2021 till 35,7 procent (32,5). Koncernen omfattas av externt ålagda kapitalkrav som framgår av not 27.

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2F3145C37A40C9674385AE38BE0B2

NOT 5 SEGMENTSINFORMATION

Koncernen

Den information som rapporteras till högste verkställande beslutsfattare, som underlag för fördelning av resurser och bedömning av segmentens resultat, utgörs av koncernens affärsområden. Sernekekoncernen 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: I Invest bedrivs utvecklingsprojekt med en högre grad av komplexitet, högre transaktionsrisk och större behov av kapitalbindning. Affärsområdet skapar interna uppdrag för Serneke Sveriges entreprenadverksamhet.

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

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

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

Tillgångar och skulder per rörelsesegment
I segmentsinformationen framgår respektive affärsområdes tillgångar som följs inom de olika affärsområdena.

Koncernens intäkter och resultat

KONCERNEN 2022 Belopp i Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern-gemensamt	Eliminering	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	Eliminering	Summa segment
Tillgångar						
Goodwill	23	3	0	0	0	26
Uppskjutna skattefordringar	80	51	6	–49	3	91
Andelar i intresseföretag och joint ventures	3	170	3	0	–18	158
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	–121	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	Eliminering	Summa segment
Avskrivningar	–37	–31	–	–13	–	–81
Resultat andel intresseföretag och joint ventures	0	10	0	0	–	10

This file is sealed with a digital signature.
The seal is the guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2E3345C337A9C0867423B8AE36EC82

FORTS. NOT 5

Koncernens intäkter och resultat

KONCERNEN 2021 Belopp i 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 i Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern-gemensamt	Eliminering	Summa segment
Tillgångar						
Goodwill	23	–	–	–	–	23
Uppskjutna skattefordringar	115	50	6	–68	5	108
Andelar i intresseföretag och joint ventures	9	167	3	–	–18	160
Övriga anläggningstillgångar	299	2 369	8	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 i Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern-gemensamt	Eliminering	Summa segment
Avskrivningar	–37	–30	–	–13	–	–80
Resultatandel intresseföretag och joint ventures	32	10	–1	0	–48	–6

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83145D37A40C8974269AE3BEC82

NOT 6 UPPDELNING AV INTÄKTER

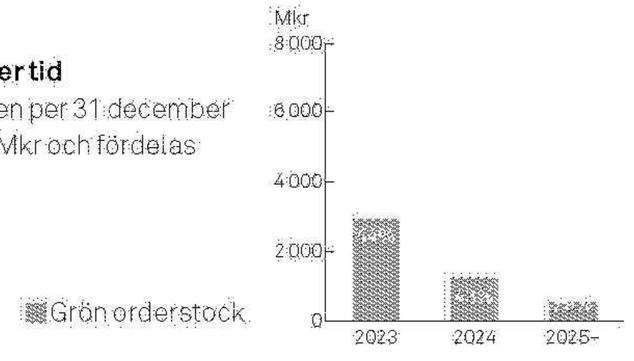
	Koncernen						Moderbolaget
Jan–dec 2022, Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern-gemensamt	Elimineringar	Total	
Entreprenadintäkter	8 863	1 787	–	–	–2 123	8 527	
Försäljning av fastigheter och byggrätter	340	234	–	–	–	574	
Hyresintäkter	0	7	–	10	–10	7	10
Övriga intäkter	9	88	–	174	–174	97	175
Totala intäkter	**9 212**	**2 116**	**–**	184	–2 307	**9 205**	**185**
Tidpunkt för intäktsredovisning:							
Vid en tidpunkt	349	322	–	174	–174	671	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	International	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**	**1 686**	**–**	155	–1 209	**8 735**	**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**	**1 686**	**–**	155	–1 209	**8 735**	**155**

Statliga bidrag relaterade till Covid-19 avser stöd avseende korttidsarbete, omställningsstöd samt sjuklönekostnader, 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 knutna till dessa bidrag.

Orderstock fördelad över tid

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



NOT 7 AVTALSTILLGÅNGAR OCH AVTALSSKULDER

Följande intäktsrelaterade avtalstillgångar och avtalsskulder redovisas:

	2022-12-31	2021-12-31
Avtalstillgångar hänförliga till entreprenadavtal	679	555
Avtalstillgångar hänförliga till fastighetsförsäljningar	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	4 818
Upparbetad intäkt under året, fakturerat under året	–3 873	–4 074
Upparbetad intäkt under året, fakturerat tidigare år	–744	–618
Redovisat värde vid årets slut	**766**	**744**

Document ID: 2E31453337A40C9B7A695AE3B5EC82
This file is sealed with a digital signature to the seal's guarantee for the authenticity of the document.

NOT 8 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Material	–1 812	–2 014	–	–
Underentreprenörer	–5 057	–4 567	–	–
Personal	–1 125	–1 037	–106	–74
Redovisat värde sålda projekt- och exploateringsfastigheter	–55	–137	–	–
Övriga produktionskostnader	–1 046	–504	–	–
Avskrivningar	–81	–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 huvudansvarigt 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 koncernen som leasetagare är framförallt hyresavtal. Utöver hyresavtal har ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon, maskiner och entreprenadredskap. Nyttjanderättstillgångarna redovisas under materiella anläggningstillgångar och leasingskulden under långa- och korta räntebärande skulder.

KONCERNEN

Resultaträkning	2022	2021
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	–74	–74
Räntekostnader för leasingskulder	–8	–9
Vinst eller förlust från nyttjanderättstillgångar	11	9
Totala kostnader aktiverade leasingskulder	**–71**	**–74**
Leasingavtal av lågt värde och med kortare livslängd	–115	–97
Totala kostnader från icke-aktiverade leasingavtal	**–115**	**–97**
Totala kostnader från leasingavtal	**–186**	**–171**

	Lokaler	Bilar	Maskiner och entreprenad-redskap	Nyttjande-rättstill-gångar
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**

För leasingskulder och löptidsanalys se not 4.

This file is sealed with a digital signature. The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F631453-37A4-0C96-7A89-5AE38BEC82

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. I beloppet avseende kostnadsförd leasing ingår även engångshyror vilket inkluderar produktionsrelaterade utrustning och verktyg.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F631453-37A4-0C97-A895-AE38BE C82

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 pensions-kostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pensions-kostnader)
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
Uppgiften 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 Kvarnsund	350			350
Styrelseledamot Anna Belfrage[2)]	–			–
Styrelseledamot Fredrik Alvarsson	350			350
Styrelseledamot Veronica Rörsgård	300			300
VD[3)]	6 504	1 116	1 793	9 413
Andra ledande befattningshavare[3)]	17 881	4 303	4 379	26 563
Summa	**27 227**	**5 419**	**6 172**	**38 818**
Varav ersättning från moderbolaget	20 216	3 825	5 210	29 251

FORTS. NOT 11

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE
Uppgifter i Tkr

2021	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnader	Totalt
Styrelseordförande Jan C. Johansson	800	–	–	800
Styrelseordförande Kent Sander[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	5 048	1 124	1 345	7 517
Andra ledande befattningshavare[1]	22 112	3 136	7 769	33 017
Summa	**30 126**	**4 261**	**9 115**	**43 502**
Varav ersättning från moderbolaget	18 772	3 065	4 658	26 495

1) Med andra ledande befattningshavare avses de personer förutom verkställande direktören och vice verkställande direktör som ingår i Sernekes 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 Mariann Östansjö styrelsen. Under 2021 lämnade Ola Serneke och Anna Belfrage styrelsen. Under 2020 lämnade Kent Sander och Anna-Karin Celsing styrelsen. Ersättningar för dem har i ovan tabeller endast tagits med under perioden de ingick i styrelsen och i egenskap av styrelseordförande och styrelseledamöter.

3) I grundlön/arvode ingår rörlig ersättning till VD om 1 464 Tkr.

Rörliga ersättningar
Rörlig ersättning för den verkställande direktören får maximalt utgöra 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. Om den anställda behåller sparaktierna under sparperioden om cirka tre år och dessutom är anställd under perioden kommer efter utgången av respektive sparperiod, att för varje sparaktie hänförlig till sådan sparperiod utan kostnad erhålla 0,5 aktier av serie B i Serneke, s.k. matchningsaktier. Deltagare kommer utöver matchningsaktier även att, utan kostnad, kunna erhålla ytterligare aktier av serie B i Serneke, s.k. prestationsaktier under förutsättningen att deltagaren är anställd i koncernen under hela sparperioden samt att vissa prestationskrav uppfylls.

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

Pensioner
I koncernen finns endast avgiftsbaserade pensionsplaner.

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

NOT 12 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	16	34	6	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 projektet fortgått enligt kalkyl under året haft en positiv effekt om 25Mkr (19), varav 3 Mkr (0) är hänförligt till Karlastaden Group.

NOT 13 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	–44	–21	–19	–3
Räntekostnad hänförlig till obligationslån		–	–	–38
Räntekostnad hänförlig till omvärdering av aktieägarlån	–72	–	–	–
Räntekostnad hänförlig till konvertibelt skuldebrev		–	–	–
Valutakursförluster	–9	–1	–	–1
Övriga	–27	–17	–12	–11
Summa finansiella kostnader	**–152**	**–39**	**–31**	**–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 försäljningen av Karlatornet samt Karlastaden Group där aktieägarlån 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 projektet fortgår enligt prognostiserad kalkyl kommer motsvarande belopp att gradvis påverka räntenettot positivt, se not 12.

Document ID: 2F93145C37A40C9674885AE38BEC82
This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity of the document

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 innevarande år avseende 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:

	Koncernen		Moderbolaget	
AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	–217	256	–46	–71
Årets redovisade skatt	–16	93	–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	–1	–	–
Skatteeffekt på ej redovisade underskott	–100	–	–	–
Skatt hänförlig till tidigare år	–	–	–	–
Summa	**–61**	**146**	**12**	**14**

NOT 15 GOODWILL OCH ÖVRIGA IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

	Koncernen					
	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 förvärvas 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.

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2F631450837A40C667A695AE36BEC82

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	8	8	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	13	10	2	4
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	29	–
Inköp	8	0
Försäljningar	–	–20
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**77**	**40**
Ingående avskrivningar	–28	–28
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 2022-12-31	2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33	35	10	10
Förvärv av koncernföretag	15	–	–	–
Inköp	2	0	–	–
Omklassificering	–	–	–	–
Avyttring/utrangering	–4	–2	–1	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**46**	**33**	**9**	**10**
Ingående avskrivningar	–24	–21	–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 2022-12-31	2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	481	463	5	5
Inköp	38	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, 81 Mkr till inventarier, verktyg och installationer och 0 Mkr hör till maskiner och andra tekniska anläggningar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83450337A40C8824289SE3BBE382

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
Återförda 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, 556621-6908	Göteborg	100%	100%	291	75
Serneke Projektutveckling AB, 556688-6601	Göteborg	100%	100%	22	22
Serneke Industri AB, 556630-3184	Göteborg	100%	100%	0	0
Karlavagnstornet Holding AB, 556933-8964	Göteborg	100%	100%	93	93
Serneke Fastighet AB, 556982-4914	Göteborg	100%	100%	174	169
Serneke Invest AB, 559161-0273	Göteborg	100%	100%	0	0
Serneke International AB, 559221-9041	Göteborg	100%	100%	2	0
				582	**360**

1) Tillika rösträttsandel

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is legally valid for the authenticity of the document.
Document ID:
2F831452937A40C8974289AE3BBEC82

NOT 18 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES

Väsentliga redovisningsprinciper

BOLAG, ORGANISATIONSNUMMER	Säte	2022-12-31 Ägarandel[1]	2021-12-31 Ägarandel[1]	Intressebolag/ Joint Venture	Värderingsmetod
Änglagården Holding AB, 556911-1015	Göteborg	40,0%	40,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
7H Bil AB, 556629-2362	Göteborg	30,0%	30,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Herrestads Etablering AB, 556966-0086	Trollhättan	20,0%	20,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Serneke Midroc Holding AB, 559157-8876	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Fastighets AB Oceanateljén, 559034-3769	Malmö	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Fastighets AB Österskans, 559165-6953	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
SerSund AB, 559117-6754	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Fjätervålen AB, 556223-3527	Göteborg	62,5%	46,6%	Koncernbolag	
Sustainio AB, 559196-2765	Göteborg	25,0%	25,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Serneke Malmberg Entreprenad AB, 559186-3427	Göteborg	50,0%	50,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
IFK GBG Transferintressenter AB, 559149-1625	Göteborg	31,7%	31,7%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Consortium Builders Pty Ltd	Perth	33,0%	33,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Karlastaden Group AB, 559222-7945	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Karlatornet AB, 559185-8526	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Granola Fastigheter AB, 556814-8216	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 innehav till verkligt värde. Se ytterligare not 2 för väsentliga redovisningsprinciper.

Beskrivning av verksamhet

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83145D37A40C8974289AE3BEEC82

FORTS. NOT 18

Finansiell information i sammandrag

	Karlatornet AB		Karlastaden Group AB		Änglagården Holding AB		Övriga	
BALANSRÄKNINGEN I 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	895	881	888	296	420
Summa skulder	4 451	2 909	1 722	895	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		Änglagården Holding AB		Övriga	
RESULTATRÄKNINGEN I 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	61	50	160	296
Årets resultat	–1	–3	–3	0	26	23	2	54
Koncernens andel av resultatet	0	–47	0	0	11	9	–1	32
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–	–	–

För Karlatornet AB uppgår totala tillgångar till 4 447 Mkr varav omsättningstillgångar uppgår till 4 446 Mkr. Av omsättningstillgångarna utgör kassa och bank 17 Mkr. Kortfristiga skulder uppgår till 261 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 430 Mkr. Av omsättningstillgångarna utgör kassa och bank 14 Mkr. Kortfristiga skulder uppgår till 91 Mkr (varav 0 Mkr är finansiella skulder), långfristiga skulder uppgår till 1 640 Mkr (varav 1 640 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 i Änglagården Holding AB är solidariskt ansvariga för det rätta fullgörandet av ränta samt amortering av intressebolagets skulder gentemot kreditinstitutet i det fall intressebolaget inte kan betala. Per sista december 2022 uppgår intressebolagets skuld till kreditinstitut till 399 Mkr (387).

Karlatornet AB

Serneke och Balder ingick den 17 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 till dess bokförda värde om 1,6 Mdkr mot en revers i 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 ställa solidarisk borgen för byggnadskreditivet om 3 Mdkr berättigar Balders aktier i JV-Bolaget en fast preferensutdelning om 600 Mkr. Utdelningen erläggs enligt en vattenfallsprincip efter att Nordeas byggnadskreditiv och Balders aktieägarlån plus ränta har återbetalats. När projektet är färdigställt och ovan nämnda lån och utdelning har återbetalts kommer Serneke att återvinna sitt investerade kapital om 1,4 Mdkr plus ränta tillsammans med återstående projektvinst i JV- Bolaget.

Karlastaden Group AB

Serneke och Balder avtalade den 30 juni 2021 att bilda 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 med Balder avseende kvarteret Auriga med ett underliggande fastighetsvärde om 586 Mkr. Per 31 december 2022 uppgick fordringarnas totala värde till 1 164 Mkr, varav 423 Mkr mot Balder och 741 Mkr mot JV Bolaget.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F631453377A4C9674235E5AE38EC82

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	–	–
Reglering	–17	–50	–	–
Utgående värde*	**2 461**	**2 010**	**3**	**3**
** varav räntebärande*	*2 356*	*1 900*	–	–
** 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	825	587	–	–
Frånträde av bostadsrättsprojekt	–294	–	–	–
Nedskrivningar	–	–	–	–
Försäljningar	–365	–623	–	–
Övrigt	–	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1870**	**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**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F63145C37A40C9672695AE36BEC8C

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	507	–	507	624	–	624
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 52 Mkr (18) per 31 december 2022.

NOT 23 ENTREPRENADUPPDRAG

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Uppdragsutgifter och redovisade vinster	12 682	9 090
Avgår fakturerade belopp	–12 003	–8 534
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	**679**	**555**
Fakturerade belopp	13 918	13 412
Avgår uppdragsutgifter och redovisade vinster	–13 152	–12 668
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**

Document ID: 25314503-37A4-4C96-7428-5AE38BE3E8C2
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

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 innehav av aktier i serie A berättigar till en röst per aktie medan innehav av aktier i serie B berättigar till en tiondels röst per aktie.

På begäran av aktieägare omvandlades samtliga aktier av serie A till serie B. Det totala antalet aktier (28 753 232 aktier) är oförändrat 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 kr och antalet aktier uppgick 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 kr 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	207	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	270	37	–
Leasingskulder	76	72	5	1
Obligationslån	–	516	–	516
Övrigt	102	277	–	6
Summa	**282**	**1 135**	**42**	**523**
Summa upplåning[1)]	**2 065**	**1 673**	**45**	**526**

1) All upplåning i koncernen är i svenska kronor.

Säkerheter för upplåning

I summa upplåning ingår banklån och annan upplåning där säkerhet ställts ut med 2 884 Mkr (2 367). Säkerhet för upplåningen utgörs av koncernens fastigheter, företagsinteckningar och pantsatta aktier 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 upplåning som vid periodernas utgång.

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

Tillgängliga krediter

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Byggkrediter	997	1 091
Utnyttjat byggkrediter	–662	–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 sedvanlig kovenant som innebär att koncernen ska ha en soliditet om 30 procent samt en EBITDA-kovenant. Vid rapporteringstillfället 31 december 2022 uppfylldes kovenanten.

Banklån

Banklånen förfaller fram till 2029 och har per 2022-12-31 en genomsnittlig ränta på 6,28 procent per år (4,13).

Exponeringen, avseende banklån, för förändringar i ränta och kontraktsenliga tidpunkter 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	**1 444**	**476**	**37**	**–**

Leasingskulder

För leasingskulder hänvisas till not 10.

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2F631453337A4C9674285AE35EC82

FORTS. NOT 27

Obligationslån
Serneke har ett seniort icke-säkerställt obligationsprogram med en ram 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-framwork_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 skatteskulder och uppskjutna skattefordringar 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	126	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	–16	–	–
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 underskott i bolag som har ackumulerade underskott. Underskotten bedöms kunna nyttjas inom koncernen mot framtida vinster. Underskottsavdragen har inga fastställda förfallotidpunkter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F6145C37A4C9867428B5AE36BEC82

NOT 29 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning för åtagande hänförliga 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 garantiperioden, som normalt är fem år.

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

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

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1	3	0	3
Upplupna personalkostnader	181	157	15	10
Förutbetalda hyresintäkter	4	4	3	3
Förutbetald intäkt	–	–	–	–
Övriga upplupna kostnader	106	64	4	9
Summa	**292**	**228**	**22**	**25**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is legally valid for the authenticity of the document.
Powered by
2E31450337A40C8624289AE3BBE82

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	210	–	–
Spärrmedel	30	30	–	–
Pantsatta aktier i 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 i 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 till förmån för koncernbolag	–	–	1 339	480
Borgen och entreprenadgarantier för koncernbolag	–	–	2 017	1 929
Borgensförbindelser i samband med fastighetsförsäljningar	317	171	317	171
Borgensförbindelser för kreditiv i bostadsrättsförening	–	–	320	227
Borgenförbindelser för förskott- och insatsgarantier i bostadsrättsförening	322	214	–	–
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag[1)]	4 483	2 292	4 370	2 179
Summa	**5 122**	**2 677**	**8 363**	**4 986**

1) Serneke Group AB (publ) har, utöver ovan angivna belopp, också ett garantiåtagande som innebär att delägarna i Anglagården Holding AB är solidariskt ansvariga för det rätta 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 (387).

Tvister och rättsliga processer

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

NOT 32 KASSAFLÖDESANALYS

JUSTERINGSPOSTER EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	–10	6	–	–
Omvärdering vid förvärv av bestämmande inflytande	–	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar	–	–	–	–
Realisationsresultat fastigheter och byggrätter	–283	–197	–	–
Realisationsresultat	–11	–8	–1	0
Avsättningar	–10	15	–	–
Av- och nedskrivningar	81	80	3	2
Övrigt ej kassaflödespåverkande	84	6	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	575	1	313
Långfristiga räntebärande fordringar	2 356	1 900	0	0
Låneskulder – förfaller inom ett år	–282	–1 135	–42	–523
Låneskulder – förfaller efter ett år	–1 701	–467	–8	–3
Nettoskuld	**625**	**873**	**–49**	**–213**

Likvida medel	252	575	1	313
Långfristiga räntebärande fordringar	2 356	1 900	0	0
Bruttoskuld – bunden ränta	–256	–275	–5	–6
Bruttoskuld – rörlig ränta	–1 727	–1 327	–45	–520
Nettoskuld	**625**	**873**	**–49**	**–213**

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2F631450337A40C967A695AE36BEC82

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	–1 063	–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 16 (70) Mkr är till största delen hänförlig till inbetalda insatser i bostadsrättsföreningar om 8 (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	–3	–522	0	**–213**
Kassaflöde	–312	–	–2	–1	483	–3	**165**
Valutakursdifferenser	–	–	–	–	–	–	**–**
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	–	–	–1	–	–	**–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 i den största koncernen där Serneke Group AB (publ) ingår är Ola Serneke Holding AB.

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

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

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

Ola Serneke Holding AB
Ola Serneke är ägare av Ola Serneke Holding AB.

Kviberg Skidanläggning AB
Kvibergs 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 Mattson 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 18.

Document ID:
2E31450337A40C9924289AE3BBE382
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

FORTS. NOT 33

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

Sammanställning över närståendetransaktioner

KONCERNEN	2022	2021
Transaktioner med Ola Serneke Holding		
Försäljning till Ola Serneke Holding	0	4
Inköp från Ola Serneke Holding	1	1
Fordran på Ola Serneke Holding	0	0
Skuld till Ola Serneke Holding	0	–
Transaktioner med Kviberg Skidanläggning		
Försäljning till Kviberg Skidan äggning	–	0
Inköp från Kviberg Skidantäggning	–	0
Fordran på Kviberg Skidanläggning	–	4
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	13	13
Fordran på Lommen Sjöbefälet	–	–
Skuld till Lommen Sjöbefälet	–	4

KONCERNEN	2022	2021
Transaktioner med Kongahälla Shopping AB		
Försäljning till Kongahälla Shopping AB	2,5	6
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	1 105
Inköp	30	25
Fordran	1	20
Skuld	0	9

1) Försäljning fördelar sig på Kartatornet (JV) 1 195 Mkr, Karlastaden Group (JV) 135 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 totalentreprenadavtal med Lunds kommunala bostadsbolag LKF om att utveckla ett nytt stadsdelscentrum på örnvägen i Lund med 129 lägenheter. Ordervärdet uppgår till 390 Mkr. Bostäderna består av 1–6 rum och kök, två mindre kontor, en restaurang, en livsmedelsbutik om totalt cirka 14 000 kvadratmeter och ett underjordiskt garage på cirka 6000 kvadratmeter. Projektet drivs med stort fokus på hållbarhet och teglet från rivningen kommer att tas omhand och rensas för att återanvändas i projektet och i andra byggen. solceller installeras på taken och regnvatten kommer att samlas in för bevattning av gröskan 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	–554 010 565
Överkursfond	1 089 296 943
Årets resultat	–48 146 856
Summa	**487 139 522**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83145D37A40C8674289SAE3BBEC82

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 RFR 2 Redovisning för juridiska personer och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

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

Göteborg den 4 april 2023

Jan C. Johansson
Ordförande

Mari Broman
Styrelseledamot

Ludwig Mattsson
Styrelseledamot

Michael Berglin
Verkställande direktör

Veronica Rörsgård
Styrelseledamot

Fredrik Alvarsson
Styrelseledamot

Per Åkerman
Styrelseledamot

Lars Kvarnsund
Styrelseledamot

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

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F63145D37A40C9674289SAE38BEC82

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83145D37A40C9674269SAE36BEC82

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83145D37A40C9674269SAE36BEC82

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83145D37A40C9674269SAE36BEC82

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F83145D37A40C9674269SAE36BEC82

ÅRSSTÄMMA 2023

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

Aktieägare som önskat delta i årsstämman ska dels vara registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdag 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 biträde/n (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 angivna 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.

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2F631455C37A40C967A2695AE365EC82

www.solberg.se

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2F63145D37A40C867426B5AE3BBEC82

Serneke
Kvarnbergsgatan 2
411 05 Göteborg

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

www.serneke.se

SERNEKE®

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Serneke Group AB (publ) för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 53-59 samt 78-121 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

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

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

Väsentlighet

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

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

Signerat 2023-04-04 18:31:08 UTC Oneflow ID 4670029 Sida 1 / 8

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område	*Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området*

Likviditet och kassaflöde

På sidan 54 i förvaltningsberättelsen under rubriken Finansiell ställning framgår att Serneke Group AB upplever en avmattning i marknaden i Sverige som en följd av ökade material- och bränslepriser, inflation och stigande räntor. Bolagets helhetsaffär är beroende av försäljningar från projektutvecklingsverksamheten. Uteblivna transaktioner har påverkat resultat och medfört negativt kassaflöde för 12-månaders perioden 2022. Serneke Group AB styrelse och koncernledning arbetar med en rad åtgärder för att säkerställa tillgång till erforderlig likviditet. Sedan hösten har bolaget drivit ett kostnadsbesparingsprogram och begränsat investeringar i egenutvecklade projekt samt intensifierat arbetet med försäljning av projekt från koncernens portfölj samt andra tillgångar i syfte att renodla verksamheten och frigöra likviditet. Vidare förs, liksom tidigare, löpande dialoger med kreditgivare. Styrelsens och koncernledningens bedömning är att vid genomförande av ovan angivna pågående åtgärder kommer tillräcklig likviditet att erhållas för att fortsätta bolagets utveckling enligt plan.

Prognoser avseende framtida kassaflöde och likviditet innehåller stora inslag av uppskattningar och bedömningar och därmed utgör detta ett för revisionen särskilt betydelsefullt område

Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder:

- Tagit del av ledningens bedömning avseende likviditetsprognos och jämfört med tidigare framtagna prognoser för att bedöma tillförlitligheten i gjorda prognoser
- Följt upp bolagets arbete avseende försäljning av tillgångarna genom att ta del av bedömning av försäljningslikvid och påverkan på likviditeten samt förfrågningar avseende status på försäljningsprocessen
    - Tagit del av beslutat kostnadsbesparingsprogram
    - Inhämtat kreditavtal och granskat kovenantsberäkningar

Entreprenadintäkter och successiv vinstavräkning

Koncernens intäkter hänförliga till entreprenadverksamheten uppgår till ca 8,5 (8,0) Mdk. I allt väsentligt härrör intäkterna från entreprenadprojekt och redovisas över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning. Det innebär att redovisade intäkter och kostnader i entreprenadprojekt baseras på antaganden och bedömningar om framtida utfall dokumenterade i projektens slutkostandsprognoser. Prognoserna innehåller bl.a. bedömningar av återstående och totala kostnader, fakturerade och bedömda totala intäkter och projektmarginal. Det förekommer att uppdaterade bedömningar krävs även för avslutade projekt. I förekommande fall ingår även bedömningar av till kunden framförda krav för t.ex. ändrings och tilläggsarbeten och bristande anbudsförutsättningar. Inslagen av antaganden och bedömningar innebär att slutliga resultat kan komma att avvika från nu redovisade. Givet det stora inslaget av uppskattningar och bedömningar utgör detta ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.
Koncernen lämnar information om risker och riskhantering avseende entreprenadavtal i förvaltningsberättelsen på sidorna 56-59.
Redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden avseende successiv vinstavräkning för entreprenadavtal beskrivs i not 2 Väsentliga redovisningsprinciper, not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar.

Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder:

- Genomgång och stickprovsvis test av väsentliga kontroller kopplade till processer för resultatavräkning
- Stickprovsvis granskat intäkter och de redovisade projektkostnader som ligger till grund för bestämmande av upparbetningsgrad
- Diskuterat med ledningen och revisionsutskottet de principer, metoder och antaganden på vilka bedömningar baseras, innefattande även de som ligger till grund för garantiavsättningar och tvister för pågående och redan avslutade projekt
- Utfört fördjupade granskningsåtgärder för utvalda projekt innefattande bland annat läsning av utdrag från avtal, genomgång av slutkostnadsprognoser och diskussioner med projektledare och controllers kring bedömningar, antaganden och uppskattningar.
- Vi har för utvalda tvister relaterade till entreprenadverksamheten även inhämtat utlåtanden från Sernekes juridiska ombud samt bedömningar från koncernens interna jurister.

Vi har särskilt diskuterat att de finansiella rapporterna baseras på många gånger svåra bedömningsfrågor och att slutliga utfall kan komma att avvika från nu gjorda antaganden, uppskattningar och bedömningar.

Långfristig räntebärande fordran på JV Karlatornet

Som framgår i not 3 på sidan 98 avyttrade Serneke Group under år 2020 50 % av aktierna i Karlatornet AB till Fastighets AB Balder koncernen. Karlatornet AB äger samtliga tillgångar relaterade till Karlatornet. Transaktionen innebar att Serneke Group sålde andelen till dess bokförda värde om 1,6 Mdkr mot en revers i form av ett räntebärande aktieägarlån om 1,4 Mdkr. Vidare framgår på sidan 98 att Balder har åtagit sig att tillskjuta ytterligare aktieägarlån om 500 Msek. För Balders åtagande att investera 500 MSEK i Karlatornet samt ställa solidarisk borgen för byggnadskreditivet från Nordea om 3 Mdkr berättigar Balders aktier i JV- bolaget en fast preferensutdelning om 600 MSEK. Det framgår att bolaget kommer att återvinna sitt investerade kapital om 1,4 Mdkr plus ränta när projektet är
färdigställt samt efter det att Nordeas byggnadskreditiv, Balders aktieägarlån plus ränta samt preferensutdelningen om 600 MSEK har utbetalats. Återbetalningen av fordran förutsätter att underliggande kalkyler som även avser värdering av underliggande tillgånger fortlöper enligt prognos och om avvikles skulle uppstå som innebär att disponibla vinstmedel saknas för att möjliggöra utdelningen till Balder har Sernke föbundit sig att omvandla aktieägarlånet till ett villkorat aktieägartillskott. Sernekes fordran om nominellt 1,4 Mdkr skall marknadsvärderas genom diskontering till marknadsmässig ränta.
Bedömningen av marknadsvärdet inkluderar viktiga uppskattningar och bedömningar.

Koncernen lämnar information om värdering av fordran i not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar på sidan 98 samt i not 4 på sidorna 98-101.

Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder där vi har:

- Tagit del av bolagets bedömning av marknadsränta avseende fordran

- Granskat underliggande kalkyler avseende entreprenaden av Karlatornet

- Tagit del av och granskat bolagets inhämtade externa värderingar av underliggande tillgångar i JV Karlatornet för att verifiera antagandena om försäljningspris.

- Diskuterat värderingarna med de av Serneke Group anlitade externa värderare för att bedöma information om gjorda antaganden,

- Granskat att fordran blivit korrekt redovisad och upplyst om i årsredovisningen

✔ **Signerat** 2023-04-04 18:31:08 UTC **Oneflow ID** 4670029 **Sida** 3 / 8

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-52, 60-77 och 126-127. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten för 2022 som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Serneke Group AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Serneke Group AB (publ) för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Serneke Group AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

PricewaterhouseCoopers AB, Masthamnsgatan 1, 413 27 Göteborg utsågs till Serneke Group AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 26 april 2022 och har varit bolagets revisor sedan 5 maj 2020.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2023-04-04 18:31:08 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sofia Ulrika Ramsvik

Datum

Ulrika Ramsvik

Leveranskanal: E-post

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2023-04-04 18:17:36 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Datum

Konstantin Belogorcev

Leveranskanal: E-post