Götenehus

Årsredovisning 2017

Årsstämma

Årsstämman äger rum onsdagen den 25 april 2018 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 torsdagen den 19 april 2018, dels anmäler sin avsikt att delta i stämman senast torsdagen den 19 april 2018, 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 torsdagen den 19 april 2018.

Utdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas för verksamhetsåret 2017 med 0:15 kronor per aktie. Den totala aktieutdelningen uppgår enligt förslaget till 13,1 mkr. Som avstämningsdag för rätt till utdelning föreslås fredagen den 27 april 2018. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen utbetalas från Euroclear Sweden AB torsdagen den 3 maj 2018.

Ekonomisk information

Götenehus avser att lämna följande ekonomiska information för verksamhetsåret 2018:

Delårsrapport 1 januari – 31 mars	17 maj 2018
Delårsrapport 1 januari – 30 juni	29 augusti 2018
Delårsrapport 1 januari – 30 september	26 oktober 2018
Bokslutskommuniké	februari 2019
Årsredovisning	april 2019

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
16 Hållbarhetsredovisning
17 VD har ordet
17 Hållbar och ansvarsfull bostadsutveckling
19 Miljöhänsyn
21 Medarbetare
22 Affärsetik
23 Revisorns yttrande
25 Förvaltningsberättelse
29 Koncernens resultaträkning
29 Koncernens rapport över totalresultat
30 Koncernens balansräkning
32 Förändringar i koncernens eget kapital
33 Koncernens kassaflödesanalys
34 Moderbolagets resultaträkning
35 Moderbolagets balansräkning
36 Förändringar i moderbolagets eget kapital
36 Moderbolagets kassaflödesanalys
37 Redovisnings- och värderingsprinciper
42 Noter
54 Revisionsberättelse
57 Bolagsstyrning
58 Styrelse och revisor
59 Ledande befattningshavare
60 Flerårsöversikt
60 Definitioner nyckeltal
61 Adresser

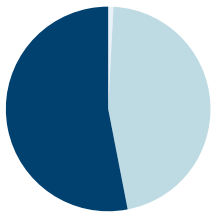
Året i korthet

NYCKELTAL		2017	2016
Nettoomsättning	Mkr	**1 096,1**	823,9
Rörelseresultat	Mkr	**77,7**	50,6
Resultat efter finansiella poster	Mkr	**74,4**	47,0
Rörelsemarginal	%	**7,1**	6,1
Soliditet	%	**35,3**	28,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital	%	**22,5**	16,2
Räntabilitet på eget kapital	%	**30,2**	24,4
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter efter skatt före utspädning	kr	**0:66**	0:42
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter efter skatt efter utspädning	kr	**0:64**	0:41
Eget kapital per aktie	kr	**2:45**	1:91
Utdelning (2017 förslag)	kr	**0:15**	0:10
Antal årsanställda		**219**	204

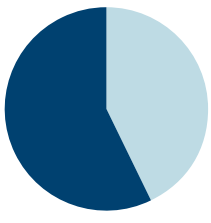
Definitioner, se sidan 60

- Nettoomsättningen ökade med 33 procent och uppgick till 1 096 mkr (824).
- Rörelseresultatet ökade med 54 procent till 77,7 mkr (50,6). Rörelsemarginalen uppgick till 7,1 procent (6,1).
- Resultatet efter finansiella poster ökade med 58 procent till 74,4 mkr (47,0). Resultatet per aktie uppgick till 0:64 kronor (0:41).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 118,4 mkr (9,1). Nettolåneskulden minskade till 20,8 mkr (97,8).
- Styrelsen föreslår en höjd utdelning till 0:15 kr (0:10) per aktie.

NETTOOMSÄTTNING PER VERKSAMHETSOMRÅDE



RÖRELSERESULTAT



Projektutveckling Styckehus Övrigt

VD har ordet

Götenehus positiva utveckling fortsatte under 2017 och vi kan nu summera vårt bästa år hittills. Både omsättning och resultat förbättrades jämfört med 2016. Rörelsemarginalen ökade till 7,1 procent och avkastningen på både sysselsatt och eget kapital överstiger våra långsiktiga mål. Vår förbättrade och starka finansiella ställning innebär ökad handlingsfrihet. Detta tillsammans med vårt breda produkterbjudande gör att vi är väl rustade för att stärka positionen på våra strategiska marknader.

Utvecklingen 2017

Den positiva utvecklingen från 2016 fortsatte under 2017. Vi är lönsamma och finansiellt starka. Styrelsen föreslår en höjd utdelning till våra aktieägare.

- Nettoomsättningen ökade med 33 procent till 1 096 mkr (824).
- Vårt rörelseresultat ökade med 54 procent till 77,7 mkr (50,6). Rörelsemarginalen uppgick till 7,1 procent (6,1).
- Det goda resultatet i kombination med minskad kapitalbindning i omsättningsfastigheter och pågående arbeten medförde att kassaflödet från den löpande verksamheten blev hela 118,4 mkr (9,1).
- Koncernens finansiella ställning har aldrig varit bättre. Vår soliditet uppgick vid årsskiftet till 35,3 procent (28,9).
- Vår nettolåneskuld, som de senaste fem åren minskat med totalt över 400 mkr, uppgick vid årsskiftet till endast 20,8 mkr (97,8).
- Styrelsen föreslår att utdelningen till aktieägarna höjs till 0:15 kronor (0:10) per aktie.

Marknaden för nyproducerade bostäder ökade även under 2017. Båda våra affärsområden, Projektutveckling och Styckehus, ökade sina leveransvolymer och redovisar förbättrade resultat och marginaler.

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.

Under 2017 fortsatte vi vår satsning på att bredda vår verksamhet till att omfatta både småhus och flerfamiljshus. Vi startade flera nya lägenhetsprojekt i olika storlekar och tillsammans med vår stabila småhusverksamhet börjar vi nu bli den breda bostadsbyggare vi önskar.

I slutet av förra året påbörjades inflyttning i vårt hittills största bostadsprojekt, Frostaliden i Skövde. Vi har där byggt två flerfamiljshus i trä. Byggnaderna är sju våningar höga och innehåller totalt 48 lägenheter. Intresset för att bygga flerfamiljshus i trä ökar i landet. Vårt projekt i Skövde har rönt stort intresse från kommuner och förvaltare och är ett väldigt bra referensprojekt för oss.

Vi beslutade under året att investera i en ny fabrik för industriell volymhusproduktion. Beslutet är ett led i den strategiska satsningen på att även bygga flerfamiljshus. Den nya anläggningen byggs på vårt stora industriområde i Götene. Detta innebär att vi kan nyttja de resurser i form av logistik, konstruktion, administration m m som redan finns där, vilket jag tror är en stor fördel jämfört med om vi varit tvingade att bygga upp en ny anläggning på annan ort. Den nya fabriken kommer att stå klar till sommaren 2018. Vi kommer då att kunna erbjuda marknaden industriellt tillverkade bostäder, en kostnadseffektiv kvalitetsprodukt som jag tror kommer att efterfrågas i stora delar av landet.

Vi lägger nu ett väldigt intressant och utvecklande år bakom oss. Ett år då vi återigen blev ett miljardföretag samtidigt som vi kunde redovisa vårt bästa resultat hittills.

Marknaden 2017

Vår marknad är idag koncentrerad till Sverige. Det totala bostadsbyggandet i landet har ökat kraftigt de senaste åren. Ökningen är dock framförallt hänförlig till flerbostadshus, med en koncentration till landets större städer. Småhusbyggandet har också ökat men är ännu inte uppe i de nivåer vi hade för tio år sedan. Detta trots att alla undersökningar tyder på att flertalet personer vill bo i småhus.

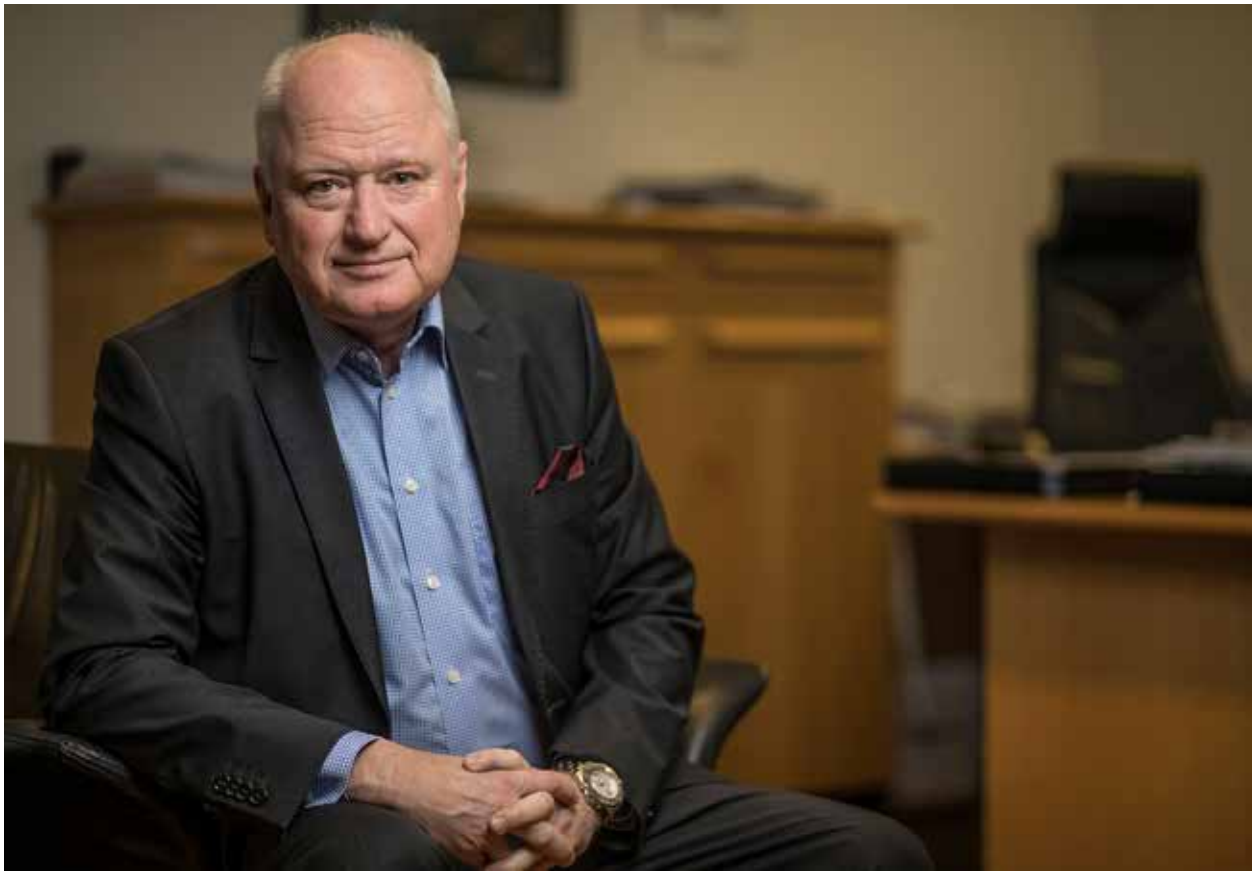
Marknaden har under året utvecklats åt olika håll i landet. För projekt i det övre prissegmentet, framförallt i Stockholmsområdet, har marknaden den senaste tiden varit avvaktande och försvagats. I stort sett ser vi inte denna utveckling på de andra marknader vi verkar i. Utöver egna visningshus har vi inga färdigställda osålda bostäder.

Marknadsutsikter och utmaningar

Under 2017 påbörjades 64 000 bostäder i Sverige, vilket är fler 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. Vi är nu över 10 miljoner invånare. Ökningen bedöms fortsätta och om sju till åtta år är prognosen att vi ska vara 11 miljoner invånare. När befolkningen ökar måste också antalet bostäder öka. 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 vi hade fram till 2014. Det är mot denna bakgrund man ska se Boverkets bedömning att vi fram till 2025 bör bygga cirka 600 000 nya bostäder, vilket snarare motsvarar 70 000 – 80 000 nya bostäder per år. För varje år vi bygger färre bostäder ökar det framtida behovet.

Ränteläget påverkar också bostadsbyggandet. Vi har



haft låga räntor i flera år och kommer sannolikt att ha en fortsatt låg räntenivå i flera år till.

Behovet av nya bostäder är stort i landet. Låga räntor stödjer efterfrågan på nyproducerade bostäder. Några av de utmaningar vi står inför är följande:

- Vi måste få långsiktiga och stabila förutsättningar för finansiering av nyproducerade bostäder. Bolånetak, amorteringskrav, skuldkvotstak m m ökar inlåsningen på marknaden och försvårar nyproduktionen. Utan finansiering blir det inte fler bostäder.
- Det krävs en ökad planläggning av mark för både småhus och flerfamiljshus, så att vi kan skapa en blandad bebyggelse. Det är fortfarande så att de flesta personerna i landet vill bo i småhus. 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 breddade inriktning mot annan byggnation än småhus kommer successivt att stärka koncernen. Att ha rätt produkt på rätt ställe till rätt pris kommer att bli ännu viktigare i framtiden.

Vår satsning på industriell volymhusproduktion känns strategiskt rätt när man bedömer marknadens utveckling.

Vi är nu en stabil bostadsbyggare. Våra kompetenta och engagerade medarbetare utgör en stabil bas i vår verksamhet. Vår finansiella ställning innebär ökad handlingsfrihet. Detta tillsammans med vårt breda produkterbjudande gör att vi är väl rustade för att förbättra vår marknadsposition och skapa ökad tillväxt och lönsamhet.

Götene i mars 2018

Claes Hansson
VD och koncernchef

Götenehusaktien

Börshandel

Götenehus Groups B-aktier är listade på Nasdaq First North Stockholm. Bolaget använder sig av Erik Penser Bank AB som Certified Adviser. Den röststarka A-aktien är inte noterad. Kursen på Götenehusaktien varierade under året mellan 3:88 och 6:70 kronor. Den sista noterade betalkursen under 2017 blev 4:58 kronor (4:70). Vid utgången av 2017 uppgick det totala börsvärdet på Götenehus till 399,9 mkr (410,4).

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.

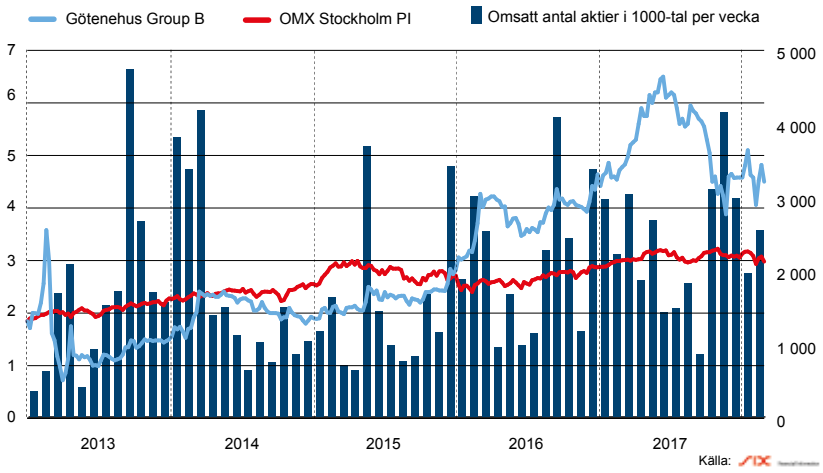
Koncernen hade en mycket god tillväxt under verksamhetsåret 2017. Resultatet och den finansiella ställningen förbättrades. Mot denna bakgrund föreslår styrelsen årsstämman att utdelning för verksamhetsåret ska uppgå till 0:15 kronor (0:10) per aktie, totalt 13,1 mkr (8,7). Utdelningen motsvarar 23 procent av resultatet efter skatt.

Aktiekapital

Vid utgången av 2017 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

Götenehusaktiens utveckling och omsättning, jan 2013 – februari 2018

Diagrammet visar kursutvecklingen för tiden efter de genomförda nyemissionerna 2013.



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

Data per aktie		2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Resultat efter skatt före utspädning [1]	kr	**0:66**	0:42	0:25	0:12	-0:26	-6:60	-1:36
Resultat efter skatt efter utspädning [1] [2]	kr	**0:64**	0:41	0:24	0:11	-	-	-
Utdelning (2017 förslag)	kr	**0:15**	0:10	0:05	-	-	-	-
Eget kapital	kr	**2:46**	1:91	1:55	1:28	1:23	8:33	17:64
Börskurs 31/12	kr	**4:58**	4:70	2:85	1:93	1:50	4:05	7:10
Direktavkastning [3]	%	**3,3**	2,1	1,8	-	-	-	-
Börskurs/Eget kapital	%	**186,5**	245,3	183,7	150,6	124,7	48,6	40,2
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	tusen	**87 314**	87 004	86 982	86 982	56 633	6 051	6 051
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	tusen	**90 389**	89 548	87 775	90 382	56 633	6 051	6 051
Antal aktier vid årets slut före utspädning	tusen	**87 314**	87 314	86 982	86 982	86 982	6 051	6 051
Antal aktier vid årets slut efter utspädning	tusen	**90 010**	90 038	88 390	90 382	90 382	8 209	8 209

[1] Resultat efter skatt innefattar enbart kvarvarande verksamheter. [2] Eftersom utspädningseffekten är positiv har denna inte beräknats för åren 2011-2013.
[3] Direktavkastning definieras som utdelningen i procent av börskursen vid årets slut.

röst och B-aktierna till en tiondels röst finns ingen skillnad 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 2017 har inga A-aktier stämplats om till B-aktier.

Antalet aktier i bolaget uppgick vid utgången av 2017 till 87 313 516. Aktierna är fördelade på 1 099 740 A-aktier och 86 213 776 B-aktier.

Konvertibelt förlagslån – teckningsoptioner

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 överläts under 2015 2 100 000 optioner till anställda. Under 2016 överläts 250 000 optioner och under 2017 har 100 000 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

I november 2017 ägde Erik Hemberg Fastighets AB 30,0 procent av rösterna och 31,6 procent av kapitalet i Götenehus. Mot den bakgrunden lämnade man den 30 november ett så kallat budpliktsbud till aktieägarna i Götenehus att överlåta sina aktier till Erik Hemberg Fastighets AB till ett pris av 4:60 kronor per aktie. Aktieägare med ett totalt innehav av cirka 8,1 miljoner aktier valde att acceptera budet och överlåta sina aktier. Accepttiden för budpliktsbudet löpte från mitten december 2017 till mitten av januari 2018. På grund av detta redovisas nedan ägandet i Götenehus per den 31 januari 2018.

Antalet aktieägare uppgick 2018-01-31 till 2 063. Götenehus tio största aktieägare (inklusive familj och bolag) innehar aktier som motsvarar 80,0 procent av rösterna och 77,8 procent av kapitalet.

De största aktieägarna den 31 januari 2018 var Erik Hemberg Fastighets AB med ett innehav om 38,3 procent av rösterna och 40,8 procent av kapitalet, familjen Runmarker med ett innehav om 16,4 procent av rösterna och 13,4 procent av kapitalet och familjen Öster med ett innehav om 10,0 procent av rösterna och 7,2 procent av kapitalet.

Aktieägarfördelning, 2018-01-31

Antal aktier i storleksklasser	Antal aktieägare	Antal aktier	Andel av aktier, %
1-5 000	1 493	1 904 453	2,2
5 001-10 000	219	1 759 629	2,0
10 001-20 000	147	2 218 014	2,5
20 001-50 000	112	3 508 981	4,0
50 001-100 000	46	3 463 624	4,0
100 001-500 000	32	6 462 435	7,4
500 001-	14	67 996 380	77,9
Summa	**2 063**	**87 313 516**	**100,0**

Uppdelning aktieslag, 2018-01-31

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 2018-01-31	A-aktier	B-aktier	Totalt	% av röster	% av aktiekapital
Erik Hemberg inkl bolag	177 880	35 479 448	35 657 328	38,3	40,8
Fam Runmarker inkl bolag	477 034	11 187 615	11 664 649	16,4	13,4
Fam Öster inkl bolag	378 826	5 922 658	6 301 484	10,0	7,2
Nordea Liv & Pension PBI	0	7 855 862	7 855 862	8,1	9,0
Kent Molin	66 000	1 121 000	1 187 000	1,8	1,4
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	0	1 764 412	1 764 412	1,8	2,0
Sten Andersson	0	970 000	970 000	1,0	1,1
Anders Borgenhard	0	900 000	900 000	0,9	1,0
Swedbank Försäkring	0	864 846	864 846	0,9	1,0
Claes Hansson	0	800 000	800 000	0,8	0,9
Övriga	0	19 347 935	19 347 935	20,0	22,2
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

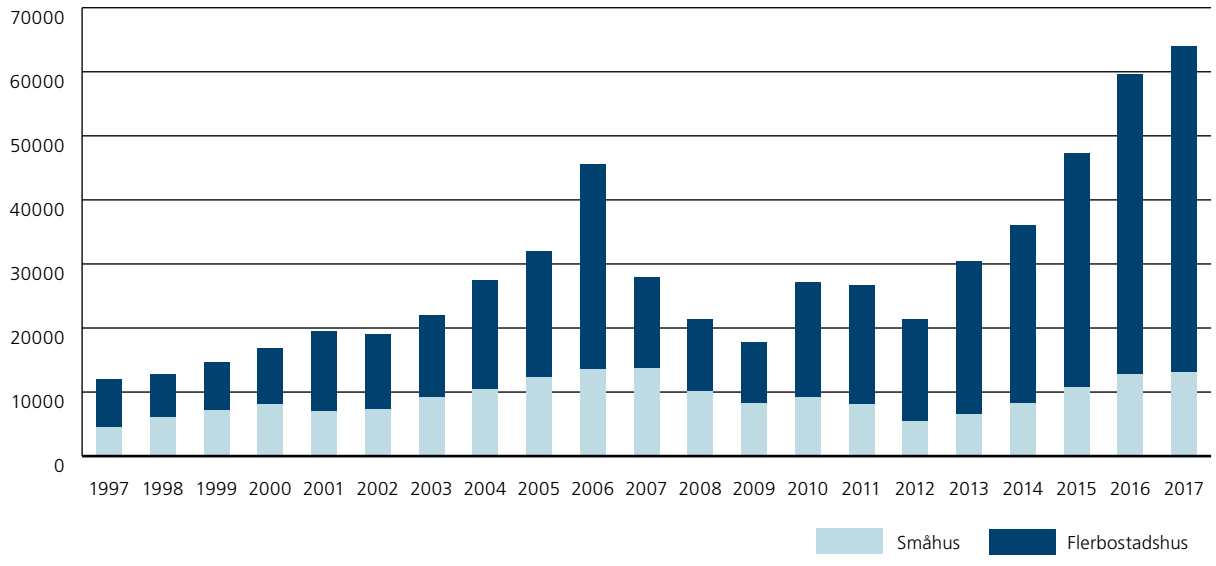
Ett lågt bostadsbyggande under flera år, en snabbt ökad befolkning och låga räntor har medfört att efterfrågan på bostäder i Sverige varit hög de senaste åren. Bostadsbyggandet har som en följd av detta ökat kraftigt de senaste åren och låg 2017 på en historiskt hög nivå. Ökningen är till största delen hänförlig till flerbostadshus med en koncentration till landets större städer. Byggandet av småhus har också ökat men i en väsentligt lägre takt.

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. Enligt Boverkets prognoser är behovet av fler bostäder fortfarande stort. Fram till 2025 gör man bedömningen att Sverige behöver bygga cirka 600 000 nya bostäder.

De senaste två åren har bostadsbyggandet ökat kraftigt. Antalet påbörjade bostäder under 2017 uppgick enligt SCB till cirka 64 000 (59 500), vilket är en historiskt hög nivå. Antalet påbörjade småhus uppgick under 2017 till 13 250 (12 900).

Rörligheten på den svenska bostadsmarknaden är låg och har de senaste åren medfört ökade priser på begagnade bostäder. Marknaden för projekt i det övre prissegmentet har under andra halvåret 2017 kylts av. Detta gäller främst projekt i Stockholmsområdet. Efter de kraftiga prisökningarna på bostäder de senaste åren gick priserna ner något under andra halvåret 2017. Under 2018 införs det förstärkta amorteringskravet. Effekterna av detta är sannolikt ökad inlåsning på bostadsmarknaden och att det blir ännu svårare för yngre personer att köpa sin första bostad.

Påbörjade bostäder, 1997– 2017



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 förstärkta amorteringskrav påverkar möjligheterna att finansiera bostaden och minskar rörligheten på marknaden.
- Andra politiska beslut som ökade energikrav, ökade kostnader för bygglov, anslutningsavgifter och andra byggherrekostnader 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.
- Kraven på kostnadseffektiva nyproducerade bostäder kommer sannolikt att öka.
- Nyproducerade bostäder måste kunna finansieras. Ett ökat bostadsbyggande medför en ökad skuldsättning i samhället, vilket måste hanteras på något sätt.
- För att möta efterfrågan på bostäder behövs det 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 med fokus på den svenska marknaden 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, kvalité och nytänkande.

Med ledande leverantör menar vi att vi dels ska vara den aktör som olika intressenter först tänker på när det gäller våra verksamhetsområden, dels vara en aktör som ligger i framkant när det gäller utveckling, design m m. Vi ska vara lönsamma och ha en god tillväxt. Vi behöver inte vara den största aktören men vi ska vara en av de större.

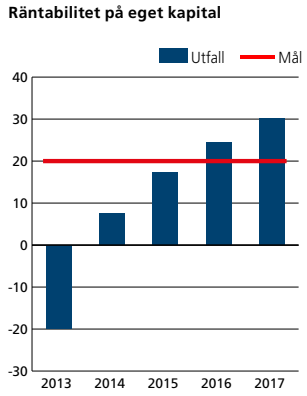
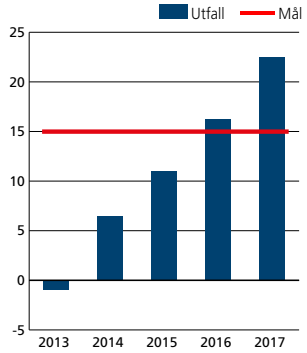
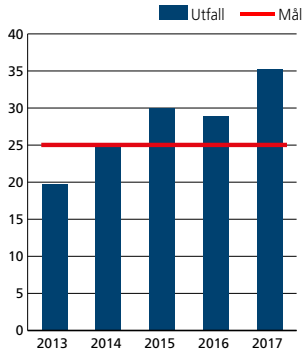
Finansiella mål
Götenehus övergripande målsättning är att skapa värde för aktieägare och övriga intressenter genom tillväxt och uthållig stabil lönsamhet. Götenehus ska sträva efter att ha en stark kapitalbas och en skuldsättning som säkerställer tillgång till kapital för att möjliggöra en framtida tillväxt. 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.

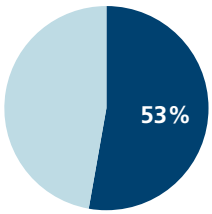
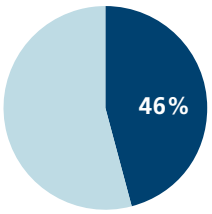
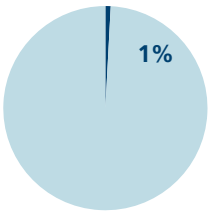
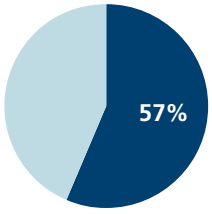
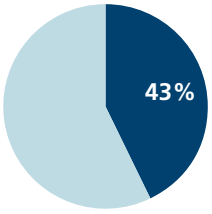
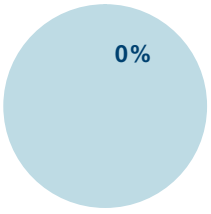
Soliditet
Den synliga soliditeten ska uppgå till minst 25 procent.

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	Utfall
Räntabilitet på eget kapital > 20 %	
Räntabilitet på sysselsatt kapital > 15 %	
Soliditet > 25 %	

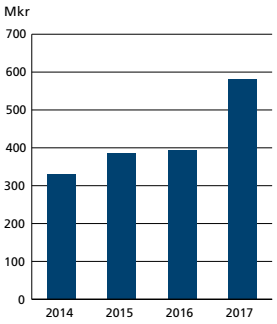
Verksamhetsbeskrivning

Götenehus Group AB är moderbolag till Götenehus AB som är en av de större aktörerna på småhusmarknaden i Sverige. Koncernens verksamhet är inriktad på utveckling och byggnation av bostäder och präglas av inbyggd omtanke i form av trygghet, kvalité och nytänkande. Koncernen är indelad i tre verksamhetsområden; Projektutveckling, Styckehus samt Övrigt. Götenehus Groups B-aktier är listade på Nasdaq First North Stockholm.

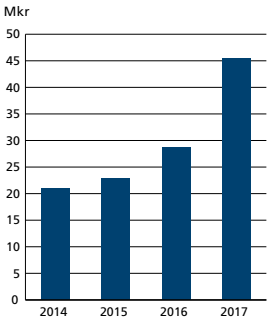
Verksamhetsområde			
	PROJEKTUTVECKLING Projektutveckling omfattar i huvudsak nyproduktion av gruppbyggda småhus och flerfamiljshus.	**STYCKEHUS** Styckehus marknadsför och bygger enskilda villor och fritidshus. Villor marknadsförs under varumärket Götenehus och fritidshus under varumärket VärsåsVillan.	**ÖVRIGT** Övrigt består i huvudsak av dotterbolaget Götene Träindustri AB som bedriver hyvleri och tillverkning av träbriketter.
Varumärken	Götenehus	Götenehus VärsåsVillan	GöteneTräindustri
Andel av koncernens nettoomsättning 2017			
Andel av koncernens rörelseresultat 2017			

Projektutveckling

NETTOOMSÄTTNING



RÖRELSERESULTAT



PROJEKTUTVECKLING	2017	2016
Nettoomsättning, mkr	581,4	394,3
Rörelseresultat, mkr	45,5	28,7
Rörelsemarginal, %	7,8	7,3

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

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

Projektutvecklingens olika steg

Projektutveckling förutsätter kompetens i samtliga delmoment i processen, allt från hantering av 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.

De områden som förvärvas är i regel detaljplanerade eller villkorade av att en detaljplan vinner laga kraft.

När detaljplanen vunnit laga kraft påbörjas bygglovsprocessen för den tänkta byggnationen. Efter det påbörjas projektering och marknadsföring av projektet.

Säljstart är det andra kritiska momentet. Bostäderna säljs normalt av fristående mäklare. Försäljningsfasen inleds ofta med ett säljstartsmöte. Därefter kan intressenterna boka sig för en bostad som sedan leder till ett köpeavtal alternativt förhandsavtal.

Starttillstånd för byggnation är det tredje kritiska momentet i processen. Det ges när en viss säljgrad uppnåtts.

Produkter

Den vanligaste produkten inom Götenehus projektutveckling har i flera år varit grupphus i form av friliggande småhus, radhus och kedjehus. Under de senaste åren har också ett flertal projekt med flerfamiljshus byggts. Olika typer av vårdbostäder som LSS-boenden och äldreboenden förekommer också.

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.

Under 2017 påbörjades byggnationen av en ny fabrik för industriell volymhusproduktion för ett nytt koncept för att bygga bostäder producerade i volymer. Konceptet

Projektutvecklingens olika steg

Idéarbete	Markförvärv	Bygglov	Marknadsföring och projektering	Försäljning, produktion och byggnation	Slutbesiktning, tillträde och inflyttning	Kundvård, garantitid

Tid: 4 – 5 år

består av ett antal standardiserade bostadsvolymer som kan kombineras på olika sätt och skapa olika typer av lägenheter. I första hand är det en produkt för flerfamiljshus i två till fyra våningar. Utöver det är ambitionen att ta fram några varianter som passar projektområden med grupphus för fristående småhus, radhus eller kedjehus.

Bostadsvolymernas konstruktion är i trä vilket både är miljövänligt, effektivt och säkrar kvaliteten. De kommer att produceras inomhus under tak och innehålla färdiga golv, väggar, badrum, köksinredningar m m. Den ökade tillverkningsgraden i fabriken innebär också att tiden på byggplatsen blir väsentligt kortare.

Den nya fabriken bedöms stå klar till sommaren 2018, vilket innebär att produktion och leveranser kan påbörjas under andra halvåret 2018.

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 byggledare 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.

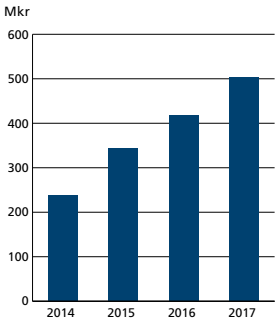
Mark och byggrätter

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.

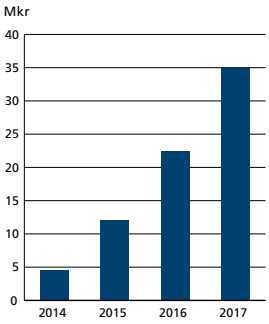
Götenehus byggrättsportfölj omfattar dels byggrätter på egen mark, dels byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal.

Styckehus

NETTOOMSÄTTNING



RÖRELSERESULTAT



STYCKEHUS	2017	2016
Nettoomsättning, mkr	503,1	418,0
Rörelseresultat, mkr	34,9	22,4
Rörelsemarginal, %	6,9	5,4

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 VärsåsVillan.

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 VärsåsVillan vanligtvis som byggsatser där kunden själv eller med hjälp av våra säljare handlar upp en generalentreprenad.

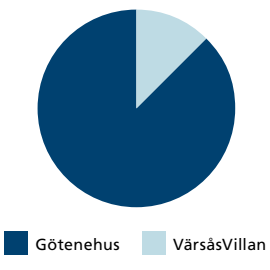
För att våra kunder ska få uppleva känslan av ett Götenehus och förstå den genomtänkta arkitekturen och höga kvalitén erbjuds besök i möblerade visningshus. Visningshusen byggs i allmänhet i attraktiva områden som är på väg att bebyggas och exponeras normalt i ett par år innan de säljs. Götenehus har dessutom ett fritidshus på visningshusområdet Nybygget i närheten av Arlanda samt en villa och ett fritidshus på området Husknuten i Göteborg.

Produkter

Styckehus produktsortiment är ett av det bredaste på marknaden och omfattar både villor och fritidshus i såväl modern som klassisk stil. Villorna erbjuds som kataloghus, pakethus eller specialhus. Kataloghusen med sin höga standard är koncernens bas där kunden erbjuds tillval och möjlighet till vissa förändringar för att på detta sätt skapa sitt drömhus. 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

Produktområde	Villor	Fritidshus
Varumärken	Götenehus	VärsåsVillan

Nettoomsättning



samma höga standard som kataloghusen, men med en kortare och enklare process till ett attraktivt pris. Förutom detta erbjuds specialritade arkitekthus utformade efter kundens önskemål.

Koncernens egna arkitekter utvecklar regelbundet både befintliga som nya husmodeller. Senaste exemplet är husserien Origo. Origoseriens kubistiska arkitektur är inspirerad av 20- och 30-talets modernism och funktionalism. De nio husen har en sparsmakad och strikt stil som kännetecknas av rena ytor, räta linjer och tydliga kontraster mellan olika material.

Samtliga husmodeller 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 planlösning.

Götenehus marknad är Sverige. Säljkontor finns på cirka 20 platser runt om i landet.

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 48 mkr (59).

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	4-5 månader	4-5 månader	24 månader

Övriga verksamheter

Götene Träindustri AB

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

Götene Träindustri omsatte under 2017 25,4 mkr (37,3). Antalet anställda uppgår till sex personer (sex).

Forshem Fastighets AB

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

Verksamheter som bedrivs på Götenehus industriområde är tillverkning av småhus, hyvleri, smidesverksamhet, terminalverksamhet för bränsleflis samt företagshälsovård.

Hållbarhetsredovisning

VD har ordet

Götenehus har under flera år arbetat aktivt med hållbarhetsfrågor. I takt med att företaget växer ökar betydelsen av att säkerställa att Götenehus verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt.

Arbetet kring hållbarhet syftar till att stödja Götenehus övergripande mål genom att tillvarata möjligheter samt att identifiera och hantera risker inom områden där hållbarhetsfrågor har en påverkan på affärsverksamheten.

I praktiken innebär detta att i hållbarhetsarbetet bygga relationer med de viktigaste intressenterna, arbeta med frågor som berör företagets påverkan på samhälle och miljö samt bidra till en hållbar utveckling. Baserat på respekt, ansvar och professionalitet stärker det förmågan att skapa långsiktig hållbar tillväxt.

Under 2017 har följande områden stått i fokus: Inventering av befintligt hållbarhetsarbete för att sammanställa Götenehus första officiella hållbarhetsredovisning och att sätta upp nya mål framåt. Målsättningarna för året har uppfyllts och Götenehus kommer att fortsätta arbetet att utveckla boenden med inbyggd omtanke på ett pålitligt, ansvarstagande och etiskt sätt.

Claes Hansson
VD och koncernchef

Hållbar och ansvarsfull bostadsutveckling

Denna hållbarhetsredovisning är den första som Götenehus presenterar enligt de nya kraven på hållbarhetsrapport i årsredovisningslagen. Hållbarhetsrapporten avser räkenskapsåret 2017 och omfattar hela koncernens verksamhet, inklusive dotterbolag.

Inbyggd omtanke – trygghet, kvalitet och nytänkande

Den omsorg om Götenehus kunder som genomsyrar allt som görs, kallas ”Inbyggd omtanke”. Det är ett brett begrepp som bland annat står för genomgående hög kvalitet både när det gäller planlösning, material och konstruktion. Det läggs stor vikt vid detaljer och husen optimeras för så låg energiförbrukning som möjligt. Det innebär även att Götenehus hjälper kunden hela vägen fram till inflyttning. Fokus läggs även på design, känsla och inlevelse – begrepp som är svåra att ta på.

”Götenehus verksamhet är inriktad på att utveckla och bygga bostäder med inbyggd omtanke i form av trygghet, kvalitet och nytänkande.”

Inom verksamhetsområdet Projektutveckling är ett gestaltande med social medvetenhet alltid i fokus i samtliga projekt. Med ett trevligt och inbjudande offentligt rum vill Götenehus främja öppna dörrar och bidra till en mer levande miljö. Målet är att skapa en god samhörighet mellan den egna bostaden och det offentliga rummet och i förlängningen en samhörighet mellan de boende.

Götenehus tar ett helhetsgrepp runt både bebyggelse och utemiljö och strävar efter att skapa en trygg och social miljö, både för de boende och för de som passerar genom området. Att skapa naturliga mötesplatser är en självklar del i processen.

Organisation

Götenehuskoncernen är indelad i tre olika verksamhetsområden; Projektutveckling, Styckehus och Övrigt.

Projektutveckling omfattar i huvudsak nyproduktion av gruppbyggda småhus och flerfamiljshus och har en regional struktur som i sin tur samverkar med centrala resurser och drar nytta av stödfunktioner på central nivå.

Styckehus marknadsför och bygger enskilda villor och fritidshus. Villor marknadsförs under varumärket Götenehus och fritidshus under varumärket VärsåsVillan. Styckehus är organiserat med ett flertal säljkontor runt om i landet som samverkar med centrala resurser och drar nytta av stödfunktioner på central nivå.

Övrigt består i huvudsak av dotterbolaget Götene Träindustri AB som bedriver hyvleri och tillverkning av träbriketter. Hållbarhet ska vara en integrerad del i samtliga verksamhetsområden.

Styrning och uppföljning

Inom Götenehus har koncernledningen det övergripande ansvaret för att hållbarhetsarbetet drivs och utvecklas i verksamheten. Det är styrelsen som avger hållbarhetsredovisningen. Hållbarhetsarbetet stödjer sig på de policies och riktlinjer som verksamheten bedrivs utifrån. I Götenehus hållbarhetsstrategi presenteras de hållbarhetsfrågor som bedömts vara av största vikt.

Viktiga händelser under 2017

Ny volymhusfabrik
Under året har beslut fattats avseende byggnation av en ny fabrik för industriell volymhusproduktion med ett nytt koncept för att bygga bostäder producerade i volymer. Konceptet består av ett antal standardiserade bostadsvolymer som kan kombineras på olika sätt och skapa olika typer av lägenheter. I första hand är det en produkt för flerfamiljshus i två våningar. I andra hand är ambitionen att ta fram några varianter som passar projektområden med grupphus för fristående småhus, radhus eller kedjehus.

Bostadsvolymernas konstruktion är i trä vilket både är miljövänligt, effektivt och säkrar kvaliteten. De kommer att produceras inomhus under tak och innehålla färdiga golv, väggar, badrum, köksinredningar m m. Den ökade tillverkningsgraden i fabriken innebär också att tiden på byggplatsen blir väsentligt kortare.

Den nya fabriken bedöms stå klar till sommaren 2018, vilket innebär att produktion och leveranser kan påbörjas under andra halvåret 2018.

Inventering av miljöcertifierade leverantörer
Under 2017 har en miljöbedömning gjorts av Götenehus materialleverantörer. Götenehus jobbar i första hand med ISO-certifierade leverantörer som jobbar aktivt med miljöfrågor och certifieringar som exempelvis Svanen och Basta.

Hållbarhetsstrategi

Baserat på den väsentlighetsanalys och inventering av Götenehus hållbarhetsarbete som genomförts under 2017 har följande mål satts upp för framtiden:

- Fortsätta det övergripande hållbarhetsarbetet och uppdatera rutiner och arbetssätt för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med ramverket GRI (Global Reporting Initiative).
- Inventera och utvärdera befintliga logistiklösningar.
- Uppföljning av 2017 års medarbetarundersökning för att säkra en fortsatt god och trivsam arbetsmiljö.

Väsentlighetsanalys

Väsentlighetsanalysen identifierar vilka hållbarhetsfrågor som är väsentliga för företaget. Den baseras på en sammanställning av information från intervjuer med nyckelpersoner, interna utredningar och lagkrav på hållbarhetsområdet.

Intressenter

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

Intressentgrupp	Beskrivning	Exempel på dialogtillfällen	Koppling till hållbarhetsaspekter	Utvecklingsmöjlighet
Aktieägare	Långsiktig ekonomisk och hållbar utveckling.	Årsstämma, årsredovisning, delårsrapporter, styrelsemöten.	Etik och värdeskapande, produktansvar, ansvarsfulla leverantörer, arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald, kompetens, resurseffektivitet, klimatpåverkan.	
Medarbetare	Attraktiv arbetsgivare och ansvarsfullt företagande.	Arbetsplatsmöten, internutbildningar, incidentuppföljning, mål- och utvecklingssamtal, facklig samverkan.	Etik och värdeskapande, arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald, kompetens, resurseffektivitet.	Medarbetarundersökning.
Kunder	Ansvarsfullt företagande.	Kundmöten, kundundersökningar, omvärldsbevakning.	Produktansvar, resurseffektivitet, klimatpåverkan.	
Leverantörer och samarbetspartners	Ansvarsfullt företagande, affärsetik och ekonomi.	Upphandlingar, leverantörsutvärderingar, personliga möten, dagliga kontakter, leverantörsträffar.	Etik och värdeskapande, produktansvar, ansvarsfulla leverantörer, arbetsmiljö, resurseffektivitet, klimatpåverkan.	
Samhället - Tjänstemän och politiker - Intresseorganisationer	Lokal samhällsutveckling, arbetstillfällen, utsläpp till luft och vatten, buller, avfallshantering, miljö- och hälsofarliga ämnen.	Kontakter och kontinuerliga dialoger med kommuner och intresseorganisationer, medlemskap, studiebesök, nätverk.	Etik och värdeskapande, produktansvar, ansvarsfulla leverantörer, arbetsmiljö, resurseffektivitet, klimatpåverkan.	

Miljöhänsyn

Götenehus behöver kontinuerligt säkerställa efterlevnad till gällande miljölagstiftning samt vara steget före kommande krav. Det är inte tillräckligt att enbart följa lagstiftningen då efterfrågan av energieffektiva och miljövänliga bostäder ökar. Götenehus måste också beakta miljöaspekter i hela värdekedjan i syfte att minimera sin negativa påverkan och bibehålla ett starkt varumärke.

Miljöpolicy

Götenehus har följande miljöpolicy:

- Vi ska verka för en hållbar utveckling genom att ständigt förbättra våra processer och hus.
- Miljöhänsyn, resurssnålhet och ekologiskt bra lösningar ska prägla vår verksamhet.
- Att alltid leva upp till gällande miljölagstiftning är en självklarhet.

Miljöcertifiering

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

Miljömål

Götenehus har definierat två miljömål som följs upp årligen. Valet av miljömål är baserade på den bedömning av miljöaspekter som är en del av ISO-certifieringen.

1. Den genomsnittliga energiförbrukningen på levererade bostäder från Götenehus ska vara 25 procent lägre än gällande energikrav i BBR (Boverkets ByggRegler).

   Resultat av energiförbrukning 2017 (% av gällande BBR-krav):
   - Energiförbrukningen i levererade styckehus (villor) var 31 procent lägre än gällande energikrav.
   - Energiförbrukningen i levererade projekthus och lägenheter var 24 procent lägre än gällande energikrav.
   - Den genomsnittliga energiförbrukningen i samtliga levererade bostäder från Götenehus var 27 procent lägre än gällande energikrav.

För Götenehus är det extremt viktigt med välisolerade boenden. Väggar, fönster, dörrar och vindsbjälklag utgör husets "skal" och genom att successivt minimera värmeläckage genom skalet har energiförbrukningen i boendet pressats ner steg för steg.

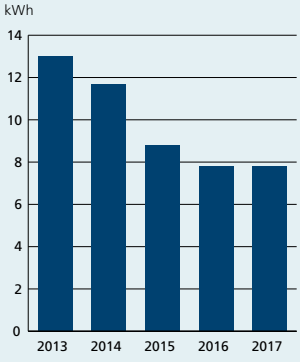
Målet att Götenehus bostäder i snitt ska förbruka 25 procent mindre energi än kraven i BBR uppnås med hjälp av en välisolerad vägg som är en av de tjockaste på marknaden, energifönster samt effektiva uppvärmningssystem. Som standard används fönster med U-värde 0,9.

För att säkerställa att huset är så tätt som möjligt och inte läcker värme i onödan görs en provtryckning av "skalet" på alla hus där Götenehus är ansvariga för entreprenaden. Den effektiva väggkonstruktionen garanterar en täthet som regelmässigt medför värden som ligger kring eller under definitionen för passivhus enligt FEBY (Forum för Energieffektiva Byggnader: 0,30 l/s m^2). Det placerar Götenehus bland de allra bästa på den svenska husmarknaden och innebär att ett nytt Götenehus är ett av de energieffektivaste hus man kan bo i.

Även när det gäller standard- och tillvalsutrustningen i bostäderna arbetar Götenehus med leverantörer och produkter med så hög energibesparing som möjligt. Därför är valet självklart med exempelvis snålspolande blandare, vattensparande wc och energieffektiv tvättmaskin samt torktumlare.

2. Energiförbrukning i produktionen ska ligga på 8 000 kwh per levererad bostad. 2017 blev resultatet av energiförbrukningen i produktionen 7 787 kwh per levererad bostad.

Energiförbrukning i produktion per hus, kWh



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

Materialval

Byggnäringen har arbetat för att få ner energiförbrukningen i nya byggnader. Men man får inte glömma själva byggprocessen och de material som ingår i byggnaden. Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademin, IVA, visade 2014 att byggprocessen svarar för i snitt 50 procent av en byggnads klimatpåverkan från ett livscykelperspektiv. En klimatanalys från KTH och IVL på uppdrag av Sveriges Byggindustrier (Byggandets klimatpåverkan, 2016) visade att ett flervåningshus i trä (Strandparken, Sundbyberg) hade ungefär halva klimatpåverkan från byggprocessen jämfört med ett motsvarande hus i betongstomme. Att tillverka ett trähus kräver mindre energi än andra materialslag. Dessutom binder trä koldioxid under hela sin livstid och trä är det enda förnybara byggnadsmaterialet.

I ett Götenehus väljs material genomgående för att klara de krav som finns på byggmarknaden i Sverige. Götenehus använder enbart material från etablerade leverantörer. I första hand väljer vi ISO-certifierade leverantörer som aktivt jobbar med miljöfrågor och certifieringar som exempelvis Svanen och Basta.

Hantering av byggavfall

Hantering av byggavfall är en väsentlig process för verksamheten. Genom en noggrann planering av produktionen minimeras byggavfallet i produktionsanläggningen i Götene. Allt spillmaterial sorteras och återvinns där en del går till deponi och så mycket som möjligt flisas och går till den egna brikettproduktionen alternativt säljs till närliggande värmeverk.

Samtliga Götenehus byggarbetsplatser ska följa respektive kommuns avfallshantering. I de fall en kund ställer högre krav än respektive kommun så gäller kundens krav.

Transporter

Transporter är en viktig del av Götenehus verksamhet och sker dels i form av materialleveranser till produktionsanläggningen, materialleveranser direkt till byggplats samt byggsatser till byggplats. Med noggrann planering undviks onödiga transporter till byggarbetsplatsen.

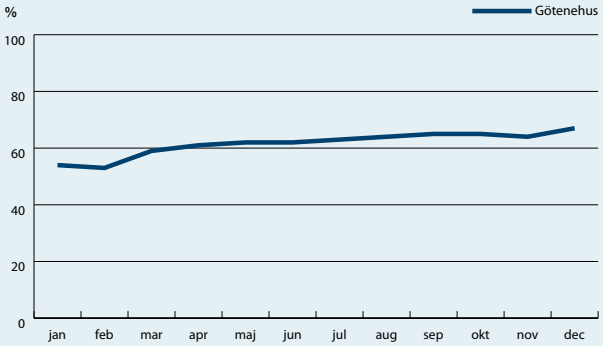
Mark

Vid planering av nya områden inom verksamhetsområdet Projektutveckling optimeras marken och husen placeras efter hur marken ser ut för att maximera den tillåtna byggytan med minimal påverkan av miljön. I de fall där det förekommer förorenad mark på byggarbetsplatsen följer Götenehus respektive kommuns anvisningar för att hantera denna.

Nollfelsbesiktning

Genomgående arbetar Götenehus för att nå en så hög andel nollfelsbesiktningar som möjligt vid slutbesiktning av husen. Förutom nöjda kunder minimerar det antalet transporter och leveranser för eftermarknad. Utvecklingen av nollfelsbesiktningar har för Götenehus del varit positiv det senaste året och andelen hus med noll fel vid slutbesiktning har ökat.

Antal nollfelsbesiktningar i % 2017, rullande 12 månader



Källa: Gar-Bo Besiktning AB

Kemikalier

Genom att välja rätt produkter i vårt standard- och tillvalssortiment minimeras innehållet av tungmetaller och andra för miljön skadliga ämnen i våra produkter. Exempel på detta är blyfria blandare. Färgerna som används för att behandla den utvändiga panelen är genomgående vattenbaserade, vilket är positivt för såväl miljö som arbetsmiljö.

Biosfärområde

Götenehus fabrik ligger i Götene kommun som ingår i ett biosfärområde. Ett biosfärområde är ett internationellt modellområde där olika metoder för hållbar samhällsutveckling kan testas i verkliga sammanhang. Det är Unesco som utser biosfärområden och det finns endast fem biosfärområden i Sverige och cirka 600 i hela världen. I praktiken innebär det att Götenehus har inlett ett samarbete med en biosfärambassadör för att vidareutveckla miljöarbetet inom företaget och i biosfärområdet.

Medarbetare

Götenehus arbetar för att erbjuda en attraktiv arbetsplats för att behålla, utveckla och attrahera kompetent och engagerad personal. I Götenehus verksamhet förekommer olycksfallsrisker såväl i produktionen som ute på byggarbetsplatsen och det är viktigt att hantera och förebygga dessa risker. Genom att vara en säker och rättvis arbetsplats med möjlighet till kontinuerlig utveckling säkerställs tillgången till kompetent personal.

Personalpolicy

Götenehus har följande personalpolicy:

- Att arbeta på Götenehus ska upplevas som positivt, utvecklande och trivsamt och det är allas ansvar att värna om en god arbetsmiljö.
- God etik, ömsesidig respekt, samarbete, ett prestigelöst och öppet utbyte av tankar och idéer är grunden för vårt förhållningssätt.

Hälsa och arbetsmiljö

Götenehus ledningsgrupp har utbildats i systematiskt arbetsmiljöarbete. Syftet med utbildningen var att ta del av det uppdaterade regelverket för att därefter säkerställa implementering i det dagliga arbetet inom alla delar av verksamheten. Förebyggande arbetsmiljöarbete sker genom regelbundna skyddsronder och uppföljande möte med skyddskommitté. Tillbud rapporteras via ett internt system och olycksfall rapporteras till arbetsmiljöverket.

Götenehus arbetar förebyggande genom regelbundna skyddsronder samt upprättande av arbetsmiljöplaner. Götenehus har genomfört en riskbedömning för produktionen och utifrån den identifierat olika åtgärder för att minimera risker. Genom ett internt system går det att finna arbetsinstruktioner för olika moment i produktionen där identifierade risker och åtgärder för att begränsa dessa risker finns beskrivet.

Arbetsmiljön på byggarbetsplatsen är också viktig för Götenehus som värnar om att alla medarbetare ska ha en säker och trivsam arbetsplats. Inom verksamhetsområde Styckehus ställs krav på alla entreprenörer att städa efter sig och hålla arbetsplatsen ren som ett led i att skapa en säker och trivsam arbetsplats. För att kontinuerligt stämma av arbetsbelastningen på egen personal ska respektive projektledare månadsvis lämna in en ”Hälsotemp”. Inom verksamhetsområde Projektutveckling sammanställs en KMA-pärm till varje arbetsplats. Denna innehåller checklistor, egenkontroller och arbetsmiljöinformation m m som ska följas för att skapa en säker och trivsam arbetsplats. Som ett led i att driva utvecklingsarbetet framåt ses möjligheten över att anonymt meddela förslag till förbättringar.

Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal. Götenehus uppmuntrar hälsofrämjande arbete och har under 2017 beslutat att öka medarbetarnas friskvårdsbidrag. Bidrag lämnas också till Fritidsklubben som anordnar gemensamma aktiviteter för att främja glädje och trivsel. Uppföljning och förbättringsarbete planeras efter den medarbetarundersökning som genomfördes i slutet av 2017 för att säkra en fortsatt god och trivsam arbetsmiljö.

Götenehus arbetar aktivt med uppföljning av sjukfrånvaro och rehabilitering. Samtliga medarbetare erbjuds en hälsoundersökning var tredje år eller enligt avtal.

Sjukfrånvaro korttid	Tjänstemän	Kollektiv	Total
2017, %	1,2	2,5	1,9
2016, %	0,9	2,6	1,8

Kompetensförsörjning

Götenehus har en väl inarbetad rutin för introduktion av nyanställda där respektive chef ansvarar för introduktionen. Kompetensutveckling genomförs efter identifierade behov och krav. Till exempel har majoriteten av Götenehus säljare under 2017 genomgått en utbildning för auktoriserade trähussäljare. Vidare genomförs årligen utvecklingssamtal för samtliga medarbetare. Under 2017 har en översyn gjorts av samtliga befattningsbeskrivningar som underlag för kommande lönerevision och framtida kompetensutvecklingsbehov.

Ledarskap

Götenehus ambition är att arbeta med ett tydligt och engagerande ledarskap som ger förutsättningar för en hög prestation och trivsel. VD håller varje månad informationsmöten där alla medarbetare har möjlighet att delta fysiskt eller via en intern webbsändning. Vidare genomförs månadsmöten på alla avdelningar för en öppen och engagerad dialog mellan medarbetare och chefer.

Jämställdhet, mångfald och likabehandling

Götenehus har följande policy mot kränkande särbehandling:

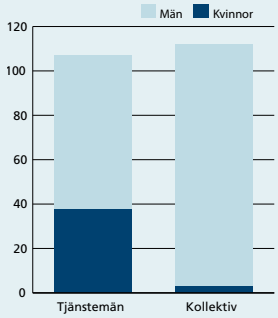
- Kränkande särbehandling är handlingar som riktas mot en eller flera arbetstagare på ett kränkande sätt och som kan leda till ohälsa eller att dessa ställs utanför arbetsplatsens gemenskap.
- Götenehus fördömer alla former av kränkande särbehandling och trakasserier. Vi tolererar inte att sådana förekommer på vår arbetsplats.

Affärsetik

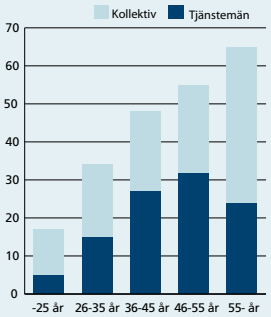
Götenehus arbetar aktivt med likabehandling samt att förebygga diskriminering. Alla ska ha samma möjligheter och rättigheter. Götenehus har årliga medarbetarsamtal för att genomlysa varje anställds behov. Lönekartläggning genomförs för att säkerställa jämställda löner och andra anställningsvillkor. En medarbetarundersökning har genomförts för att fånga upp eventuella brister.

För Götenehus är det viktigt att samtliga medarbetare ska ha möjlighet att rapportera in händelser som kan anses ha stridit mot affärsetiska principer gällande exempelvis kränkande särbehandling. Under året har det inte varit några ärenden som rapporterats gällande diskriminering eller kränkande särbehandling. Rapportering av avvikelser sker i dagsläget direkt till närmsta chef, chefens chef eller personalavdelningen alternativt de lokala fackliga organisationerna där eventuella brister diskuteras. I organisationen ses möjligheten över om att ha en mer formell visselblåsarfunktion för inrapportering men i dagsläget finns ingen sådan.

Medelantal anställda



Åldersstruktur



Korruption

Att motverka korruption i verksamheten är avgörande för att skapa en effektiv organisation, bidra till en positiv samhällsutveckling och förebygga varumärkesrisk. Götenehus har under 2017 antagit en policy mot mutor och korruption. Denna policy fastslår vikten av att förebygga och aldrig acceptera korruption, samt att alltid agera vid misstanke om korruption. Under året har det inte varit några ärenden som rapporterats gällande korruption och mutor. Enligt tidigare beskrivet ser vi över en vidareutveckling av möjligheterna att rapportera incidenter via en visselblåsarfunktion.

Ansvarsfulla inköp

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

Götenehus använder sig av etablerade och ekonomiskt stabila entreprenörer på byggarbetsplatserna runt om i landet. Nya entreprenörer utvärderas innan arbete påbörjas i form av kontroll av ekonomisk stabilitet och referenstagning m m.

Götene den 22 februari 2018

Nils-Erik Danielsson
Styrelseordförande

Erik Hemberg
Styrelseledamot

Ulf Runmarker
Styrelseledamot

Jan Johansson
Styrelseledamot

Kristina Alvendal
Styrelseledamot

Joakim Johansson
Styrelseledamot

Stephen Sutton
Styrelseledamot

Claes Hansson
Verkställande direktör och styrelseledamot

Revisorns yttrande

Till bolagsstämman i Götenehus Group AB,
556313-4484

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2017 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 22 februari 2018

Ernst & Young AB

Thomas Nilsson
Auktoriserad revisor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Götenehus Groups B-aktie är listad på Nasdaq First North Stockholm. Bolaget använder sig av Erik Penser Bank AB 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 VärsåsVillan. 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 perioden. 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.

Bostadsbyggandet i landet har ökat kraftigt de senaste åren och låg 2017 på en historiskt hög nivå. Ökningen är framförallt hänförlig till flerbostadshus med en koncentration till landets större städer. Utvecklingen för småhus har varit lugnare. Enligt SCB ökade det totala antalet påbörjade bostäder under 2017 med 8 procent och uppgick till cirka 64 000 (59 500). Antalet påbörjade småhus ökade under motsvarande tid med 3 procent till cirka 13 250 (12 900).

Rörligheten på bostadsmarknaden är fortfarande väldigt låg och har medfört ökade priser på begagnade bostäder. Marknaden för projekt i det övre prissegmentet har kylts av, sannolikt delvis som en effekt av det införda amorteringskravet. Detta gäller främst projekt i Stockholmsområdet. Efter flera år med kraftiga ökningar har priserna på bostäder gått ner något under andra halvåret 2017. Även om bostadsbyggandet har ökat kraftigt de senaste åren har den totala nyproduktionen de senaste 20 åren varit för låg i förhållande till befolkningsökningen. Som helhet är behovet av nyproducerade bostäder fortfarande stort.

Intäkter och resultat

Koncernens nettoomsättning ökade under året med 33 procent och uppgick till 1 096 mkr (824). Omsättningsökningen är hänförlig till ökade leveransvolymer inom koncernens huvudsakliga verksamhetsområden. Den största ökningen svarade Projektutveckling för där omsättningen ökade med 47 procent till 581 mkr (394). Inom Styckehus ökade den redovisade omsättningen med 20 procent till 503 mkr (418).

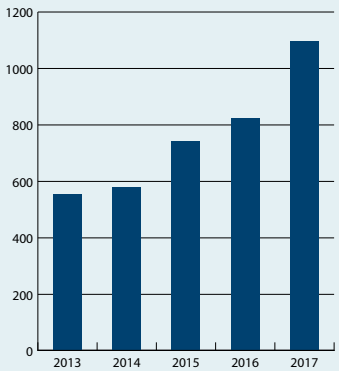
Rörelseresultatet ökade med 54 procent och uppgick till 77,7 mkr (50,6), vilket motsvarar en rörelsemarginal på 7,1 procent (6,1). Årets resultat har påverkats positivt av den ökade leveransvolymen och förbättrade marginaler.

Resultatet efter finansiella poster ökade till 74,4 mkr (47,0). Koncernens finansnetto uppgick till -3,3 mkr (-3,6).

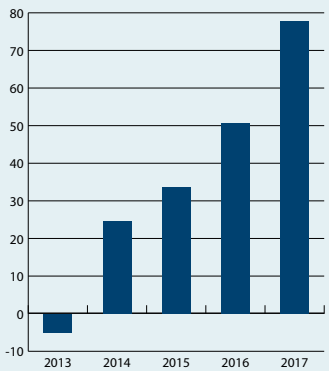
Årets resultat för kvarvarande verksamheter efter skatt uppgick till 57,9 mkr (36,7), vilket motsvarar ett resultat per aktie efter utspädning på 0:64 kronor (0:41).

Årets resultat inklusive avvecklade verksamheter uppgick till 57,5 mkr (36,8).

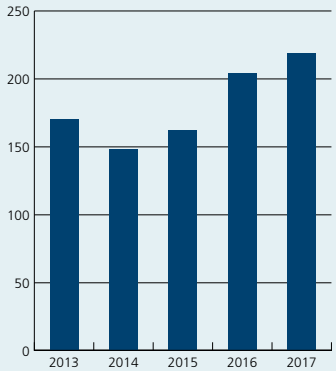
Nettoomsättning, mkr



Rörelseresultat, mkr



Antal anställda



Omsättningsfastigheter

Götenehus omsättningsfastigheter består av visningshus, projekthus som byggs i egen regi och obebyggd exploateringsmark för verksamhetsområdena Projektutveckling och Styckehus. Innehavet av omsättningsfastigheter minskade med 28,2 mkr under verksamhetsåret. Större delen av årets förändring är hänförlig till Projektutveckling. Det totala innehavet av omsättningsfastigheter uppgick vid årsskiftet till 203,4 mkr (231,6).

Omsättningsfastigheterna består av följande poster:

	2017-12-31	2016-12-31
Exploateringsmark för flerbostadshus	42,0	46,4
Exploateringsmark för småhus	137,1	161,2
Visningshus	19,5	9,4
Projekthus under uppförande	4,8	14,6
Summa	**203,4**	**231,6**

Finansiell ställning och likviditet

Koncernens finansiella ställning är god. Koncernens balansomslutning uppgick till 607,8 mkr (576,0). Under året har kapitalbindningen i pågående arbeten och omsättningsfastigheter minskat med 58,4 mkr. Det egna kapitalet uppgick till 214,4 mkr (166,7). Soliditeten förbättrades och uppgick till 35,3 procent (28,9).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 118,4 mkr (9,1). Rörelsekapitalet minskade under året och påverkade kassaflödet med 34,6 mkr (-42,2).

Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick vid årsskiftet till 159,3 mkr (115,7).

Koncernens nettolåneskuld minskade under året med 77,0 mkr och uppgick till 20,8 mkr (97,8).

Investeringar

Koncernens investeringar i byggnader och mark, maskiner, inventarier och programvara uppgick till 31,3 mkr (14,6). I årets investeringar ingår 25,0 mkr avseende ny- och tillbyggnad av anläggningen i Götene.

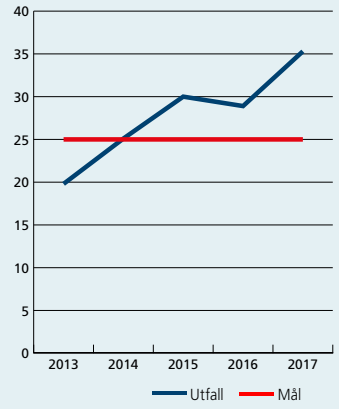
Verksamhetsområden

Projektutveckling, mkr	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Nettoomsättning	581,4	394,3
Rörelseresultat	45,5	28,7
Rörelsemarginal, %	7,8	7,3

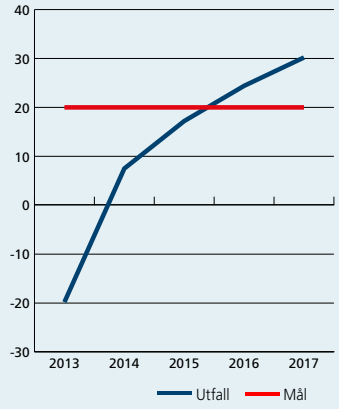
Nettoomsättningen inom Projektutveckling ökade under året med 47 procent till 581 mkr (394). Rörelseresultatet ökade med 58 procent och uppgick till 45,5 mkr (28,7). Rörelseresultatet har påverkats av en högre volym och förbättrade marginaler. Rörelsemarginalen ökade till 7,8 procent (7,3).

Styckehus, mkr	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Nettoomsättning	503,1	418,0
Rörelseresultat	34,9	22,4
Rörelsemarginal, %	6,9	5,4

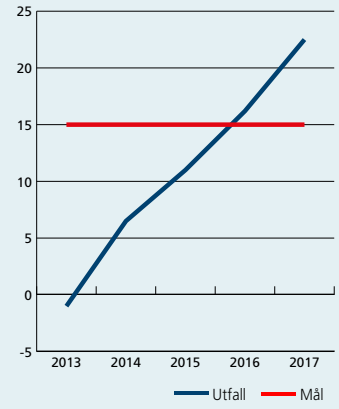
Soliditet %



Räntabilitet på eget kapital, %



Räntabilitet på sysselsatt kapital, %



Nettoomsättningen inom Styckehus ökade med 20 procent till 503 mkr (418). Leveranserna av villor ökade under året med 6 procent medan fritidshus ökade med 35 procent. Rörelseresultatet ökade med 55 procent och uppgick till 34,9 mkr (22,4). Resultatet har påverkats positivt av den ökade leveransvolymen och förbättrade marginaler. Rörelsemarginalen ökade till 6,9 procent (5,4).

Övrigt, mkr	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Nettoomsättning	11,6	11,6
Rörelseresultat	-2,7	-0,5

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 231 anställda (211). Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 219 personer (204). 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 koncernstödjande verksamheter såsom finansiering och ekonomisk kontroll.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 5,3 mkr (4,7). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 4,0 mkr (10,0). I resultatet ingår koncernbidrag från dotterbolag och anteciperad utdelning med sammanlagt 7,3 mkr (13,0).

Soliditeten uppgick vid årets slut till 86,4 procent (87,1). Moderbolagets likviditet hanteras genom ett koncernkontosystem som finns i det helägda dotterbolaget Götenehus AB.

Styrelsens arbete under 2017

Götenehus Groups styrelse består av sex 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. Under året har styrelsen också hållit två extra styrelsemöten som behandlade den nya produktionsanläggningen respektive budpliktsbud från Erik Hemberg Fastighets AB.

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 rapporterande 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 2018 är att lämna förslag på styrelseledamöter, stämmoordförande, styrelseordförande och revisorer samt förslag på arvoden till styrelsen, revisorerna och för kommittéarbete. Valberedningen inför årsstämman 2018 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.

Hållbarhetsredovisning

Götenehus har under flera år arbetat aktivt med hållbarhetsfrågor. I enlighet med ÅRL 6 kap 11 § har Götenehus valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har avlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten finns tillgänglig på www.gotenehus.com.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Götenehuskoncernen har efter balansdagens slut förvärvat ett markområde om cirka 50 byggrätter i Limhamn, Malmö. Tillträdesdag för affären var 1 februari 2018. Köpeskillingen uppgick till cirka 43 mkr.

Framtidsutsikter

Behovet av fler bostäder är fortfarande stort i Sverige. Götenehus stärkta finansiella ställning innebär ökad handlingsfrihet. Koncernen står därmed väl rustad för att vara en aktiv aktör och ytterligare 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. 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 2017-12-31 till 2 300. De största aktieägarna vid årsskiftet var Erik Hemberg Fastighets AB med ett innehav om 30,0 procent av rösterna och 31,6 procent av kapitalet, familjen Runmarker med ett innehav om 16,4 procent av rösterna och 13,4 procent av kapitalet och familjen Öster med ett innehav om 10,8 procent av rösterna och 8,1 procent av kapitalet.

Under januari 2018 har Erik Hemberg Fastighets AB förvärvat ytterligare aktier i Götenehus. Efter förvärvet uppgick Erik Hemberg Fastighets AB:s innehav till 38,3 procent av rösterna och 40,8 procent av kapitalet.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Kronor
Balanserade vinstmedel	43 345 316
Årets resultat	3 968 835
Totalt	**47 314 151**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel 47 314 151 kronor disponeras på följande sätt:

	Kronor
Till aktieägarna utdelas 0:15 kr per aktie	13 097 027
I ny räkning överföres	34 217 124
Totalt	**47 314 151**

Som avstämningsdag för utdelningen föreslås den 27 april 2018. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen komma att utbetalas den 3 maj 2018.

Koncernens resultaträkning

Tkr		2017	2016
Nettoomsättning	Not 2, 3	1 096 133	823 921
Kostnad för sålda varor		-909 873	-669 703
Bruttoresultat		**186 260**	**154 218**
Försäljningskostnader		-86 843	-82 567
Administrationskostnader	Not 5	-21 927	-21 357
Övriga rörelseintäkter	Not 7	182	454
Övriga rörelsekostnader		-1	-106
Rörelseresultat	Not 1, 3, 6, 8	**77 671**	**50 642**
Finansiella intäkter	Not 10	424	246
Finansiella kostnader	Not 11	-3 641	-3 858
Resultat efter finansiella poster		**74 454**	**47 030**
Skatter	Not 12	-16 512	-10 353
Årets resultat kvarvarande verksamheter		**57 942**	**36 677**
Årets resultat avvecklade verksamheter	Not 13	-421	151
Årets resultat		**57 521**	**36 828**
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		57 521	36 828

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr		2017	2016
Resultat efter skatt		**57 521**	**36 828**
Övrigt totalresultat			
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultaträkningen			
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner		-1 738	-2 195
Skatt		462	483
		-1 276	-1 712
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferenser		-4	13
Övrigt totalresultat, netto		**-1 280**	**-1 699**
Årets totalresultat		**56 241**	**35 129**
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		56 241	35 129
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter före utspädning (kr)	Not 36	0:66	0:42
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter efter utspädning (kr)	Not 36	0:64	0:41
Resultat per aktie före utspädning (kr)	Not 36	0:66	0:42
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	Not 36	0:64	0:41

Koncernens balansräkning

Tkr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	Not 14	21 525	22 147
Byggnader och mark	Not 16	65 347	40 768
Maskiner och inventarier	Not 17	18 342	16 125
Aktier och andelar	Not 19, 38	1 000	1 000
Uppskjutna skattefordringar	Not 12	-	2 981
Långfristiga fordringar	Not 38	260	4 236
Summa anläggningstillgångar		**106 474**	**87 257**
Omsättningstillgångar			
Varulager	Not 20	28 887	35 237
Omsättningsfastigheter	Not 21	203 373	231 620
Pågående arbeten	Not 22	11 406	41 566
Kundfordringar	Not 38	33 979	55 335
Aktuell skattefordran		-	807
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	Not 23	51 941	24 977
Övriga fordringar	Not 25	36 653	9 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 26	15 725	14 409
Likvida medel	Not 31, 37, 38	119 347	75 735
Summa omsättningstillgångar		**501 311**	**488 730**
SUMMA TILLGÅNGAR		**607 785**	**575 987**

Koncernens balansräkning

Tkr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL	Not 27		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Aktiekapital		87 314	87 314
Övrigt tillskjutet kapital		20 188	19 975
Reserver		123	127
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		106 823	59 309
Summa eget kapital		**214 448**	**166 725**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Avsättningar för pensioner	Not 28	36 871	34 956
Övriga långfristiga avsättningar	Not 29	3 797	3 549
Uppskjutna skatteskulder	Not 12	1 207	-
Långfristiga räntebärande skulder	Not 30, 34, 38	92 738	129 604
Summa långfristiga skulder		**134 613**	**168 109**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	Not 29	6 801	5 544
Räntebärande skulder	Not 30, 34, 38	10 520	8 951
Förskott från kunder		10 384	17 131
Leverantörsskulder	Not 38	76 342	63 918
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	Not 32	55 183	72 559
Skatteskuld		8 493	-
Övriga skulder		8 982	14 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 33	82 019	58 853
Summa kortfristiga skulder		**258 724**	**241 153**
Summa skulder		**393 337**	**409 262**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**607 785**	**575 987**

Förändringar i koncernens eget kapital

Tkr	Not 27	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital 2016-01-01		**86 982**	**19 324**	**114**	**28 542**	**134 962**
Årets resultat					36 828	36 828
Övrigt totalresultat				13	-1 712	-1 699
Transaktioner med bolagets ägare						
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**
Årets resultat					57 521	57 521
Övrigt totalresultat				-4	-1 276	-1 280
Transaktioner med bolagets ägare						
Emission teckningsoptioner			213	-	-	213
Utdelning					-8 731	-8 731
Utgående eget kapital 2017-12-31		**87 314**	**20 188**	**123**	**106 823**	**214 448**

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

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Not 37	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		74 454	47 030
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		14 193	4 555
Betald skatt		-4 231	168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, exkl avvecklade verksamheter		**84 416**	**51 753**
Löpande kassaflöde från avvecklade verksamheter inklusive justeringsposter som ej ingår i kassaflödet		**-561**	**-508**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning/Ökning av omsättningsfastigheter		22 318	-44 624
Minskning/Ökning av övrigt varulager		36 510	-49 448
Ökning av rörelsefordringar		-30 651	-25 007
Ökning av rörelseskulder		6 426	76 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**118 458**	**9 056**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i anläggningstillgångar		-31 265	-14 592
Minskning av långfristiga fordringar		60	144
Försäljning av anläggningstillgångar		172	373
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-31 033**	**-14 075**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		42 864	45 883
Amortering av skulder		-78 161	-28 330
Erhållen premie teckningsoptioner		213	275
Utdelning		-8 731	-4 349
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-43 815**	**13 479**
Årets kassaflöde		**43 610**	**8 460**
Likvida medel vid årets början		**75 735**	**67 238**
Kursdifferens i likvida medel		**2**	**37**
Likvida medel vid årets slut		**119 347**	**75 735**

Moderbolagets resultaträkning

Tkr		2017	2016
Nettoomsättning	Not 2, 4	5 278	4 730
Kostnad för sålda varor		-	-
Bruttoresultat		**5 278**	**4 730**
Administrationskostnader	Not 1, 5	-8 480	-7 410
Rörelseresultat		**-3 202**	**-2 680**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	Not 9	7 342	13 018
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	0	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-68	-369
Resultat efter finansiella poster		**4 072**	**9 996**
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-62	-
Resultat före skatt		**4 010**	**9 996**
Skatter	Not 12	-41	-1 542
Årets resultat *)		**3 969**	**8 454**

*) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Moderbolagets balansräkning

Tkr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	Not 18	120 222	120 009
Summa anläggningstillgångar		**120 222**	**120 009**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1	20
Fordringar hos koncernbolag	Not 24	35 502	39 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 26	159	353
Kassa och bank	Not 31, 37, 38	22	22
Summa omsättningstillgångar		**35 684**	**39 843**
SUMMA TILLGÅNGAR		**155 906**	**159 852**

Tkr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Eget kapital	Not 27		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		87 314	87 314
Reservfond		20	20
		87 334	**87 334**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		43 345	43 409
Årets resultat		3 969	8 454
		47 314	**51 863**
Summa eget kapital		**134 648**	**139 197**
Obeskattade reserver			
Avsättning till periodiseringsfond		62	-
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		911	817
Skulder till koncernbolag	Not 24	17 761	17 762
Övriga skulder		184	189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 33	2 340	1 887
Summa kortfristiga skulder		**21 196**	**20 655**
Summa skulder		**21 196**	**20 655**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**155 906**	**159 852**

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Tkr	Not 27	Aktie-kapital	Reserv-fond	Fritt eget kapital	Summa
Ingående eget kapital 2016-01-01		**86 982**	**20**	**47 107**	**134 109**
Årets resultat *)				8 454	8 454
Transaktioner med bolagets ägare					
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 resultat *)				3 969	3 969
Transaktioner med bolagets ägare					
Emission teckningsoptioner				213	213
Utdelning				-8 731	-8 731
Utgående eget kapital 2017-12-31		**87 314**	**20**	**47 314**	**134 648**

*) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not 37	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 072	9 996
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-7 342	-13 018
Betald skatt		-41	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-3 311**	**-3 020**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning/Ökning av rörelsefordringar		11 501	-24 055
Ökning/Minskning av rörelseskulder		541	-32 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**8 731**	**-59 598**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-8 731	-4 349
Amortering av lån		-	-448
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-8 731**	**-4 797**
Årets kassaflöde		**0**	**-64 395**
Likvida medel vid årets början		**22**	**64 417**
Likvida medel vid årets slut		**22**	**22**

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 2017 är undertecknad av styrelsen och verkställande direktören den 22 februari 2018. De i årsredovisningen ingående resultat- och balansräkningarna för moderbolaget och koncernen ska fastställas på årsstämman i Götenehus Group AB som hålls den 25 april 2018.

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 2017

Ingen av förändringarna i de standarder som har trätt i kraft i och med räkenskapsåret 2017 har haft någon effekt på redovisningen och koncernens resultat och finansiella ställning.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018 eller senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Nedan följer en preliminär bedömning av effekter från de standarder som bedöms vara relevanta för koncernen:

- IFRS 9 Finansiella instrument
  IFRS 9 hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder och inför nya regler för säkringsredovisning. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument och introducerar en ny nedskrivningsmodell. Standarden har antagits av EU. IFRS 9 kommer att börja tillämpas av koncernen det räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018. Koncernen kommer inte att räkna om jämförelsetal för räkenskapsåret 2017, i enlighet med standardens övergångsregler.

  Bestämmelserna i IFRS 9 avseende klassificering och värdering av koncernens finansiella instrument kommer inte att väsentligt påverka koncernens finansiella ställning vid övergångstidpunkten, då regelverket inte kommer att innebära någon förändring vad gäller värdering av de finansiella instrument som återfinns i koncernens balansräkning vid denna tidpunkt.

  IFRS 9 introducerar en ny nedskrivningsmodell som bygger på förväntade kreditförluster och som tar hänsyn till framåtriktad information. Den nya nedskrivningsmodellen bedöms inte ge någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning baserat på historisk information gällande osäkra fordringar.
- IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder
  IFRS 15 medför nya krav avseende redovisning av intäkter och ersätter IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal samt flera relaterade tolkningar. Den nya standarden ger en mer detaljerad vägledning inom många områden som tidigare inte framgått av gällande IFRS. Detta gäller bland annat om hur man redovisar avtal med flera prestationsåtaganden, rörlig prissättning, kundens returrätt m m. Standarden har antagits av EU.

  IFRS 15 tillämpas av koncernen för det räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018. Koncernen har valt att vid övergången till den nya standarden tillämpa framåtriktad retroaktiv övergång i enlighet med IFRS 15. Koncernen har inte slutligt analyserat effekterna av IFRS 15. Koncernens intäktsströmmar har analyserats per bolag med utgångspunkt utifrån standardens femstegsmodell. Samtliga företag i koncernen har inkluderats i analysen av koncernens intäktsströmmar. Baserad på den analys som genomförts bedöms koncernen och moderföretaget inte få några materiella effekter av implementeringen av IFRS 15. Intäktsredovisning ska ske när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande genom att överföra en utlovad vara eller tjänst och kunden får kontroll över tillgången eller tjänsterna. Detta kan ske vid leverans eller tillträde men även som redovisning av intäkter över tid. Tidpunkten för intäktsredovisning, såväl vid en tidpunkt som över tid, bedöms överensstämma med nuvarande redovisningsprincip. Koncernen kommer dock påverkas av de utökade upplysningskraven i IFRS 15, vilket kommer att påverka såväl kvartalsrapporter som årsredovisning under 2018.

  Bedömningen är således att införandet av IFRS 15 inte får någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella resultat och ställning.
- IFRS 16 Leasingavtal
  IFRS 16 Leasingavtal publicerades i januari 2016 av IASB. Standarden har antagits av EU och kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. IFRS 16 kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för korta avtal eller avtal avseende tillgångar med låga värden, redovisas i balansräkningen. Denna redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Detta medför att flertalet av koncernens nuvarande operationella leasingavtal ska redovisas i balansräkningen från och med 2019. Koncernen har påbörjat arbetet med att analysera vilken effekt IFRS 16 kommer att få på koncernens finansiella rapporter. Koncernen arbetar med att göra en fullständig översyn av samtliga leasingavtal, där information samlas in och sammanställs som underlag till beräkningar och kvantifiering i samband med konvertering till IFRS 16. Någon kvantifiering har dock inte skett ännu.

Koncernen har ännu inte bestämt vilken övergångsbestämmelse som ska tillämpas; antingen full retroaktiv tillämpning eller partiell retroaktiv tillämpning (vilket innebär att jämförelsetal inte behöver räknas om). En översiktlig utvärdering har gjorts och standarden bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella ställning.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

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 eventualförpliktelser upptas till verkligt värde. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för förvärvet och verkliga värdet av de förvärvade nettotillgångarna klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Transaktionsutgifter i samband med rörelseförvärv kostnadsförs när de uppstår.

Kritiska redovisningsfrågor samt uppskattningar och bedömningar

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

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

Det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt redovisas genom successiv vinstavräkning baserad på projektens färdigställandegrad. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan bedömas på ett tillförlitligt sätt genom ett väl fungerade 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 prövas minst en gång per år med avseende på eventuellt nedskrivningsbehov. Prövningen kräver en bedömning av nyttjandevärdet på den kassagenererande enhet, eller grupper av enheter, till vilken 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 2017 anges i not 14.

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 byggplatsen. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund. När det gäller bostadsrättsföreningar avses förhandsavtalet.

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

I balansräkningen redovisas entreprenaduppdragen projekt för projekt antingen som 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 procentsatser:

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

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

Låneutgifter

Låneutgifter kostnadsförs löpande i den period utgiften uppstår. 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 nettoredovisas om legal kvittningsrätt finns. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skattebetalningar i framtiden.

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 leverantörsskulder.

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 realiseras, 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.

Andra aktier och andelar
Andra aktier och andelar är finansiella tillgångar som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde.

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 hänförbara till tillgången. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga ekonomiska fördelar väntas från användning av tillgången.

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

Immateriella anläggningstillgångar

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

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

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

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. Utvecklingsutgifter kostnadsförs löpande.

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, upptagna till det lägsta av anskaffningskostnaden enligt den så kallade först in- först ut-principen och nettoförsäljningsvärdet, på oavslutade bostadsprojekt där köparen tillträder projektet när det är färdigställt.

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

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

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.

Obeskattade reserver redovisas i sin helhet utan att fördelas som eget kapital och uppskjuten skatt.

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för eventuella nedskrivningar.

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	2017			2016		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Koncernen - Sverige	178	41	219	168	36	204
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	8 852	85 095	93 947	9 027	74 944	83 971
(varav tantiem)	(1 930)	(-)	(1 930)	(1 647)	(-)	(1 647)
Förmåner	252	1 250	1 502	320	964	1 284
Sociala kostnader	2 892	27 885	30 777	2 957	24 093	27 050
Pensionskostnader	2 773	8 707	11 480	2 515	7 500	10 015
Summa	**14 769**	**122 937**	**137 706**	**14 819**	**107 501**	**122 320**
Moderbolaget						
Löner och andra ersättningar	3 164	335	3 499	3 088	316	3 404
(varav tantiem)	(650)	(-)	(650)	(600)	(-)	(600)
Förmåner	101	-	101	102	-	102
Sociala kostnader	1 057	92	1 149	1 022	99	1 121
Pensionskostnader	1 243	30	1 273	1 202	30	1 232
Summa	**5 565**	**457**	**6 022**	**5 414**	**445**	**5 859**

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode för styrelsearbete och kommittéarbete enligt årsstämmans 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.

Beredningss- och beslutsprocess

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

Styrelsen

I enlighet med årsstämmans beslut om arvoden till styrelsen har under 2017 utgått arvoden med totalt 880 tkr fördelat enligt:

	Tkr
Nils-Erik Danielsson, styrelseordförande	280
Kristina Alvendal, styrelseledamot	75
Erik Hemberg, styrelseledamot	165
Jan Johansson, styrelseledamot	195
Ulf Runmarker, styrelseledamot	165
Summa	**880**

Kristina Alvendal valdes in i styrelsen på årsstämman 2017 och har därför inte erhållit fullt arvode för året.

Verkställande direktören

Till verkställande direktören uppgick lön och annan ersättning till sammanlagt 2 284 tkr (2 350). Utöver detta har förmåner för i första hand bil utgått om 101 tkr (102). I årets ersättning ingick bonus med 650 tkr (600). Bonusen för verkställande direktören baseras på hur koncernens resultat utvecklas i förhållande till uppsatta mål.

Under verksamhetsåret uppgick pensionskostnaderna för verkställande direktören till 1 102 tkr exklusive löneskatt. Under anställningstiden har verkställande direktören rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vid 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 sex personer. Till samtliga övriga ledande befattningshavare uppgick lön och annan ersättning till sammanlagt 5 688 tkr (6 094). Utöver detta har förmåner för i första hand bil utgått om 151 tkr (218). I årets ersättning ingick bonus med 1 280 tkr (1 047).

Koncernens pensionskostnader exklusive löneskatt för övriga ledande befattningshavare för 2017 uppgick till 1 263 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)

	2017			2016		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Koncernen						
Antal styrelseledamöter	32	3	35	31	2	33
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	6	1	7	7	1	8
Moderbolaget						
Antal styrelseledamöter	7	1	8	7	-	7
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	6	1	7	7	1	8

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	**2016**	**2017**	**2016**
Sverige	1 093 727	817 785	5 278	4 730
Övriga Europa	2 406	6 136	-	-
Summa	**1 096 133**	**823 921**	**5 278**	**4 730**

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 VärsåsVillan.

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

Resultaträkning 2017 (Mkr)	**Projekt-utveckling**	**Styckehus**	**Övrigt**	**Koncern-eliminering**	**Summa**
Intäkter - externt	581,4	503,1	11,6	-	1 096,1
Intäkter - internt	-	-	32,3	-32,3	0,0
Summa intäkter	**581,4**	**503,1**	**43,9**	**-32,3**	**1 096,1**
Rörelseresultat	45,5	34,9	-2,7	-	77,7
Finansiella poster, netto					-3,3
Resultat efter finansiella poster					**74,4**
Skatt på årets resultat					-16,5
Årets resultat kvarvarande verksamheter					**57,9**
Årets resultat verksamhet under avveckling					-0,4
Årets resultat					**57,5**
Avskrivningar	1,6	1,3	2,2	-	5,1
Rörelsemarginal %	7,8	6,9	-23,3	-	7,1

Resultaträkning 2016 (Mkr)	**Projekt-utveckling**	**Styckehus**	**Övrigt**	**Koncern-eliminering**	**Summa**
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

Not 3 Rörelsesegment, forts.

Balansräkning 2017 (Mkr)	Projekt-utveckling	Stycke-hus	Övrigt	Summa
Tillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	1,8	12,3	7,4	21,5
Materiella anläggningstillgångar	8,6	7,9	45,2	61,7
Finansiella anläggningstillgångar	0,3	1,0	-	1,3
Omsättningsfastigheter	135,9	67,5	-	203,4
Övriga tillgångar	125,1	40,3	13,2	178,6
Ofördelade tillgångar				141,3
Summa tillgångar	**271,7**	**129,0**	**65,8**	**607,8**
Skulder				
Skulder	180,3	112,7	8,3	301,3
Ofördelade skulder				306,5
Summa skulder	**180,3**	**112,7**	**8,3**	**607,8**
Investeringar	2,6	2,5	26,2	31,3

Balansräkning 2016 (Mkr)	Projekt-utveckling	Stycke-hus	Övrigt	Summa
Tillgångar				
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**
Skulder				
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

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderbolagets intäkter avsåg 5 278 tkr (4 730) intäkter från koncernbolag. Några inköp från koncernbolag har ej förekommit under året.

Not 5 Information angående ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
Arvode och kostnadsersättning	**2017**	**2016**	**2017**	**2016**
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	565	565	260	260
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	95	63	95	63
Summa	**660**	**628**	**355**	**323**

Not 6 Avskrivningar enligt plan

Koncernen 2017	Kostnad för sålda varor	Förs.-kostn.	Adm.-kostn.	Summa
Programvara	276	426	87	789
Byggnader	924	159	61	1 144
Markanläggningar	20	-	-	20
Maskiner	2 386	-	-	2 386
Inventarier	115	178	36	329
Summa	**3 721**	**763**	**184**	**4 668**
2016				
Programvara	305	471	96	872
Byggnader	824	141	54	1 019
Markanläggningar	18	-	-	18
Maskiner	2 763	-	-	2 763
Inventarier	158	243	50	451
Summa	**4 068**	**855**	**200**	**5 123**

Not 7 Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2017	2016
Vinst vid försäljning av maskiner och inventarier	172	373
Kursvinst	10	81
Summa	**182**	**454**

Not 8 Kostnader fördelade på kostnadsslag

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

Koncernen	2017	2016
Material inkl underentreprenader	818 789	586 877
Ersättningar till anställda	137 706	121 616
Avskrivningar	4 668	5 123
Övriga kostnader	57 480	60 011
Summa	**1 018 643**	**773 627**

Not 9 Resultat från andelar i koncernbolag

	Moderbolaget	
	2017	**2016**
Erhållet koncernbidrag	2 962	9 218
Anteciperad utdelning	4 380	3 800
Summa	**7 342**	**13 018**

Not 10 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	**2016**	**2017**	**2016**
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	-	26
Ränteintäkter	424	246	-	1
Summa	**424**	**246**	**0**	**27**

Not 11 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader	-3 617	-3 710	-68	-369
Kursdifferenser	-24	-148	-	-
Summa	**-3 641**	**-3 858**	**-68**	**-369**

Not 12 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Skatt på årets resultat				
Aktuell skattekostnad	-11 799	-1 947	-41	-
Uppskjuten skattekostnad	-4 713	-8 406	-	-1 542
Totalt redovisad skatt på årets resultat	**-16 512**	**-10 353**	**-41**	**-1 542**
Skatt som redovisats i övrigt totalresultat				
Uppskjuten skatt hänförlig till omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	462	483	-	-

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Redovisat resultat före skatt	74 454	47 030	4 072	9 996
Skatt enligt gällande skattesats	-16 380	-10 347	-896	-2 199
Ej skattepliktiga intäkter	416	593	963	836
Ej avdragsgilla kostnader	-546	-601	-122	-114
Övrigt	-2	2	14	-65
Redovisad skattekostnad	**-16 512**	**-10 353**	**-41**	**-1 542**
Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder				
Avsättningar för pensioner	3 490	3 130	-	-
Övrigt	1 518	1 498	-	-
Uppskjuten skattefordran	**5 008**	**4 628**	**-**	**-**
Obeskattade reserver	-6 215	-1 647	-	-
Uppskjuten skatteskuld	**-6 215**	**-1 647**	**-**	**-**
Uppskjuten skatteskuld/ fordran netto	**-1 207**	**2 981**	**-**	**-**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Förändring i uppskjuten skatt				
Ingående balans	2 981	10 990	-	1 542
Redovisad skatt i resultaträkningen	-4 713	-8 406	-	-1 542
Redovisad skatt i rapport över totalresultat	462	483	-	-
Övrigt	63	-86	-	-
Utgående balans	**-1 207**	**2 981**	**0**	**0**

Vid utgången av 2017 hade koncernen inga outnyttjade underskottsavdrag (0).

Not 13 Årets resultat från avvecklade verksamheter

Koncernen	**2017**	**2016**
Intäkter	-	-
Övriga kostnader	-485	237
Resultat före skatt	**-485**	**237**
Skatt	64	-86
Resultat efter skatt	**-421**	**151**

Beslut fattades 2014 att avveckla verksamheten i Norge. Den norska verksamheten redovisas därför som verksamhet under avveckling. Kostnader under 2017 har bestått av garantiåtaganden.

Kassaflödeseffekten uppgick till -561 tkr (-508).

Not 14 Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen	**Varumärke**	**Programvara**	**Goodwill**	**Summa**
Anskaffningskostnader				
Ingående balans 2016-01-01	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**
Årets anskaffningar	-	167	-	167
Utgående balans 2017-12-31	**10 500**	**4 604**	**10 115**	**25 219**
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående balans 2016-01-01	-	2 033	-	2 033
Årets avskrivning	-	872	-	872
Utgående balans 2016-12-31	**-**	**2 905**	**-**	**2 905**
Årets avskrivning	-	789	-	789
Utgående balans 2017-12-31	**-**	**3 694**	**-**	**3 694**
Värde enligt balansräkning 2016-12-31	**10 500**	**1 532**	**10 115**	**22 147**
Värde enligt balansräkning 2017-12-31	**10 500**	**910**	**10 115**	**21 525**

Varumärke fördelad på kassagenererade enheter	**2017**	**2016**
Verksamhetsområde Styckehus	10 500	10 500

Goodwill fördelad på kassagenererade enheter	**2017**	**2016**
Verksamhetsområde Styckehus	2 738	2 738
Verksamhetsområde Övrigt	7 377	7 377
Summa	**10 115**	**10 115**

Posten varumärke omfattar det under 2012 förvärvade VärsåsVillan. Varumärket har åsatts en obestämd livslängd genom att marknadsföringsutgifter tillförs 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 15 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 2017 uppgått till 5 409 tkr (4 294).

Koncernens framtida åtaganden för operationella avtal uppgår till följande belopp:

Avgifter som förfaller	Tkr
2018	5 213
2019	3 498
2020	2 014
efter 2020	92

Not 16 Byggnader och mark

Koncernen	Byggnader	Pågående ny-anläggning	Mark-anläggning	Mark	Summa
Anskaffningskostnader					
Ingående balans 2016-01-01	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**
Försäljning, utrangering och nedskrivning	-1 775	-	-	-	-1 775
Omklassificering	-	-	-	-1 054	-1 054
Årets anskaffningar	1 216	24 950	-	-	26 166
Utgående balans 2017-12-31	**40 858**	**24 950**	**479**	**10 924**	**77 211**
Ackumulerade avskrivningar					
Ingående balans 2016-01-01	11 293	-	123	653	12 069
Årets avskrivning	1 019	-	18	-	1 037
Utgående balans 2016-12-31	**12 312**	**-**	**141**	**653**	**13 106**
Försäljning, utrangering och nedskrivning	-1 753	-	-	-	-1 753
Omklassificering	-		-	-653	-653
Årets avskrivning	1 144	-	20	-	1 164
Utgående balans 2017-12-31	**11 703**	**-**	**161**	**0**	**11 864**
Värde enligt balansräkning 2016-12-31	**29 105**	**-**	**338**	**11 325**	**40 768**
Värde enligt balansräkning 2017-12-31	**29 155**	**24 950**	**318**	**10 924**	**65 347**

Pågående nyanläggning avser utbyggnad av huvudkontor samt ny produktionsanläggning i Götene.

Not 17 Maskiner och inventarier

Koncernen	Maskiner	Inventarier	Summa
Anskaffningskostnader			
Ingående balans 2016-01-01	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**
Årets anskaffningar	5 277	296	5 573
Omklassificering	-854	-	-854
Utgående balans 2017-12-31	**86 948**	**20 045**	**106 993**

	Maskiner	Inventarier	Summa
Ackumulerade avskrivningar			
Ingående balans 2016-01-01	66 303	19 849	86 152
Försäljning	-1 494	-1 723	-3 217
Årets avskrivning	2 763	451	3 214
Utgående balans 2016-12-31	**67 572**	**18 577**	**86 149**
Omklassificering	-213	-	-213
Årets avskrivning	2 386	329	2 715
Utgående balans 2017-12-31	**69 745**	**18 906**	**88 651**
Värde enligt balansräkning 2016-12-31	**14 953**	**1 172**	**16 125**
Värde enligt balansräkning 2017-12-31	**17 203**	**1 139**	**18 342**

För uppgifter om finansiell leasing se not 15 Leasingavtal.
Årets investeringar består till största delen av produktionsutrustning.

Not 18 Andelar i koncernbolag

Moderbolaget	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	120 009	119 734
Aktieägartillskott till Götenehus AB	213	275
Utgående anskaffningsvärde	**120 222**	**120 009**

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Kapital- och röst-rättsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Böja Trä AB	556066-2685	Götene	100%	10 000	1 205
Fastighets AB Åberg 15	556992-3591	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 16	556992-3658	Götene	100%	-	-
Forshem Mark AB	559044-1530	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%	-	-
Götene Träindustri AB	556076-5777	Götene	100%	10 000	10 000
Götenehus AB	556229-5138	Götene	100%	30 000	82 531
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					**120 222**

Under 2017 har Susce i Östergötland AB, 556731-4751 fusionerats med Böja Trä AB.

Not 19 Aktier och andelar

Koncernen	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	1 000	1 561
Årets försäljning	-	-561
Summa andra aktier och andelar	**1 000**	**1 000**

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

Not 20 Varulager

Koncernen	2017	2016
Råvaror och förnödenheter	15 359	17 918
Färdiga varor	13 528	17 319
Summa varulager	**28 887**	**35 237**

Not 21 Omsättningsfastigheter

Koncernen	2017	2016
Exploateringsmark för flerbostadshus och kommersiella projekt	41 954	46 359
Exploateringsmark för småhus	137 118	161 245
Visningshus	19 477	9 382
Projekthus under uppförande	4 824	14 634
Summa omsättningsfastigheter	**203 373**	**231 620**

Koncernen	2017	2016
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	242 519	199 145
Nyanskaffningar	28 840	133 455
Försäljningar	-52 227	-90 081
Vid årets slut	**219 132**	**242 519**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-10 899	-10 469
Försäljningar	1 069	1 250
Årets nedskrivningar	-5 929	-1 680
Vid årets slut	**-15 759**	**-10 899**
Värde enligt balansräkningen vid årets slut	**203 373**	**231 620**

Det redovisade värdet för den del av omsättningsfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 42,0 mkr (33,6).

Not 22 Pågående arbete

Nedlagda kostnader på bostadsprojekt där kunden tillträder fastigheten vid färdigställandet redovisas som pågående arbete. Det redovisade värdet uppgick vid årets slut till 11 406 tkr (41 566).

Not 23 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

Koncernen	2017	2016
Upparbetad intäkt på ej avslutade entreprenader	213 573	113 420
Fakturering på ej avslutade entreprenader	-161 632	-88 443
Summa	**51 941**	**24 977**

Not 24 Fordringar/Skulder till koncernbolag

Moderbolaget
Fordringar i koncernbolag inkluderar 3,5 mkr i koncernens centralkontosystem hos bank, se not 31.

Not 25 Övriga fordringar

Koncernen	2017	2016
Skattefordran	-	807
Momsfordran	2 376	69
Lämnade förskott	11 733	4 615
Reversfordringar bostadsrättsföreningar	21 904	1 060
Övrigt	640	2 493
	36 653	**9 044**

Reversfordringar avser fordringar på bostadsrättsföreningar som uppstår vid överlåtelse av mark. Reverserna regleras när bostadsrättsföreningarna fått lagfart på den köpta marken.

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Bonus från leverantörer	8 589	7 524	-	-
Upplupna intäkter	472	99	-	-
Förutbetalda projektkostnader	2 472	3 257	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	4 192	3 529	159	353
Summa	**15 725**	**14 409**	**159**	**353**

Not 27 Eget kapital

Aktier och aktiekapital
Den 31 december 2017 bestod aktiekapitalet av 87 313 516 (87 313 516) aktier med ett kvotvärde på 1 krona per aktie. Samtliga aktier är fria. Uppdelningen på de olika aktieslagen är följande:

	Antal
Serie A (1 röst)	1 099 740
Serie B (1/10 röst)	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 2017 till marknadspris överlåtit 100 000 teckningsoptioner till anställda. Premien för överlåtna teckningsoptioner har ökat det egna kapitalet i koncernen med 0,2 mkr. Teckningskursen har fastställts till 2:71 kr. Totalt har 2 450 000 av de 3 000 000 teckningsoptionerna överlåtits. Återstående 550 000 teckningsoptioner har behållits av Götenehus AB och ska kunna överlåtas till framtida anställda.

Antal aktier (tusental)	2017	2016
Utestående antal aktier vid periodens slut	87 314	87 314
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	87 314	87 004
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	90 389	89 548

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

Reserver

Koncernen	2017	2016
Ingående ackumulerade omräkningsdifferenser	127	114
Årets omräkningsdifferenser	-4	13
Utgående ackumulerade omräkningsdifferenser	**123**	**127**

Förslag till vinstdisposition
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Moderbolaget	2017	2016
Balanserade vinstmedel	43 345 316	43 409 939
Årets resultat	3 968 835	8 453 729
Totalt	**47 314 151**	**51 863 668**

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

Till aktieägarna utdelas		
0:15 kr per aktie (0:10)	13 097 027	8 731 352
I ny räkning överföres	34 217 124	43 132 316
Totalt	**47 314 151**	**51 863 668**

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	2017	2016
Diskonteringsränta	2,5%	2,5%
Årlig ökning av pension	1,75%	1,5%

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

	2,0%	2,5%	3,0%
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	40 289	36 871	33 855

Specifikation av förändring av pensionsskuld i koncernen	2017	2016
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	34 956	32 694
Pensionsutbetalningar	-624	-470
Ränta	850	966
Aktuariell förlust	1 689	1 766
Förpliktelsens nuvärde vid årets slut	**36 871**	**34 956**

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 2017 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 3,1 mkr (2,7).

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 2017 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 154 procent (149).

Koncernen	2017	2016
Redovisad kostnad för förmånsbestämda planer	1 399	1 064
Redovisad kostnad för avgiftsbestämda planer	9 991	8 858
Summa	**11 390**	**9 922**

Not 29 Övriga avsättningar

Koncernen	2017	2016
Långfristiga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	3 549	5 267
Årets avsättning	4 379	2 535
Årets upplösen/ombokning till kortfristiga avsättningar	-4 131	-4 253
Redovisat värde vid årets slut	**3 797**	**3 549**
Kortfristiga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	5 544	3 883
Årets förändring	1 257	1 661
Redovisat värde vid årets slut	**6 801**	**5 544**

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

Not 30 Räntebärande skulder

Koncernen	Låneskulder	Skuld avbetaln.kontrakt	Konvertibelt förlagslån	Summa
Ingående balans 2016-01-01	119 429	1 125	1 156	121 710
Upptagna lån	44 599	1 284	-	45 883
Amorteringar	-27 255	-627	-448	-28 330
Konvertering till aktier	-	-	-708	-708
Utgående balans 2016-12-31	**136 773**	**1 782**	**0**	**138 555**
Upptagna lån	41 891	973	-	42 864
Amorteringar	-77 748	-413	-	-78 161
Utgående balans 2017-12-31	**100 916**	**2 342**	**0**	**103 258**

Fördelning räntebärande skulder	2017	2016
Långfristiga skulder	92 738	129 604
Kortfristiga skulder	10 520	8 951
Summa	**103 258**	**138 555**

Moderbolaget	Konvertibelt förlagslån	Summa
Ingående balans 2016-01-01	1 156	1 156
Amorteringar	-448	-448
Konvertering till aktier	-708	-708
Utgående balans 2016-12-31	**0**	**0**

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.

Not 32 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

Koncernen	2017	2016
Fakturering på ej avslutade entreprenader	473 447	419 551
Upparbetad intäkt på ej avslutade entreprenader	-418 264	-346 992
Summa	**55 183**	**72 559**

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Semester- och löneskuld	17 423	14 560	1 303	1 252
Sociala avgifter	13 188	8 763	630	509
Upplupna projektkostnader	44 976	28 241	-	-
Övriga upplupna kostnader	6 432	6 811	407	126
Förutbetalda intäkter	-	478	-	-
Summa	**82 019**	**58 853**	**2 340**	**1 887**

Not 34 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
För skulder till kreditinstitut inkl checkräkningskredit				
Fastighetsinteckningar	126 700	203 287	-	-
Företagsinteckningar	76 950	76 950	-	-
Aktier i dotterbolag	32 673	32 673	-	-
Reversfordran	4 916	4 916	-	-
Maskiner med äganderättsförbehåll	3 186	2 166	-	-
Summa ställda säkerheter	**244 425**	**319 992**	**-**	**-**

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

Not 35 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Borgensförbindelser för dotterbolag	-	-	128 679	83 936
Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar	143 531	51 445	15 567	-
Borgensförbindelser övriga	-	11 550	-	11 550
Övriga ansvarsförbindelser	482	472	-	-
Summa eventualförpliktelser	**144 013**	**63 467**	**144 246**	**95 486**

Av moderbolagets borgensförbindelser till förmån för dotterbolag avser 23,7 mkr (28,1) 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 57 942 tkr (36 677) har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier som är 87 313 516 (87 004 531).

Resultatet per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare 57 521 tkr (36 828) har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier som är 87 313 516 (87 004 531).

Resultatet per aktie efter utspädning har beräknats genom att årets resultat för kvarvarande verksamheter hänförligt till moderbolagets aktieägare 57 942 tkr (36 677), justerat för räntekostnader och skatt avseende teckningsoptioner har dividerats med genomsnittligt antal aktier efter utspädning som är 90 389 416 (89 547 843).

Resultatet per aktie efter utspädning har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare 57 521 tkr (36 828), justerat för räntekostnader och skatt avseende teckningsoptioner har dividerats med genomsnittligt antal aktier efter utspädning som är 90 389 416 (89 547 843).

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	
	2017	2016	2017	2016
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	4 668	5 123	-	-
Nedskrivningar	6 330	1 680	-	-
Avsättningar	2 144	10	-	-
Koncernbidrag	-	-	-2 962	-9 218
Anteciperad utdelning	-	-	-4 380	-3 800
Övrigt	1 051	-2 258	-	-
Summa	**14 193**	**4 555**	**-7 342**	**-13 018**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Upplysning om betalda räntor och utdelningar				
Under året betalda räntor	2 632	3 075	68	368
Under året erhållna räntor	424	244	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 långfristiga fordringar, kundfordringar, reversfordringar, aktier och likvida medel. Samtliga belopp som anges nedan motsvarar de bokförda värdena i koncernen.

Långfristiga fordringar
I långfristiga fordringar 2016-12-31 ingick en reversfordran på 4 916 från en tidigare fastighetsaffär, vilken nu är omklassificerad till kortfristiga fordringar. Per 2017-12-31 består långfristiga fordringar av lån till en bostadsrättsförening. Avstämning genomförs regelbundet för att bedöma eventuell risk. Förfallostruktur:

Koncernen	2017	2016
Amortering år 1	60	1 060
Amortering år 2	60	1 060
Amortering år 3	60	1 060
Amortering år 4	60	1 060
Amortering år 5	60	976
Amortering efter år 5	20	80
Summa	**320**	**5 296**

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	2017	2016
Ej förfallna kundfordringar	20 397	44 188
Förfallna kundfordringar < 30 dagar	11 911	7 747
Förfallna kundfordringar 30 - 60 dagar	471	631
Förfallna kundfordringar 60 - 90 dagar	313	1 136
Förfallna kundfordringar > 90 dagar	887	1 633
Summa	**33 979**	**55 335**

Koncernens kunder erhåller kredit efter att ha ställt någon form av bankmässig säkerhet som kan accepteras. Reservering för osäkra kundfordringar har gjorts om 2 198 tkr (1 969).

Reversfordringar
Koncernens reversfordringar består av fordringar på bostadsrättsföreningar och reversfordran från en tidigare fastighetsaffär.

Likvida medel
De likvida medlen består av SEK, EUR och NOK och är placerade på bankkonton. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 119 347 tkr (75 735) för koncernen och 22 tkr (22) för moderbolaget. Bokfört värde motsvarar verkligt värde.

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. Leverantörsskulderna förfaller till största del inom 10-60 dagar.

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

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

Förfallostruktur räntebärande skulder

Koncernen	2017	2016
Amortering år 1	5 850	5 699
Amortering år 2	5 099	5 699
Amortering år 3	4 791	5 101
Amortering år 4	3 176	4 599
Amortering år 5	1 536	3 012
Amortering efter år 5	26 437	27 672
Lån exploateringsfastigheter/pågående arbeten	56 369	86 773
Summa	**103 258**	**138 555**

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

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

Finansiella tillgångar och skulder per kategori

Koncernen	Finansiella tillgångar som kan säljas		Kund och låne-fordringar	
Finansiella tillgångar	**2017**	**2016**	**2017**	**2016**
Andra aktier och andelar	1 000	1 000		
Långfristiga fordringar			260	4 236
Kundfordringar			33 979	55 335
Reversfordringar			21 904	1 060
Likvida medel			119 347	75 735

	Övriga finansiella skulder	
Finansiella skulder	**2017**	**2016**
Långfristiga räntebärande skulder	92 738	129 604
Kortfristiga räntebärande skulder	10 520	8 951
Leverantörsskulder	76 342	63 918

Redovisat värde överensstämmer med verkligt värde.

Not 39 Risker och riskhantering

Finansiella risker

Ränterisk

Koncernens exponering mot marknadsrisken för förändringar av räntenivåerna 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 varför inga specifika åtgärder vidtas för att hantera ränterisken. 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 valutarisker. Huvudinriktningen är att 0–75 procent av det förväntade nettoflödet av utländsk valuta för de närmaste sex månaderna ska kurssäkras.

Under 2017 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 förvärvas av Götenehus. Per 2017-12-31 fanns inga projekt där Götenehus har något åtagande att förvärva någon bostadsrätt.

Likviditetsrisk

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

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 2017-12-31 uppgick koncernens likvida medel exklusive outnyttjad checkkredit till 11 procent (9) av koncernens nettoomsättning. Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick till 15 procent (14) av koncernens nettoomsättning.

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.

Säsongsrisker

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

Utvecklingsrisker

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

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.

Not 41 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Götenehuskoncernen har efter balansdagens slut förvärvat ett markområde om cirka 50 byggrätter i Limhamn, Malmö. Tillträdesdag för affären var 1 februari 2018. Köpeskillingen uppgick till cirka 43 mkr.

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 2018

Nils-Erik Danielsson Styrelseordförande	Erik Hemberg Styrelseledamot	Ulf Runmarker Styrelseledamot	Jan Johansson Styrelseledamot

Kristina Alvendal Styrelseledamot	Joakim Johansson Styrelseledamot	Stephen Sutton Styrelseledamot

Claes Hansson
Verkställande direktör och styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2018
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 räkenskapsåret 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 25–53 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 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 2017 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Årsredovisning 2017 men innefattar inte årsredovisning och koncernredovisning som ingår på sidorna 25–53 i detta dokument och vår revisionsberättelse avseende dessa, och inte heller ”Hållbarhetsredovisning Götenehus 2017” på sidorna 16–22 i detta dokument och vårt yttrande avseende den.

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

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

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

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 eventuella 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 2017 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 verksamhets art, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 28 mars 2018

Ernst & Young AB

Thomas Nilsson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning

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

Arbetsordning för styrelse och instruktion för VD

Styrelsen i Götenehus Group har utarbetat en arbetsordning för styrelsearbetet innehållande instruktioner avseende arbetsfördelningen inom styrelsen, ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt ekonomisk rapportering till styrelsen. Därtill har en instruktion avseende verkställande direktörens uppgifter utarbetats. Arbetsordning för styrelse och verkställande direktör fastställs årligen vid det styrelsemöte som närmast följer efter respektive årsstämma. Enligt nu gällande arbetsordning ska styrelsen utöver det årliga konstituerande mötet sammanträda vid minst fem planerade tillfällen under verksamhetsåret. Under 2017 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 aktieägares representant ersättas. Rätten att utse en representant ska då erbjudas nästa större aktieägare. Valberedningen utser inom sig ordförande. Valberedningens sammansättning ska offentliggöras och publiceras på bolagets hemsida senast sex månader före årsstämman.

Valberedningen ska lägga fram förslag i följande frågor för beslut till årsstämman 2018:

- Val av stämmoordförande, 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 som representanter för de största aktieägarna.

Kommittéer

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

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.

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

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

Ersättningar till styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelse

Efter förslag från valberedningen beslutade årsstämman 2017 att styrelsearvode till ledamöterna under innevarande mandatperiod ska utgå med 850 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. Ersättning per kommitté är maximerad till 45 tkr.

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 42.

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 42.

Revisor

Revisionskostnaderna i koncernen uppgick under 2017 till 565 tkr (565), se not 5, sid 44.

Styrelse och revisor

Nils-Erik Danielsson

Kristina Alvendal

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: 419 330 B-aktier.

Kristina Alvendal, född 1972.
Ledamot sedan 2017.
Verkställande direktör i Alvendal AB. Styrelseledamot i Svenska Hus AB, SALK Tennis AB och Belatchew Arkitekter.
Eget innehav i Götenehus Group AB: 0 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 Götenehus-koncernens 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.
Eget innehav i Götenehus Group AB: 400 000 B-aktier.
Innehav i Götenehus Group AB via bolag: 177 880 A-aktier, 35 079 448 B-aktier och 2 730 000 teckningsoptioner.

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.
Ledamot sedan 2006.
Verkställande direktör och styrelseledamot i Förvaltnings AB Brunnen samt AB Westergyllen med dotterbolag. Styrelseordförande i Brunnen Bostad AB, Poseidon Diving Group AB och Sundaya Nordic AB. Styrelseledamot i 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 10 671 160 B-aktier.

Stephen Sutton, född 1954.
Ledamot och arbetstagarrepresentant för PTK sedan 2014.
Projektledare Götenehus AB.
Eget innehav i Götenehus Group AB: 13 000 B-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

Johan Danielsson

David Ulinder

Roger Wändal

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 58.

Fredrik Arvidson, född 1965.
Försäljningschef Styckehus. Anställd sedan 2015.
Eget innehav i Götenehus Group AB: 20 000 B-aktier, 200 000 teckningsoptioner.

Johan Danielsson, född 1968, arkitekt SAR/MSA
Chefsarkitekt. Anställd sedan 1994.
Eget innehav i Götenehus Group AB: 300 130 B-aktier, 100 000 teckningsoptioner.

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.

Robert Elovson, född 1963.
Ny CFO. Tillträder sin tjänst i juni 2018.
Eget innehav i Götenehus Group AB: 0 aktier.

Flerårsöversikt

Resultaträkningar		**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Nettoomsättning	Mkr	**1 096,1**	823,9	741,8	580,3	555,1	541,4	633,8
Rörelseresultat före nedskrivningar	Mkr	**77,7**	50,6	33,7	24,5	-5,0	-9,4	2,6
Nedskrivningar av omsättningsfastigheter m m	Mkr	**-**	-	-	-	-	-22,0	-
Rörelseresultat efter nedskrivningar	Mkr	**77,7**	50,6	33,7	24,5	-5,0	-31,4	2,6
Finansnetto	Mkr	**-3,3**	-3,6	-5,3	-10,6	-16,4	-18,5	-13,4
Resultat efter finansiella poster	Mkr	**74,4**	47,0	28,4	13,9	-21,4	-49,9	-10,8
Skatter	Mkr	**-16,5**	-10,3	-6,4	-3,7	6,5	10,0	2,6
Årets resultat kvarvarande verksamheter	Mkr	**57,9**	36,7	22,0	10,2	-14,9	-39,9	-8,2
Årets resultat verksamhet under avveckling	Mkr	**-0,4**	0,1	-0,8	-2,0	-0,8	-9,7	0,5
Årets resultat	Mkr	**57,5**	36,8	21,2	8,2	-15,7	-49,6	-7,7
Balansräkningar								
Anläggningstillgångar	Mkr	**106,5**	87,3	86,5	95,5	103,0	112,9	90,9
Fordringar och varulager	Mkr	**382,0**	413,0	295,4	306,7	396,0	491,4	503,4
Likvida medel	Mkr	**119,3**	75,7	67,2	42,4	43,4	4,5	33,2
Summa tillgångar	Mkr	**607,8**	576,0	449,1	444,6	542,4	608,8	627,5
Eget kapital	Mkr	**214,4**	166,7	134,9	111,4	107,4	50,4	106,8
Långfristiga skulder	Mkr	**134,6**	168,1	139,1	200,1	290,6	322,2	326,7
Kortfristiga skulder	Mkr	**258,8**	241,2	175,1	133,1	144,4	236,2	194,0
Summa eget kapital och skulder	Mkr	**607,8**	576,0	449,1	444,6	542,4	608,8	627,5
Kassaflöde								
Kassaflöde från den löpande verksamheten	Mkr	**118,4**	9,1	90,8	109,2	91,9	-35,3	-87,3
Kassaflöde efter investeringar	Mkr	**87,4**	-5,0	87,0	108,9	90,2	-30,4	-92,4
Nyckeltal								
Rörelsemarginal	%	**7,1**	6,1	4,5	4,2	-0,9	-1,7	0,4
Räntabilitet på sysselsatt kapital	%	**22,5**	16,2	11,0	6,5	-1,0	-6,2	0,6
Räntabilitet på eget kapital	%	**30,2**	24,4	17,2	7,5	-19,8	-66,9	-6,9
Soliditet	%	**35,3**	28,9	30,0	25,1	19,8	8,3	17,0
Räntetäckningsgrad	ggr	**21,4**	13,2	6,2	2,3	-0,3	-1,7	0,2
Nettolåneskuld	Mkr	**20,8**	97,8	87,2	176,0	277,0	445,9	366,7
Skuldsättningsgrad	ggr	**0,1**	0,6	0,6	1,6	2,6	8,8	3,4
Övrigt								
Bruttoinvesteringar exkl aktier	Mkr	**31,3**	14,6	3,8	1,3	1,2	3,5	5,3
Antal årsanställda		**219**	204	162	148	170	179	215

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.

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