

Götenehus



Årsredovisning 2016

Årsstämma

Årsstämman äger rum torsdagen den 27 april 2017 kl 17.00 i bolagets lokaler, Kraftgatan 1, Götene.

Vem har rätt att delta i stämman?

Rätt att delta i Götenehus årsstämma har den aktieägare som dels är registrerad i den utskrift av aktieboken som görs fredagen den 21 april 2017, dels anmäler sin avsikt att delta i stämman senast fredagen den 21 april 2017, helst före kl 16.00.

Anmälan

Anmälan att delta i årsstämman kan ske till:

Götenehus Group AB

Box 17, 533 21 Götene

Telefon 0511-34 56 00

Fax 0511-34 53 12

E-post: koncern@gotenehus.com

Förvaltarregistrerade aktier

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt omregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att äga rätt att delta i stämman. Aktieägaren måste underrätta förvaltaren härom i god tid före fredagen den 21 april 2017.

Utdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas för verksamhetsåret 2016 med 0:10 kronor per aktie. Den totala aktieutdelningen uppgår enligt förslaget till 8,7 mkr. Som avstämningsdag för rätt till utdelning föreslås tisdagen den 2 maj 2017. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen utbetalas från Euroclear Sweden AB fredagen den 5 maj 2017.

Ekonomisk information

Götenehus avser att lämna följande ekonomiska information för verksamhetsåret 2017:

Delårsrapport 1 januari – 31 mars	12 maj 2017
Delårsrapport 1 januari – 30 juni	24 augusti 2017
Delårsrapport 1 januari – 30 september	27 oktober 2017
Bokslutskommuniké	februari 2018
Årsredovisning	april 2018

Götenehus ekonomiska information finns tillgänglig på www.gotenehus.com.

Innehåll

1	Året i korthet
2	VD har ordet
4	Götenehusaktien
6	Marknadsöversikt
8	Affärsidé, vision och mål
9	Verksamhetsbeskrivning
10	Projektutveckling
12	Styckehus
14	Övriga verksamheter
14	Miljö – Energi
17	Förvaltningsberättelse
21	Koncernens resultaträkning
21	Koncernens rapport över totalresultat
22	Koncernens balansräkning
24	Förändringar i koncernens eget kapital
25	Koncernens kassaflödesanalys
26	Moderbolagets resultaträkning
27	Moderbolagets balansräkning
28	Förändringar i moderbolagets eget kapital
28	Moderbolagets kassaflödesanalys
29	Redovisnings- och värderingsprinciper
34	Noter
46	Revisionsberättelse
49	Bolagsstyrning
50	Styrelse och revisor
51	Ledande befattningshavare
52	Flerårsöversikt
52	Definitioner nyckeltal
53	Adresser

Året i korthet

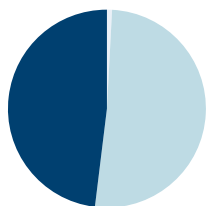


NYCKELTAL		2016	2015
Nettoomsättning	Mkr	823,9	741,8
Rörelseresultat	Mkr	50,6	33,7
Resultat efter finansiella poster	Mkr	47,0	28,4
Rörelsemarginal	%	6,1	4,5
Soliditet	%	28,9	30,0
Räntabilitet på sysselsatt kapital	%	16,2	11,0
Räntabilitet på eget kapital	%	24,4	17,2
Resultat per aktie före utspädning	kr	0:42	0:25
Resultat per aktie efter utspädning	kr	0:41	0:25
Eget kapital per aktie	kr	1:91	1:55
Utdelning (2016 förslag)	kr	0:10	0:05
Antal årsanställda		204	162

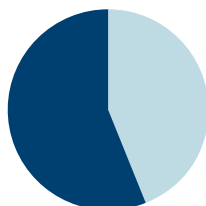
Definitioner, se sidan 52

- Nettoomsättningen ökade med 11 procent och uppgick till 824 mkr (742).
- Rörelseresultatet ökade med 50 procent till 50,6 mkr (33,7). Rörelsemarginalen uppgick till 6,1 procent (4,5).
- Resultatet efter finansiella poster ökade till 47,0 mkr (28,4). Resultatet per aktie uppgick till 0:41 kronor (0:25).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 9,1 mkr (90,8). Nettolåneskulden uppgick till 97,8 mkr (87,2).
- Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 0:10 kr per aktie (0:05).

NETTOOMSÄTTNING PER VERKSAMHETSOMRÅDE



RÖRELSERESULTAT



■ Projektutveckling ■ Styckehus ■ Övrigt

VD har ordet

Götenehus omsättning och resultat fortsatte att öka under 2016. Rörelsemarginalen har stärkts och avkastningen på både sysselsatt och eget kapital överstiger våra långsiktiga mål. Vår goda finansiella ställning tillsammans med vårt breddade produkt-erbjudande gör att vi står väl rustade för att stärka positionen på våra strategiska marknader.

Utvecklingen 2016

Den positiva utvecklingen från 2015 fortsatte under 2016. Vi är lönsamma och finansiellt starka. Styrelsen föreslår en höjd utdelning till våra aktieägare.

- Nettoomsättningen ökade med 11 procent till 824 mkr (742).
- Vårt rörelseresultat ökade med 50 procent till 50,6 mkr (33,7).
- Trots att vi medvetet har ökat kapitalbindningen i pågående arbeten och omsättningsfastigheter är vårt löpande kassaflöde ändå positivt.
- Koncernens finansiella ställning är fortsatt stark. Vår soliditet uppgick vid årsskiftet till 28,9 procent (30,0).
- Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 0:10 kronor (0:05) per aktie.

Marknaden för nyproducerade bostäder ökade under 2016. Båda våra affärsområden, Projektutveckling och Styckehus, ökade sina leveransvolymen och redovisar förbättrade resultat. Vi har under året successivt stärkt vår organisation för att möjliggöra en fortsatt god tillväxt de kommande åren.

Vår goda finansiella ställning medför att vi kan vara offensiva när det gäller förvärv av mark. Att kunna förvärva rätt mark är en avgörande faktor för att kunna växa med marknaden.

Vi börjar nu också se resultatet av vår satsning på att bredda vår verksamhet till att också omfatta projektutveckling av flerfamiljshus. Under 2016 har två större lägenhetsprojekt produktionsstartats samtidigt som några andra lägenhetsprojekt har säljstartats. Under 2017 kommer omsättningen från utveckling och byggnation av fler-

familjshus vara en väsentligt högre andel av vår totala omsättning än vad det varit tidigare.

Vi lägger nu år 2016 bakom oss. Ett år då Götenehus tog ytterligare ett steg mot positionen som en stabil bred bostadsbyggare.

Marknaden 2016

Vår marknad är idag koncentrerad till Sverige. Bostadsbyggandet i landet har ökat kraftigt de senaste åren och är nu på en hög nivå om man jämför med hur det sett ut de senaste 40 åren. Under 2016 ökade antalet påbörjade bostäder med hela 34 procent och översteg 60 000 enheter för första gången på över 25 år. Kapacitetsutnyttjandet i den svenska bostadsproduktionen är nu mycket högt. Antalet påbörjade bostäder i flerfamiljshus ökade i likhet med de senaste åren relativt sett betydligt mer än påbörjade småhus, vilket innebar att andelen nyproducerade småhus låg på en historiskt låg nivå förra året.

Vår strategiska satsning på en breddning mot flerfamiljshus följer marknadens utveckling.

Marknadsutsikter och utmaningar

Under 2016 påbörjades fler bostäder i Sverige än på många år. Betyder det att bostadsbyggandet nu är högt eller ligger det på den nivå det borde vara?

Befolkningen i Sverige har ökat kraftigt de senaste åren. I början av 2017 var vi för första gången fler än tio miljoner invånare i landet. Ökningen bedöms fortsätta och om sju till åtta år är prognosen att vi ska vara 11 miljoner invånare. Om man försiktigt räknar med att det ska bo fyra personer i varje bostad skulle det behöva byggas drygt 30 000 bostäder per år bara för att klara ökningen av befolkningen. Till detta ska man lägga dels det normala behovet av nyproducerade bostäder som ska ersätta det äldre beståndet, dels det uppdämda behov som finns på grund av det mycket låga bostadsbyggandet de senaste åren. Det är mot denna bakgrund man ska se Boverkets bedömning att vi fram till 2025 bör bygga drygt 70 000 bostäder per år. För varje år vi bygger färre bostäder ökar det framtida behovet.

Svaret på frågan ovan är nog att 60 000 – 70 000



påbörjade bostäder per år är en nivå på bostadsbyggandet i Sverige som vi nu bör uppnå. Vi har under flera år haft mycket låga räntor i landet. Även om de går upp något gör de flesta bedömningen att vi kommer att ha ett relativt lågt ränteläge i flera år framåt, vilket stödjer en fortsatt god efterfrågan på nyproducerade bostäder.

Marknaden för nyproducerade bostäder finns. Några av de utmaningar vi står inför är följande:

- Vi måste få långsiktiga och stabila förutsättningar för finansiering av nyproducerade bostäder. Utan finansiering blir det inte fler bostäder.
- Det krävs ökade resurser för utbildning av byggnadsingenjörer, hantverkare och annan arbetskraft.
- Det krävs en ökad planläggning av mark för både småhus och flerfamiljshus, så att vi kan skapa en blandad bebyggelse. Vi vill inte ha ett nytt miljonprogram.
- Vi måste utveckla kostnadseffektiva bostäder samtidigt som byggreglerna måste förenklas och bli enhetliga. En förutsättning för ett högt bostadsbyggande är att folk har råd att köpa eller hyra bostäderna.

Sammantaget bedömer jag att möjligheterna på marknaden är stora och utmaningarna hanterbara. Sverige behöver fler bostäder, både småhus och lägenheter. Vår bredade inriktning mot annan byggnation än småhus kommer successivt att stärka koncernen. Vi är nu en stabil bostadsbyggare med goda förutsättningar för att förbättra vår marknadsposition och skapa ökad tillväxt och lönsamhet.

Vi har ökat antalet anställda kraftigt de senaste två åren. Våra kompetenta och engagerade medarbetare utgör en stabil bas i vår verksamhet. Det ska bli mycket intressant att se var vi står om några år. Jag är övertygad om att de kommande åren blir en intressant tid för oss anställda, aktieägare och andra intressenter till Götenehus.

Götene i mars 2017

Claes Hansson
VD och koncernchef

Götenehusaktien

Börshandel

Götenehus Groups B-aktier är listade på First North som är en del av Nasdaq Stockholm. Den röststarka A-aktien är inte noterad. Kursen på Götenehusaktien varierade under året mellan 2:81 och 4:70 kronor. Den sista noterade betalkursen under 2016 blev 4:70 kronor (2:85). Vid utgången av 2016 uppgick det totala börsvärdet på Götenehus till 410,4 mkr (247,9).

Utdelning

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

en jämn utveckling och uppgå till cirka 30 procent av resultatet efter skatt.

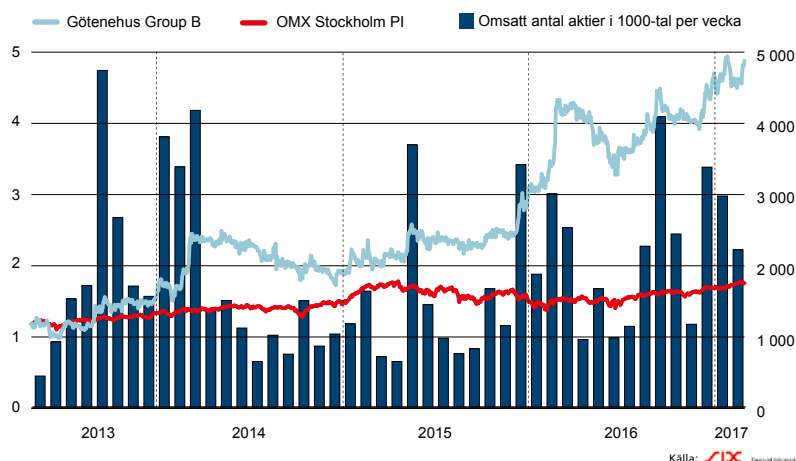
Koncernen hade en mycket god tillväxt under verksamhetsåret 2016. Resultatet förbättrades och den finansiella ställningen är god. Mot denna bakgrund föreslår styrelsen årsstämman att utdelning för verksamhetsåret ska uppgå till 0:10 kronor per aktie, totalt 8,7 mkr (4,3). Utdelningen motsvarar 24 procent av resultatet efter skatt.

Aktiekapital

Vid utgången av 2016 uppgick aktiekapitalet i Götenehus Group AB till 87,3 mkr. Aktiekapitalet är uppdelat på A- och B-aktier. Förutom att alla A-aktierna berättigar till en röst och B-aktierna till en tiondels röst finns ingen skillnad

Götenehusaktiens utveckling och omsättning, maj 2013 – februari 2017

Diagrammet visar kursutvecklingen för tiden efter de genomförda nyemissionerna 2013.



Förändringar i antalet aktier och aktiekapital År / Transaktioner	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde/ aktie	Aktiekapital, mkr
2006	1 099 740	4 951 260	6 051 000	4 kr	24,2
2013 Minskning aktiekapital	1 099 740	4 951 260	6 051 000	1 kr	6,1
2013 Nyemissioner	1 099 740	85 882 072	86 981 812	1 kr	87,0
2016 Konvertibel 2011/2016	1 099 740	86 213 776	87 313 516	1 kr	87,3

Data per aktie	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Resultat efter skatt före utspädning ¹⁾	kr 0:42	0:25	0:12	-0:26	-6:60	-1:36	1:17
Resultat efter skatt efter utspädning ^{1) 2)}	kr 0:41	0:24	0:11	-	-	-	-
Utdelning (2016 förslag)	kr 0:10	0:05	-	-	-	-	-
Eget kapital	kr 1:91	1:55	1:28	1:23	8:33	17:64	18:97
Börskurs 31/12	kr 4:70	2:85	1:93	1:50	4:05	7:10	21:30
Direktavkastning	% 2,1	1,8	-	-	-	-	-
Börskurs/Eget kapital	% 246,1	183,7	150,6	124,7	48,6	40,2	112,3
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	tusen 87 004	86 982	86 982	56 633	6 051	6 051	6 051
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	tusen 89 548	87 775	90 382	56 633	6 051	6 051	6 051
Antal aktier vid årets slut före utspädning	tusen 87 314	86 982	86 982	86 982	6 051	6 051	6 051
Antal aktier vid årets slut efter utspädning	tusen 90 038	88 390	90 382	90 382	8 209	8 209	6 051

¹⁾ Resultat efter skatt innefattar enbart kvarvarande verksamheter. ²⁾ Eftersom utspädningseffekten är positiv har denna inte beräknats för åren 2011-2013.

i de olika aktieseriernas rätt i bolaget. Enligt bolagsordningen i Götenehus har innehavare av A-aktie rätt att efter skriftlig framställning till bolaget begära att A-aktie ska stämplas om till B-aktie. Under 2016 har inga A-aktier stämplats om till B-aktier.

Antalet aktier i bolaget uppgick vid utgången av 2016 till 87 313 516. Aktierna är fördelade på 1 099 740 A-aktier och 86 213 776 B-aktier. Antalet aktier har ökat med 331 704 under året genom konvertering av konvertibelt förlagslån 2011/2016.

Konvertibelt förlagslån – teckningsoptioner

I december 2011 emitterade bolaget ett konvertibelt förlagslån. Tidsperioden för påkallande av konvertering till B-aktier löpte ut den 30 november 2016. Den nominella skulden för konvertering uppgick till 1,2 mkr. Av förlagslånet har konvertering motsvarande 1,0 mkr och 331 704 nyemitterade B-aktier genomförts och resterande har återbetalts. Konverteringskursen uppgick till 2:89 kr.

Under 2013 emitterade bolaget 3 000 000 teckningsoptioner. Varje option medför en rätt för innehavarna att senast 2018-04-30 teckna en ny B-aktie till en kurs av 1:99 kronor per aktie.

Under 2015 emitterade bolaget 3 000 000 teckningsoptioner som skulle kunna överlåtas till ledande befattningshavare och andra anställda. Av de emitterade optionerna har 2 350 000 överlåtits till anställda. Varje teckningsoption innebär en rätt för innehavarna att under perioden 3 september 2018 till och med den 28 september 2018 teckna en ny B-aktie till en kurs av 2:71 kronor per aktie. (Not 27).

Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick 2016-12-31 till 2 246. Götenehus tio största aktieägare (inklusive familj och bolag) innehar aktier som motsvarar 77,2 procent av rösterna och 74,8 procent av kapitalet.

De största aktieägarna vid årsskiftet var Erik Hemberg Fastighets AB med ett innehav om 27,9 procent av rösterna och 29,1 procent av kapitalet, familjen Runmarker med ett innehav om 16,2 procent av rösterna och 13,2 procent av kapitalet och familjen Öster med 11,0 procent av rösterna och 8,3 procent av kapitalet.

Aktieägarfördelning, 2016-12-31

Antal aktier i storleksklasser	Antal aktieägare	Antal aktier	Andel av aktier, %
1-500	653	139 310	0,2
501-1 000	313	263 750	0,3
1 001-2 000	262	430 267	0,5
2 001-5 000	377	1 353 457	1,6
5 001-10 000	264	2 107 643	2,4
10 001-20 000	168	2 632 841	3,0
20 001-50 000	117	3 854 972	4,4
50 001-100 000	47	3 806 632	4,4
100 001 -	45	72 724 644	83,2
Summa	2 246	87 313 516	100,0

Uppdelning aktieslag, 2016-12-31

Aktieslag	Antal aktier	Andel i % av röster	Andel i % av kapital
A	1 099 740	11,3	1,3
B	86 213 776	88,7	98,7
Summa	87 313 516	100,0	100,0

De största aktieägarna

De största aktieägarna var enligt Euroclear Sweden AB 2016-12-31	A-aktier	B-aktier	Totalt	% av aktiekapital	% av röster
Erik Hemberg Fastighets AB	190 880	25 242 821	25 433 701	29,1	27,9
Fam Runmarker inkl bolag	464 034	11 096 115	11 560 149	13,2	16,2
Fam Öster inkl bolag	378 826	6 901 685	7 280 511	8,3	11,0
Nordea Liv & Pension PBI	0	7 804 862	7 804 862	8,9	8,0
Nordea Småbolagsfond Norden	0	4 799 304	4 799 304	5,5	4,9
Kent Molin	66 000	2 266 660	2 332 660	2,7	3,0
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	0	1 988 466	1 988 466	2,3	2,0
Stångens Holding AB	0	1 696 336	1 696 336	1,9	1,7
Anders Borgenhard	0	1 577 537	1 577 537	1,8	1,6
Sten Andersson	0	920 000	920 000	1,1	0,9
Övriga	0	21 919 990	21 919 990	25,2	22,8
Summa	1 099 740	86 213 776	87 313 516	100,0	100,0

Marknadsöversikt

Götenehus verksamhet är i huvudsak inriktad på nyproduktion av bostäder i Sverige med tyngdpunkt på Stockholmsområdet, sydvästra Skåne, Västra Götaland samt områdena kring våra universitets- och högskoleorter.

Bostadsmarknaden

Ett lågt bostadsbyggande under flera år, en snabbt ökad befolkning och låga räntor har medfört att efterfrågan på bostäder i Sverige nu är stor. Nyproduktionen av bostäder har ökat de senaste åren men inte i takt med efterfrågan. I de flesta av landets kommuner är det bostadsbrist.



Nyproduktionen av flerbostadshus har ökat mer än nyproduktionen av småhus de senaste åren. Många kommuner har prioriterat att förtäta boendet och bygga på höjden.

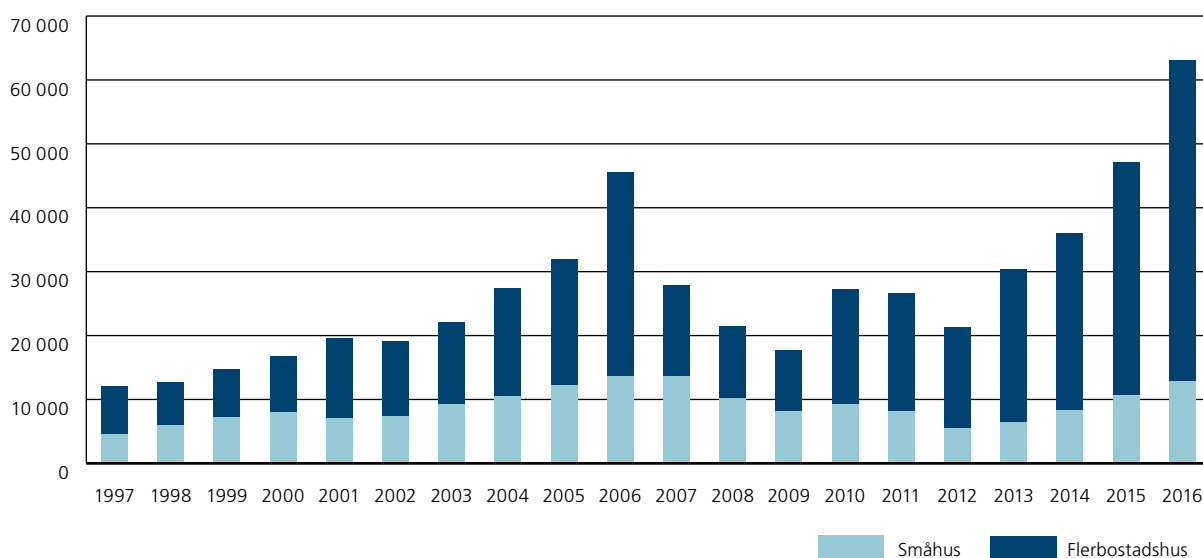
Den allmänna bedömningen har tidigare varit att det behöver byggas minst 40 000 nya bostäder per år för att möta en efterfrågan baserad på att befolkningen ökar och för att ersätta äldre bostäder. De senaste 25 åren har antalet påbörjade bostäder legat på en väsentligt lägre nivå. Boverket har gjort bedömningen att vi fram till 2025 nu behöver bygga cirka 71 000 bostäder per år, vilket är en väsentligt högre nivå än de senaste årens nyproduktion.

De senaste två åren har bostadsbyggandet ökat kraftigt. Antalet påbörjade bostäder under 2016 uppgick enligt SCB till cirka 63 100 (47 200), vilket är en historiskt hög nivå. Bostadsbyggandet har ökat både när det gäller småhus och flerfamiljshus. Ökningen har varit väsentligt större för flerfamiljshus. Andelen nyproducerade småhus har minskat de senaste åren och uppgick under 2016 till cirka 20 procent av det totala antalet producerade bostäder.

Antalet begagnade bostäder som är till salu har minskat de senaste åren och fortsätter att sjunka. Många objekt säljs innan visning eller till och med innan de kommer ut på marknaden, vilket medför att utbudet av begagnade bostäder upplevs som mycket lågt.

Inläsnings effekter som reavinstskatt, amorteringsvillkor m m påverkar sannolikt viljan att flytta.

Påbörjade bostäder, 1997– 2016





Faktorer som påverkar efterfrågan

Flera faktorer påverkar efterfrågan på nyproducerade bostäder i Sverige. Nedan följer några av dessa.

- Konjunkturen och utvecklingen på de finansiella marknaderna, i Sverige och internationellt, påverkar aktiviteten på den svenska bostadsmarknaden. Tillväxten i den svenska ekonomin är för närvarande god samtidigt som osäkerheten kring utvecklingen i Europa, USA och på övriga håll i världen är stor.
- Den demografiska utvecklingen i landet påverkar bostadsproduktionen. De största åldersgrupperna i Sverige är nu dels generationen från efterkrigstiden som är födda under andra hälften av 1940-talet, dels en stor generation unga födda runt 1990 som successivt gör entré på bostadsmarknaden.
- Urbaniseringstakten i Sverige är i en internationell jämförelse hög. Fler och fler personer söker sig till storstadsregionerna som därmed utvidgas och efterfrågar nya bostäder.
- Införandet av bolånetak och amorteringskrav påverkar möjligheterna att finansiera bostaden.
- Andra politiska beslut som ökade energikrav, ökade kostnader för bygglov, anslutningsavgifter och andra byggherre-kostnader påverkar den slutliga produktionskostnaden.

Om bostadsbyggandet ska öka ytterligare måste sannolikt förutsättningarna för nyproduktion också förbättras. Några viktiga faktorer för ett ökat eller bibehållet högt bostadsbyggande är följande.

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

Affärsidé, vision och mål

Affärsidé

Götenehus affärsidé är att utveckla och bygga personliga boenden och miljöer.

Vision och mål

Götenehus mål och vision är att bli Sveriges ledande leverantör inom sina verksamhetsområden med marknadens nöjdaste kunder. Bolagets verksamhet och kunderbjudande ska präglas av inbyggd omtanke i form av trygghet, kvalitet och nytänkande.

Finansiella mål

Götenehus övergripande målsättning är att skapa värde för aktieägare och övriga intressenter genom tillväxt och uthållig stabil lönsamhet. Götenehus ska sträva efter att ha en stark kapitalbas och en skuldsättning som säkerställer tillgång till kapital för att möjliggöra en framtida tillväxt. Götenehus långsiktiga målsättning är att över en konjunkturcykel uppnå en årlig organisk tillväxt och växa relativt mer än marknaden.

Räntabilitet på eget kapital

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

Räntabilitet på sysselsatt kapital

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

Soliditet

Den synliga soliditeten ska uppgå till minst 25 procent.

Utdelning

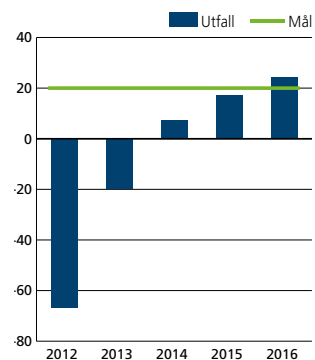
Götenehus utdelningspolicy är att utdelningen ska baseras på koncernens resultatutveckling med beaktande av framtida utvecklingsmöjligheter och den finansiella ställningen. Den långsiktiga målsättningen är att utdelningen ska ha en jämn utveckling och uppgå till cirka 30 procent av resultatet efter skatt.

Mål

Räntabilitet på eget kapital > 20 %

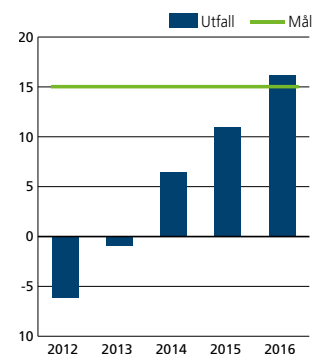
Utfall

Räntabilitet på eget kapital



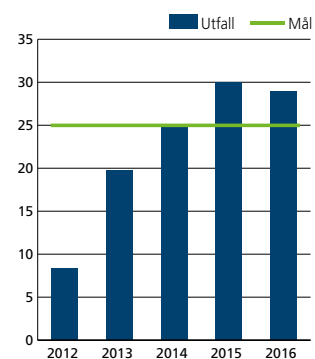
Räntabilitet på sysselsatt kapital > 15 %

Räntabilitet på sysselsatt kapital



Soliditet > 25 %

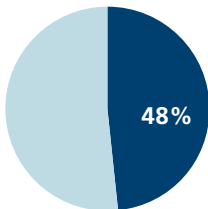
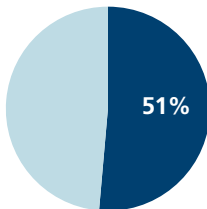
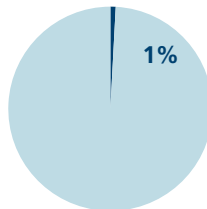
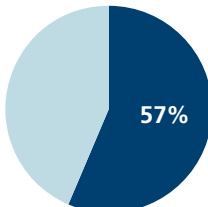
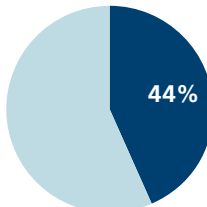
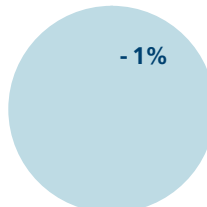
Soliditet



Verksamhetsbeskrivning

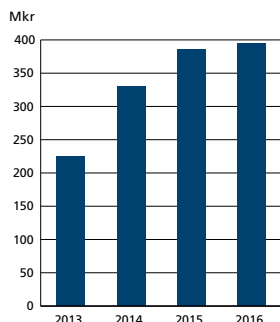
Götenehus verksamhet är inriktad på att utveckla och bygga bostäder med inbyggd omtanke i form av trygghet, kvalitet och nytänkande. Koncernen är indelad i tre verk-

samhetsområden: Projektutveckling, Styckehus och Övrigt. Götenehus Groups B-aktier är listade på First North som är en del av Nasdaq Stockholm.

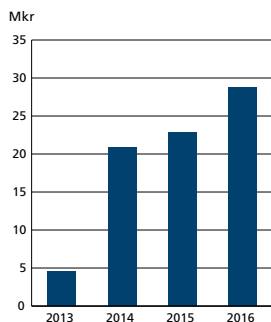
Verksamhets- område			
	PROJEKTUTVECKLING Projektutveckling omfattar i huvudsak nyproduktion av gruppbyggda småhus och flerfamiljshus.	STYCKEHUS Styckehus marknadsför och bygger enskilda villor och fritidshus. Villor marknadsförs under varumärket Götenehus och fritidshus under varumärket Vårsåsvillan.	ÖVRIGT Övrigt består i huvudsak av dotterbolaget Götene Träindustri AB som bedriver hyvleri och tillverkning av träbriketter.
Varumärken	Götenehus	Götenehus Vårsåsvillan	Götene Träindustri
Andel av koncernens nettoomsättning 2016			
Andel av koncernens rörelseresultat 2016			

Projektutveckling

NETTOOMSÄTTNING



RÖRELSERESULTAT



PROJEKTUTVECKLING	2016	2015
Nettoomsättning, mkr	394,3	385,7
Rörelseresultat, mkr	28,7	22,8
Rörelsemarginal, %	7,3	5,9

Verksamheten inom affärsområdet Projektutveckling består i huvudsak av projektutveckling av gruppbyggda småhus, flerfamiljshus och vårdbostäder. Götenehus är också entreprenör och bygger bostadsprojekt till andra professionella byggherrar.

Marknaden är geografiskt uppdelad i regionerna Skaraborg, Göteborg inkl övriga Västra Götaland, Stockholm och Skåne.



Projektutvecklingens olika steg

Projektutveckling förutsätter kompetens i samtliga delmoment i processen, allt från att hantera mark- och fastighetsförvärv, projektering och planprocesser till produktion, marknadsföring och försäljning. Ett projekt startar i regel genom att bolaget identifierar ett område som bedöms ha goda marknadsförutsättningar för en viss typ av bebyggelse. Det kan vara ett område lämpligt för friliggande grupphus, radhus, kedjehus, flerfamiljshus eller annan typ av byggnation.

Markförvärvet är det första kritiska momentet i projektutvecklingens faser. Innan beslut tas om förvärv av mark tas ett omfattande beslutsunderlag fram. Detta innehåller marknadsbedömningar, typ av hus, kalkyler m m. Processen från att marken förvärvas till att de nya bostäderna är färdigbyggda är alltid flerårig.

Efter markförvärvet startar vid behov arbetet med detaljplanen för området. De områden som förvärvas är i regel detaljplanerade eller villkorade av att en detaljplan vinner laga kraft. När det gäller utveckling av råmark görs detta ofta i samarbete med den ursprungliga markägaren.

När detaljplanen vunnit laga kraft är det dags att söka bygglov för den tänkta byggnationen. Efter det projekteras projektet och marknadsföringen startas upp. Bostäderna säljs normalt av fristående mäklare.

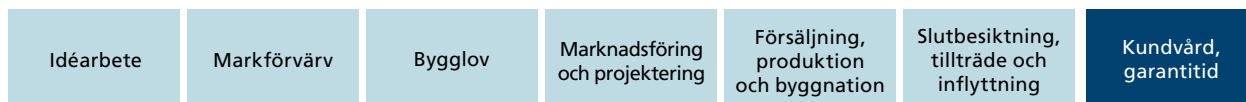
Försäljningsfasen inleds ofta med att lägenheterna eller husen bokas av intresserade kunder. När en viss grad av bokning är klar tas beslut om starttillstånd och produktion och byggnation startar.

Produkter

Den vanligaste produkten inom Götenehus projektutveckling har i flera år varit grupphus i form av friliggande småhus, radhus och kedjehus. Från tid till annan har också olika typer av vårdbostäder som LSS-boenden och äldreboenden byggts.

Den strategiska inriktningen de senaste åren har varit att fortsätta med projektutveckling av småhus men att också komplettera och bredda verksamheten med projektutveckling av flerfamiljshus. En egen produkt med lägenheter i två våningar som byggs med Götenehus egna byggsystem i trä har tagits fram. Under 2017 kommer några sådana projekt att startas upp på olika platser i landet.

PROJEKTUTVECKLINGENS OLIKA STEG



TID 4 – 5 år



Projektutveckling av flerfamiljshus innehåller även projekt med lägenheter i fler än två våningar. Under slutet av 2016 startade Götenehus upp två sådana projekt. Ett i Skövde med två sjuvåningshus om totalt 48 lägenheter och ett sexvåningshus i Uddevalla med 17 lägenheter. Dessa projekt utvecklas och säljs av Götenehus men byggs med andra byggsystem av fristående entreprenörer som handlas upp från fall till fall.

Entreprenader

Götenehus är oftast totalentreprenör för de projekt som byggs, vilket innebär att bolaget projekterar respektive projekt och att dessa byggs med Götenehus eget byggsystem. Koncernens egna byggresurser utgörs av projekt- och bygglidare samt det egna byggbolaget Götenehus Entreprenad AB. Flertalet av de projekt som uppförs byggs av fristående entreprenörer som ofta arbetar långsiktigt i partnerskap med Götenehus.

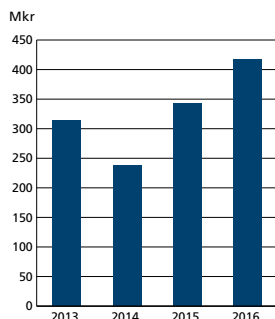
Mark och byggrätter

Götenehus investerar normalt kontinuerligt i utvecklingsbar mark för framtida produktion. Markinnehavet bedöms vara i balans med omfattningen av verksamheten. Nya områden initieras löpande som ersättning för de som exploateras.

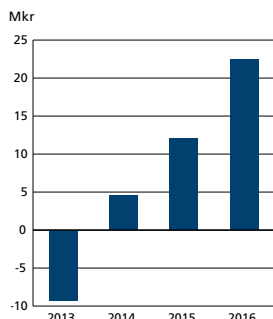
Götenehus byggrättsportfölj omfattar dels byggrätter på egen mark, dels byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal.

Styckehus

NETTOOMSÄTTNING



RÖRELSERESULTAT



STYCKEHUS	2016	2015
Nettoomsättning, mkr	418,0	342,8
Rörelseresultat, mkr	22,4	12,1
Rörelsemarginal, %	5,4	3,5

Verksamheten inom affärsområdet Styckehus består av marknadsföring och byggnation av monteringsfärdiga småhus i form av villor och fritidshus. Målgruppen är husköpare som uppskattar design, trygghet och kvalitet och som värdesätter möjligheten att sätta sin personliga prägel på huset. Villor marknadsförs under varumärket Götenehus och fritidshus under varumärket Vårsåsvillan.



Marknad

De båda produktområdena villor och fritidshus marknadsförs och säljs genom en etablerad säljkår från säljkontor runt om i Sverige. Säljarna hjälper till med att utforma det slutliga kundhuset utifrån kundens önskemål och tomtens individuella karaktär och kvaliteter som utsikt, ljusinflöde, funktion och struktur.

Koncernens villor under varumärket Götenehus säljs antingen som byggsats eller som totalentreprenad. Koncernen har stor erfarenhet av att erbjuda totalentreprenad, vilket innebär endast ett avtal för kunden och att Götenehus tar ansvar för hela byggprocessen.

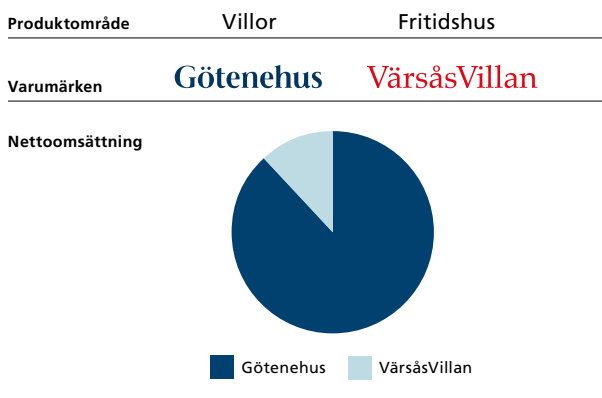
Fritidshusen säljs under varumärket Vårsåsvillan som byggsatser där kunden själv, med hjälp av våra säljare, handlar upp en generalentreprenad.

För att på bästa sätt ge våra kunder information om hur våra hus är inredda och vilken standard de har finns det som regel visningshus i något område i närheten av Malmö, Göteborg eller Stockholm. Visningshusen byggs i allmänhet i attraktiva områden som är på väg att bebyggas och exponeras normalt i ett par år innan de säljs.

Koncernen deltar dessutom med ett Götenehus i visningshusområdet Nybygget i närheten av Arlanda samt med ett Götenehus och en Vårsåsvilla på området Husknuten i Göteborg.

Sortiment

Koncernens sortiment är ett av det bredaste på marknaden och omfattar både villor och fritidshus i såväl modern som klassisk stil. Koncernens villor erbjuds som kataloghus, pakethus eller specialhus. Kataloghusen med sin höga standard är koncernens bas där kunden erbjuds tillval och möjlighet till förändringar för att på detta sätt skapa sitt drömhushus. Pakethusen är ett alternativ där tillvalen paketeras för att på ett attraktivt sätt erbjuda ett antal villor där





kunden på ett enkelt sätt kan välja ett hus med samma höga standard som kataloghusen, men med en kortare och enklare process till ett attraktivt pris. Förutom detta erbjuder koncernen möjligheten till specialritade arkitekt-hus utformade efter kundens önskemål.

Koncernens egna arkitekter utvecklar regelbundet både befintliga som nya husmodeller. Senaste exemplet är Sub-line där vi möter en arkitektur på ett helt nytt och effektivt sätt. Huset bygger på ett system av byggklossar där kunden på ett enkelt sätt kan skapa ett hus som har oändliga kombinationsmöjligheter.

Samtliga husmodeller i koncernen vänder sig till den kvalitetsmedvetna kunden som också har höga krav på design, trygghet och servicenivå. En kund som uppskattar

tilltalande estetik, nyskapande arkitektur samt god plan-lösning.

Koncernens marknad är Sverige. Via säljkontor på ett 20-tal platser i landet sker merparten av försäljningen till de mellersta och södra delarna.

Mark

På grund av den begränsade tillgången på kommunala tomter i storstadsregionerna arbetar koncernen aktivt med att kunna erbjuda tomter till potentiella kunder. Den egna tomtbanken är när det gäller styckehus idag koncentrerad till storstadsregionerna. Innehavet av tomter avsedda för styckehus uppgick vid årsskiftet till 59 mkr (22).

Moment och tidsåtgång för villor och fritidshus – från marknadsföring till inflyttning

MOMENT	Marknadsföring och försäljning	Avtal och bygglov	Avrop, projektering, grund och markarbete, produktion byggsats, stomleverans och stommontering	Byggnation, slutbesiktning, tillträde och inflyttning	Kundvård Garantitid
TIDSÅTGÅNG	2-6 månader	2-4 månader	3-4 månader	3-4 månader	24 månader



Övriga verksamheter

Götenes Träindustri AB

Götenes Träindustri AB bedriver sin verksamhet på Götenes hus industriområde i Götene. Verksamheten består av vidareförädling av trävaror genom hyvling, kapning, målning m m samt försäljning av dessa. Bolaget tillverkar också olika varianter på Götenes hus egenutvecklade panel. Därutöver tillverkas bränslebriketter för i första hand fastbränsleanläggningar som exempelvis fjärrvärmeverk.

Götenes Träindustri omsatte under 2016 37,3 mkr (33,5). Antalet anställda uppgår till sex personer (sex).

Forshem Fastighets AB

Forshem Fastighets AB äger och förvaltar Götenes hus industriområde i Götene. Förutom den egna småhusverksamheten och Götenes Träindustri har bolaget ett antal externa hyresgäster.

Verksamheter som bedrivs på Götenes hus industriområde är tillverkning av småhus, hyvleri, smidesverksamhet, terminalverksamhet för bränsleflis samt företagshälsövård.

Miljö – Energi

Trähus är skonsamma mot miljön

Småhusbyggandet påverkar samhället och miljön på både kort och lång sikt. Val av material, markanvändning, hantering av avfall och energiförbrukningen i det färdigbyggda huset är viktiga frågor ur ett miljöperspektiv. Götenes hus är delaktiga i det riksomfattande projektet Trästad 2012 med syfte att utveckla svensk kompetens och teknik för industriell träbyggnadsteknik. Projektet har en tydlig miljöprofil och engagerar flera kommuner där Skövde är en av dem. Götenes hus är sedan flera år miljöcertifierad enligt ISO 14001.

Utveckling av miljö- och energianpassat byggsystem

Götenes hus mål är att löpande utveckla produkter som minskar energiförbrukningen för att därigenom bland annat bidra till en minskning av växthuseffekten. Det övergripande miljömålet de kommande åren är att energiförbrukningen i småhussortimentet ska uppgå till högst 75 procent av nu gällande norm.

Götenes hus produkter har extra välisolerade och täta väggar, energisnåla vitvaror, återvinning av värmen i frångluften m m. I husen ingår energieffektiva fönster med Uw-värde 0,9 W/kvM av hög kvalitet.

Götenes hus byggsystem har en yttervägg som är en så kallad tvåskiktsvägg med totalt 265 mm isolering. Huset får ett tätare skal genom att diffusionsspärren (plastfolien) placeras 70 mm in i väggkonstruktionen mellan yttre stommen och den inre installationsväggen. Genom detta förfarande punkterar t ex inte elinstallationer den känsliga plastfolien. Väggen har i regel dessutom dubbla skivor, både spånskiva och gipsskiva, mot bostadens insida.





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Götenehus Groups B-aktie är listad på First North som är en del av Nasdaq Stockholm. Bolaget använder sig av Erik Penser Bank som Certified Adviser.

Koncernen är indelad i tre verksamhetsområden: Projektutveckling, Styckehus och Övrigt.

Projektutveckling omfattar nyproduktion av gruppbyggda småhus och flerfamiljshus. Projektutveckling innebär ett åtagande som sträcker sig hela vägen från inköp av mark till försäljning av nyckelfärdigt hus eller lägenhet. Götenehus marknad för Projektutveckling är koncentrerad till Skåne, Stockholmsområdet och Västra Götaland.

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

Övrigt består av Götene Träindustri AB som bedriver hyvleri och tillverkning av träbriketter, Forshem Fastighets AB som äger och förvaltar koncernens industriområde i Götene och moderbolaget.

Marknaden

Efterfrågan på nyproducerade bostäder i Sverige har varit god och stabil under året. Den 1 juni 2016 började Finansinspektionens amorteringskrav på bolån att gälla. Nyproducerade bostäder är undantagna från kravet under fem år, vilket innebär möjligheter för ett flexiblere finansieringsupplägg när bostaden är ny. Effekterna av amorteringskravet är svårbedömda. Marknaden för begagnade bostäder har initialt kylts av något.

Konjunkturer och utvecklingen på de finansiella marknaderna, i Sverige och internationellt, påverkar också aktiviteten på den svenska bostadsmarknaden. Tillväxten i den

svenska ekonomin är för närvarande god samtidigt som osäkerheten kring utvecklingen i Europa, USA och på övriga håll i världen är stor.

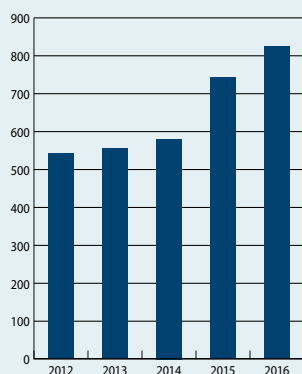
Bostadsbyggandet i landet har ökat kraftigt de senaste åren och är nu på en historiskt ganska hög nivå. Enligt SCB ökade det totala antalet påbörjade bostäder under 2016 med 34 procent och uppgick till cirka 63 100 (47 200). Antalet påbörjade småhus ökade under 2016 med 20 procent till cirka 12 950 (10 800). Andelen nyproducerade bostäder i småhus uppgår nu till cirka 20 procent av det totala antalet producerade bostäder, vilket är en historiskt låg andel.

Den stora ökningen av befolkningen innebär att behovet av nyproducerade bostäder är stort. Detta tillsammans med det fortsatt låga ränteläget stödjer efterfrågan på bostäder i landet.

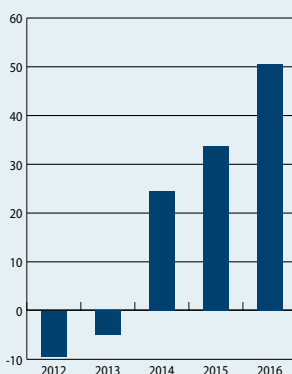
Intäkter och resultat

Koncernens nettoomsättning ökade under året med 11 procent och uppgick till 824 mkr (742). Omsättningsökningen är hänförlig till ökade leveransvolymerna inom koncernens samtliga verksamhetsområden. Den största ökningen svarade Styckehus för där omsättningen ökade med 22 procent till 418 mkr (343). Inom Projektutveckling ökade den redovisade omsättningen med 2 procent till 394 mkr (386). Omsättningen har påverkats av att ett större grupphusprojekt redovisats som pågående arbete enligt färdigställandemetoden, vilket innebär att intäkter och resultat redovisas först när husen är färdigställda och överlämnade till köparna. Inklusivt upparbetad intäkt på 45 mkr i pågående arbeten ökade motsvarande omsättning med 14 procent.

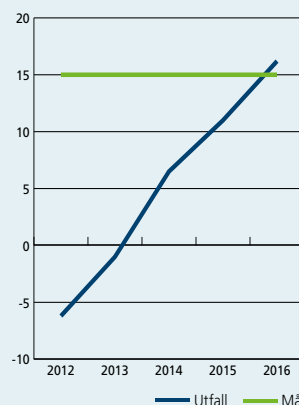
Nettoomsättning, mkr



Rörelseresultat, mkr



Räntabilitet på sysselsatt kapital, %



Rörelseresultatet ökade med 50 procent och uppgick till 50,6 mkr (33,7), vilket motsvarar en rörelsemarginal på 6,1 procent (4,5). Årets resultat har påverkats positivt av den ökade leveransvolymen och förbättrade marginaler. Upparbetad men ej redovisad vinst i pågående arbeten uppgick till cirka 3 mkr (-).

Resultatet efter finansiella poster ökade till 47,0 mkr (28,4). Koncernens finansnetto förbättrades med 1,7 mkr jämfört med förra året.

Årets resultat för kvarvarande verksamheter efter skatt uppgick till 36,7 mkr (22,0), vilket motsvarar ett resultat per aktie efter utspädning på 0,41 kronor (0,25).

Årets resultat inklusive avvecklade verksamheter uppgick till 36,8 mkr (21,2).

Omsättningsfastigheter

Götenehus omsättningsfastigheter består av visningshus, projekthus som byggs i egen regi och obebyggd exploateringsmark för verksamhetsområdena Projektutveckling och Styckehus. Innehavet av omsättningsfastigheter ökade med 42,9 mkr under verksamhetsåret. Nettoförändringen är dels hänförlig till en ökning av projekt i egen regi inom Projektutveckling, dels ett ökat innehav av tomter för Styckehus. De förvärvade styckehustomterna ligger till största del i storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö. Det totala innehavet av omsättningsfastigheter uppgick vid årsskiftet till 231,6 mkr (188,7).

Omsättningsfastigheterna består av följande poster:

	2016-12-31	2015-12-31
Exploateringsmark för flerbostadshus	46,4	46,7
Exploateringsmark för småhus	161,2	130,8
Visningshus	9,4	10,5
Projekthus under uppförande	14,6	0,7
Summa	231,6	188,7

Finansiell ställning och likviditet

Koncernens finansiella ställning är god. Koncernens balansomslutning uppgick till 576,0 mkr (449,1). Under året har kapitalbindningen i pågående arbeten och omsättningsfastigheter ökat med 84,5 mkr. Det egna kapitalet uppgick till 166,7 mkr (134,9). Soliditeten uppgick till 28,9 procent (30,0).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 9,1 mkr (90,8). Kassaflödet påverkades positivt 2015 av den då relativt stora minskningen av omsättningsfastigheter. Rörelsekapitalet ökade under året och påverkade kassaflödet med -42,2 mkr (50,1).

Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick vid årsskiftet till 115,7 mkr (107,2).

Koncernens nettolåneskuld ökade under året med 10,6 mkr och uppgick till 97,8 mkr (87,2).

Investeringar

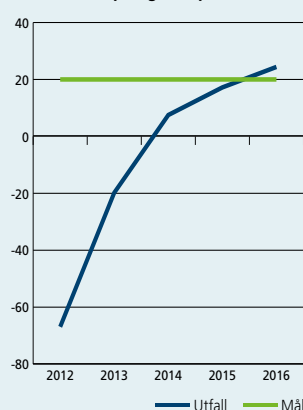
Koncernens investeringar i byggnader och mark, maskiner, inventarier och programvara uppgick till 14,6 mkr (3,8). Årets investeringar avser till största delen produktionsutrustning.

Verksamhetsområden

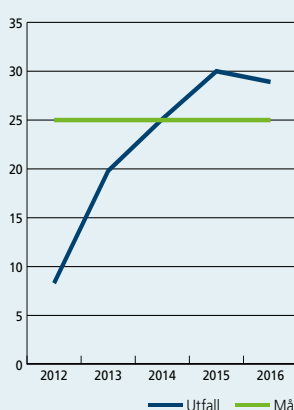
	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Projektutveckling, mkr		
Nettoomsättning	394,3	385,7
Rörelseresultat	28,7	22,8
Rörelsemarginal, %	7,3	5,9

Nettoomsättningen inom Projektutveckling ökade under året till 394 mkr (386). Rörelseresultatet har påverkats av förbättrade marginaler och uppgick till 28,7 mkr (22,8). Rörelsemarginalen ökade till 7,3 procent (5,9). Upparbetad

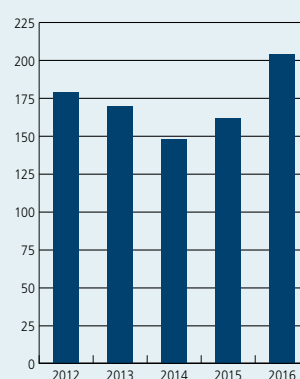
Räntabilitet på eget kapital, %



Soliditet %



Antal anställda



men ej redovisad intäkt och upparbetad men ej redovisad vinst i pågående arbeten uppgick till 45 mkr (-) respektive 3 mkr (-).

	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Styckehus, mkr		
Nettoomsättning	418,0	342,8
Rörelseresultat	22,4	12,1
Rörelsemarginal, %	5,4	3,5

Nettoomsättningen inom Styckehus ökade med 22 procent till 418 mkr (343). Leveranserna av villor ökade under året med 27 procent medan fritidshus ökade med 44 procent. Rörelseresultatet ökade kraftigt och uppgick till 22,4 mkr (12,1). Resultatet har påverkats positivt av den ökade leveransvolymen och förbättrade marginaler.

	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Övrigt, mkr		
Nettoomsättning	11,6	13,3
Rörelseresultat	-0,5	-1,2

Utveckling

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

Personal

Vid årets slut hade koncernen 211 anställda (177). Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 204 personer (162). Uppgifter om ersättningar till ledande befattningshavare, styrelse och övriga anställda framgår av not 1.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Götenehus Group är utsatt för ett antal riskfaktorer som helt eller delvis ligger utanför koncernens kontroll, men som kan ha inverkan på koncernens resultat. Riskerna beskrivs utförligt i not 39.

Moderbolaget

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

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 4,7 mkr (4,2). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 10,0 mkr (0,0). I resultatet ingår koncernbidrag från dotterbolag, anteciperad utdelning och nedskrivningar av aktier i dotterbolag med sammanlagt 13,0 mkr (2,3).

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 87,1 procent (71,2). Moderbolagets likviditet hanteras genom ett koncernkontosystem som i december 2016 flyttades till det helägda dotterbolaget Götenehus AB.

Styrelsens arbete under 2016

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

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

Inom styrelsen finns en fastighetskommitté, en ersättningskommitté och en revisionskommitté. Fastighetskommittén beslutar om förvärv av exploateringsfastigheter upp till en viss nivå. I fastighetskommittén ingår Erik Hemberg, Jan Johansson, Ulf Runmarker och Claes Hansson. Ersättningskommittén behandlar och beslutar om ersättningar till VD och till VD direkt rapportering befattningshavare. I ersättningskommittén ingår Nils-Erik Danielsson och Jan Johansson. Revisionskommittén hanterar frågor om finansiell rapportering, revision m m och utgörs av Nils-Erik Danielsson och Jan Johansson.

Valberedning

Valberedningens uppgift inför årsstämman 2017 är att lämna förslag på styrelseledamöter, stämмоordförande, styrelseordförande och revisorer samt förslag på arvoden till styrelsen, revisorerna och för kommittéarbete. Valberedningen inför årsstämman 2017 består av Erik Hemberg, Ulf Runmarker och Thomas Öster.

Miljöpåverkan

Koncernen bedriver tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken i dotterbolaget Götene Träindustri AB. Denna verksamhet avser spridning av trädamm och buller samt lackering. Inom koncernens industriområde finns en hyresgäst som bedriver anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Anmälningsplikten avser flisning av massaved. Götenehus AB är certifierad enligt ISO 14001.

Framtidsutsikter

Marknaden för nyproducerade bostäder i Sverige är god och bedöms vara fortsatt stabil de närmaste åren. Götenehus finansiella ställning är god. Koncernen bedöms stå väl rustad för att vara en aktiv aktör och därmed stärka positionen på marknaden.

Ägarförhållanden

Antalet aktier i bolaget uppgår till 87 313 516. Aktierna är uppdelade på 1 099 740 A-aktier och 86 213 776 B-aktier. Antalet aktier har ökat under året genom konvertering av konvertibelt förlagslån 2011/2016. Förutom att A-aktierna berättigar till en röst och B-aktierna till en tiondels röst finns ingen skillnad i de olika aktieseriernas rätt i bolaget. Bolagsordningen anger att A-aktier kan konverteras till B-aktier efter skriftlig framställan till styrelsen av ägare till sådan aktie.

Några begränsningar i aktiernas överlåtbarhet finns inte enligt bolagsordningen eller gällande lagstiftning. Bolaget känner heller inte till några avtal mellan aktieägare som begränsar aktiernas överlåtbarhet.

Antalet aktieägare uppgick 2016-12-31 till 2 246. De största aktieägarna vid årsskiftet var Erik Hemberg Fastighets AB med ett innehav om 27,9 procent av rösterna och 29,1 procent av kapitalet, familjen Runmarker med ett innehav om 16,2 procent av rösterna och 13,2 procent av kapitalet och familjen Öster med 11,0 procent av rösterna och 8,3 procent av kapitalet.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

	Kronor
Balanserade vinstmedel	43 409 939
Årets resultat	8 453 729
Totalt	51 863 668

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel 51 863 668 kronor disponeras på följande sätt:

	Kronor
Till aktieägarna utdelas 0:10 kr per aktie	8 731 352
I ny räkning överföres	43 132 316
Totalt	51 863 668

Som avstämningsdag för utdelningen föreslås den 2 maj 2017. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen komma att utbetalas den 5 maj 2017.

Koncernens resultaträkning

Tkr		2016	2015
Nettoomsättning	Not 2, 3	823 921	741 770
Kostnad för sålda varor		-669 898	-622 877
Bruttoresultat		154 023	118 893
Försäljningskostnader		-82 426	-68 529
Administrationskostnader	Not 5	-21 303	-16 761
Övriga rörelseintäkter	Not 7	454	115
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-106	-17
Rörelseresultat	Not 1, 6, 9	50 642	33 701
Finansiella intäkter	Not 11	246	206
Finansiella kostnader	Not 12	-3 858	-5 502
Resultat efter finansiella poster		47 030	28 405
Skatter	Not 13	-10 353	-6 419
Årets resultat kvarvarande verksamheter		36 677	21 986
Årets resultat avvecklade verksamheter	Not 14	151	-826
Årets resultat		36 828	21 160
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		36 828	21 160

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr		2016	2015
Resultat efter skatt		36 828	21 160
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner		-2 195	2 627
Skatt		483	-578
		-1 712	2 049
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Omräkningsdifferenser		13	-41
Övrigt totalresultat, netto		-1 699	2 008
Årets totalresultat		35 129	23 168
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		35 129	23 168
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter före utspädning, kr	Not 36	0:42	0:25
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter efter utspädning, kr	Not 36	0:41	0:25
Resultat per aktie före utspädning, kr	Not 36	0:42	0:24
Resultat per aktie efter utspädning, kr	Not 36	0:41	0:24

Koncernens balansräkning

Tkr		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	Not 15	22 147	22 789
Byggnader och mark	Not 17	40 768	38 681
Maskiner och inventarier	Not 18	16 125	8 101
Aktier och andelar	Not 20, 38	1 000	1 561
Uppskjutna skattefordringar	Not 13	2 981	10 990
Långfristiga fordringar	Not 38	4 236	4 380
Summa anläggningstillgångar		87 257	86 502
Omsättningstillgångar			
Varulager	Not 21	35 237	27 355
Omsättningsfastigheter	Not 22	231 620	188 676
Pågående arbeten	Not 23	41 566	-
Kundfordringar	Not 38	55 335	37 603
Aktuell skattefordran		807	975
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	Not 24	24 977	22 365
Övriga fordringar		9 044	7 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 26	14 409	10 920
Likvida medel	Not 31, 37, 38	75 735	67 238
Summa omsättningstillgångar		488 730	362 658
SUMMA TILLGÅNGAR		575 987	449 160

Koncernens balansräkning

Tkr		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL	Not 27		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Aktiekapital		87 314	86 982
Övrigt tillskjutet kapital		19 975	19 324
Reserver		127	114
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		59 309	28 542
Summa eget kapital		166 725	134 962
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Avsättningar för pensioner	Not 28	34 956	32 694
Övriga långfristiga avsättningar	Not 29	3 549	5 267
Långfristiga räntebärande skulder	Not 30, 34, 38	129 604	101 104
Summa långfristiga skulder		168 109	139 065
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	Not 29	5 544	3 883
Räntebärande skulder	Not 30, 34, 38	8 951	20 606
Förskott från kunder		17 131	888
Leverantörsskulder	Not 38	63 918	46 588
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	Not 32	72 559	51 756
Övriga skulder		14 197	8 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 33	58 853	42 454
Summa kortfristiga skulder		241 153	175 133
Summa skulder		409 262	314 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		575 987	449 160

Förändringar i koncernens eget kapital

Tkr	Not 27	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital 2015-01-01		86 982	18 981	155	5 333	111 451
Årets resultat					21 160	21 160
Övrigt totalresultat				-41	2 049	2 008
Emission teckningsoptioner			343			343
Utgående eget kapital 2015-12-31		86 982	19 324	114	28 542	134 962
Årets resultat					36 828	36 828
Övrigt totalresultat				13	-1 712	-1 699
Emission teckningsoptioner			275			275
Konvertering av förlagslån		332	376			708
Utdelning					-4 349	-4 349
Utgående eget kapital 2016-12-31		87 314	19 975	127	59 309	166 725

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

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Not 37	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		47 030	28 405
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		4 555	12 495
Betald skatt		168	859
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, exkl avvecklade verksamheter		51 753	41 759
Löpande kassaflöde från avvecklade verksamheter inklusive justeringsposter som ej ingår i kassaflödet		-508	-1 093
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/Minskning av omsättningsfastigheter		-44 624	31 250
Ökning av övrigt varulager		-49 448	-2 734
Ökning av rörelsefordringar		-25 007	-22 351
Ökning av rörelseskulder		76 890	43 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 056	90 787
Investeringsverksamheten			
Investeringar i anläggningstillgångar		-14 592	-4 313
Amortering av långfristiga fordringar		144	310
Försäljning av anläggningstillgångar		373	300
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 075	-3 703
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		45 883	20 254
Amortering av skulder		-28 330	-82 838
Erhållen premie teckningsoptioner		275	343
Utdelning		-4 349	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		13 479	-62 241
Årets kassaflöde		8 460	24 843
Likvida medel vid årets början		67 238	42 417
Kursdifferens i likvida medel		37	-22
Likvida medel vid årets slut		75 735	67 238

Moderbolagets resultaträkning

Tkr		2016	2015
Nettoomsättning	Not 2, 4	4 730	4 231
Kostnad för sålda varor		-	-
Bruttoresultat		4 730	4 231
Administrationskostnader	Not 1, 5	-7 410	-6 212
Rörelseresultat		-2 680	-1 981
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i dotterbolag	Not 10	13 018	2 263
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	27	133
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-369	-390
Resultat efter finansiella poster		9 996	25
Skatter	Not 13	-1 542	-77
Årets resultat ^{*)}		8 454	-52

^{*)} Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Moderbolagets balansräkning

Tkr		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	Not 19	120 009	119 734
Uppskjuten skattefordran	Not 13	-	1 542
Summa anläggningstillgångar		120 009	121 276
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		20	56
Fordringar hos koncernbolag	Not 25	39 448	2 569
Skattefordran		0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 26	353	123
Kassa och bank	Not 31, 37, 38	22	64 417
Summa omsättningstillgångar		39 843	67 167
SUMMA TILLGÅNGAR		159 852	188 443
Tkr		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	Not 27		
Aktiekapital		87 314	86 982
Reservfond		20	20
		87 334	87 002
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		43 409	47 159
Årets resultat		8 454	-52
		51 863	47 107
Summa eget kapital		139 197	134 109
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	Not 30, 31	-	1 156
Leverantörsskulder		817	461
Skulder till koncernbolag	Not 25	17 762	51 086
Övriga skulder		189	195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 33	1 887	1 436
Summa kortfristiga skulder		20 655	54 334
Summa skulder		20 655	54 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 852	188 443

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Tkr	Not 27	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa
Ingående eget kapital 2015-01-01		86 982	20	46 816	133 818
Årets resultat *)				-52	-52
Emission teckningsoptioner				343	343
Utgående eget kapital 2015-12-31		86 982	20	47 107	134 109
Årets resultat *)				8 454	8 454
Emission teckningsoptioner				275	275
Konvertering av förlagslån		332		376	708
Utdelning				-4 349	-4 349
Utgående eget kapital 2016-12-31		87 314	20	51 863	139 197

*) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not 37	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		9 996	25
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-13 018	-2 263
Betald skatt		2	15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-3 020	-2 223
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/Minskning av rörelsefordringar		-24 055	1 326
Minskning/Ökning av rörelseskulder		-32 523	23 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-59 598	22 935
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-4 349	-
Amortering av lån		-448	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 797	-
Årets kassaflöde		-64 395	22 935
Likvida medel vid årets början		64 417	41 482
Likvida medel vid årets slut		22	64 417

Redovisnings- och värderingsprinciper

Information om bolaget och årsredovisningen

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

Götenehus Group AB:s årsredovisning för verksamhetsåret 2016 är undertecknad av styrelsen och verkställande direktören den 22 februari 2017. De i årsredovisningen ingående resultat- och balansräkningarna för moderbolaget och koncernen ska fastställas på årsstämman i Götenehus Group AB som hålls den 27 april 2017.

Redovisningsprinciper

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

Nya standarder 2016

Ingen av förändringarna i de standarder som har trätt i kraft i och med räkenskapsåret 2016 har haft någon effekt på redovisningen och koncernens resultat och finansiella ställning.

Nya standarder samt ändringar som ännu inte har börjat tillämpas

Det finns förändringar och uppdateringar av standards som har beslutats av IASB och som ska börja tillämpas 1 januari 2017 eller därefter om inte annat tillämpningsdatum har antagits av EU. Nedanstående standards antas få följande effekt för Götenehus:

- **IFRS 9 Finansiella instrument** (godkänd av EU) ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Denna nya standard bedöms inte få någon väsentlig effekt för koncernens redovisning.
- **IFRS 15 Intäkter från kontrakt med kunder** (godkänd av EU) ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 och därefter. IFRS 15 ersätter IAS 11 Entreprenadkontrakt, IAS 18 Intäkter, IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram, IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter, IFRIC 18 Överföring av tillgångar från

kunder samt SIC 13 Intäkter bytestransaktioner som avser reklamtjänster. En översiktlig utvärdering har genomförts och standarden bedöms inte få någon väsentlig effekt för koncernens redovisning.

- **IFRS 16 Leases** kommer att ersätta IAS 17 från och med 1 januari 2019. EU förväntas godkänna standarden under 2017. Standarden innebär att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden ger efter utvärdering ingen väsentlig effekt på koncernens finansiella ställning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden.

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

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

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

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

Rörelseförvärv hanteras enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventalförpliktelser upptas till verkligt värde. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för förvärvet och verkliga värdet av de förvärvade nettotillgångarna klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Transaktionsutgifter i samband med rörelseförvärv kostnadsförs när de uppstår.

Kritiska redovisningsfrågor samt uppskattningar och bedömningar

Upprättande av Götenehus Groups koncernredovisning och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras ofta på styrelsens, verkställande direktörens och ledningens uppskattningar och bedömningar. Bedömningarna grundar sig oftast på historisk erfarenhet men också på andra faktorer, som till exempel förväntningar på framtida händelser. Styrelsen, verkställande direktören och ledningen har inte identifierat några kritiska redovisningsfrågor som haft stor betydelse för redovisade belopp.

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

Det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt redovisas genom successiv vinstavräkning baserad på projektens färdigställandegrad. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan bedömas på ett tillförlitligt sätt genom ett väl fungerande system för projektuppföljning. Se not 39. Redovisning av kostnaden för förmånsbestämda pensionsplaner är baserad på aktuariella beräkningar som i sin tur grundar sig på utvecklingen av olika faktorer, se not 28.

Värdet på goodwill provas minst en gång per år med avseende på eventuellt nedskrivningsbehov. Prövningen kräver en bedömning av nyttjandevärdet på den kassagenererande enhet, eller grupper av enheter, till vilken goodwillvärdet är hänförligt. Detta kräver i sin tur att det förväntade framtida kassaflödet från den kassagenererande enheten uppskattas samt en relevant diskonteringsränta fastställs för beräkning av kassaflödets nuvärde. De bedömningar som gjorts per den 31 december 2016 anges i not 15.

Rörelsesegment

Götenehus Group är indelat i tre verksamhetsområden: Projektutveckling, Styckehus och Övrigt, vilka redovisas enligt IFRS 8 Rörelsesegment. Koncernens verksamhet bedrivs i huvudsak i Sverige.

Intäkter

Verksamhetsområde Styckehus

Intäkter från försäljning av enskilda tomter, byggsatser och annat material redovisas i enlighet med IAS 18 Intäkter när väsentliga risker och förmåner som är förknippade med tomtens respektive varornas ägande har överförts till köparen. Detta sker i regel i samband med tillträde av tomten och vid leverans av varorna.

Intäkter från pågående entreprenaduppdrag av styckehus redovisas med successiv vinstavräkning i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal. Götenehus affärsmodell och avtalsstruktur möter de krav som ställs på ett entreprenaduppdrag enligt IAS 11.

Verksamhetsområde Projektutveckling

Intäkter från projekt som omfattar uppförande av bostäder där en bostadsrättsförening är beställare redovisas med successiv vinstavräkning enligt IAS 11 Entreprenadavtal. Försäljningen av mark och uppförandet av fastigheten sker enligt avtal med bostadsrättsföreningen som utgör en självständig juridisk person. Vid produktionsstart överförs marken till entreprenadprojektet och inräknas i projektets övriga kostnader. Götenehus affärsmodell och avtalsstruktur möter de krav som ställs på ett entreprenaduppdrag enligt IAS 11.

Intäkter från entreprenadavtal med professionella beställare redovisas genom successiv vinstavräkning enligt IAS 11 Entreprenadavtal.

Intäkter från projekt med upplåtelseformen äganderätt definieras som ett avtal om försäljning av varor och redovisas enligt IAS 18 Intäkter. I de flesta projekten har köparen förvärvat marken innan byggstart och är därmed en självständig motpart under projektets uppförande. I de fall där kunden är lagfaren ägare till fastigheten innan byggstart redovisas intäkterna med hjälp av successiv vinstavräkning enligt kriterierna i IAS 18.

I projekt som Götenehus driver i egen regi och där köparen tillträder vid färdigställandet finns ingen självständig motpart vid projektets start. Dessa projekt redovisas enligt färdigställandemetoden och vinstavräknas först vid överlämnandet av bostaden till köparen. Nedlagda kostnader redovisas som pågående arbeten i balansräkningen. Erhållna förskott och fakturering till kund redovisas som kortfristig skuld.

Intäkter från försäljning av fastigheter där köparen inte är en bostadsrättsförening redovisas i den period som köparen tillträder fastigheten.

Verksamhetsområde Övrigt

Redovisning av intäkter sker enligt IAS 18 Intäkter. Intäkter från försäljning av varor redovisas i årets resultat när väsentliga risker och förmåner som är förknippade med varornas ägande har överförts till köparen.

Successiv vinstavräkning

Successiv vinstavräkning innebär att uppdragsinkomsterna och uppdragsutgifterna redovisas efter uppdragets upparbetningsgrad och försäljningsgrad. Uppdragsinkomsterna matchas mot uppdragsutgifterna på basis av det arbete som utförts till och med rapportperiodens slut, vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden. Graden av upparbetning bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de beräknade totala projektkostnaderna. En förutsättning för successiv vinstavräkning är att utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. På uppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt motsvarande nedlagda kostnader. Inköpt material belastar projektets kostnader när det har levererats till bygghuset. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund. När det gäller bostadsrättsföreningar avses förhandsavtalet.

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

I balansräkningen redovisas entreprenaduppdragen projekt för projekt antingen som Upparbetad men ej fakturerad intäkt bland omsättningstillgångar eller som Fakturerad men ej upparbetad intäkt bland kortfristiga skulder. De projekt som har mer upparbetade intäkter än vad som fakturerats redovisas som tillgång medan de projekt som har fakturerat mer än de upparbetade intäkterna redovisas som skuld.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas anskaffningsvärden. Avskrivningssatserna baseras på tillgångarnas beräknade nyttjandeperioder.

Avskrivningar enligt plan uppgår till följande procent-satser:

Programvara	20 %
Byggnader	1 – 10 %
Markanläggningar	3,75 – 5 %
Fordon och lättare maskiner	12,5 – 20 %
Övriga maskiner	10 %
Datorer och kontorsmaskiner	20 %
Övriga inventarier	10 – 20 %

Nedskrivningar

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

Låneutgifter

Låneutgifter kostnadsförs löpande i den period utgiften uppstår. Låneutgifter för produktion av kvalificerade tillgångar aktiveras.

Skatt

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

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan andra aktier och andelar, långfristiga fordringar, kundfordringar och likvida medel. På skuldsidan återfinns räntebärande skulder och leverantörs-skulder.

Redovisning och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt förfaller.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde plus transaktionskostnader motsvarande instrumentets verkliga värde. Klassificering sker vid första redovisningen baserat på vilket syfte instrumentet har. De kategorier enligt IAS 39 som återfinns i koncernen är följande:

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som har fastställbara betalningar och inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. I denna kategori ingår kundfordringar. Då kundfordringarnas förväntade löptid är kort redovisas värdet utan diskontering till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

Övriga finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t ex leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Immateriella anläggningstillgångar

Nyttjandeperioden för varje enskild immateriell tillgång fastställs och tillgången skrivs av över nyttjandeperioden. Om nyttjandeperioden bedöms som obestämbar sker ingen avskrivning. En bedömning som resulterar i att en

immateriell tillgångs nyttjandeperiod är obestämbar beaktar alla relevanta förhållanden, och grundas på att det inte finns någon förutsebar bortre tidsgräns för det nettokassaflöde som tillgången genererar. Nyttjandeperioden för goodwill antas generellt som obestämbar.

Goodwill – Varumärke

Nedskrivningsbehovet provas minst årligen för immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod. Nedskrivningsbehovet provas genom följande förfarande:

Goodwill och varumärke är värderade till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar.

Goodwill och varumärke fördelas till kassaflödesgenererande enheter och provas minst årligen för nedskrivningsbehov. Nedskrivningsprovning sker systematiskt med hjälp av en värderingsmodell baserad på diskonterade framtida kassaflöden. Ett nedskrivningsbehov föreligger när det återvinningsbara beloppet avseende en kassagenererande enhet (eller grupper av kassagenererande enheter) understiger redovisat värde. En nedskrivning redovisas då i resultaträkningen.

Programvara

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

Utvecklingsutgifter

I koncernen sker ett kontinuerligt produktutvecklingsarbete som en naturlig del av den normala verksamheten. Nya hustyper framtas huvudsakligen av koncernens arkitekter och konstruktörer. Vid framtagande av helt nya koncept aktiveras kostnaderna.

Leasingavtal

Leasing klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överfört till leasetagaren. I resultaträkningen redovisas planenliga avskrivningar och finansiell kostnad. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen innehar hyresavtal gällande lokaler och inventarier samt leasar ett antal fordon, vilka betraktas som operationella leasingavtal då de inte är av väsentlig storlek. Utgifter för operationella leasingavtal kostnadsförs i den period som utgiften är hänförlig till.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

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

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningskostnaden enligt den så kallade först in- först ut-principen och nettoförsäljningsvärdet.

Omsättningsfastigheter

Omsättningsfastigheter omfattar visningshus, projekthus som byggs i egen regi och obebyggd exploateringsmark för verksamhetsområdena Projektutveckling och Styckehus. Mark redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då äganderätten har övergått till koncernen. Omsättningsfastigheter är upptagna till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Pågående arbeten

Pågående arbeten utgörs av nedlagda kostnader för bostadsprojekt avseende projekt som redovisas enligt färdigställandemetoden.

Pensioner

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

Pensionsåtaganden genom förmånsbestämda planer beräknas i koncernen enligt aktuariella metoder och ersättningsbeloppen beräknas enligt den så kallade Projekt Unit Credit Method. Metoden innebär att varje tjänstgöringsperiod anses ge upphov till en tillkommande enhet av den slutliga förpliktelsen. Varje enhet beräknas separat och tillsammans utgör de den totala förpliktelsen på balansdagen. Avsikten med principen är att kostnadsföra pensionsbetalningarna linjärt under anställningstiden. Beräkningen görs årligen av oberoende aktuarier. Den förmånsbestämda skulden värderas därvid till nuvärdet av förväntade framtida utbetalningar med användande av en diskonteringsränta, som motsvarar räntan som anges i not 28. Som diskonteringsränta har använts avkastning på bostadsobligationer med utgångspunkt från företagets genomsnittliga återstående löptid på förpliktelsen.

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

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

Avsättningar

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

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Erlagda pensionspremier redovisas fortlöpande som en pensionskostnad.

Mottaget koncernbidrag från ett dotterföretag redovisas i moderföretaget som en finansiell intäkt i resultaträkningen och lämnade koncernbidrag från moderföretaget redovisas som ökning av andelar i koncernföretag enligt RFR 2.

Moderbolagets redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år.

Noter

Belopp i tkr där ej annat anges.

Not 1 Personal och personalkostnader

Medelantalet anställda fördelade på kvinnor och män			2016			2015		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt		
Koncernen - Sverige	168	36	204	139	23	162		
Moderbolaget - Sverige	1	1	2	1	1	2		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Styrelse/VD och övriga ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt	Styrelse/VD och övriga ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt		
Koncernen								
Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	9 027 (1 647)	74 944 (-)	83 971 (1 647)	7 840 (832)	59 322 (-)	67 162 (832)		
Förmåner	320	964	1 284	258	651	909		
Sociala kostnader	2 957	24 093	27 050	2 536	19 285	21 821		
Pensionskostnader	2 515	7 500	10 015	2 259	5 115	7 374		
Summa	14 819	107 501	122 320	12 893	84 373	97 266		
Moderbolaget								
Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	3 088 (600)	316 (-)	3 404 (600)	2 945 (272)	354 (-)	3 299 (272)		
Förmåner	102	-	102	106	-	106		
Sociala kostnader	1 022	99	1 121	926	87	1 013		
Pensionskostnader	1 202	30	1 232	1 045	68	1 113		
Summa	5 414	445	5 859	5 022	509	5 531		

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode för styrelsearbete och kommittéarbete enligt årsstämman beslut. Arvode utgår ej till ledamöter i dotterbolagsstyrelser. Arbetstagarrepresentanter erhåller ej arvode.

Den sammanlagda ersättningen till verkställande direktören består av fast lön, rörlig ersättning, pensions- och försäkringsförmåner samt tjänstebil. Den sammanlagda ersättningen till övriga ledande befattningshavare består av fast lön, rörlig ersättning och pensions- och försäkringsförmåner. Några ledande befattningshavare har därutöver rätt till tjänstebil.

Berednings- och beslutsprocess

Styrelsen har utsett en ersättningskommitté som behandlar och beslutar om ersättningar till VD och till VD direkt rapporterade befattningshavare.

Styrelsen

I enlighet med årsstämman beslut om arvoden till styrelsen har under 2016 utgått arvoden med totalt 737,5 tkr fördelat enligt:

	Tkr
Nils-Erik Danielsson, styrelseordförande	265,0
Ulf Runmarker, styrelseledamot	157,5
Erik Hemberg, styrelseledamot	157,5
Jan Johansson, styrelseledamot	157,5
Summa	737,5

Verkställande direktören

Till verkställande direktören uppgick lön och annan ersättning till sammanlagt 2 350 tkr (1 807). Utöver detta har förmåner för i första hand bil utgått om 102 tkr (106). I årets ersättning ingick bonus med 600 tkr (272). Bonusen för verkställande direktören baseras på hur koncernens resultat utvecklas i förhållande till uppsatta mål. Bonusen för verksamhetsåret 2016 var maximerad till 40 procent av den fasta lönen.

Under verksamhetsåret uppgick pensionskostnaderna för verkställande direktören till 1 033 tkr exklusive löneskatt. Under anställningstiden har verkställande direktören rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vad var tid gällande ITP-plan med tillägg av två basbelopp. Verkställande direktören har rätt att nyttja de möjligheter till individuell placering av pensionspremierna som ges. Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år.

För verkställande direktören gäller vid uppsägning från bolagets sida en uppsägningstid på 24 månader med avräkning mot andra inkomster under uppsägningstiden. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller en uppsägningstid på sex månader. Något särskilt avtal om avgångsvederlag finns ej.

Övriga ledande befattningshavare

Med övriga ledande befattningshavare avses koncernens ledningsgrupp, exklusive verkställande direktören. Totalt omfattar denna grupp under året sju personer. Till samtliga övriga ledande befattningshavare uppgick lön och annan ersättning till sammanlagt 6 094 tkr (4 898). Utöver detta har förmåner för i första hand bil utgått om 218 tkr (152). I årets ersättning ingick bonus med 1 047 tkr (560).

Koncernens pensionskostnader exklusive löneskatt för övriga ledande befattningshavare för 2016 uppgick till 1 221 tkr. Under anställningstiden har dessa personer rätt till försäkrings- och pensionspremie vid var tid gällande ITP-plan. Samtliga ledande befattningshavare har rätt att nyttja de möjligheter till individuell placering av pensionspremierna som ges. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år. För övriga ledande befattningshavare finns inga särskilda avtal beträffande avgångsvederlag och uppsägningstider.

Utöver vad som redovisats ovan har inga andra ersättningar eller förmåner utgått till styrelseledamöter, verkställande direktör eller ledande befattningshavare.

Män och kvinnor inom styrelse och företagsledningar (antal personer)

	2016			2015		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Koncernen						
Antal styrelseledamöter	31	2	33	33	4	37
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	7	1	8	7	1	8
Moderbolaget						
Antal styrelseledamöter	7	-	7	7	-	7
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	7	1	8	7	1	8

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Sverige	817 785	737 929	4 730	4 231
Övriga Europa	6 136	3 841	-	-
Summa	823 921	741 770	4 730	4 231

Moderbolagets intäkter består av administrationsintäkter från dotterbolag.

Not 3 Rörelsesegment

Götenehuskoncernen är indelad i tre verksamhetsområden: Projektutveckling, Styckehus och Övrigt, vilka redovisas enligt IFRS 8, Rörelsesegment.

Projektutveckling

Verksamheten inom Projektutveckling består i huvudsak av projektutveckling av småhus, flerfamiljshus och vårdbostäder. Götenehus är också entreprenör och bygger bostadsprojekt till andra professionella byggherrar. Marknadsföringen sker under varumärket Götenehus.

Styckehus

Verksamheten inom Styckehus består av marknadsföring och byggnation av monteringsfärdiga småhus i form av villor och fritidshus. Villor marknadsförs under varumärket Götenehus och fritidshus marknadsförs under varumärket VäsåsVillan.

Övrigt

Verksamheten inom Övrigt består av Forshem Fastighets AB, Götene Träindustri AB och moderbolaget.

	Projekt- utveckling	Styckehus	Övrigt	Koncern- eliminering	Summa
Resultaträkning 2016 (Mkr)					
Intäkter - externt	394,3	418,0	11,6	-	823,9
Intäkter - internt	-	-	34,8	-34,8	0,0
Summa intäkter	394,3	418,0	46,4	-34,8	823,9
Rörelseresultat	28,7	22,4	-0,5	-	50,6
Finansiella poster, netto					-3,6
Resultat efter finansiella poster					47,0
Skatt på årets resultat					-10,3
Årets resultat kvarvarande verksamheter					36,7
Årets resultat verksamhet under avveckling					0,1
Årets resultat					36,8
Avskrivningar	1,6	1,4	2,1	-	5,1
Rörelsemarginal %	7,3	5,4	-1,1	-	6,1
Resultaträkning 2015 (Mkr)					
Intäkter - externt	385,7	342,8	13,3	-	741,8
Intäkter - internt			27,9	-27,9	0,0
Summa intäkter	385,7	342,8	41,2	-27,9	741,8
Rörelseresultat	22,8	12,1	-1,2	-	33,7
Finansiella poster, netto					-5,3
Resultat efter finansiella poster					28,4
Skatt på årets resultat					-6,4
Årets resultat kvarvarande verksamheter					22,0
Årets resultat verksamhet under avveckling					-0,8
Årets resultat					21,2
Avskrivningar	1,8	1,7	1,9	-	5,4
Rörelsemarginal %	5,9	3,5	-2,9	-	4,5

Not 3 Rörelsessegment, forts.

Balansräkning 2016 (Mkr)	Projekt- utveckling	Stycke- hus	Övrigt	Summa
<i>Tillgångar</i>				
Immateriella anläggningstillgångar	2,1	12,6	7,4	22,1
Materiella anläggningstillgångar	7,0	6,2	21,5	34,7
Finansiella anläggningstillgångar	0,3	1,0	3,9	5,2
Omsättningsfastigheter	162,8	68,8	-	231,6
Övriga tillgångar	125,4	46,2	9,0	180,6
Ofördelade tillgångar				101,8
Summa tillgångar	297,6	134,8	41,8	576,0
<i>Skulder</i>				
Skulder	217,1	97,7	7,7	322,5
Ofördelade skulder				253,5
Summa skulder	217,1	97,7	7,7	576,0
Investeringar	5,3	4,6	4,7	14,6

Balansräkning 2015 (Mkr)	Projekt- utveckling	Stycke- hus	Övrigt	Summa
<i>Tillgångar</i>				
Immateriella anläggningstillgångar	2,5	12,9	7,4	22,8
Materiella anläggningstillgångar	3,0	2,8	18,5	24,3
Finansiella anläggningstillgångar	0,9	1,0	4,0	5,9
Omsättningsfastigheter	156,0	32,7	-	188,7
Övriga tillgångar	55,1	40,3	10,4	105,8
Ofördelade tillgångar				101,6
Summa tillgångar	217,5	89,7	40,3	449,1
<i>Skulder</i>				
Skulder	154,3	74,4	6,9	235,6
Ofördelade skulder				213,5
Summa skulder	154,3	74,4	6,9	449,1
Investeringar	1,5	1,3	1,0	3,8

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderbolagets intäkter avsåg 4 730 tkr (4 231) intäkter från koncernbolag. Några inköp från koncernbolag har ej förekommit under året.

Not 5 Information angående ersättning till revisorer

Arvode och kostnadsersättning	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	565	465	260	210
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	63	-	63	-
Summa	628	465	323	210

Not 6 Avskrivningar enligt plan

Koncernen 2016	Kostnad för sålda varor	Förs.- kostn.	Adm.- kostn.	Summa
Programvara	305	471	96	872
Byggnader	1 019	-	-	1 019
Markanläggningar	18	-	-	18
Maskiner	2 763	-	-	2 763
Inventarier	158	243	50	451
Summa	4 263	714	146	5 123
Koncernen 2015				
Programvara	259	400	81	740
Byggnader	963	-	-	963
Markanläggningar	17	-	-	17
Maskiner	3 029	-	-	3 029
Inventarier	241	372	76	689
Summa	4 509	772	157	5 438

Not 7 Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2016	2015
Vinst vid försäljning av maskiner och inventarier	373	81
Kursvinst	81	34
Summa	454	115

Not 8 Övriga rörelsekostnader

Koncernen	2016	2015
Kursförluster	-106	-17

Not 9 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Nedanstående kostnader omfattar kostnad för sålda varor, försäljningskostnader och administrationskostnader.

Koncernen	2016	2015
Material inkl underentreprenader	586 877	553 888
Ersättningar till anställda	121 616	97 266
Avskrivningar	5 123	5 438
Övriga kostnader	60 011	51 575
Summa	773 627	708 167

Not 10 Resultat från andelar i koncernbolag

Moderbolaget	2016	2015
Erhållet koncernbidrag	9 218	2 263
Anticiperad utdelning	3 800	-
Summa	13 018	2 263

Not 11 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	26	133
Ränteintäkter	246	206	1	0
Summa	246	206	27	133

Not 12 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader	-3 710	-5 469	-369	-390
Kursdifferenser	-148	-33	-	-
Summa	-3 858	-5 502	-369	-390

Not 13 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Skatt på årets resultat				
Aktuell skattekostnad	-1 947	-	-	-
Uppskjuten skattekostnad	-8 406	-6 419	-1 542	-77
Totalt redovisad skatt på årets resultat	-10 353	-6 419	-1 542	-77

Skatt som redovisats i övrigt totalresultat

Uppskjuten skatt hänförlig till omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	483	-578	-	-
---	-----	------	---	---

Skillnaden mellan koncernens redovisade skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats, 22 procent, består av följande komponenter:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	47 030	28 405	9 996	25
Skatt enligt gällande skattesats	-10 347	-6 249	-2 199	-5
Ej skattepliktiga intäkter	593	675	836	0
Ej avdragsgilla kostnader	-601	-845	-114	-72
Övrigt	2	0	-65	-
Redovisad skattekostnad	-10 353	-6 419	-1 542	-77

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

Underskottsavdrag	-	7 085	-	1 542
Avsättningar för pensioner	3 130	2 614	-	-
Övrigt	1 498	1 322	-	-
Uppskjuten skattefordran	4 628	11 021	-	1 542

Obeskattade reserver	-1 647	-31	-	-
Uppskjuten skatteskuld	-1 647	-31	-	-

Uppskjuten skattefordran netto	2 981	10 990	-	1 542
---------------------------------------	--------------	---------------	----------	--------------

Förändring i uppskjuten skatt

Ingående balans	10 990	17 834	1 542	1 619
Redovisad skatt i resultaträkningen	-8 406	-6 419	-1 542	-77
Redovisad skatt i rapport				
över totalresultat	483	-578	-	-
Övrigt	-86	153	-	-
Utgående balans	2 981	10 990	0	1 542

Vid utgången av 2016 hade koncernen inga outnyttjade underskottsavdrag (31 mkr).

Not 14 Årets resultat avvecklade verksamheter

Koncernen	2016	2015
Intäkter	-	-
Övriga kostnader	237	-979
Resultat före skatt	237	-979
Skatt	-86	153
Resultat efter skatt	151	-826

Beslut fattades 2014 att avveckla verksamheten i Norge. Den norska verksamheten redovisas därför som verksamhet under avveckling. Kassaflödeseffekten uppgick till -508 tkr (-1 093).

Not 15 Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen	Varumärke	Program- vara	Goodwill	Summa
Anskaffningskostnader				
Ingående balans 2015-01-01	10 500	3 629	10 115	24 244
Årets anskaffningar	-	578	-	578
Utgående balans 2015-12-31	10 500	4 207	10 115	24 822
Årets anskaffningar	-	230	-	230
Utgående balans 2016-12-31	10 500	4 437	10 115	25 052

Akkumulerade avskrivningar

Ingående balans 2015-01-01	-	1 293	-	1 293
Årets avskrivning	-	740	-	740
Utgående balans 2015-12-31	-	2 033	-	2 033
Årets avskrivning	-	872	-	872
Utgående balans 2016-12-31	-	2 905	-	2 905

Värde enligt balansräkning

2015-12-31	10 500	2 174	10 115	22 789
Värde enligt balansräkning 2016-12-31	10 500	1 532	10 115	22 147

Goodwill fördelad på kassagenererade enheter

	2016	2015
Verksamhetsområde Styckehus	2 738	2 738
Verksamhetsområde Övrigt	7 377	7 377
Summa	10 115	10 115

Posten Varumärke omfattar det under 2012 förvärvade VärdsVillan. Varumärket har åsatts en obestämd livslängd och underhålls genom marknadsföringsutgifter för att behålla sitt värde över tid. Redovisad Goodwill avser goodwill vid förvärv av Sjödalshus AB 1997 och Forshem Biobränsle AB 2006. Sjödalshus verksamhet ingår numera i Götenehus AB och verksamheten i dåvarande Forshem Biobränsle AB ingår numera i Götene Träindustri AB.

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

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

Not 16 Leasingavtal

Götenehus är leasetagare till operationella leasingavtal.

Koncernens operationella leasingavtal består till största del av hyresavtal gällande lokaler och inventarier. Därutöver leasar koncernen fordon vilka också har behandlats som operationella leasingavtal. Koncernens kostnad för operationella leasingavtal har för helåret 2016 uppgått till 4 294 tkr (3 888).

Koncernens framtida åtaganden för operationella avtal uppgår till följande belopp:

Avgifter som förfaller	Tkr
2017	3 891
2018	2 874
2019	1 572
efter 2019	1 160

Under 2015 fanns finansiella leasingtillgångar som redovisades som materiella anläggningstillgångar och den framtida förpliktelsen redovisades som en skuld. Redovisat värde uppgick till 1 377 tkr och avsåg produktionsutrustning. Under året har koncernen förvärvat denna produktionsutrustning. Koncernens kostnad för finansiella leasingavtal har för helåret uppgått till 106 tkr (1 270). Koncernen har inga framtida åtaganden för finansiella leasingavtal.

Not 17 Byggnader och mark

Koncernen	Byggnader	Mark- anlägg.	Mark	Summa
Anskaffningskostnader				
Ingående balans 2015-01-01	37 572	351	11 978	49 901
Årets anskaffningar	849	-	-	849
Utgående balans 2015-12-31	38 421	351	11 978	50 750
Årets anskaffningar	2 996	128	-	3 124
Utgående balans 2016-12-31	41 417	479	11 978	53 874
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående balans 2015-01-01	10 330	106	161	10 597
Årets nedskrivning	-	-	492	492
Årets avskrivning	963	17	-	980
Utgående balans 2015-12-31	11 293	123	653	12 069
Årets avskrivning	1 019	18	-	1 037
Utgående balans 2016-12-31	12 312	141	653	13 106
Värde enligt balansräkning 2015-12-31	27 128	228	11 325	38 681
Värde enligt balansräkning 2016-12-31	29 105	338	11 325	40 768

Not 18 Maskiner och inventarier

Koncernen	Maskiner	Inven- tarier	Summa
Anskaffningskostnader			
Ingående balans 2015-01-01	72 892	20 133	93 025
Årets anskaffningar	1 576	749	2 325
Försäljningar och utrangeringar	-1 047	-50	-1 097
Utgående balans 2015-12-31	73 421	20 832	94 253
Årets anskaffningar	10 598	640	11 238
Försäljningar och utrangeringar	-1 494	-1 723	-3 217
Utgående balans 2016-12-31	82 525	19 749	102 274
Akkumulerade avskrivningar			
Ingående balans 2015-01-01	64 321	19 210	83 531
Försäljning och utrangeringar	-1 047	-50	-1 097
Årets avskrivning	3 029	689	3 718
Utgående balans 2015-12-31	66 303	19 849	86 152
Försäljning och utrangeringar	-1 494	-1 723	-3 217
Årets avskrivning	2 763	451	3 214
Utgående balans 2016-12-31	67 572	18 577	86 149
Värde enligt balansräkning 2015-12-31	7 118	983	8 101
Värde enligt balansräkning 2016-12-31	14 953	1 172	16 125

För uppgifter om finansiell leasing se not 16 Leasingavtal.

Årets investeringar består till största delen av produktionsutrustning.

Not 19 Andelar i koncernbolag

Moderbolaget	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	119 734	119 391
Aktieägartillskott till Götenehus AB	275	343
Utgående anskaffningsvärde	120 009	119 734

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Kapital- och röst-rättsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Böja Trä AB	556066-2685	Götene	100%	10 000	1 205
Susce i Östergötland AB	556731-4751	Götene	100%	-	-
Forshem Fastighets AB	556301-3589	Götene	100%	1 000	26 000
Förvaltnings AB Westibulen	556094-9439	Götene	100%	300	363
Fastighets AB Åberg 15	556992-3591	Götene	100%	-	-
Fastighets AB Åberg 16	556992-3658	Götene	100%	-	-
G-Stock 4 AB	559025-2416	Götene	100%	-	-
G-Stock 5 AB	559041-9601	Götene	100%	-	-
G-Stock 6 AB	559041-9593	Götene	100%	-	-
G-Stock 7 AB	559044-1530	Götene	100%	-	-
Götene Träindustri AB	556076-5777	Götene	100%	10 000	10 000
Götenehus AB	556229-5138	Götene	100%	30 000	82 318
Götenehus Entreprenad AB	556260-0162	Götene	100%	-	-
Götenehus Försäljnings AB	559044-0953	Götene	100%	-	-
Götenehus GmbH, Tyskland	236/95/5	Steinhorst	100%	-	-
Götenehus Norge AS, Norge	934091663	Oslo	100%	-	-
Götenehus Vasatorp AB	556791-6365	Götene	100%	-	-
Kampenhof Fastighets AB	556824-6150	Götene	100%	-	-
Sjödalshus AB	556444-5137	Götene	100%	-	-
Ulvåker-Bostäder KB	916571-6300	Götene	100%	-	-
VärsåsVillan Försäljnings AB	556524-7896	Götene	100%	-	-
Vänerbygg AB	556471-2684	Götene	100%	1 000	123
Summa					120 009

Under 2016 har Götenehus Väst Försäljnings AB namnändrats till Götenehus Försäljnings AB.

Not 20 Aktier och andelar

Koncernen	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	1 561	1 217
Årets inköp	-	561
Årets försäljning	-561	-217
Summa	1 000	1 561

Verkligt värde överensstämmer med anskaffningsvärde.

Not 21 Varulager

Koncernen	2016	2015
Råvaror och förnödenheter	17 918	15 304
Färdiga varor	17 319	12 051
Summa	35 237	27 355

Not 22 Omsättningsfastigheter

Koncernen	2016	2015
Exploateringsmark för flerbostadshus och kommersiella projekt	46 359	46 703
Exploateringsmark för småhus	161 245	130 795
Visningshus	9 382	10 469
Projekthus under uppförande	14 634	709
Summa	231 620	188 676

Koncernen	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	199 145	233 941
Nyanskaffningar	133 455	86 998
Försäljningar	-90 081	-121 794
Vid årets slut	242 519	199 145

Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-10 469	-11 765
Försäljningar	1 250	3 546
Årets nedskrivningar	-1 680	-2 250
Vid årets slut	-10 899	-10 469

Värde enligt balansräkningen vid årets slut **231 620 188 676**

Det redovisade värdet för den del av omsättningsfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 33,6 mkr (33,0).

Not 23 Pågående arbete

Koncernens affärsområde projektutveckling omfattar projekt som resultatavräknas när kunden tillträder fastigheten. Nedlagda kostnader under byggtiden redovisas för dessa projekt som pågående arbeten. Det redovisade värdet uppgick vid årets slut till 41 566 tkr (-).

Not 24 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

Koncernen	2016	2015
Upparbetad intäkt på ej avslutade entreprenader	113 420	98 121
Fakturerad på ej avslutade entreprenader	-88 443	-75 756
Summa	24 977	22 365

Not 25 Fordringar/Skulder till koncernbolag

Moderbolaget

Dotterbolagens andel av fordran/skuld i koncernens centralkontosystem hos bank redovisades 2015 bland kortfristiga fordringar/skulder till koncernbolag, se not 31.

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Bonus från leverantörer	7 524	4 290	-	-
Upplupna intäkter	99	127	-	-
Förutbetalda projektkostnader	3 257	3 134	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	3 529	3 369	353	123
Summa	14 409	10 920	353	123

Not 27 Eget kapital

Aktier och aktiekapital

Den 31 december 2016 bestod aktiekapitalet av 87 313 516 (86 981 812) aktier med ett kvotvärde på 1 krona per aktie. Samtliga aktier är fria. Uppdelningen på de olika aktieslagen är följande:

	Antal
Serie A (1 röst)	1 099 740
Serie B (1/10 röst)	86 213 776
Totalt antal	87 313 516

Teckningsoptioner

Under 2013 emitterades teckningsoptioner som innebär en rätt för innehavarna att senast 2018-04-30 teckna 3 000 000 nyemitterade B-aktier. Teckningskursen har fastställts till 1:99 kr per aktie.

Under 2015 beslutades om emission av 3 000 000 teckningsoptioner. Dotterbolaget Götenehus AB har tecknat samtliga teckningsoptioner med skyldighet att vidareöverlåta teckningsoptionerna till vissa ledande befattningshavare och andra anställda som är eller blir anställda i Götenehus Group AB eller dess dotterbolag.

Götenehus AB har under 2016 till marknadspris överlåtit 250 000 teckningsoptioner till anställda. Premien för överlåtna teckningsoptioner har ökat det egna kapitalet i koncernen med 0,3 mkr. Teckningskursen har fastställts till 2:71 kr. Totalt har 2 350 000 av de 3 000 000 teckningsoptionerna överlåts. Återstående 650 000 teckningsoptioner har behållits av Götenehus AB och ska kunna överlåtas till framtida anställda.

Konvertibelt förlagslån

Tidsperioden för påkallande av konvertering till B-aktier av Götenehus Groups utelöpande konvertibla skuldebrev av serie 2011/2016 löpte ut den 30 november 2016. Den nominella skulden för konvertering uppgick till 1 156 tkr. Av förlagslånet har konvertering motsvarande 958 tkr och 331 704 nyemitterade B-aktier genomförts och resterande har återbetalts. Konverteringskursen uppgick till 2,89 kr.

Antal aktier (tusental)	2016	2015
Utestående antal aktier vid periodens slut	87 314	86 982
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	87 004	86 982
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	89 548	87 775

Vid fullt utnyttjande av utgivna teckningsoptioner uppgår antalet aktier till 93 313 516.

Reserver

Koncernen	2016	2015
Ingående ackumulerade omräkningsdifferenser	114	155
Årets omräkningsdifferenser	13	-41
Utgående ackumulerade omräkningsdifferenser	127	114

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Moderbolaget	2016	2015
Balanserade vinstmedel	43 409 939	47 159 870
Årets resultat	8 453 729	-52 761
Totalt	51 863 668	47 107 109

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

Till aktieägarna utdelas 0:10 kr per aktie (0:05)	8 731 352	4 349 091
I ny räkning överföres	43 132 316	42 758 018
Totalt	51 863 668	47 107 109

Förvaltning av koncernens kapital

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

Not 28 Avsättningar för pensioner

Följande aktuariella antaganden har använts vid beräkning av förmånsbestämda pensionsförpliktelser:

Koncernen	2016	2015
Diskonteringsränta	2,5%	3,0%
Årlig ökning av pension	1,5%	1,5%

Känslighetsanalys

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

	2,0%	2,5%	3,0%
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	38 305	34 956	32 004

Not 28 Avsättningar för pensioner, forts.

Specifikation av förändring av pensionsskuld i koncernen	2016	2015
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	32 694	34 128
Pensionsutbetalningar	-470	-323
Ränta	966	1 003
Aktuariell förlust	1 766	-2 114
Förpliktelsens nuvärde vid årets slut	34 956	32 694

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

Åtagandet för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas i huvudsak genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, URF 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2016 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda pensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter för nästa rapportperiod för koncernens ITP2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 2,7 mkr (1,8).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilket inte överensstämmer med IAS 19. Vid utgången av 2016 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 149 procent (153).

Koncernen	2016	2015
Redovisad kostnad för förmånsbestämda planer	1 064	811
Redovisad kostnad för avgiftsbestämda planer	8 858	6 583
Summa	9 922	7 394

Not 29 Övriga avsättningar

Koncernen	2016	2015
Långfristiga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	5 267	2 289
Årets avsättning	2 535	3 100
Årets upplösen/ombokning till kortfristiga avsättningar	-4 253	-122
Redovisat värde vid årets slut	3 549	5 267
Kortfristiga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	3 883	3 237
Årets förändring	1 661	646
Redovisat värde vid årets slut	5 544	3 883

Övriga avsättningar består av avsättningar för garantiåtaganden. Bedömning görs för varje enskilt projekt.

Not 30 Räntebärande skulder

Koncernen	2016	2015
Långfristiga skulder		
Låneskulder	129 148	100 477
Skuld avseende avbetalningskontrakt	456	627
Summa	129 604	101 104

Av koncernens låneskulder förfaller 27,7 mkr (28,9) senare än 5 år.

Kortfristiga skulder		
Låneskulder	8 552	18 952
Skuld avseende avbetalningskontrakt	399	498
Konvertibelt förlagslån	-	1 156
Summa	8 951	20 606

Moderbolaget	2016	2015
Kortfristiga skulder		
Konvertibelt förlagslån	-	1 156
Summa	-	1 156

Not 31 Checkräkningskredit

Koncernen

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

Moderbolaget

Checkräkningskrediten flyttades i december 2016 från moderbolaget till det helägda dotterbolaget Götenehus AB. Vid utgången av 2015 fanns ett beviljat belopp på checkräkningskredit om 40 mkr, varav outnyttjat belopp var 40 mkr.

Not 32 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

Koncernen	2016	2015
Fakturerad på ej avslutade entreprenader	419 551	297 469
Upparbetad intäkt på ej avslutade entreprenader	-346 992	-245 713
Summa	72 559	51 756

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Semester- och löneskuld	14 560	11 360	1 252	802
Sociala avgifter	8 763	5 618	509	339
Upplupna projektkostnader	28 241	19 175	-	-
Övriga upplupna kostnader	6 811	5 883	126	295
Förutbetalda intäkter	478	418	-	-
Summa	58 853	42 454	1 887	1 436

Not 34 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
För skulder till kreditinstitut inkl checkräkningskredit				
Fastighetsinteckningar	203 287	155 594	-	-
Företagsinteckningar	76 950	76 950	-	-
Aktier i dotterbolag	32 673	32 673	-	-
Reversfordran	4 916	5 000	-	-
Maskiner med äganderättsförbehåll	2 166	797	-	-
Likvida medel	-	6 374	-	6 374
Summa	319 992	277 388	-	6 374

Fastighetsinteckningar består till stor del av uttagna pantbrev i koncernens omsättningsfastigheter.

Not 35 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Borgensförbindelser för dotterbolag	-	-	83 936	93 523
Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar	51 445	63 973	-	-
Borgensförbindelser övriga	11 550	12 650	11 550	12 650
Övriga ansvarsförbindelser	472	463	-	-
Summa	63 467	77 086	95 486	106 173

Av moderbolagets borgensförbindelser till förmån för dotterbolag avser 28,1 mkr (21,4) entreprenadåtaganden som ingåtts av dotterbolag.

Not 36 Resultat per aktie

Resultatet per aktie har beräknats genom att årets resultat för kvarvarande verksamheter hänförligt till moderbolagets aktieägare 36 677 tkr (21 986) har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier som är 87 004 531 (86 981 812).

Resultatet per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare 36 828 tkr (21 160) har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier som är 87 004 531 (86 981 812).

Resultatet per aktie efter utspädning har beräknats genom att årets resultat för kvarvarande verksamheter hänförligt till moderbolagets aktieägare 36 677 tkr (21 986), justerat för räntekostnader och skatt avseende teckningsoptioner och konvertibler har dividerats med genomsnittligt antal aktier efter utspädning som är 89 547 843 (87 774 689).

Resultatet per aktie efter utspädning har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare 36 828 tkr (21 160), justerat för räntekostnader och skatt avseende teckningsoptioner och konvertibler har dividerats med genomsnittligt antal aktier efter utspädning som är 89 547 843 (87 774 689).

Genomsnittligt antal aktier före utspädning utgörs av ett vägt genomsnitt av under perioden utestående aktier. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning utgörs av ett vägt genomsnitt av under perioden utestående aktier justerat för tillkommande aktier från teckningsoptioner. Utestående potentiella aktier har multiplicerats med en tidvägningsfaktor baserad på antal dagar som dessa varit utomstående.

Not 37 Kassaflöde

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	5 123	5 438	-	-
Nedskrivningar	1 680	2 742	-	-
Avsättningar	10	4 417	-	-
Koncernbidrag	-	-	-9 218	-2 263
Anteciperad utdelning	-	-	-3 800	-
Övrigt	-2 258	-102	-	-
Summa	4 555	12 495	-13 018	-2 263

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Upplysning om betalda räntor och utdelningar				
Under året betalda räntor	3 075	5 334	368	390
Under året erhållna räntor	244	208	0	0

Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa- och bankmedel. Nettokassaflöden avseende avvecklade verksamheters investerings- och finansieringsverksamhet uppgår till 0 (0).

Not 38 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar

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

Långfristiga fordringar består av reversfordringar från en tidigare fastighetsaffär som förfaller till betalning enligt nedanstående betalningsplan. Reverserna löper med rörlig ränta. Avstämning genomförs regelbundet för att bedöma eventuell risk.

Koncernen	2016	2015
Amortering år 1	1 060	1 310
Amortering år 2	1 060	1 060
Amortering år 3	1 060	1 060
Amortering år 4	1 060	1 060
Amortering år 5	976	1 060
Amortering efter år 5	80	140
Summa	5 296	5 690

Likvida medel

De likvida medlen består av SEK, EUR och NOK och är placerade på bankkonton till sedvanliga räntevillkor. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 75 735 tkr (67 238) för koncernen och 22 tkr (64 417) för moderbolaget. Bokfört värde motsvarar verkligt värde. Minskningen av likvida medel i moderbolaget förklaras i sin helhet av att Götenehus centralkontosystem hos bank och checkkredit i december 2016 flyttades från moderbolaget till det helägda dotterbolaget Götenehus AB.

Kundfordringar

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

Koncernen	2016	2015
Ej förfallna kundfordringar	44 188	26 614
Förfallna kundfordringar < 30 dagar	7 747	6 622
Förfallna kundfordringar 30 - 60 dagar	631	1 784
Förfallna kundfordringar 60 - 90 dagar	1 136	433
Förfallna kundfordringar > 90 dagar	1 633	2 150
Summa	55 335	37 603

Koncernens kunder erhåller kredit efter att ha ställt någon form av bankmässig säkerhet som kan accepteras. Reservering för osäkra kundfordringar har gjorts om 1 969 tkr (1 832).

Valutaterminer

Koncernen hade inga terminskontrakt vid årsskiftet.

Finansiella skulder

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

Leverantörsskulder

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

Checkräkningskredit

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

Räntebärande skulder

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

Koncernen	2016	2015
Amortering år 1	5 699	5 788
Amortering år 2	5 699	4 469
Amortering år 3	5 101	2 470
Amortering år 4	4 599	1 721
Amortering år 5	3 012	1 414
Amortering efter år 5	27 672	28 901
Lån exploateringsfastigheter/pågående arbeten	86 773	75 781
Summa	138 555	120 544

Lånen upptagna för finansiering av exploateringsfastigheter löper normalt amorteringsfritt fram till avyttring av respektive fastighet. Innehavstiden för exploateringsfastigheter varierar normalt mellan ett och fyra år.

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

Finansiella tillgångar och skulder per kategori

Koncernen	Finansiella tillgångar som kan säljas		Kund och lånefordringar	
Finansiella tillgångar	2016	2015	2016	2015
Aktier och andelar	1 000	1 561		
Långfristiga fordringar			4 236	4 380
Kundfordringar			55 335	37 603
Likvida medel			75 735	67 238

Finansiella skulder	Övriga finansiella skulder	
	2016	2015
Långfristiga räntebärande skulder	129 604	101 104
Kortfristiga räntebärande skulder	8 951	20 606
Leverantörsskulder	63 918	46 588

Redovisat värde överensstämmer med verkligt värde.

Not 39 Risker och riskhantering

Finansiella risker

Ränterisk

Koncernens exponering mot marknadsrisken för förändringar av räntnivåerna hänför sig i första hand till koncernens långfristiga skuldförbindelser. Den största delen av koncernens skuldförbindelser avser krediter för finansiering av projekt och tomtinnehav. Dessa krediter är relativt korta och bedöms ha en låg risk. Samtliga av koncernens lån är upptagna till rörlig ränta.

Valutarisk

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

Under 2016 har inga terminskontrakt tecknats.

Kreditrisk

Koncernens försäljning till kommersiella kunder står för en liten del av den totala försäljningen. För samtliga kommersiella kunder som erhåller kredit sätts en kreditlimit efter individuell prövning.

Inom Götenehus Group är de flesta kunder privatpersoner. Policyn är att kunder till koncernens småhusföretag endast erhåller kredit efter att ha ställt någon form av bankmässig säkerhet som kan accepteras.

Inom koncernens verksamhetsområde Projektutveckling förekommer entreprenadavtal med bostadsrättsföreningar. I dessa entreprenadavtal finns ett åtagande som innebär att bostäder som ej upplåtits med bostadsrätt till slutkund sex månader efter entreprenadtidens utgång ska förvärfvas av Götenehus. Per 2016-12-31 fanns inga bostadsrättskontrakt tecknade med föreningar.

Likviditetsrisk

Koncernens policy är att finansieringshorisonten ska vara långsiktig. Målsättningen är att de kreditlimiter som finns hos externa kreditgivare dels ska täcka det kapitalbehov som beräknas uppkomma det närmaste året, dels innebära att koncernen har en god likviditetsberedskap.

Policyn är att likvida medel exklusive outnyttjad checkkredit ska uppgå till minst 5 procent av koncernens nettoomsättning. Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit ska uppgå till minst 10 procent av koncernens nettoomsättning. Placering av likvida medel ska endast ske i bankrelaterade instrument. Per 2016-12-31 uppgick koncernens likvida medel exklusive outnyttjad checkkredit till 9 procent (9) av koncernens nettoomsättning. Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick till 14 procent (14) av koncernens nettoomsättning.

Not 39 Risker och riskhantering, forts.

Övriga riskfaktorer

Konjunkturberoende

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

Operativa risker

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

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

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

Prisrisker

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

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

Successiv vinstavräkning

I entreprenadprojekt tillämpar Götenehus successiv vinstavräkning. Det innebär att resultatet avräknas i takt med färdigställandet. En förutsättning för successiv vinstavräkning är att resultatet kan prognostiseras på ett tillförlitligt sätt. För att begränsa risken för felaktig vinstavräkning har bolagen en väl utvecklad process för kontinuerlig uppföljning och uppdatering av prognoser för varje enskilt projekt.

Säsongrisker

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

Utvecklingsrisker

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

Not 40 Närståendetransaktioner

Koncernen har sålt byggmaterial till personer som är närstående, såsom det definieras i IAS 24, Upplysningar om närstående. Alla dessa transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor. Omfattningen av denna försäljning har uppgått till cirka 0,4 mkr, varav cirka 0,3 mkr var försäljning till bolag som ägs av styrelseledamoten Erik Hemberg.

Not 41 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Inga väsentliga händelser av betydelse har inträffat efter balansdagen.

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

Götene den 22 februari 2017

Nils-Erik Danielsson
Styrelseordförande

Erik Hemberg
Styrelseledamot

Ulf Runmarker
Styrelseledamot

Jan Johansson
Styrelseledamot

Joakim Johansson
Styrelseledamot Styrelseledamot

Stephen Sutton
Styrelseledamot

Claes Hansson
Verkställande direktör och styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 mars 2017
Ernst & Young AB

Thomas Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Götenehus Group AB (publ) för år 2016. 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 2016 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Götenehus Group AB (publ) för år 2016 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, eller
- 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 revisions sed 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 8 mars 2017

Ernst & Young AB

Thomas Nilsson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning

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

Arbetsordning för styrelse och instruktion för VD

Styrelsen i Götenehus Group har utarbetat en arbetsordning för styrelsearbetet innehållande instruktioner avseende arbetsfördelningen inom styrelsen, ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt ekonomisk rapportering till styrelsen. Därtill har en instruktion avseende verkställande direktörens uppgifter utarbetats. Arbetsordning för styrelse och verkställande direktör fastställs årligen vid det styrelsemöte som närmast följer efter respektive årsstämma. Enligt nu gällande arbetsordning ska styrelsen utöver det årliga konstituerande mötet sammanträda vid minst fem planerade tillfällen under verksamhetsåret. Under 2016 har styrelsen hållit sex ordinarie sammanträden.

Valberedning

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

Valberedningen ska lägga fram förslag i följande frågor för beslut till årsstämman 2017:

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

Valberedningen består av Erik Hemberg, Ulf Runmarker och Thomas Öster.

Kommittéer

Inom styrelsen finns en ersättningskommitté, en revisionskommitté och en fastighetskommitté.

Ersättningskommittén behandlar och beslutar om löner, bonus och andra ersättningar till VD och till VD direkt rapporterade befattningshavare. Ersättningskommittén består av Nils-Erik Danielsson och Jan Johansson.

Revisionskommittén som utgörs av Nils-Erik Danielsson och Jan Johansson hanterar frågor om finansiell rapportering, revision m m.

Fastighetskommittén behandlar och beslutar, inom ramen för Götenehus delegationsordning, om köp av vissa exploateringsfastigheter. Fastighetskommittén består av Erik Hemberg, Jan Johansson, Ulf Runmarker och Claes Hansson.

Ersättningar till styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelse

Efter förslag från valberedningen beslutade årsstämman 2016 att styrelsearvode till ledamöterna under innevarande mandatperiod ska utgå med 700 tkr att fördelas med 250 tkr till styrelsens ordförande och 150 tkr till ordinarie ledamöter som ej är anställda i bolaget. Arvode för arbete i kommittéer utgår med 15 tkr per ledamot i respektive kommitté som ej är anställd i bolaget.

Verkställande direktör

Den sammanlagda ersättningen till verkställande direktören består av fast lön, rörlig ersättning baserad på uppställda mål, pensions- och försäkringsförmåner samt tjänstebil. Ersättnings- och pensionsvillkor framgår av not 1, sid 34.

Övriga ledande befattningshavare

Den sammanlagda ersättningen till övriga ledande befattningshavare består av fast lön, rörlig ersättning baserad på uppsatta mål och pensions- och försäkringsförmåner. Några ledande befattningshavare har därutöver rätt till tjänstebil. Ersättnings- och pensionsvillkor framgår av not 1, sid 34.

Revisor

Revisionskostnaderna i koncernen uppgick under 2016 till 565 tkr (465), se not 5, sid 36.

Styrelse och revisor



Nils-Erik Danielsson



Claes Hansson



Erik Hemberg



Jan Johansson



Joakim Johansson



Ulf Runmarker



Stephen Sutton



Bengt Andersson



Magnus Andersson

Ordinarie ledamöter

Nils-Erik Danielsson, född 1944, pol. mag.
Ordförande sedan 2013. Ledamot sedan 2006.
Styrelseordförande i Kabe AB. Vice styrelseordförande i S-Invest Trading AB.
Styrelseledamot i Ballingslöv International AB och Sydsvenska Handelskammaren.
Eget innehav i Götenehus Group AB: 319 330 B-aktier.

Claes Hansson, född 1957, civilekonom.
Ledamot sedan 2003.
Verkställande direktör och koncernchef.
Styrelseordförande i TMF - Trä- och Möbelföretagen. Styrelseledamot i Svenskt Näringsliv, Ferrocon AB och i samtliga Götenehuskoncernens dotterbolag.
Eget innehav i Götenehus Group AB: 800 000 B-aktier, 405 000 teckningsoptioner.

Erik Hemberg, född 1963.
Ledamot sedan 2013.
Styrelseledamot i Erik Hemberg Fastighets AB med dotterbolag.
Innehav i Götenehus Group AB via bolag: 190 880 A-aktier, 25 242 821 B-aktier.

Jan Johansson, född 1959.
Ledamot sedan 2015.
Verkställande direktör i Malmö Cityfastigheter AB. Styrelseledamot i Bravida Holding AB och Starka AB.
Eget innehav i Götenehus Group AB: 100 000 B-aktier.
Innehav i Götenehus Group AB via bolag: 100 000 B-aktier.

Joakim Johansson, född 1973.
Ledamot och arbetstagarrepresentant för LO sedan 2015.
Suppleant och arbetstagarrepresentant för LO sedan 2012.
Träindustriarbetare Götenehus AB.
Eget innehav i Götenehus Group AB: 5 000 B-aktier.

Ulf Runmarker, född 1958, ekonom.
Ledamot sedan 2006.
Verkställande direktör och styrelseledamot i Förvaltnings AB Brunnen samt AB Westergyllen med dotterbolag. Styrelseordförande i Poseidon Diving Group AB och Brandt System AB. Styrelseledamot i Sundaya Nordic AB och Stenkulla Invest AB med dotterbolag.
Eget innehav i Götenehus Group AB: 23 200 B-aktier.
Innehav i Götenehus Group AB via delägt bolag: 140 000 A-aktier och 10 580 660 B-aktier.

Stephen Sutton, född 1954.
Ledamot och arbetstagarrepresentant för PTK sedan 2014.
Projektledare Götenehus AB.
Eget innehav i Götenehus Group AB: 1 000 aktier.

Suppleanter

Bengt Andersson, född 1959.
Suppleant och arbetstagarrepresentant för PTK sedan 2006.
Kalkylator Götenehus AB.
Eget innehav i Götenehus Group AB: 0 aktier.

Magnus Andersson, född 1972.
Suppleant och arbetstagarrepresentant för LO sedan 2015.
Träindustriarbetare Götenehus AB.
Eget innehav i Götenehus Group AB: 0 aktier.

Revisor

Ernst & Young AB

Ansvarig revisor

Thomas Nilsson, född 1962.
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB, Göteborg. Revisor i bolaget sedan 2014.

Ledande befattningshavare



Claes Hansson



Fredrik Arvidson

Claes Hansson, född 1957, civilekonom.

Verkställande direktör och koncernchef sedan 2006. Anställd sedan 1984.

Eget innehav i Götenehus Group AB: 800 000 B-aktier, 405 000 teckningsoptioner.

Se även sid 50.

Fredrik Arvidson, född 1965.

Försäljningschef Styckehus. Anställd sedan 2015.

Eget innehav i Götenehus Group AB: 20 000 B-aktier, 200 000 teckningsoptioner.



Johan Danielsson



Anna Ström

Johan Danielsson, född 1968, arkitekt SAR/MSA

Chefsarkitekt. Anställd sedan 1994.

Eget innehav i Götenehus Group AB: 300 130 B-aktier, 100 000 teckningsoptioner.

Anna Ström, född 1972, civilekonom.

CFO. Anställd sedan 2014.

Eget innehav i Götenehus Group AB: 20 000 B-aktier, 200 000 teckningsoptioner.

Per Sundequist, född 1967.

Chef Projektutveckling. Anställd sedan 2017.

Eget innehav i Götenehus Group AB: 10 000 B-aktier.



Per Sundequist



David Ulinder

David Ulinder, född 1977, civilingenjör.

Teknisk chef. Anställd sedan 2004.

Eget innehav i Götenehus Group AB: 19 330 B-aktier, 220 000 teckningsoptioner.

Roger Wändal, född 1958, civilekonom.

MA-chef. Anställd sedan 1999.

Eget innehav i Götenehus Group AB: 46 400 B-aktier, 200 000 teckningsoptioner.



Roger Wändal

Flerårsöversikt

Resultaträkningar		2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	Mkr	823,9	741,8	580,3	555,1	541,4	633,8	719,1
Rörelseresultat före nedskrivningar	Mkr	50,6	33,7	24,5	-5,0	-9,4	2,6	18,4
Nedskrivningar av omsättningsfastigheter m m	Mkr	-	-	-	-	-22,0	-	-
Rörelseresultat efter nedskrivningar	Mkr	50,6	33,7	24,5	-5,0	-31,4	2,6	18,4
Finansnetto	Mkr	-3,6	-5,3	-10,6	-16,4	-18,5	-13,4	-8,3
Resultat efter finansiella poster	Mkr	47,0	28,4	13,9	-21,4	-49,9	-10,8	10,1
Skatter	Mkr	-10,3	-6,4	-3,7	6,5	10,0	2,6	-3,0
Årets resultat kvarvarande verksamheter	Mkr	36,7	22,0	10,2	-14,9	-39,9	-8,2	7,1
Årets resultat verksamhet under avveckling	Mkr	0,1	-0,8	-2,0	-0,8	-9,7	0,5	-15,9
Årets resultat	Mkr	36,8	21,2	8,2	-15,7	-49,6	-7,7	-8,8

Balansräkningar		2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Anläggningstillgångar	Mkr	87,3	86,5	95,5	103,0	112,9	90,9	94,2
Fordringar och varulager	Mkr	413,0	295,4	306,7	396,0	491,4	503,4	478,4
Likvida medel	Mkr	75,7	67,2	42,4	43,4	4,5	33,2	30,3
Summa tillgångar	Mkr	576,0	449,1	444,6	542,4	608,8	627,5	602,9
Eget kapital	Mkr	166,7	134,9	111,4	107,4	50,4	106,8	114,8
Långfristiga skulder	Mkr	168,1	139,1	200,1	290,6	322,2	326,7	199,5
Kortfristiga skulder	Mkr	241,2	175,1	133,1	144,4	236,2	194,0	288,6
Summa eget kapital och skulder	Mkr	576,0	449,1	444,6	542,4	608,8	627,5	602,9

Kassaflöde		2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	Mkr	9,1	90,8	109,2	91,9	-35,3	-87,3	37,5
Kassaflöde efter investeringar	Mkr	-5,0	87,0	108,9	90,2	-30,4	-92,4	35,5

Nyckeltal		2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsemarginal	%	6,1	4,5	4,2	-0,9	-1,7	0,4	2,6
Räntabilitet på sysselsatt kapital	%	16,2	11,0	6,5	-1,0	-6,2	0,6	4,2
Räntabilitet på eget kapital	%	24,4	17,2	7,5	-19,8	-66,9	-6,9	-7,4
Soliditet	%	28,9	30,0	25,1	19,8	8,3	17,0	19,0
Räntetäckningsgrad	ggr	13,2	6,2	2,3	-0,3	-1,7	0,2	2,1
Nettolåneskuld	Mkr	97,8	87,2	176,0	277,0	445,9	366,7	273,2
Skuldsättningsgrad	ggr	0,6	0,6	1,6	2,6	8,8	3,4	2,4

Övrigt		2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Bruttoinvesteringar exkl aktier	Mkr	14,6	3,8	1,3	1,2	3,5	5,3	3,5
Antal årsanställda		204	162	148	170	179	215	247

Definitioner nyckeltal

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntabilitet på sysselsatt kapital

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

Sysselsatt kapital

Totalt kapital enligt balansräkningen minskat med inte räntebärande skulder och inte räntebärande avsättningar.

Räntabilitet på eget kapital

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat ökat med finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

Nettolåneskuld

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

Skuldsättningsgrad

Nettolåneskuld i förhållande till eget kapital.

Eget kapital per aktie

Eget kapital dividerat med utestående antal aktier.

Direktavkastning

Utdelningen i procent av börskursen vid årets slut.

Adresser

Moderbolag

Götenehus Group AB (publ)

Box 17, 533 21 Götene
Besöksadress: Kraftgatan 1
Telefon: 0511-34 56 00
Telefax: 0511-34 53 12
koncern@gotenehus.com
www.gotenehus.com

Dotterbolag / Bifirma

Götenehus AB

Box 17, 533 21 Götene
Besöksadress: Kraftgatan 1
Telefon: 0511-34 56 00
Telefax: 0511-34 56 90
info@gotenehus.se
www.gotenehus.se

VärsåsVillan

Box 17, 533 21 Götene
Besöksadress: Kraftgatan 1
Telefon: 0511-34 56 00
Telefax: 0511-34 56 90
www.varsasvillan.se

Götenehus Entreprenad AB

Box 17, 533 21 Götene
Besöksadress: Kraftgatan 1
Telefon: 0511-34 56 80
Telefax: 0511-34 56 90

Götene Träindustri AB

Box 17, 533 21 Götene
Besöksadress: Kraftgatan 1
Telefon: 0511-34 53 50
Telefax: 0511-34 53 10
info@gotenetra.se
www.gotenetra.se

Forshem Fastighets AB

Box 17, 533 21 Götene
Besöksadress: Kraftgatan 1
Telefon: 0511-34 53 60
Telefax: 0511-34 53 10

Götenehus

Götenehus Group AB
Box 17, 533 21 Götene
Besöksadress: Kraftgatan 1
Telefon: 0511-34 56 00
Telefax: 0511-34 53 12
koncern@gotenehus.com
www.gotenehus.com