

# Årsredovisning 2018



**Götenehus**

# Årsstämma

Årsstämman äger rum tisdagen den 7 maj 2019 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 tisdagen den 30 april 2019, dels anmäler sin avsikt att delta i stämman senast tisdagen den 30 april 2019, 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  
E-post: [koncern@gotenehus.com](mailto: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 tisdagen den 30 april 2019.

## Utdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas för verksamhetsåret 2018 med 0:15 kronor per aktie. Den totala aktieutdelningen uppgår enligt förslaget till 13,9 mkr. Som avstämningsdag för rätt till utdelning föreslås torsdagen den 9 maj 2019. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen utbetalas från Euroclear Sweden AB tisdagen den 14 maj 2019.

# Ekonomisk information

Götenehus avser att lämna följande ekonomiska information för verksamhetsåret 2019:

Delårsrapport 1 januari – 31 mars	16 maj 2019
Delårsrapport 1 januari – 30 juni	28 augusti 2019
Delårsrapport 1 januari – 30 september	30 oktober 2019
Bokslutskommuniké	februari 2020
Årsredovisning	april 2020

Götenehus ekonomiska information finns tillgänglig på [www.gotenehus.com](http://www.gotenehus.com).

# Innehåll

1	Året i korthet
2	VD har ordet
4	Götenehusaktien
6	Marknadsöversikt
8	Affärsidé, vision och mål
9	Affärsområden
10	Projektutveckling
12	Styckehus
14	Övriga verksamheter
16	Hållbarhetsredovisning
17	VD har ordet
17	Hållbar och ansvarsfull bostadsutveckling
20	Miljöhänsyn
22	Medarbetare
24	Affärsetik
25	Revisorns yttrande
27	Förvaltningsberättelse
31	Koncernens resultaträkning
31	Koncernens rapport över totalresultat
32	Koncernens balansräkning
34	Förändringar i koncernens eget kapital
35	Koncernens kassaflödesanalys
36	Moderbolagets resultaträkning
37	Moderbolagets balansräkning
38	Förändringar i moderbolagets eget kapital
38	Moderbolagets kassaflödesanalys
39	Noter med redovisnings- och värderingsprinciper
56	Revisionsberättelse
59	Bolagsstyrning
60	Styrelse och revisor
61	Ledande befattningshavare
62	Flerårsöversikt
62	Definitioner nyckeltal
65	Adresser

# Året i korthet

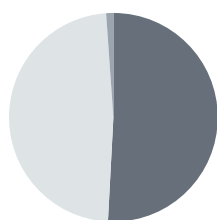


NYCKELTAL		2018	2017
Nettoomsättning	Mkr	<b>1 004,6</b>	1 096,1
Rörelseresultat	Mkr	<b>79,0</b>	77,7
Resultat efter finansiella poster	Mkr	<b>75,4</b>	74,4
Rörelsemarginal	%	<b>7,9</b>	7,1
Soliditet	%	<b>37,5</b>	35,3
Räntabilitet på sysselsatt kapital	%	<b>19,5</b>	22,5
Räntabilitet på eget kapital	%	<b>24,6</b>	30,2
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter efter skatt före utspädning	kr	<b>0:64</b>	0:66
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter efter skatt efter utspädning	kr	<b>0:65</b>	0:64
Eget kapital per aktie	kr	<b>2:91</b>	2:45
Utdelning (2018 förslag)	kr	<b>0:15</b>	0:15
Antal årsanställda		<b>228</b>	219

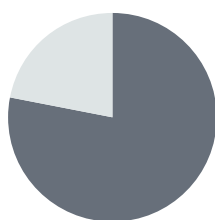
Definitioner, se sidan 62

- Nettoomsättningen uppgick till 1 005 mkr (1 096).
- Rörelseresultatet ökade till 79,0 mkr (77,7). Rörelsemarginalen ökade till 7,9 procent (7,1).
- Resultatet efter finansiella poster ökade till 75,4 mkr (74,4). Resultatet per aktie ökade till 0:65 kronor (0:64).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -33,4 mkr (118,4). Nettolåneskulden, som påverkats av investeringar i omsättningsfastigheter och den nya fabriken i Götene, ökade till 114,9 mkr (20,8).
- Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 0:15 kr (0:15) per aktie.

NETTOOMSÄTTNING  
PER AFFÄRSOMRÅDE



RÖRELSERESULTAT  
PER AFFÄRSOMRÅDE



■ Projektutveckling ■ Styckehus ■ Övrigt

## VD har ordet

Vår goda utveckling fortsatte under 2018. Vi redovisar nu det bästa resultatet sedan starten för 87 år sedan. Rörelsemarginalen ökade till 7,9 procent och avkastningen på både sysselsatt och eget kapital överstiger våra långsiktiga mål. Vår finansiella ställning har stärkts ytterligare och vår soliditet var vid årsskiftet 37,5 procent. Den positiva utvecklingen har möjliggjort att vi kunnat genomföra strategiska investeringar i både marknaden och i ökade resurser.

### Utvecklingen 2018

Den positiva utvecklingen från 2017 fortsatte under 2018. Vi är lönsamma och finansiellt starka.

- Nettoomsättningen uppgick till 1 005 mkr (1 096).
- Vårt rörelseresultat ökade till 79,0 mkr (77,7). Rörelsemarginalen uppgick till 7,9 procent (7,1).
- Koncernens finansiella ställning har aldrig varit bättre. Vår soliditet uppgick vid årsskiftet till 37,5 procent (35,3).
- Styrelsen föreslår att utdelning till aktieägarna lämnas med 0:15 kronor (0:15) per aktie.

Tack vare vår goda finansiella ställning kunde vi vara offensiva och genomföra ett flertal satsningar under året. Vi har ökat antal säljare, tagit fram flera nya produkter och huskataloger, byggt nya visningshus, köpt mark och byggt klar vår nya volymhusfabrik.

En annan glädjande sak är att vi i slutet av 2018 lanserade det digitala verktyget Bygg Online. Det är nu möjligt att bygga 15 av våra villor på nätet, via vår hemsida på samma sätt som man i flera år har kunnat bygga sin bil.

Vi förvärvade också nyligen Swebostad AB och breddar därmed vår bas och vårt nätverk inom projektutveckling av bostäder.

Vår nya volymhusfabrik är nu klar. De första leveranserna är genomförda. Vi räknar med att successivt under

2019 öka produktionen av bostäder producerade i volymer. Jag tror att denna investering på sikt kommer vara strategiskt mycket betydelsefull för oss.

Under 2018 vann vi SABOs ramupphandling av Kombohus Småhus. Intresset för våra produkter är stort. De kunder som beställer småhus genom ramavtalet kommer att prioriteras i den nya fabriken.

Vi har tillsammans med två av våra största ägare startat upp fastighetsbolaget Trähusstaden Sverige AB och kan därmed nu också bearbeta segmentet hyresrätter.

Under 2018 fortsatte vi vår satsning på att bredda vår verksamhet till att omfatta både småhus och flerfamiljshus. Vi färdigställde flera nya lägenhetsprojekt i olika storlekar och tillsammans med vår stabila småhusverksamhet börjar vi nu bli den breda bostadsbyggare vi önskar.

I början av förra året färdigställdes 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. Extra roligt är också att projektet är ett av 20 nominerade projekt till Byggindustrins pris Årets Bygge.

Vi lägger nu ett väldigt intressant och utvecklande år bakom oss. Ett år då vi fortsatte att vara ett miljardföretag och redovisade vårt bästa resultat hittills.

### Den svenska bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden i Sverige har delvis varit avvaktande det senaste året. De restriktioner som införts för bostadsfinansiering har framförallt påverkat bostadsbyggandet i Stockholmsområdet. Marknaden för bostadsprojekt i övriga delar av landet är stabilare och utvecklas bättre. Förutsättningarna för nyproduktion är fortfarande i grunden goda. Sysselsättningen i Sverige är hög, räntorna är



mycket låga, befolkningen ökar och det är bostadsbrist i de flesta av landets 290 kommuner. Vi behöver fler bostäder. Att bygga bostäder på rätt ställe till rätt pris och som köparna kan finansiera kommer att bli viktigt i framtiden.

#### **Marknadsutsikter och utmaningar**

Bostadsbyggandet i landet kommer som helhet att minska under 2019. Den underliggande efterfrågan på nya bostäder är däremot hög. Vi har de senaste åren förändrat vår verksamhet och är idag inte enbart en småhusbyggare utan en bredare bostadsbyggare. Vi bygger fortfarande småhus i form av villor, fritidshus och radhus men också flerfamiljshus. Vi har hög flexibilitet i vår planelementfabrik och bygger mer industriellt i vår nya volymhusfabrik. Gemensamt för våra produkter är att vi bygger hållbart i trä.

Behovet av nya bostäder är stort i landet. Låga räntor och befolkningstillväxten i Sverige stödjer efterfrågan på nyproducerade bostäder. Vår satsning på industriell volym-

husproduktion 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 bredare affärsmodell tillsammans med vår finansiella ställning innebär goda möjligheter, även i en något svagare marknad, att stärka våra strategiska positioner och fortsätta att utveckla Götenehus.

Götene i mars 2019

Claes Hansson  
VD och koncernchef

# Götenehusaktien

## Börshandel

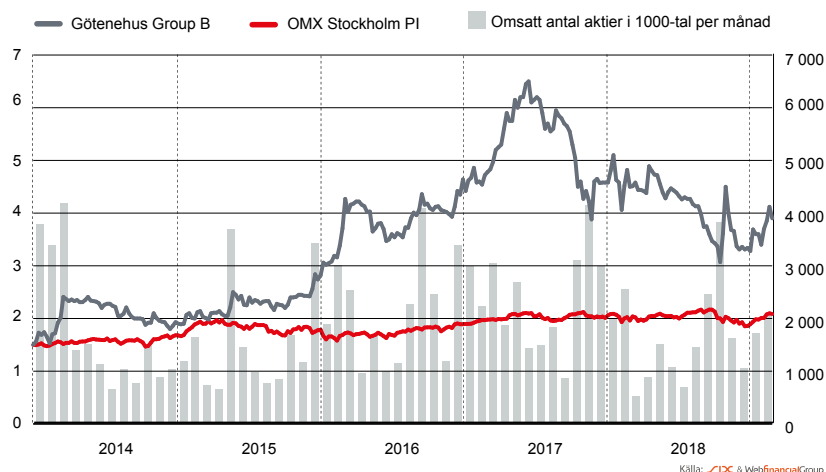
Götenehus Groups B-aktier är listade på Nasdaq First North Stockholm. Bolaget använder sig av Erik Penser Bank AB som Certified Adviser. Den röststarka A-aktien är inte noterad. Kursen på Götenehusaktien varierade under året mellan 3:07 och 5:38 kronor. Den sista noterade betalkursen under 2018 blev 3:34 kronor (4:58). Vid utgången av 2018 uppgick det totala börsvärdet på Götenehus till 309,3 mkr (399,9).

## Utdelning

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

Koncernens resultat och den finansiella ställningen fortsatte att vara god under verksamhetsåret 2018. Mot denna bakgrund föreslår styrelsen årsstämman att utdelning för

## Götenehusaktiens utveckling och omsättning, jan 2014 – februari 2019



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

Data per aktie		2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Resultat efter skatt före utspädning <sup>1)</sup>	kr	0:64	0:66	0:42	0:25	0:12	-0:26	-6:60
Resultat efter skatt efter utspädning <sup>1) 2)</sup>	kr	0:65	0:64	0:41	0:24	0:11	-	-
Utdelning (2018 förslag)	kr	0:15	0:15	0:10	0:05	-	-	-
Eget kapital	kr	2:91	2:46	1:91	1:55	1:28	1:23	8:33
Börskurs 31/12	kr	3:34	4:58	4:70	2:85	1:93	1:50	4:05
Direktavkastning <sup>3)</sup>	%	4,5	3,3	2,1	1,8	-	-	-
Börskurs/Eget kapital	%	114,7	186,5	245,3	183,7	150,6	124,7	48,6
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	tusen	89 889	87 314	87 004	86 982	86 982	56 633	6 051
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	tusen	91 030	90 389	89 548	87 775	90 382	56 633	6 051
Antal aktier vid årets slut före utspädning	tusen	92 614	87 314	87 314	86 982	86 982	86 982	6 051
Antal aktier vid årets slut efter utspädning	tusen	92 614	90 010	90 038	88 390	90 382	90 382	8 209

<sup>1)</sup> Resultat efter skatt innefattar enbart kvarvarande verksamheter. <sup>2)</sup> Eftersom utspädningseffekten är positiv har denna inte beräknats för åren 2012-2013.

<sup>3)</sup> Direktavkastning definieras som utdelningen i procent av börskursen vid årets slut.

verksamhetsåret ska uppgå till 0:15 kronor (0:15) per aktie, totalt 13,9 mkr (13,1). Utdelningen motsvarar 23 procent av resultatet efter skatt.

### Aktiekapital

Vid utgången av 2018 uppgick aktiekapitalet i Götenehus Group AB till 92,6 mkr. Aktiekapitalet är uppdelat på A- och B-aktier. Förutom att alla A-aktierna berättigar till en röst och B-aktierna till en tiondels röst finns ingen skillnad 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 2018 har inga A-aktier stämplats om till B-aktier.

Antalet aktier i bolaget uppgick vid utgången av 2018 till 92 613 516. Aktierna är fördelade på 1 099 740 A-aktier och 91 513 776 B-aktier.

### Konvertibelt förlagslån - teckningsoptioner

Under 2013 emitterade bolaget 3 000 000 teckningsoptioner. Varje option medförde en rätt för innehavarna att senast 2018-04-30 teckna en ny B-aktie till en kurs av 1:99 kronor per aktie. Vid tidpunkten för lösen tecknades samtliga teckningsoptioner, vilket innebar en ökning av aktiekapitalet med 3 000 000 kronor samt en ökning av fritt eget kapital med 2 970 000 kronor.

Under 2015 emitterade bolaget 3 000 000 teckningsoptioner avsett för ledande befattningshavare och andra anställda. Varje teckningsoption innebar 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. Vid tidpunkten för lösen tecknades 2 300 000 nya aktier vilket innebar en ökning av aktiekapitalet med 2 300 000 kronor samt en ökning av fritt eget kapital med 3 933 000 kronor.

### De största aktieägarna

De största aktieägarna var enligt Euroclear Sweden AB 2018-12-31	A-aktier	B-aktier	Totalt	% av röster	% av aktiekapital
Erik Hemberg inkl bolag	330 880	48 313 996	48 644 876	50,4	52,5
Nordea Liv & Pension PBI	0	10 346 152	10 346 152	10,1	11,2
Fam Öster	378 826	5 868 965	6 247 791	9,4	6,7
Fam Runmarker	324 034	202 755	526 789	3,4	0,6
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	0	2 103 959	2 103 959	2,0	2,3
Kent Molin	66 000	1 196 400	1 262 400	1,8	1,4
Claes Hansson	0	1 205 000	1 205 000	1,2	1,3
Sten Andersson	0	1 050 000	1 050 000	1,0	1,1
Anders Borgenhard	0	791 937	791 937	0,8	0,9
Swedbank Försäkring	0	782 447	782 447	0,8	0,8
Övriga	0	19 652 165	19 652 165	19,1	21,2
<b>Summa</b>	<b>1 099 740</b>	<b>91 513 776</b>	<b>92 613 516</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick 2018-12-31 till 1 918. Götenehus tio största aktieägare (inklusive familj och bolag) innehar aktier som motsvarar 80,9 procent av rösterna och 78,8 procent av kapitalet.

De största aktieägarna den 31 december 2018 var Erik Hemberg privat och genom bolaget Erik Hembergs Fastighets AB med ett innehav om 50,4 procent av rösterna och 52,5 procent av kapitalet, Nordea Liv & Pension PBI med ett innehav om 10,1 procent av rösterna och 11,2 procent av kapitalet och familjen Öster med ett innehav om 9,4 procent av rösterna och 6,7 procent av kapitalet.

### Aktieägarfördelning, 2018-12-31

Antal aktier i storleksklasser	Antal aktieägare	Antal aktier	Andel av aktier, %
1-5 000	1 396	1 731 471	1,9
5 001-10 000	190	1 492 906	1,6
10 001-20 000	128	1 918 868	2,1
20 001-50 000	111	3 642 722	3,9
50 001-100 000	41	2 954 028	3,2
100 001-500 000	40	8 220 161	8,9
500 001-	12	72 653 360	78,4
<b>Summa</b>	<b>1 918</b>	<b>92 613 516</b>	<b>100,0</b>

### Uppdelning aktieslag, 2018-12-31

Aktieslag	Antal aktier	Andel i % av röster	Andel i % av kapital
A	1 099 740	10,7	1,2
B	91 513 776	89,3	98,8
<b>Summa</b>	<b>92 613 516</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

# Marknadsöversikt

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

## Bostadsmarknaden

Bostadsbyggandet i Sverige har ökat kraftigt de senaste åren. Under 2017 påbörjades cirka 63 000 nya bostäder, vilket var en historiskt hög nivå. Det ökade byggandet har framförallt varit hänförligt till flerbostadshus med en kon-

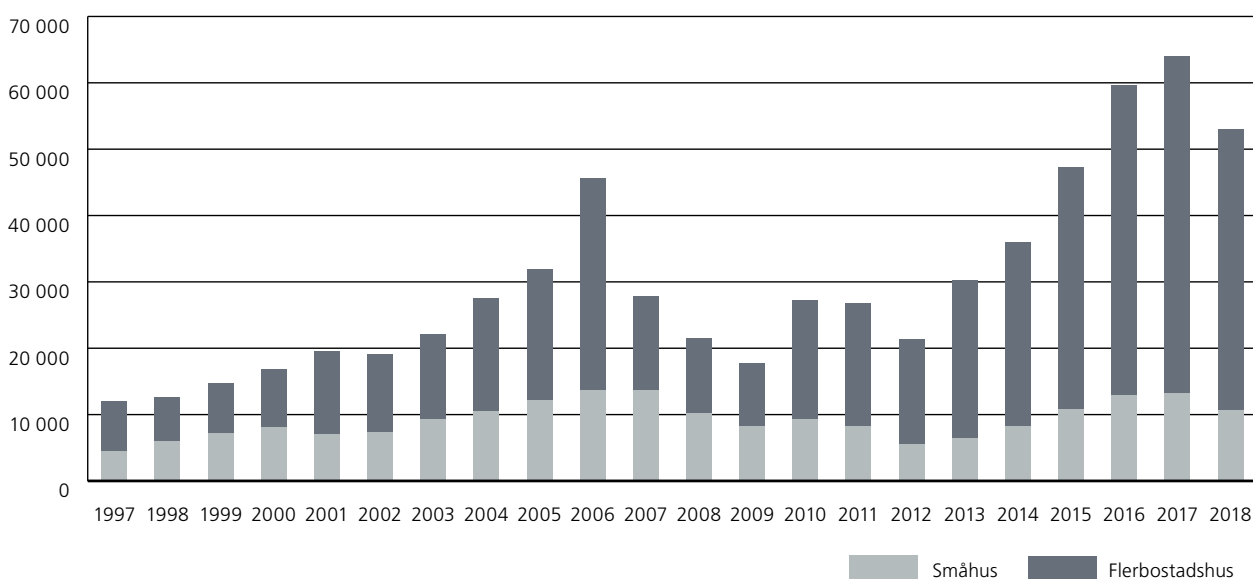


centration till landets större städer. Utvecklingen för småhus har varit lugnare. Under 2018 minskade bostadsbyggandet, men var fortfarande relativt högt i ett historiskt perspektiv. Enligt SCB minskade antalet påbörjade bostäder under 2018 till cirka 53 000. Antalet påbörjade småhus minskade under 2018 till cirka 10 750 (12 993).

Bostadsmarknaden i Sverige är i början av 2019 delvis avvaktande och förväntas som helhet minska under det kommande året. En av orsakerna är sannolikt det skärpta amorteringskravet som infördes under 2018. De successivt skärpta villkoren för bostadsfinansiering som genomförts de senaste åren har påverkat efterfrågan och ytterligare minskat den redan låga rörligheten på bostadsmarknaden. På den normalt starka marknaden i Stockholm har detta medfört sjunkande priser, svagare efterfrågan och en osäker marknad. I övriga Sverige har marknaden för nyproducerade bostäder generellt varit stabil och haft en bättre utveckling.

De underliggande förutsättningarna för ett stabilt och högt bostadsbyggande i Sverige är goda. Tillväxten i den svenska ekonomin är god och sysselsättningen är hög. Ränteläget är fortfarande lågt, befolkningstillväxten är hög och det är bostadsbrist i de flesta av landets 290 kommuner. Boverket gör fortfarande bedömningen att byggtakten behöver vara hög åtminstone fram till år 2025. Sammantaget är bedömningen att behovet av nyproducerade bostäder är stort.

## Påbörjade bostäder, 1997–2018







### 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.
- 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 succesivt 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.

Det behövs fler bostäder i Sverige. Viktiga faktorer för ett stabilt och 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 affärsområden med marknadens nöjdaste kunder. Bolagets verksamhet och kunderbjudande ska präglas av inbyggd omtanke i form av trygghet, kvalitet och nytänkande.

Med ledande leverantör menar vi att vi dels ska vara den aktör som olika intressenter först tänker på när det gäller våra affärsområden, 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*

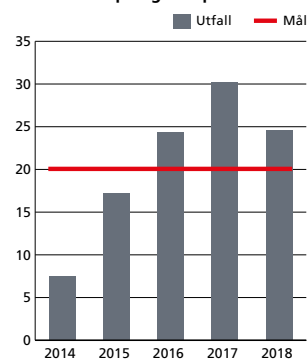
Götenehus utdelningspolicy är att utdelningen ska baseras på koncernens resultatutveckling med beaktande av framtida utvecklingsmöjligheter och den finansiella ställningen. Den långsiktiga målsättningen är att utdelningen ska ha en jämn utveckling och uppgå till cirka 30 procent av resultatet efter skatt.

## Mål

Räntabilitet på eget kapital > 20 %

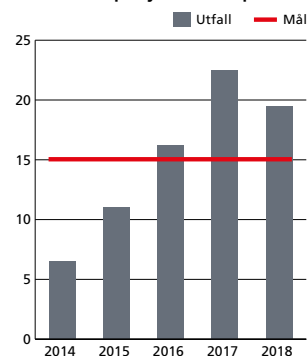
## Utfall

### Räntabilitet på eget kapital



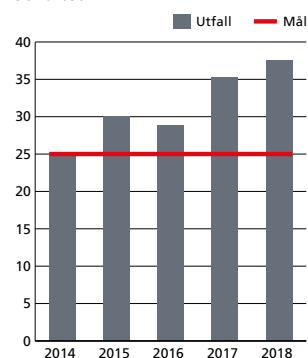
Räntabilitet på sysselsatt kapital > 15 %

### Räntabilitet på sysselsatt kapital



Soliditet > 25 %





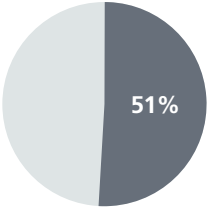
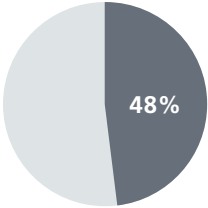
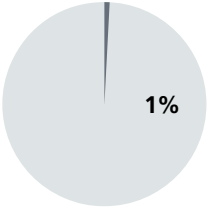
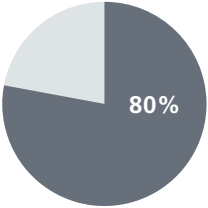
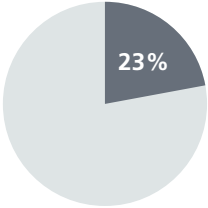
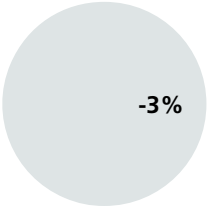
### Soliditet



# Affärsområden

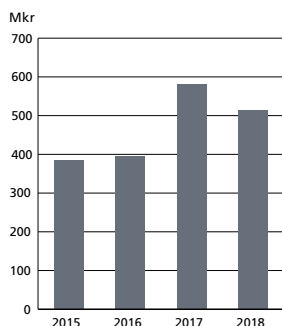
Götenehus Group AB är moderbolag till Götenehus AB som är en av de större aktörerna på småhusmarknaden i Sverige. Koncernens verksamhet är inriktad på utveckling och byggnation av bostäder och präglas av inbyggd

omtanke i form av trygghet, kvalitet och nytänkande. Koncernen är indelad i tre affärsområden; Projektutveckling, Styckehus samt Övrigt. Götenehus Groups B-aktier är listade på Nasdaq First North Stockholm.

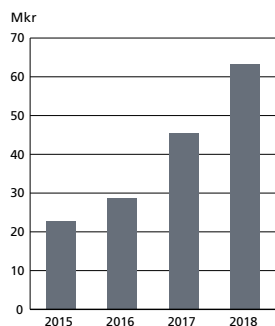
Affärsområde	 <p><b>PROJEKTUTVECKLING</b> Projektutveckling omfattar i huvudsak nyproduktion av gruppbyggda småhus och flerfamiljshus. Dotterbolaget Swebostad AB ingår sedan i början av 2019 i affärsområdet.</p>	 <p><b>STYCKEHUS</b> Styckehus marknadsför och bygger enskilda villor och fritidshus. Villor marknadsförs under varumärket Götenehus och fritidshus under varumärket VårsåsVillan.</p>	 <p><b>ÖVRIGT</b> Övrigt består i huvudsak av dotterbolaget Götene Träindustri AB som bedriver hyvlari och tillverkning av träbriketter.</p>
Varumärken	<p><b>Götenehus</b>                        swebostad</p>	<p><b>Götenehus</b>                      VårsåsVillan</p>	<p><b>Götene Träindustri</b></p>
Andel av koncernens nettoomsättning 2018	 <p>51%</p>	 <p>48%</p>	 <p>1%</p>
Andel av koncernens rörelseresultat 2018	 <p>80%</p>	 <p>23%</p>	 <p>-3%</p>

# Projektutveckling

## NETTOOMSÄTTNING



## RÖRELSERESULTAT



PROJEKTUTVECKLING	2018	2017
Nettoomsättning, mkr	512,7	581,4
Rörelseresultat, mkr	63,3	45,5
Rörelsemarginal, %	12,3	7,8

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

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

## Swebostad AB

I februari 2019 förvärvade Götenehus bolaget Swebostad AB, som bedriver projektutveckling av bostäder. Bolaget har funnits i cirka fyra år. Verksamheten bedrivs i huvudsak i västra Sverige. Swebostads fokus är främst egenutvecklade radhus och mindre lägenhetsprojekt. Bolaget kompletterar koncernens verksamhet inom projektutveckling.

## 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 bygglovs-





processen för den tänkta byggnationen. Efter det projekteras projektet och marknadsföringen startas upp. 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. När en viss säljgrad uppnåtts ges starttillstånd för byggnation.

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.

### Produkter

Den vanligaste produkten inom Götenehus projektutveckling har i flera år varit grupphus i form av friliggande småhus, radhus och kedjehus. Även olika typer av vårdboenden som LSS-boenden och äldreboenden förekommer.

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 året färdigställdes koncernens nya fabrik för industriell volymhusproduktion. I fabriken produceras färdiga bostadsvolymer som kan kombineras på olika sätt. Produkterna innefattar både flerfamiljshus och grupphus för fristående småhus, radhus eller kedjehus och är i första hand avsedda för affärsområdet Projektutveckling.

### 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.

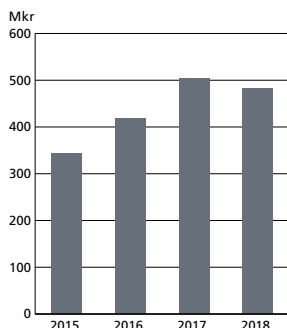
### Projektutvecklingens olika steg

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

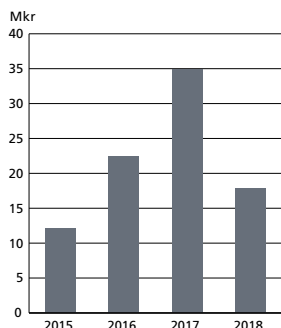
Tid: 4 – 5 år

# Styckehus

## NETTOOMSÄTTNING



## RÖRELSERESULTAT



STYCKEHUS	2018	2017
Nettoomsättning, mkr	481,6	503,1
Rörelseresultat, mkr	17,8	34,9
Rörelsemarginal, %	3,7	6,9

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



## Marknad

De båda produktområdena villor och fritidshus marknadsförs och säljs genom en etablerad säljkår från cirka 20 säljkontor runt om i Sverige. Säljarna hjälper till med att utforma det slutliga kundhuset utifrån kundens önskemål och tomtens individuella karaktär och kvaliteter som utsikt, ljusinflöde, funktion och struktur.

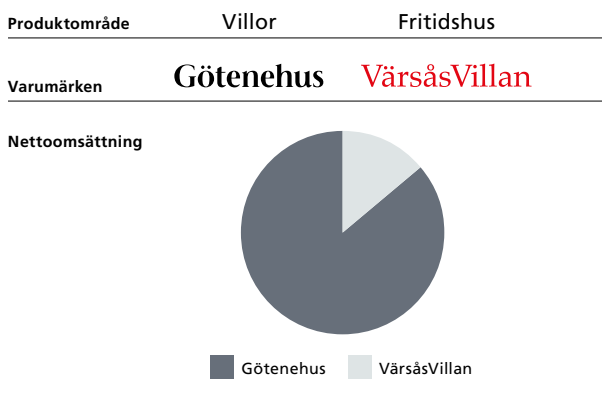
Koncernens villor under varumärket Götenehus säljs antingen som byggsats eller som totalentreprenad. Koncernen har stor erfarenhet av att erbjuda totalentreprenad, vilket innebär endast ett avtal för kunden och att Götenehus tar ansvar för hela byggprocessen.

Fritidshusen säljs under varumärket Vårsåsvillan, vanligtvis som byggsatser där kunden själv eller med hjälp av bolagets säljare handlar upp en generalentreprenad. Under våren 2019 kommer även totalentreprenad att erbjudas kunderna.

För att kunderna ska kunna uppleva känslan av ett Götenehus och förstå den genomtänkta arkitekturen och höga kvaliteten 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 förändringar för att kunna skapa sitt eget drömhushus. Pakethusen är ett koncept där bolagets arkitekter har paketerat de olika möjliga tillvalen för att skapa en smidig och rationell process för kunden. Kunden erbjuds en produkt med samma höga standard som kataloghusen,





men med färre och enklare tillval, kortare leveranstid och ett attraktivt pris. Förutom detta erbjuds specialritade arkitekthus utformade efter kundens önskemål.

Koncernens egna arkitekter utvecklar regelbundet både befintliga och nya husmodeller. 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.

Under 2018 har en helt ny huvudkatalog samt en ny pakethuskatalog producerats. I slutet av året lanserades också Bygg Online som är ett nytt verktyg där kunden själv kan testa att bygga ett Götenehus digitalt. Kunden

kan välja bland de 15 pakethusen och prova olika exteriörer, göra olika val av till exempel fasad, välja färg på takpannor, välja utrustning i kök, bad och vardagsrum m m. De får även en prisuppskattning på vad huset med val och eventuella tillval kostar.

#### 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.

### 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 2018 25,3 mkr (25,4). 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 företagshälsövård.





# Hållbarhetsredovisning



## VD har ordet

Götenehus har under flera år arbetat aktivt med hållbarhetsfrågor. I takt med att företaget har växt har betydelsen ökat för 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.

Vi har under året ökat vårt fokus på att systematiskt

följa upp våra mål och är nöjda med de resultat vi har nått. Vi fortsätter vårt arbete med att utveckla boenden med inbyggd omtanke på ett pålitligt, ansvarstagande och etiskt sätt.

Under 2018 har vi färdigställt vår nya volymhusfabrik. Vi har de senaste åren förändrat Götenehus från att vara en renodlad småhusbyggare till en bredare bostadsbyggare. Vi har hög flexibilitet i vår planelementfabrik och bygger mer industriellt i volymhusfabriken. Gemensamt för alla våra produkter är att vi bygger hållbart i trä.

Claes Hansson  
VD och koncernchef

## Hållbar och ansvarsfull bostadsutveckling

Denna hållbarhetsredovisning är den andra som Götenehus presenterar enligt de nya kraven på hållbarhetsrapport i årsredovisningslagen. Hållbarhetsrapporten avser räkenskapsåret 2018 och omfattar hela koncernens verksamhet, inklusive dotterföretag (se not 20 i Årsredovisningen).

### **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 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 affärsområdet 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 trygghet 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 affärsområden; Projektutveckling, Styckehus och Övrig verksamhet.

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 VårsåsVillan. Styckehus är organiserat med ett flertal säljkontor runt om i landet som samverkar med centrala resurser och drar nytta av stödfunktioner på central nivå.

Övrig verksamhet består i huvudsak av dotterbolaget Götene Träindustri AB som bedriver hyvleri och tillverkning av träbriketter.

Hållbarhet ska vara en integrerad del i samtliga affärsområden.

### **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 policyer och riktlinjer som verksamheten bedrivs utifrån. I Götenehus hållbarhetsstrategi presenteras de hållbarhetsfrågor som bedömts vara av största vikt.

## Viktiga händelser under 2018

### Nytt kontor och takterrass

För att klara av en ökad tillväxt påbörjade Götenehus en tillbyggnad av nytt kontor under 2017. Tillbyggnaden har under 2018 färdigställts och omfattar tolv moderna arbetsplatser, konferensrum och gemensamhetsutrymmen. Tillbyggnaden innefattar även en stor takterrass på 300 m<sup>2</sup>, vilket innebär personalfrämjande åtgärder såsom möjlighet till trivsamma raster och andra personalaktiviteter utomhus.

### Ny volymhusfabrik

Under året har byggnationen av den nya fabriken för industriell volymhusproduktion slutförts. I fabriken skapas 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 flera typer av bostäder. En stor del av arbetet som normalt görs på byggplatsen görs nu i fabriken.

Bostadsvolymernas konstruktion är i trä vilket både är miljövänligt, effektivt och säkrar kvaliteten. De kommer att produceras inomhus under tak vilket vädersäkrar bostäderna. Modulerna innehåller färdiga golv, väggar, badrum, köksinredningar m m. Den ökade tillverkningsgraden i fabriken innebär att tiden på byggplatsen blir väsentligt kortare. Den innebär också en betydligt förbättrad arbetsmiljö för personalen i jämförelse mot att bygga på plats. Det standardiserade arbetssättet som kommer att utvecklas innebär att man i stor utsträckning bygger bort många tunga lyft. Antalet reklamationer kommer att minska, vilket sparar resurser och miljö.

### Ny elförsörjning

Under 2018 har installation påbörjats av en ny ställverksbyggnad och högspänningstransformator på 400 volt. Tidigare industriproduktion på området har krävt tre ställverk och tre transformatorer för att omvandla 10 000 volt till 500 volt. Dessa gamla omoderna transformatorer har nu delvis bytts ut. Den nya investeringen innebär att sju av 13 undertransformatorer kommer att tas ur drift och att försörjningen av 400 volt kommer att ske från ett nytt ställverk. Investeringen kommer att innebära en sänkt energiförbrukning. Anläggningen kommer att tas i drift i februari 2019.

### Inventering av miljöcertifierade leverantörer

Under 2018 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 2018 har följande mål satts upp för framtiden:

- Fortsätta det övergripande hållbarhetsarbetet och uppdatera rutiner och arbetssätt för att upprätta hållbarhetsredovisningen inspirerade av 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, medarbetarundersökning.	Etik och värdeskapande, arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald, kompetens, resurseffektivitet.	Digitalisering.
Kunder.	Ansvarsfullt företagande.	Kundmöten, kundundersökningar (NKI), omvärldsbevakning.	Produktansvar, resurseffektivitet, klimatpåverkan.	Digitalisering, mina sidor.
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, avfallshandtering, 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 2018

(% av gällande BBR-krav):

- Energiförbrukningen i levererade styckehus (villor) var 32 procent (31) lägre än gällande energikrav.
- Energiförbrukningen i levererade projekthus och lägenheter var 22 procent (24) lägre än gällande energikrav.
- Den genomsnittliga energiförbrukningen i samtliga levererade bostäder från Götenehus var 28 procent (28) 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 värme-läckage genom skalet har energiförbrukningen i boendet pressats ner steg för steg.

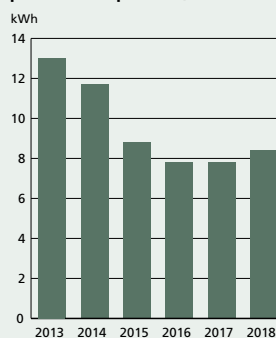
Målet att Götenehus bostäder i snitt ska förbruka 25 procent mindre energi än kraven i BBR uppnås med hjälp av en välisolerad vägg som är en av de tjockaste på marknaden, energifönster samt effektiva uppvärmningssystem. Som standard används fönster med U-värde 0,9.

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<sup>2</sup>). 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 inte överstiga 8 000 kWh per levererad bostad. 2018 blev resultatet av energiförbrukningen i produktionen 8 369 kWh per levererad bostad. Årets ökade förbrukning beror till största delen på att antal tillverkade hus har minskat samt att den nya volymhusfabriken inte togs i drift förrän i slutet av året.

**Energiförbrukning i produktion per hus, kWh**



För att minska energiförbrukningen i fabriken byts belysningen successivt ut till energieffektivare ledbelysning. Även fläktar och motorer i fabriken 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.

## Solcellsanläggning

Under 2018 beslutade Götenehus att investera i en solcellsanläggning vid fabriksområdet i Götene. Anläggningen beräknas producera cirka 375 000 kWh per år, varav cirka 83 procent beräknas att utnyttjas internt. Investeringen kommer att innebära ett minskat behov av köpt el med cirka 15 procent. Solelen producerar förnybar energi utan några som helst utsläpp, vilket är ett mycket miljövänligt alternativ.

## 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 Ingenjörsvetenskapsakademien, 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. Götenehus brikettproduktion uppgår till cirka 1 500 ton, cirka 60 procent av råvaran kommer från eget hyvleri. Briketterna sälj till närliggande värmeverk.

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

## Transporter

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

## Mark

Vid planering av nya områden inom affärsområdet 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.

## Nöjd Kund

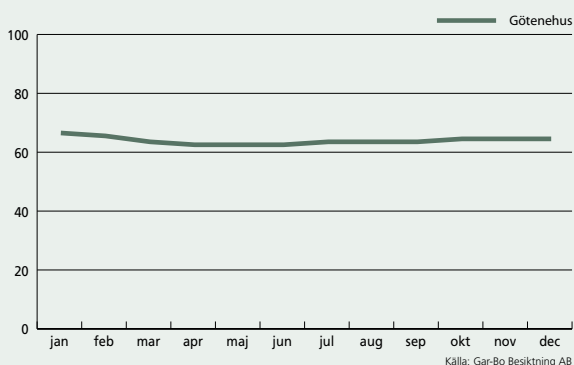
Götenehus verksamhet är inriktad på att utveckla och bygga bostäder med inbyggd omtanke i form av trygghet, kvalitet och nytänkande. För att säkerställa att kunderna uppskattar Götenehus som bolag och Götenehus produkter skickas en webbaserad enkätundersökning ut till samtliga kunder cirka två månader efter slutförd slutbesiktning och inflyttning. Undersökningarna som görs både på projektbyggda bostäder och på styckehus benämns som NKI, Nöjd Kund Index. Detta begrepp är en sammanvägning av tre frågor: hur nöjd kunden är med företaget totalt sett, i vilken utsträckning företaget uppfyller kundens förväntningar samt hur nära eller långt ifrån ett ideal företagens prestation varit. Från och med 2019 kommer NKI-index att följas upp kvartalsvis av verksamheterna inom Götenehus.

# Medarbetare

## 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 varit linjär under de senaste åren. Målsättningen är att andelen nollfelsbesiktningar ska öka i och med ökad tillverkning av mer standardiserade produkter.

Andel nollfelsbesiktningar i % 2018, rullande 12 månader



## 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.

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. Under 2018 har 5 tillbud och 11 olycksfall rapporterats.

Götenehus har påbörjat arbetet med att bli certifierade enligt ISO 45001 – Ledningssystem för arbetsmiljö, standarden är en internationell ledningssystemstandard för arbetsmiljö. Den hjälper organisationer med systematiskt arbetsmiljöarbete och ställer bland annat krav kring säkerhet, psykosocial arbetsmiljö, ledningens engagemang och medarbetarnas delaktighet. Målsättningen är att uppnå:

- Färre arbetsplatsolyckor och arbetsrelaterade hälsoproblem.
- Minskad sjukfrånvaro.
- Förbättrad kvalitet tack vare bättre arbetsmetoder och proaktivt identifierade risker.
- Konstruktiv samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare.
- Ökat engagemang och större trivsel bland personalen.
- Stärkt varumärke gentemot såväl kunder som ägare, anställda och andra intressenter.

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 Götenehus verksamhetssystem



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 trivsamt arbetsplats. Det ställs krav på alla entreprenörer att städa efter sig och hålla arbetsplatsen ren som ett led i att skapa en säker och trivsamt arbetsplats. För att kontinuerligt stämma av arbetsbelastningen på egen personal ska respektive projektledare månadsvis lämna in en "Hälsotemp". Inom koncernbolaget Götenehus Entreprenad AB sammanställs en KMA-pärm till varje arbetsplats. Denna innehåller checklistor, egenkontroller och arbetsmiljöinformation m m som ska följas för att skapa en säker och trivsamt 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, bolaget har under 2018 ökat friskvårdsbidraget till anställda och följer Skatteverkets riktlinjer vad det gäller skattefrihet för friskvårdsaktiviteter och träningsformer. Bidrag lämnas också till företagets Fritidsklubb som anordnar gemensamma aktiviteter för att främja glädje och trivsel. Uppföljning och förbättringsarbete planeras kontinuerligt enligt genomförd medarbetarundersökning.

Götenehus arbetar aktivt med uppföljning av sjukfrånvaro och rehabilitering. Samtliga medarbetare erbjuds en hälsoundersökning vart tredje år eller enligt avtal. Från och med 2019 kommer även den totala sjukfrånvaron att mätas och följas upp.

Sjukfrånvaro korttid	Tjänstemän	Kollektiv	Total
2018, %	1,6	3,0	2,3
2017, %	1,2	2,5	1,9

## Kompetensförsörjning

Götenehus har en väl inarbetad rutin för introduktion av nyanställda där respektive chef ansvarar för introduktionen. Kompetensutveckling genomförs efter identifierade behov och krav. Under 2018 har Götenehus säljare fortsatt sin utbildning för att bli auktoriserade trähussäljare. Vidare genomförs årligen utvecklingssamtal för samtliga medarbetare. Under 2018 har arbetet med koncernens befattningsbeskrivningar fortsatt och används delvis nu som underlag för lönerrevision och fastställande 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:

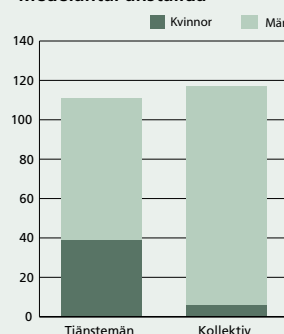
- Kränkande särbehandling är handlingar som riktas mot en eller flera arbetstagare på ett kränkande sätt och som kan leda till ohälsa eller att dessa ställs utanför arbetsplatsens gemenskap.
- Götenehus fördömer alla former av kränkande särbehandling och trakasserier. Vi tolererar inte att sådana förekommer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

Götenehus arbetar aktivt med likabehandling samt att förebygga diskriminering. Alla ska ha samma möjligheter och rättigheter. Götenehus har årliga medarbetarsamtal för att genomlysna varje anställds behov. Lönekartläggning genomförs för att säkerställa jämställda löner och andra anställningsvillkor. Företaget genomför en medarbetarundersökning vart tredje år.

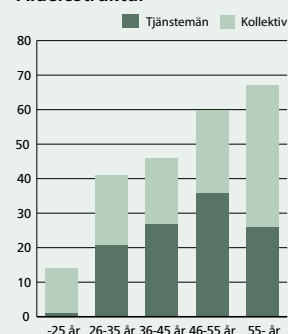
## Visselblåsarfunktion

För Götenehus är det viktigt att samtliga medarbetare ska ha möjlighet att rapportera in händelser som kan anses ha stridit mot affäretiska 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, chefs chef eller personalavdelningen alternativt de lokala fackliga organisationerna där eventuella brister diskuteras. I organisationen ses möjligheten över om att ha en mer formell visseblåsarfunktion för inrapportering.

Medelantal anställda



Åldersstruktur



# Affärsetik

## Korruption

Att motverka korruption i verksamheten är avgörande för att skapa en effektiv organisation, bidra till en positiv samhällsutveckling och förebygga varumärkesrisk. Götenehus har 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. Som tidigare beskrivits ser vi över en vidareutveckling av att kunna rapportera incidenter via en mer formell 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 med mera.

Götene den 21 februari 2019

Nils-Erik Danielsson  
Styrelseordförande

Erik Hemberg  
Styrelseledamot

Ulf Runmarker  
Styrelseledamot

Jan Johansson  
Styrelseledamot

Kristina Alvendal  
Styrelseledamot

Joakim Johansson  
Styrelseledamot

Bengt Andersson  
Styrelseledamot

Claes Hansson  
Verkställande direktör och styrelseledamot

# Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Götenehus Group AB,  
556313-4484

## ***Uppdrag och ansvarsfördelning***

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 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 28 mars 2019

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 affärsområden: Projektutveckling, Styckehus och Övrigt.

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

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

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

## Marknaden

Den svenska bostadsmarknaden har, med geografiska skillnader, varit avvaktande under 2018. En av orsakerna är sannolikt det skärpta amorteringskravet som infördes under 2018. De successivt skärpta villkoren för bostadsfinansiering som genomförts de senaste åren har påverkat efterfrågan och ytterligare minskat den redan låga rörligheten på bostadsmarknaden. På den normalt starka marknaden i Stockholm har detta medfört sjunkande priser, svagare efterfrågan och en osäker marknad. I övriga Sverige har marknaden för nyproducerade bostäder generellt varit stabilare och haft en god utveckling.

Bostadsbyggandet i landet har ökat kraftigt de senaste åren. Under 2017 påbörjades över 60 000 nya bostäder, vilket var en historiskt hög nivå. Ökningen av byggandet

har framförallt varit hänförligt till flerbostadshus med en koncentration till landets större städer. Utvecklingen för småhus har varit lugnare. Under 2018 minskade bostadsbyggandet, men var fortfarande relativt högt i ett historiskt perspektiv. Enligt SCB minskade det totala antalet påbörjade bostäder under 2018 med 16 procent och uppgick till cirka 53 000 (62 879). Antalet påbörjade småhus minskade under motsvarande tid med 17 procent till cirka 10 750 (12 993).

Förutsättningarna för ett högt bostadsbyggande i Sverige är fortfarande goda. Tillväxten i den svenska ekonomin är god och sysselsättningen är hög. Ränteläget är fortfarande lågt, befolkningstillväxten är hög och det är bostadsbrist i de flesta av landets 290 kommuner. Behovet av nyproducerade bostäder är stort.

## Intäkter och resultat

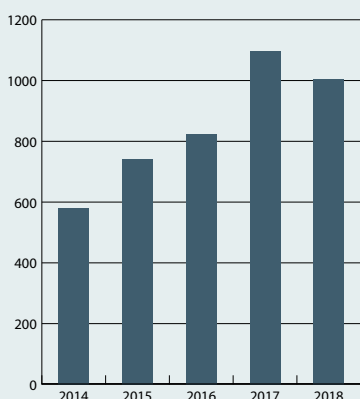
Koncernens nettoomsättning uppgick under året till 1 005 mkr (1 096). Omsättningsminskningen är dels hänförlig till en något lägre leveransvolym, dels till en förändrad mix när det gäller levererade produkter, entreprenadvolymer och såld mark.

Rörelseresultatet ökade till 79,0 mkr (77,7), vilket motsvarar en rörelsemarginal på 7,9 procent (7,1). Årets resultat har påverkats positivt av förbättrade marginaler. Resultatet har, jämfört med förra året, belastats med ökade marknads-kostnader för bland annat framtagning av nya huskataloger, säljstöd till nya säljare samt avskrivning under tre månader rörande den nya volymhusfabriken med 1,0 mkr.

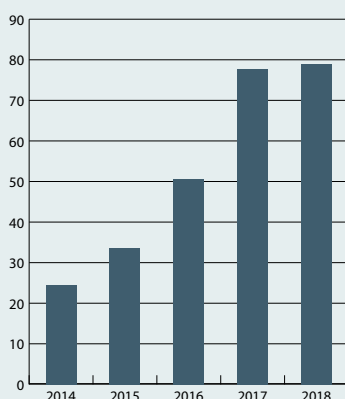
Resultatet efter finansiella poster ökade till 75,4 mkr (74,4). Koncernens finansnetto uppgick till -3,6 mkr (-3,3).

Årets resultat för kvarvarande verksamheter efter skatt uppgick till 59,5 mkr (57,9), vilket motsvarar ett resultat per aktie efter utspädning på 0:65 kronor (0:64).

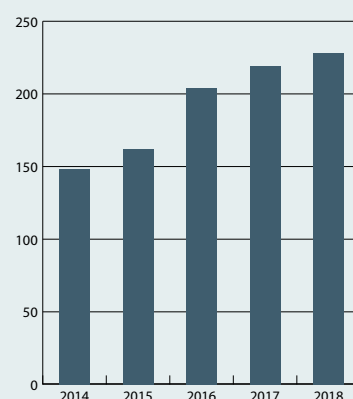
Nettoomsättning, mkr



Rörelseresultat, mkr



Antal årsanställda



## Ny volymhusfabrik

Under 2017 beslutades att investera i en ny fabrik för industriell volymhusproduktion. Den nya fabriken, som ligger på koncernens befintliga industriområde i Götene, har färdigställts under 2018. Den nya anläggningen har en total yta på cirka 10 000 m<sup>2</sup>, varav hälften är uppvärmda produktionsytor. Sammanlagt har koncernen investerat cirka 67 mkr i byggnader och produktionsutrustning. Under hösten 2018 genomfördes tester av den nya produktionstekniken och i slutet av året producerades de första husen. Den initiala produktionskapaciteten i fabriken uppgår till cirka 200 lägenheter per år. Anläggningen är förberedd för att kunna byggas ut till dubbel kapacitet.

## Ramupphandling SABO Kombohus Småhus

Under året vann Götenehus SABOs ramupphandling för Kombohus Småhus. Ramavtalet innebär att de cirka 300 allmännyttiga bostadsföretag som är medlemmar i SABO har möjlighet att till ett förbestämt pris köpa parhus och radhus avsedda för hyresrätter av Götenehus. Ramavtalet löper i fyra år. De produkter som är aktuella kommer att produceras i bolagets nya volymhusfabrik.

## Fastighetsbolaget Trähusstaden Sverige AB

Götenehus har tillsammans med G & K Blanks Fastigheter AB och Erik Hemberg Fastighets AB bildat fastighetsbolaget Trähusstaden Sverige AB. Götenehus ägarandel uppgår till 19,9 procent.

Trähusstaden Sverige AB är ett nystartat bolag med målsättningen att successivt bygga upp ett bestånd av bostäder med hyresrätter, i huvudsak producerade av Götenehus. Ägarna har förbundit sig att över tid, i förhållande till sin ägarandel, tillskjuta totalt 200 mkr i eget kapital till bolaget. Bolaget bedöms på sikt därför ha en kapacitet att bygga och förvalta ett bostadsbestånd på cirka 800 mkr. Bakgrunden till investeringen i det nya bolaget är den ökade efterfrågan och behovet av hyresrätter.

## Omsättningsfastigheter

Götenehus omsättningsfastigheter består av visningshus, projekthus som byggs i egen regi och obebyggd exploateringsmark för affärsområdena Projektutveckling och Styckehus. Under året har flera markområden förvärvat för byggnation av både projekthus och villor. Ett av de större förvärven under året var ett markområde i Limhamn, Malmö där avsikten är att bygga cirka 50 radhus de närmaste åren. Innehavet av omsättningsfastigheter ökade under året totalt med 63 mkr och uppgick vid periodens slut till 266,4 mkr (203,4). Större delen av årets förändring är hänförlig till Projektutveckling.

Omsättningsfastigheter består av följande poster, mkr:

	2018-12-31	2017-12-31
Exploateringsmark för flerbostadshus	42,0	42,0
Exploateringsmark för småhus	186,9	137,1
Visningshus	27,7	19,5
Färdigbyggda projekthus	4,0	-
Projekthus under uppförande	5,8	4,8
<b>Summa</b>	<b>266,4</b>	<b>203,4</b>

## Finansiell ställning och likviditet

Koncernens finansiella ställning är god. Koncernens balansomslutning uppgick till 719,3 mkr (607,8). Det egna kapitalet uppgick till 269,7 mkr (214,4). Soliditeten förbättrades och uppgick till 37,5 procent (35,3).

Under året har en nyemission genomförts vilket genererat ett ökat aktiekapital med 12,2 mkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -33,4 mkr (118,4). Den ökade kapitalbindningen i omsättningsfastigheter har påverkat kassaflödet med -74,1 mkr (22,3).

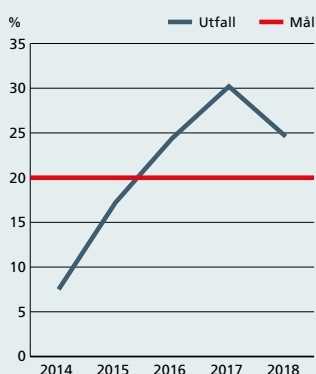
Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick vid årsskiftet till 110,6 mkr (159,3).

Koncernens nettolåneskuld ökade under året med 94,1 mkr och uppgick till 114,9 mkr (20,8). Nyupplåningen uppgick till 80,5 mkr (42,9).

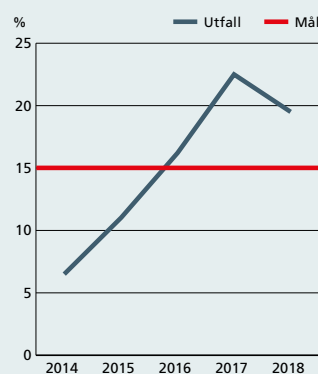
Soliditet



Räntabilitet på eget kapital



Räntabilitet på sysselsatt kapital



## Investeringar

Koncernens investeringar i byggnader och mark, maskiner, inventarier och programvara uppgick till 56,5 mkr (31,3). Av årets investeringar avser 47,4 mkr (20,0) den nya volymhusfabriken i Götene.

## Affärsområden

	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
<b>Projektutveckling, mkr</b>		
Nettoomsättning	512,7	581,4
Rörelseresultat	63,3	45,5
Rörelsemarginal, %	12,3	7,8

Nettoomsättningen inom Projektutveckling minskade under året med 12 procent till 513 mkr (581). Rörelseresultatet ökade med 39 procent och uppgick till 63,3 mkr (45,5). Rörelseresultatet har påverkats av förbättrade marginaler. Rörelsemarginalen ökade till 12,3 procent (7,8).

	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
<b>Styckehus, mkr</b>		
Nettoomsättning	481,6	503,1
Rörelseresultat	17,8	34,9
Rörelsemarginal, %	3,7	6,9

Nettoomsättningen inom Styckehus uppgick till 482 mkr (503). Leveranserna av villor och fritidshus minskade med sex respektive sju procent. Rörelseresultatet uppgick till 17,8 mkr (34,9). Resultatet har påverkats negativt av den lägre leveransvolymen och ökade marknadskostnader för nya huskataloger, rekrytering av säljare m m. Rörelsemarginalen minskade till 3,7 procent (6,9).

	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
<b>Övrigt, mkr</b>		
Nettoomsättning	10,3	11,6
Rörelseresultat	-2,1	-2,7

## 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 238 anställda (231). Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 228 personer (219). Uppgifter om ersättningar till ledande befattningshavare, styrelse och övriga anställda framgår av not 3.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Götenehus Group är utsatt för ett antal riskfaktorer som helt eller delvis ligger utanför koncernens kontroll, men som kan ha inverkan på koncernens resultat. Riskerna beskrivs utförligt i not 43.

## Moderbolaget

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

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 5,6 mkr (5,3). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 1,1 mkr (4,1). I resultatet ingår koncernbidrag från dotterbolag med sammanlagt 4,1 mkr (7,3). Soliditeten uppgick vid årets slut till 96,8 procent (86,4). Moderbolagets likviditet hanteras genom ett koncernkontosystem som finns i det helägda dotterbolaget Götenehus AB.

## Styrelsens arbete under 2018

Götenehus Groups styrelse består av sex ordinarie ledamöter, valda av årsstämman, samt två löntagarepresentanter 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 ett extra styrelsemöte som behandlade investeringen i Trähusstaden Sverige AB.

Inom styrelsen finns en fastighetskommitté, en ersättningskommitté och en revisionskommitté. Fastighetskommittén beslutar om förvärv av exploateringsfastigheter upp till en viss nivå. Ersättningskommittén behandlar och beslutar om ersättningar till VD och till VD direkt rapportrande befattningshavare. Revisionskommittén hanterar frågor om finansiell rapportering, revision m m.

## Valberedning

Valberedningens uppgift inför årsstämman 2019 är att lämna förslag på styrelseledamöter, stämмоordförande, styrelseordförande och revisorer samt förslag på arvoden till styrelsen, revisorerna och för kommittéarbete. Valberedningen inför årsstämman 2019 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](http://www.gotenehus.com).

## Händelser efter räkenskapsårets utgång

Götenehus förvärvade den 19 februari 2019 Swebostad AB, som är ett bolag som bedriver projektutveckling av bostäder huvudsakligen i västra Sverige. Bolaget har de senaste åren framförallt bedrivit utveckling och projektledning av bostadsrättsprojekt innehållande radhus och mindre enheter med lägenheter. Den byggnation som Swebostad har utvecklat motsvarar en omsättning på cirka 70 mkr per år. Bolagets lönsamhet har varit mycket god. Det genomsnittliga resultatet efter finansnetto de senaste åren har uppgått till cirka 7 mkr per år.

Förvärvet av Swebostad kompletterar Götenehus verksamhet inom projektutveckling. Avsikten är att fortsätta driva Swebostad som ett eget varumärke med de produkter och processer som man har utvecklat. Administrativt kommer verksamheten att samordnas med Götenehus verksamhet. Götenehus kommer också att producera Swebostads framtida projekt.

Köpeskillingen för förvärvet uppgår till 10,3 mkr. Därutöver kan en tilläggsköpeskillning falla ut beroende på antal leveranser på ett antal identifierade projekt de kommande åren. Den maximala tilläggsköpeskillningen som kan komma att utbetalas uppgår till cirka 10 mkr.

## Framtidsutsikter

Götenehus finansiella ställning är stark och innebär god handlingsfrihet. Behovet av fler nyproducerade bostäder är fortfarande stort i Sverige. Koncernen har de senaste åren breddat sitt produkterbjudande och investerat i en ny industriell volymhusfabrik. Detta sammantaget medför att koncernen står väl rustad för att vara en aktiv aktör och ytterligare stärka positionen på marknaden.

## Ägarförhållanden

Antalet aktier i bolaget uppgår till 92 613 516. Aktierna är uppdelade på 1 099 740 A-aktier och 91 513 776 B-aktier. Förutom att A-aktierna berättigar till en röst och B-aktierna till en tiondels röst finns ingen skillnad i de olika aktieseriernas rätt i bolaget. Bolagsordningen anger att A-aktier kan konverteras till B-aktier efter skriftlig framställan till styrelsen av ägare till sådan aktie.

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

Antalet aktieägare uppgick 2018-12-31 till 1 918. De största aktieägarna vid årsskiftet var Erik Hemberg privat och genom bolaget Erik Hemberg Fastighets AB med ett innehav om 50,4 procent av rösterna och 52,5 procent av kapitalet, Nordea Liv & Pension PBI med ett innehav om 10,1 procent av rösterna och 11,2 procent av kapitalet och familjen Öster med 9,4 procent av rösterna och 6,7 procent av kapitalet.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Kronor
Balanserade vinstmedel	40 670 124
Årets resultat	438 185
<b>Totalt</b>	<b>41 108 309</b>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel 41 108 309 kronor disponeras på följande sätt:

	Kronor
Till aktieägarna utdelas 0:15 kr per aktie	13 892 027
I ny räkning överföres	27 216 282
<b>Totalt</b>	<b>41 108 309</b>

Som avstämningsdag för utdelningen föreslås den 9 maj 2019. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen komma att utbetalas den 14 maj 2019.



## Koncernens resultaträkning

Tkr		2018	2017
Nettoomsättning	Not 4, 5	1 004 650	1 096 133
Kostnad för sålda varor		-811 469	-909 873
<b>Bruttoresultat</b>		<b>193 181</b>	<b>186 260</b>
Försäljningskostnader		-90 471	-86 843
Administrationskostnader	Not 7	-23 795	-21 927
Övriga rörelseintäkter	Not 9	39	182
Övriga rörelsekostnader		-1	-1
<b>Rörelseresultat</b>	Not 3, 5, 8, 10	<b>78 953</b>	<b>77 671</b>
Finansiella intäkter	Not 12	147	424
Finansiella kostnader	Not 13	-3 739	-3 641
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>75 361</b>	<b>74 454</b>
Skatter	Not 14	-15 814	-16 512
<b>Årets resultat kvarvarande verksamheter</b>		<b>59 547</b>	<b>57 942</b>
Årets resultat avvecklade verksamheter	Not 15	0	-421
<b>Årets resultat</b>		<b>59 547</b>	<b>57 521</b>
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		59 547	57 521

## Koncernens rapport över totalresultat

Tkr		2018	2017
<b>Resultat efter skatt</b>		<b>59 547</b>	<b>57 521</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner		-3 645	-1 738
Skatt		705	462
		-2 940	-1 276
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Omräkningsdifferenser		2	-4
<b>Övrigt totalresultat, netto</b>		<b>-2 938</b>	<b>-1 280</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>56 609</b>	<b>56 241</b>
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		56 609	56 241
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter före utspädning (kr)	Not 40	0:64	0:66
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter efter utspädning (kr)	Not 40	0:65	0:64
Resultat per aktie före utspädning (kr)	Not 40	0:64	0:66
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	Not 40	0:65	0:64

# Koncernens balansräkning

Tkr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella tillgångar	Not 16	22 757	21 525
Byggnader och mark	Not 18	92 405	65 347
Maskiner och inventarier	Not 19	40 843	18 342
Andelar i intresseföretag	Not 21	199	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 22, 42	1 000	1 000
Långfristiga fordringar	Not 42	200	260
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>157 404</b>	<b>106 474</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager	Not 23	28 370	28 887
Omsättningsfastigheter	Not 24	266 428	203 373
Pågående arbeten	Not 25	4 765	11 406
Kundfordringar	Not 42	93 884	33 979
Avtalstillgångar	Not 26	22 774	51 941
Övriga fordringar	Not 28	62 852	36 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 29	12 208	15 725
Likvida medel	Not 35, 41, 42	70 659	119 347
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>561 940</b>	<b>501 311</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>719 344</b>	<b>607 785</b>

# Koncernens balansräkning

Tkr		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 30		
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>			
Aktiekapital		92 614	87 314
Övrigt tillskjutet kapital		27 091	20 188
Reserver		125	123
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		149 883	106 823
<b>Summa eget kapital</b>		<b>269 713</b>	<b>214 448</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Avsättningar för pensioner	Not 31	39 633	36 871
Övriga långfristiga avsättningar	Not 33	6 985	3 797
Uppskjutna skatteskulder	Not 14	7 096	1 207
Långfristiga räntebärande skulder	Not 34, 38, 42	129 475	92 738
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>183 189</b>	<b>134 613</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga avsättningar	Not 33	9 588	6 801
Räntebärande skulder	Not 34, 38, 42	16 446	10 520
Förskott från kunder		16 009	10 384
Leverantörsskulder	Not 42	65 863	76 342
Avtalsskulder	Not 36	62 979	55 183
Skatteskuld		4 886	8 493
Övriga skulder		9 507	8 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 37	81 164	82 019
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>266 442</b>	<b>258 724</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>449 631</b>	<b>393 337</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>719 344</b>	<b>607 785</b>

## Förändringar i koncernens eget kapital

Tkr	Not 30	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst	Summa
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>		<b>87 314</b>	<b>19 975</b>	<b>127</b>	<b>59 309</b>	<b>166 725</b>
Årets resultat					57 521	57 521
Övrigt totalresultat				-4	-1 276	-1 280
<i>Transaktioner med bolagets ägare</i>						
Emission teckningsoptioner			213			213
Utdelning					-8 731	-8 731
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>		<b>87 314</b>	<b>20 188</b>	<b>123</b>	<b>106 823</b>	<b>214 448</b>
Årets resultat					59 547	59 547
Övrigt totalresultat				2	-2 940	-2 938
<i>Transaktioner med bolagets ägare</i>						
Nyemission		5 300	6 903			12 203
Utdelning					-13 547	-13 547
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>		<b>92 614</b>	<b>27 091</b>	<b>125</b>	<b>149 883</b>	<b>269 713</b>

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

# Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Not 41	2018	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		75 361	74 454
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		22 373	14 193
Betald skatt		-13 532	-4 231
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, exkl avvecklade verksamheter</b>		<b>84 202</b>	<b>84 416</b>
<b>Löpande kassaflöde från avvecklade verksamheter inklusive justeringsposter som ej ingår i kassaflödet</b>		<b>142</b>	<b>-561</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/Minskning av omsättningsfastigheter		-74 074	22 318
Minskning av övrigt varulager		7 158	36 510
Ökning av rörelsefordringar		-53 420	-30 651
Ökning av rörelseskulder		2 612	6 426
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-33 380</b>	<b>118 458</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i anläggningstillgångar		-56 521	-31 265
Investeringar i andelar i intresseföretag		-199	-
Minskning av långfristiga fordringar		60	60
Försäljning av anläggningstillgångar		31	172
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-56 629</b>	<b>-31 033</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		80 526	42 864
Amortering av skulder		-37 863	-78 161
Erhållen premie teckningsoptioner		-	213
Nyemission		12 203	-
Utdelning		-13 547	-8 731
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>41 319</b>	<b>-43 815</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-48 690</b>	<b>43 610</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>119 347</b>	<b>75 735</b>
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>70 659</b>	<b>119 347</b>

# Moderbolagets resultaträkning

Tkr		2018	2017
Nettoomsättning	Not 4, 6	5 557	5 278
Kostnad för sålda varor		-	-
<b>Bruttoresultat</b>		<b>5 557</b>	<b>5 278</b>
Administrationskostnader	Not 3, 7	-8 653	-8 480
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 096</b>	<b>-3 202</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i dotterföretag	Not 11	4 130	7 342
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 13	68	-68
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 102</b>	<b>4 072</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Avsättning till periodiseringsfond		-400	-62
<b>Resultat före skatt</b>		<b>702</b>	<b>4 010</b>
Skatter	Not 14	-264	-41
<b>Årets resultat *)</b>		<b>438</b>	<b>3 969</b>

\*) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

# Moderbolagets balansräkning

Tkr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	Not 20	120 272	120 222
Andelar i intresseföretag	Not 21	199	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>120 471</b>	<b>120 222</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		16	1
Fordringar hos koncernbolag	Not 27	17 942	35 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 29	133	159
Kassa och bank	Not 35, 41, 42	6	22
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 097</b>	<b>35 684</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>138 568</b>	<b>155 906</b>
<b>Tkr</b>			
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 30		
Aktiekapital		92 614	87 314
Reservfond		20	20
		92 634	87 334
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		40 670	43 345
Årets resultat		438	3 969
		<b>41 108</b>	<b>47 314</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>133 742</b>	<b>134 648</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Avsättning till periodiseringsfond	Not 32	462	62
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		200	911
Skulder till koncernbolag	Not 27	1 207	17 761
Skatteskuld		21	-
Övriga skulder		260	184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 37	2 676	2 340
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 364</b>	<b>21 196</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>4 364</b>	<b>21 196</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>138 568</b>	<b>155 906</b>

## Förändringar i moderbolagets eget kapital

Tkr	Not 30	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>		<b>87 314</b>	<b>20</b>	<b>51 863</b>	<b>139 197</b>
Årets resultat *)				3 969	3 969
<i>Transaktioner med bolagets ägare</i>					
Emission teckningsoptioner				213	213
Utdelning				-8 731	-8 731
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>		<b>87 314</b>	<b>20</b>	<b>47 314</b>	<b>134 648</b>
Årets resultat *)				438	438
<i>Transaktioner med bolagets ägare</i>					
Nyemission		5 300		6 903	12 203
Utdelning				-13 547	-13 547
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>		<b>92 614</b>	<b>20</b>	<b>41 108</b>	<b>133 742</b>

\*) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

## Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not 41	2018	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 102	4 072
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-4 130	-7 342
Betald skatt		-264	-41
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-3 292</b>	<b>-3 311</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Minskning av rörelsefordringar		21 701	11 501
Minskning/Ökning av rörelseskulder		-16 832	541
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 577</b>	<b>8 731</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering aktier i dotterföretag		-50	-
Investering aktier i intresseföretag		-199	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-249</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		12 203	-
Utdelning		-13 547	-8 731
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 344</b>	<b>-8 731</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-16</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>22</b>	<b>22</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6</b>	<b>22</b>



# Noter med redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i tkr där ej annat anges.

## Not 1 Information om bolaget och årsredovisningen

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

Götenehus Group AB:s årsredovisning för verksamhetsåret 2018 är undertecknad av styrelsen och verkställande direktören den 21 februari 2019. De i årsredovisningen ingående resultat- och balansräkningarna för moderbolaget och koncernen ska fastställas på årsstämman i Götenehus Group AB som hålls den 7 maj 2019.

## Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

### 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 2018

Ett antal nya standarder och tolkningar har trätt i kraft för räkenskapsåret 2018. Nedan framgår effekter från de standarder som är 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. Koncernen har inte räknat om jämförelsetal för räkenskapsåret 2017, i enlighet med standardens övergångsregler.

Bestämmelserna i IFRS 9 avseende klassificering och värdering av koncernens finansiella instrument har inte väsentligt påverkat koncernens finansiella ställning vid övergångstidpunkten, då regelverket inte innebär 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 innebär inga effekter 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.

Koncernen har valt att tillämpa den nya standarden enligt den modifierade retroaktiva övergångsmetoden. Det innebär att jämförelsetal för räkenskapsåret 2017 inte har räknats om. Övergången till IFRS 15 innebär inga effekter på koncernens resultat och finansiella ställning. Tidpunkten för intäktsredovisning enligt IFRS 15, överensstämmer med tidigare redovisningsprinciper.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen  
Nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 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 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27 den 1 januari 2019.

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 kommer att redovisas i koncernens balansräkning från och med 2019.

Koncernen avser att tillämpa den förenklade övergångsmetoden innebärande att identifierade leasingavtal inte omräknats retroaktivt och därmed att jämförelsetalen före 2019 inte påverkats.

För leasingavtal redovisas i resultaträkningen avskrivningar på leasingtillgången och räntekostnader hänförliga till leasingkulden. Påverkan på resultat före skatt bedöms inte vara materiell. Tillkommande leasingavtal omfattar främst kontors- och lokalhyra samt fordon.

Effekter IFRS 16 Leasingavtal, mkr	2019-01-01
Byggnader och mark	9
Maskiner och inventarier	5
Långfristiga skulder	8
Kortfristiga skulder	6

### Koncernredovisning

#### Dotterbolag

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.

Vid ett förvärv görs en bedömning om det är ett rörelse- eller tillgångsförvärv.

Rörelseförvärv hanteras enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventalförpliktelser upptas till verkligt värde. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för förvärvet och verkliga värdet av de förvärvade nettotillgångarna klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Transaktionsutgifter i samband med rörelseförvärv kostnadsförs när de uppstår. Om förvärvet ej avser rörelse, vilket är normalt vid förvärv av fastigheter gäller istället att förvärvskostnaden fördelas på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna efter deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten utan uppbokning av goodwill och uppskjuten skattefordran/skatteskuld med anledning av förvärvet.

**Not 2** Redovisnings- och värderingsprinciper, forts.

#### *Intressebolag*

Som intressebolag redovisas bolag i vilka koncernen har ett betydande, men inte bestämmande, inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Detta anses normalt vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 procent och högst 50 procent av rösterna. Intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

#### **Kritiska redovisningsfrågor samt uppskattningar och bedömningar**

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

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

Det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt redovisas över tid baserat på uppskattningar av projektens färdigställande. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan bedömas på ett tillförlitligt sätt genom ett väl fungerande system för projektuppföljning.

Redovisning av kostnaden för förmånsbestämda pensionsplaner är baserad på aktuariella beräkningar som i sin tur grundar sig på utvecklingen av olika faktorer. Se not 31.

Värdet på goodwill prövas minst en gång per år med avseende på eventuell 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 2018 anges i not 16.

De bostadsrättsföreningar Götenehus träffar avtal med utgör självständiga juridiska enheter. Götenehus har inte ett bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna i enlighet med IFRS 10, Koncernredovisning och de konsolideras därför inte. Denna slutsats grundar sig på följande relevanta fakta och omständigheter:

En majoritet av medlemmarna i bostadsrättsföreningens styrelse är externa och fristående personer från Götenehus. Bostadsrättsföreningen betalar samtliga ansvarsförsäkringar för respektive förenings styrelseledamöter.

Bostadsrättsföreningarnas styrelser utvärderar Götenehus anbud och fattar det viktiga beslutet att ingå avtal med Götenehus om produktion och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet. Föreningarna ingår också avtal med fristående mäklare som genomför försäljningen av föreningarnas bostadsrätter. Genom avtalet mellan Götenehus och bostadsrättsföreningarna är parterna överens om vad som ska levereras av Götenehus och vid vilken tid.

Götenehus har även beaktat andra avtalsvillkor som skulle kunna ha betydelse för bedömningen. Bland dessa ingår att Götenehus under produktionstiden går i borgen för den del av bostadsrättsföreningens byggnadskreditiv som överstiger värdet på de pantbrev i den aktuella fastigheten som föreningen ställer som säkerhet, samt att Götenehus har ett åtagande att från föreningen förvärva bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt en viss tid efter slutbesiktning och därmed står risken för en eventuell prisnedgång. Götenehus åtar sig även mot marknadsmässig ersättning att under produktionstiden svara för ekonomisk och annan förvaltning av föreningen. Borgensåtagandet är en tillfällig kreditförstärkning för att minska kostnaden för uttag av pantbrev, vilket är till fördel för båda parter. Åtaganden motsvarande att förvärva osålda lägenheter förekommer i flera branscher. Götenehus anser att detta åtagande påverkar bedömningen av intäktsredovisningen och inte bedömningen av huruvida bestämmande inflytande föreligger. De andra beskrivna tjänsterna har avtalats av rent administrativa skäl och bedöms sakna betydelse för det totalåtagande att tillhandahålla en nyckelfärdig bostadsfastighet som föreningen har beställt från Götenehus.

Den samlade bedömningen är att Götenehus inte kan påverka de under produktionsfasen relevanta aktiviteterna i bostadsrättsföreningarna

utan är anlitad att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet mot marknadsmässig ersättning. Götenehus anser sig därför inte ha inflytande över föreningarna enligt IFRS 10 och har därmed inte bestämmande inflytande över föreningarna.

Om Götenehus i stället hade bedömt att det har bestämmande inflytande skulle bostadsrättsföreningarna konsolideras. Götenehus kunder skulle då utgöras av enskilda bostadsrättsköpare, innebärande att intäkten skulle redovisas vid tidpunkten för bostadsrättsköparnas tillträde till bostäderna.

Baserat på vad Götenehus bedömer vara rimliga antaganden är uppskattningen att ett sådant scenario för 2018 skulle ha inneburit följande för koncernens resultat- och balansräkning:

Intäkterna skulle ha uppgått till 1 127 mkr jämfört med redovisade 1 005 mkr. Rörelseresultatet skulle ha uppgått till 85,6 mkr jämfört med redovisade 79,0. Det egna kapitalet skulle ha uppgått till 274,8 mkr jämfört med redovisade 269,7 mkr. Utnyttjade byggnadskreditiv i ej avslutade bostadsrättsföreningar uppgick vid årsskiftet till 49 mkr och hade i detta scenario redovisats som skuld i Götenehus.

#### **Rörelsesegment**

Götenehus Group är indelat i tre affärsområden Projektutveckling, Stycke-hus och Övrigt, vilka redovisas enligt IFRS 8 Rörelsesegment. Koncernens verksamhet bedrivs i huvudsak i Sverige.

#### **Intäkter**

##### *Byggsatser, entreprenader och projektutveckling av bostäder*

Vid leverans av en byggsats tar kunden successivt kontrollen över levererat material. Varje leverans är unik för respektive kund och det finns i praktiken ingen alternativ användning av det som tillverkas och heller ingen alternativ nytta för Götenehus efter att tillverkning av det kundspecifika huset påbörjats. Eftersom Götenehus har en avtalad rätt till betalning redovisas intäkten enligt IFRS 15 över tid.

Entreprenader utförs på mark som kunden kontrollerar och redovisas enligt IFRS 15 över tid.

Götenehus projektutveckling av bostäder genomförs huvudsakligen i form av att Götenehus ingår avtal med en kund som kan vara en bostadsrättsförening alternativt en eller flera fysiska personer. Avtal om köp av mark och entreprenad med kunden ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och utgör ett prestationsåtagande. Kunden tillträder marken innan byggnationen startar. Eftersom Götenehus har en avtalad rätt till betalning redovisas intäkten enligt IFRS 15 över tid.

Redovisning över tid innebär att intäkt och resultat redovisas med hjälp av successiv vinstavräkning. Intäkter och kostnader redovisas i resultatet i förhållande till projektets uppdragsgrad och försäljningsgrad. Uppdragsgraden bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till totala beräknade projektkostnader. En förutsättning för successiv vinstavräkning är att utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. På uppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt motsvarande nedlagda kostnader. Inköpt material belastar projektets kostnader när det har levererats till byggsplatsen. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund. När det gäller bostadsrättsföreningar avses förhandsavtalet.

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

I balansräkningen redovisas entreprenaduppdragen projekt för projekt antingen som Avtalsstillgångar bland omsättningstillgångar eller som Avtalskulder bland kortfristiga skulder. De projekt som har mer upparbetade intäkter än vad som fakturerats redovisas som tillgång medan de projekt som har fakturerat mer än de upparbetade intäkterna redovisas som skuld.

I projekt där Götenehus på egen mark bygger färdigt ett projekt och kunden tillträder vid färdigställandet av fastigheten går risken och kontrollen över till köparen först på tillträdesdagen. Rätt till betalning uppstår först på tillträdesdagen, varför intäkten i dessa fall redovisas då huset färdigställs och överlämnats till kunden.

#### Enskilda tomter, material och övrigt

Intäkter från försäljning av enskilda tomter, diverse material och andra intäkter än intäkter från entreprenaduppdrag redovisas i enlighet med IFRS 15 när kunden får kontroll över den sålda tillgången. När det gäller enskilda tomter är det vid tillträdet och i övriga fall som regel vid leverans av varan eller tjänsten.

#### 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	2 - 5 %
Fordon och lättare maskiner	12,5 - 20 %
Övriga maskiner	10 %
Datorer och kontorsmaskiner	20 %
Övriga inventarier	10 - 20 %

#### Nedskrivningar

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

#### Låneutgifter

Låneutgifter kostnadsförs löpande i den period utgiften uppstår. Aktivering av låneutgifter sker under förutsättning att det är troligt att de kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Aktivering omfattar i första hand uppförande av fastigheter för den egna verksamheten.

#### Skatt

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

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

Skattesatsen för Sverige i årets bokslut är 22,0 procent. Den 12 december 2018 beslutade Sveriges Riksdag att sänka bolagsskatten i två steg, från dagens 22,0 procent till 21,4 procent från räkenskapsåret 2019 och till 20,6 procent från räkenskapsåret 2021. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder i bokslutet för räkenskapsåret 2018 har delvis omvärderats till de nya skattesatserna.

#### 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. IFRS 9 innebär förändring avseende framför allt klassificering och värdering av finansiella tillgångar och finansiella skulder, nedskrivning av finansiella tillgångar samt säkringsredovisning. Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. IFRS 9 kräver att förlustreservering görs för förväntade kreditförluster. Detta är en skillnad mot IAS 39 som endast kräver att förlustreservering görs då det inträffat en händelse som gör att Götenehus befarar att motparten inte kommer att kunna betala hela fordran.

#### Redovisning och borttagande från balansräkningen

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

#### Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde plus transaktionskostnader motsvarande instrumentets verkliga värde. Klassificering sker vid första redovisningen baserat på vilket syfte instrumentet har. Götenehus Group bedömer förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar och redovisar förlusthändelser som kan förväntas inom tolv månader. De kategorier 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 löpdistans är kort redovisas värdet utan diskontering till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

#### Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

#### Övriga finansiella skulder

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

#### Immateriella anläggningstillgångar

Nyttjandeperioden för varje enskild immateriell tillgång fastställs och tillgången skrivs av över nyttjandeperioden. Om nyttjandeperioden bedöms som obestämbar sker ingen avskrivning. En bedömning som resulterar i att en immateriell tillgångs nyttjandeperiod är obestämbar beaktar alla relevanta förhållanden, och grundas på att det inte finns någon förutsebar borte 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. Ingen aktivering sker av utvecklingskostnader för nya hustyper på grund av marginella belopp.

#### 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 affärsområdena 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 och nettoförsäljningsvärdet.

#### Pensioner

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

Pensionsåtaganden genom förmånsbestämda planer beräknas i koncernen enligt aktuariella metoder och ersättningsbeloppen beräknas enligt den så kallade Projekt Unit Credit Method. Metoden innebär att varje tjänstgöringsperiod anses ge upphov till en tillkommande enhet av den slutliga förpliktelsen. Varje enhet beräknas separat och tillsammans utgör de den totala förpliktelsen på balansdagen. Avsikten med principen är att kostnadsföra pensionsbetalningarna linjärt under anställningstiden. Beräkningen görs årligen av oberoende aktuarier. Den förmånsbestämda skulden värderas därvid till nuvärdet av förväntade framtida utbetalningar med användande av en diskonteringsränta, som motsvarar räntan som anges i not 31. Som diskonteringsränta har använts marknadsränta på bostadsobligationer med duration motsvarande genomsnittlig återstående löptid på förpliktelser.

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

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

#### Avsättningar

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

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

#### 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.

Samtliga leasingavgifter kostnadsförs i den period som den uppkommer.

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

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärdet. Moderbolaget bedömer kreditförluster på finansiella tillgångar och redovisar förlusthändelser som kan förväntas inom 12 månader.

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

Moderbolagets redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år.

## Not 3 Personal och personalkostnader

Medelantalet anställda fördelade på kvinnor och män	2018			2017		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Koncernen - Sverige	184	44	228	178	41	219
Moderbolaget - Sverige	1	1	2	1	1	2
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	Styrelse/VD och övriga ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt	Styrelse/VD och övriga ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt
<b>Koncernen</b>						
Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	8 644 (1 690)	88 455 (-)	97 099 (1 690)	8 852 (1 930)	85 095 (-)	93 947 (1 930)
Förmåner	287	1 313	1 600	252	1 250	1 502
Sociala kostnader	2 794	28 726	31 520	2 892	27 885	30 777
Pensionskostnader	2 904	10 248	13 152	2 773	8 707	11 480
<b>Summa</b>	<b>14 629</b>	<b>128 742</b>	<b>143 371</b>	<b>14 769</b>	<b>122 937</b>	<b>137 706</b>
<b>Moderbolaget</b>						
Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	3 465 (666)	376 (-)	3 841 (666)	3 164 (650)	335 (-)	3 499 (650)
Förmåner	118	-	118	101	-	101
Sociala kostnader	1 104	125	1 229	1 057	92	1 149
Pensionskostnader	1 267	33	1 300	1 243	30	1 273
<b>Summa</b>	<b>5 954</b>	<b>534</b>	<b>6 488</b>	<b>5 565</b>	<b>457</b>	<b>6 022</b>

### Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

#### Principer

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

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

#### Berednings- och beslutsprocess

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

#### Styrelsen

I enlighet med årsstämans beslut om arvoden till styrelsen har under 2018 utgått arvoden med totalt 1 030 tkr fördelat enligt:

	Tkr
Nils-Erik Danielsson, styrelseordförande	305
Kristina Alvensjö, styrelseledamot	170
Erik Hemberg, styrelseledamot	178
Jan Johansson, styrelseledamot	207
Ulf Runmarker, styrelseledamot	170
<b>Summa</b>	<b>1 030</b>

#### Verkställande direktören

Till verkställande direktören uppgick lön och annan ersättning till sammanlagt 2 435 tkr (2 284). Utöver detta har förmåner för i första hand bil utgått om 118 tkr (101). I årets ersättning ingick bonus med 666 tkr (650). Bonusen för verkställande direktören baseras på hur koncernens resultat utvecklas i förhållande till uppsatta mål.

Under verksamhetsåret uppgick pensionskostnaderna för verkställande direktören till 1 181 tkr exklusive löneskatt. Under anställningstiden har verkställande direktören rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vad som gäller 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 fem personer. Till samtliga övriga ledande befattningshavare uppgick lön och annan ersättning till sammanlagt 5 208 tkr (5 688). Utöver detta har förmåner för i första hand bil utgått om 172 tkr (151). I årets ersättning ingick bonus med 1 024 tkr (1 280).

Koncernens pensionskostnader exklusive löneskatt för övriga ledande befattningshavare för 2018 uppgick till 1 366 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 företagsledning (antal personer)

	2018			2017		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
<b>Koncernen</b>						
Antal styrelseledamöter	36	1	37	32	3	35
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	6	-	6	6	1	7
<b>Moderbolaget</b>						
Antal styrelseledamöter	7	1	8	7	1	8
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	6	-	6	6	1	7

## Not 4 Nettoomsättning

Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Sverige	1 004 650	1 093 727	5 557	5 278
Övriga Europa	-	2 406	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 004 650</b>	<b>1 096 133</b>	<b>5 557</b>	<b>5 278</b>

Moderbolagets intäkter består av administrationsintäkter från dotterbolag.

## Not 5 Rörelsesegment

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

### Projektutveckling

Verksamheten inom Projektutveckling består i huvudsak av projektutveckling av småhus, flerfamiljshus och vårdboende. 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 Vårsåsvillan.

### Övrigt

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

Resultaträkning 2018 (Mkr)	Projekt- utveckling		Övrigt	Koncern- Ej fördelade eliminering poster		Summa
	Styckehus					
Intäkter - externt	512,7	481,6	10,3	-	-	1 004,6
Intäkter - internt			33,4	-33,4	-	0,0
<b>Summa intäkter</b>	<b>512,7</b>	<b>481,6</b>	<b>43,7</b>	<b>-33,4</b>	-	<b>1 004,6</b>
Rörelseresultat	63,3	17,8	-2,1	-	-	79,0
Finansiella poster, netto					-3,6	-3,6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>63,3</b>	<b>17,8</b>	<b>-2,1</b>	-	<b>-3,6</b>	<b>75,4</b>
Skatt på årets resultat					-15,9	-15,9
<b>Årets resultat kvarvarande verksamheter</b>	<b>63,3</b>	<b>17,8</b>	<b>-2,1</b>	-	<b>-19,5</b>	<b>59,5</b>
Årets resultat verksamhet under avveckling					0,0	0,0
<b>Årets resultat</b>	<b>63,3</b>	<b>17,8</b>	<b>-2,1</b>	-	<b>-19,5</b>	<b>59,5</b>
Avskrivningar	1,9	1,9	1,9	-	-	5,7
Rörelsemarginal %	12,3	3,7	-20,4	-	-	7,9
<b>Fördelning av intäkter</b>	<b>Projekt- utveckling</b>	<b>Styckehus</b>	<b>Övrigt</b>			<b>Summa</b>
<i>Tidpunkt för intäktsredovisning</i>						
Varor och tjänster överförda till kund vid en tidpunkt	58,1	33,8	8,7			100,6
Varor och tjänster överförda till kund över tid	454,6	447,8	-			902,4
Hyror	-	-	1,6			1,6
<b>Summa</b>	<b>512,7</b>	<b>481,6</b>	<b>10,3</b>			<b>1 004,6</b>

Resultaträkning 2017 (Mkr)	Projekt- utveckling		Övrigt	Koncern- Ej fördelade eliminering poster		Summa
	Styckehus					
Intäkter - externt	581,4	503,1	11,6	-	-	1 096,1
Intäkter - internt			32,3	-32,3	-	0,0
<b>Summa intäkter</b>	<b>581,4</b>	<b>503,1</b>	<b>43,9</b>	<b>-32,3</b>	-	<b>1 096,1</b>
Rörelseresultat	45,5	34,9	-2,7	-	-	77,7
Finansiella poster, netto					-3,3	-3,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>45,5</b>	<b>34,9</b>	<b>-2,7</b>	-	<b>-3,3</b>	<b>74,4</b>
Skatt på årets resultat					-16,5	-16,5
<b>Årets resultat kvarvarande verksamhet</b>	<b>45,5</b>	<b>34,9</b>	<b>-2,7</b>	-	<b>-19,8</b>	<b>57,9</b>
Årets resultat verksamhet under avveckling					-0,4	-0,4
<b>Årets resultat</b>	<b>45,5</b>	<b>34,9</b>	<b>-2,7</b>	-	<b>-20,2</b>	<b>57,5</b>
Avskrivningar	1,6	1,3	2,2	-	-	5,1
Rörelsemarginal %	7,8	6,9	-23,3	-	-	7,1

<b>Balansräkning 2018 (Mkr)</b>	<b>Projekt- utveckling</b>	<b>Styckehus</b>	<b>Övrigt</b>	<b>Ej fördelade poster</b>	<b>Summa</b>
<i>Tillgångar</i>					
Immateriella anläggningstillgångar	2,4	13,0	7,4	-	22,8
Materiella anläggningstillgångar	18,9	18,0	74,5	21,8	133,2
Finansiella anläggningstillgångar	0,4	1,0	-	-	1,4
Omsättningsfastigheter	192,0	74,4	-	-	266,4
Övriga tillgångar	150,5	54,3	20,1	-	224,9
Kassa och bank	-	-	-	70,6	70,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>364,2</b>	<b>160,7</b>	<b>102,0</b>	<b>92,4</b>	<b>719,3</b>
<i>Skulder</i>					
Eget kapital	-	-	-	269,7	269,7
Skulder	173,9	139,2	8,3	128,2	449,6
<b>Summa skulder</b>	<b>173,9</b>	<b>139,2</b>	<b>8,3</b>	<b>397,9</b>	<b>719,3</b>
Investeringar	13,0	12,6	30,9	-	56,5

<b>Balansräkning 2017 (Mkr)</b>	<b>Projekt- utveckling</b>	<b>Styckehus</b>	<b>Övrigt</b>	<b>Ej fördelade poster</b>	<b>Summa</b>
<i>Tillgångar</i>					
Immateriella anläggningstillgångar	1,8	12,3	7,4	-	21,5
Materiella anläggningstillgångar	8,6	7,9	45,2	22,0	83,7
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	-	-	-	119,3	119,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>271,7</b>	<b>129,0</b>	<b>65,8</b>	<b>141,3</b>	<b>607,8</b>
<i>Skulder</i>					
Eget kapital	-	-	-	214,4	214,4
Skulder	180,3	112,7	8,3	92,1	393,4
<b>Summa skulder</b>	<b>180,3</b>	<b>112,7</b>	<b>8,3</b>	<b>306,5</b>	<b>607,8</b>
Investeringar	2,6	2,5	26,2	-	31,3

## Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderbolagets intäkter avsåg 5 557 tkr (5 278) intäkter från koncernbolag. Några inköp från koncernbolag har ej förekommit under året.

## Not 7 Information angående ersättning till revisorer

<b>Arvode och kostnadsersättning</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	750	720	365	365
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	100	155	100	155
<b>Summa</b>	<b>850</b>	<b>875</b>	<b>465</b>	<b>520</b>

Jämförelseårets siffror för koncernen och moderbolaget har ändrats.

## Not 8 Avskrivningar enligt plan

<b>Koncernen 2018</b>	<b>Kostnad för sålda varor</b>	<b>Förs.- kostn.</b>	<b>Adm.- kostn.</b>	<b>Summa</b>
Programvara	109	270	42	421
Byggnader	1 251	174	58	1 483
Markanläggningar	38	-	-	38
Maskiner	3 233	-	-	3 233
Inventarier	137	338	53	528
<b>Summa</b>	<b>4 768</b>	<b>782</b>	<b>153</b>	<b>5 703</b>
<b>2017</b>				
Programvara	276	426	87	789
Byggnader	924	159	61	1 144
Markanläggningar	20	-	-	20
Maskiner	2 386	-	-	2 386
Inventarier	115	178	36	329
<b>Summa</b>	<b>3 721</b>	<b>763</b>	<b>184</b>	<b>4 668</b>

## Not 9 Övriga rörelseintäkter

<b>Koncernen</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vinst vid försäljning av maskiner och inventarier	31	172
Kursvinst	8	10
<b>Summa</b>	<b>39</b>	<b>182</b>

## Not 10 Kostnader fördelade på kostnadslag

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

Koncernen	2018	2017
Material inkl underentreprenader	717 104	818 789
Ersättningar till anställda	143 371	137 706
Avskrivningar	5 703	4 668
Övriga kostnader	59 557	57 480
<b>Summa</b>	<b>925 735</b>	<b>1 018 643</b>

## Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2018	2017
Erhållet koncernbidrag	4 130	2 962
Anteciperad utdelning	-	4 380
<b>Summa</b>	<b>4 130</b>	<b>7 342</b>

## Not 12 Finansiella intäkter

Koncernen	2018	2017
Räntaintäkter	147	424
<b>Summa</b>	<b>147</b>	<b>424</b>

## Not 13 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader	-3 737	-3 617	68	-68
Kursdifferenser	-2	-24	-	-
<b>Summa</b>	<b>-3 739</b>	<b>-3 641</b>	<b>68</b>	<b>-68</b>

## Not 14 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<b>Skatt på årets resultat</b>				
Aktuell skattekostnad	-10 716	-11 799	-264	-41
Uppskjuten skattekostnad	-5 098	-4 713	-	-
<b>Totalt redovisad skatt på årets resultat</b>	<b>-15 814</b>	<b>-16 512</b>	<b>-264</b>	<b>-41</b>

### Skatt som redovisats i övrigt totalresultat

Uppskjuten skatt hänförlig till omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	705	462	-	-
---	-----	-----	---	---

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	75 361	74 454	702	4 072
Skatt enligt gällande skattesats	-16 579	-16 380	-155	-896
Effekt till följd av ändrad skattesats	187	-	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	937	416	0	963
Ej avdragsgilla kostnader	-379	-546	-109	-122
Övrigt	20	-2	0	14
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-15 814</b>	<b>-16 512</b>	<b>-264</b>	<b>-41</b>

Den 12 december beslutade Sveriges riksdag att sänka bolagsskatten i två steg, från dagens 22,0 procent till 21,4 procent från räkenskapsåret 2019 och till 20,6% från räkenskapsåret 2021. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder i bokslutet för räkenskapsåret 2018 har delvis omvärderats till de nya skattesatserna.

### Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

Avsättningar för pensioner	3 822	3 490	-	-
Övrigt	319	1 518	-	-
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>4 141</b>	<b>5 008</b>	-	-

Obeskattade reserver	-11 237	-6 215	-	-
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-11 237</b>	<b>-6 215</b>	-	-

<b>Uppskjuten skattefordran netto</b>	<b>-7 096</b>	<b>-1 207</b>	-	-
---------------------------------------	---------------	---------------	---	---

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<b>Förändring i uppskjuten skatt</b>				
Ingående balans	-1 207	2 981	-	-
Redovisad skatt i resultaträkningen	-5 098	-4 713	-	-
Redovisad skatt i rapport över totalresultat	705	462	-	-
Övrigt	-1 496	63	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>-7 096</b>	<b>-1 207</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Vid utgången av 2018 hade koncernen outnyttjade underskottsavdrag med 552 tkr (0).

## Not 15 Årets resultat från avvecklade verksamheter

Koncernen	2018	2017
Intäkter	-	-
Övriga kostnader	-1 396	-485
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 396</b>	<b>-485</b>
Skatt	1 396	64
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>0</b>	<b>-421</b>

Beslut fattades 2014 att avveckla verksamheten i Norge. Den norska verksamheten redovisas därför som verksamhet under avveckling. Kostnader under 2018 har bestått av garantiåtaganden. Under året har 0,3 mkr reserverats för kommande garantikostnader.

Kassaflödeseffekten uppgick till 142 tkr (-561).



## Not 16 Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen	Program-			Summa
	Varumärke	vara	Goodwill	
<b>Anskaffningskostnader</b>				
Ingående balans 2017-01-01	10 500	4 437	10 115	25 052
Årets anskaffningar	-	167	-	167
<b>Utgående balans 2017-12-31</b>	<b>10 500</b>	<b>4 604</b>	<b>10 115</b>	<b>25 219</b>
Årets anskaffningar	-	1 653	-	1 653
Försäljningar och utrangering	-	-1 025	-	-1 025
<b>Utgående balans 2018-12-31</b>	<b>10 500</b>	<b>5 232</b>	<b>10 115</b>	<b>25 847</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>				
Ingående balans 2017-01-01	-	2 905	-	2 905
Årets avskrivning	-	789	-	789
<b>Utgående balans 2017-12-31</b>	<b>-</b>	<b>3 694</b>	<b>-</b>	<b>3 694</b>
Årets avskrivning	-	421	-	421
Årets utrangeringar	-	-1 025	-	-1 025
<b>Utgående balans 2018-12-31</b>	<b>-</b>	<b>3 090</b>	<b>-</b>	<b>3 090</b>
<b>Värde enligt balansräkning 2017-12-31</b>				
<b>Värde enligt balansräkning 2018-12-31</b>	<b>10 500</b>	<b>910</b>	<b>10 115</b>	<b>21 525</b>
<b>Varumärke fördelad på kassagenererade enheter</b>				
			<b>2018</b>	<b>2017</b>
Affärsområde Styckehus			10 500	10 500
<b>Goodwill fördelad på kassagenererade enheter</b>				
			<b>2018</b>	<b>2017</b>
Affärsområde Styckehus			2 738	2 738
Affärsområde Övrigt			7 377	7 377
<b>Summa</b>			<b>10 115</b>	<b>10 115</b>

Posten varumärke omfattar det under 2012 förvärvade Vårsåsvillan. Varumärket har åsatts en obestämd livslängd genom att marknadsföringsutgifter tillförs för att behålla sitt värde över tid. Redovisad Goodwill avser goodwill vid förvärv av Sjäodalshus AB 1997 och Forshem Biobränsle AB 2006. Sjäodalshus 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 17 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 2018 uppgått till 6 269 tkr (5 409).

Koncernens framtida åtaganden för operationella avtal uppgår till följande belopp:

Avgifter som förfaller	Tkr
2019	5 985
2020	3 795
2021	1 015
efter 2021	256

## Not 18 Byggnader och mark

Koncernen	Byggnader	Pågående ny- anläggning	Mark- anläggning	Mark	Summa
<b>Anskaffningskostnader</b>					
Ingående balans 2017-01-01	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
<b>Utgående balans 2017-12-31</b>	<b>40 858</b>	<b>24 950</b>	<b>479</b>	<b>10 924</b>	<b>77 211</b>
Omklassificering	24 950	-24 950	-	-	0
Årets anskaffningar	27 183	-	1 396	-	28 579
<b>Utgående balans 2018-12-31</b>	<b>92 991</b>	<b>0</b>	<b>1 875</b>	<b>10 924</b>	<b>105 790</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>					
Ingående balans 2017-01-01	12 312	-	141	653	13 106
Försäljning, utrangering och nedskrivning	-1 753	-	-	-	-1 753
Omklassificering	-	-	-	-653	-653
Årets avskrivning	1 144	-	20	-	1 164
<b>Utgående balans 2017-12-31</b>	<b>11 703</b>	<b>-</b>	<b>161</b>	<b>0</b>	<b>11 864</b>
Årets avskrivning	1 483	-	38	-	1 521
<b>Utgående balans 2018-12-31</b>	<b>13 186</b>	<b>-</b>	<b>199</b>	<b>0</b>	<b>13 385</b>
<b>Värde enligt balansräkning 2017-12-31</b>	<b>29 155</b>	<b>24 950</b>	<b>318</b>	<b>10 924</b>	<b>65 347</b>
<b>Värde enligt balansräkning 2018-12-31</b>	<b>79 805</b>	<b>-</b>	<b>1 676</b>	<b>10 924</b>	<b>92 405</b>

Pågående nyanläggning 2017 avsåg utbyggnad av huvudkontor samt ny produktionsanläggning i Götene. Investering i produktionsanläggning har 100 tkr aktiverats avseende ränta.

## Not 19 Maskiner och inventarier

Koncernen	Maskiner	Inven- tarier	Summa
<b>Anskaffningskostnader</b>			
Ingående balans 2017-01-01	82 525	19 749	102 274
Årets anskaffningar	5 277	296	5 573
Försäljning och utrangering	-854	-	-854
<b>Utgående balans 2017-12-31</b>	<b>86 948</b>	<b>20 045</b>	<b>106 993</b>
Årets anskaffningar	25 188	1 101	26 289
Försäljningar och utrangeringar	-1 787	-2 145	-3 932
<b>Utgående balans 2018-12-31</b>	<b>110 349</b>	<b>19 001</b>	<b>129 350</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>			
Ingående balans 2017-01-01	67 572	18 577	86 149
Försäljning	-213	-	-213
Årets avskrivning	2 386	329	2 715
<b>Utgående balans 2017-12-31</b>	<b>69 745</b>	<b>18 906</b>	<b>88 651</b>
Försäljning och utrangering	-1 782	-2 123	-3 905
Årets avskrivning	3 233	528	3 761
<b>Utgående balans 2018-12-31</b>	<b>71 196</b>	<b>17 311</b>	<b>88 507</b>
<b>Värde enligt balansräkning 2017-12-31</b>	<b>17 203</b>	<b>1 139</b>	<b>18 342</b>
<b>Värde enligt balansräkning 2018-12-31</b>	<b>39 153</b>	<b>1 690</b>	<b>40 843</b>

För uppgifter om finansiell leasing se not 17 Leasingavtal. Årets investering består till största delen av produktionsutrustning.

## Not 20 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	120 222	120 009
Inköp	50	-
Aktieägartillskott till Götenehus AB	-	213
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>120 272</b>	<b>120 222</b>

**Not 20** Andelar i koncernföretag, forts.

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Kapital- och rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Böja Trä AB	556066-2685	Götene	100%	10 000	1 205
Forshem Fastighets AB	556301-3589	Götene	100%	1 000	26 000
Forshem Mark AB	559044-1530	Götene	100%	1 000	50
Förvaltnings AB Westibulen	556094-9439	Götene	100%	300	363
Fastighets AB Åberg 16	556992-3658	Götene	100%	-	-
G-Stock 4 AB	559025-2416	Götene	100%	-	-
G-Stock 5 AB	559041-9601	Götene	100%	-	-
G-Stock 6 AB	559041-9593	Götene	100%	-	-
Limhamn kv norra VY2 AB	559024-4223	Götene	100%	-	-
Limhamn kv södra VY2 AB	559024-4280	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
<b>Summa</b>					<b>120 272</b>

**Not 21** Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Årets anskaffningar	199	-	199	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>199</b>	<b>-</b>	<b>199</b>	<b>-</b>

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Kapital- och rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Trähusstaden Sverige AB	559173-9403	Götene	19,9	1 990	199

**Not 22** Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	1 000	1 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

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

**Not 23** Varulager

Koncernen	2018	2017
Råvaror och förnödenheter	17 673	15 359
Färdiga varor	10 697	13 528
<b>Summa varulager</b>	<b>28 370</b>	<b>28 887</b>

**Not 24** Omsättningsfastigheter

Koncernen	2018	2017
Exploateringsmark för flerbostadshus och kommersiella projekt	41 954	41 954
Exploateringsmark för småhus	186 956	137 118
Visningshus	27 673	19 477
Färdigbyggda projekthus	4 045	-
Projekthus under uppförande	5 800	4 824
<b>Summa omsättningsfastigheter</b>	<b>266 428</b>	<b>203 373</b>

Koncernen	2018	2017
<b>Akkumulerade anskaffningsvärde</b>		
Vid årets början	219 132	242 519
Nyanskaffningar	129 974	35 759
Försäljningar	-59 146	-59 146
<b>Vid årets slut</b>	<b>289 960</b>	<b>219 132</b>

Koncernen	2018	2017
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-15 759	-10 899
Försäljningar	3 246	1 069
Årets nedskrivningar	-11 019	-5 929
<b>Vid årets slut</b>	<b>-23 532</b>	<b>-15 759</b>

**Värde enligt balansräkningen vid årets slut** 266 428 203 373

Det redovisade värdet för den del av omsättningsfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 66,4 mkr (42,0).

## Not 25 Pågående arbete

Nedlagda kostnader på bostadsprojekt där kunden tillträder fastigheten vid färdigställandet redovisas som pågående arbete. Det redovisade värdet uppgick vid årets slut till 4 765 tkr (11 406).

## Not 26 Avtalsstillgångar

Koncernen	2018	2017
Upparbetad intäkt på ej avslutade entreprenader	178 290	213 573
Fakturering på ej avslutade entreprenader	-155 516	-161 632
<b>Summa</b>	<b>22 774</b>	<b>51 941</b>

## Not 27 Fordringar/Skulder till koncernbolag

### Moderbolaget

Fordringar i koncernbolag inkluderar 5 553 tkr i koncernens centralkontosystem hos bank, se not 35.

## Not 28 Övriga fordringar

Koncernen	2018	2017
Momsfordran	11 927	2 376
Lämnade förskott	2 700	11 733
Reversfordringar bostadsrättsföreningar	47 873	21 904
Övrigt	352	640
<b>Summa</b>	<b>62 852</b>	<b>36 653</b>

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

## Not 29 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Bonus från leverantörer	6 931	8 589	-	-
Upplupna intäkter	519	472	-	-
Förutbetalda projektkostnader	447	2 472	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	4 311	4 192	133	159
<b>Summa</b>	<b>12 208</b>	<b>15 725</b>	<b>133</b>	<b>159</b>

## Not 30 Eget kapital

### Aktier och aktiekapital

Den 31 december 2018 bestod aktiekapitalet av 92 613 516 (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)	91 513 776
<b>Totalt antal</b>	<b>92 613 516</b>

### Teckningsoptioner

Under 2013 emitterade bolaget 3 000 000 teckningsoptioner. Varje option medförde en rätt för innehavarna att senast 2018-04-30 teckna en ny B-aktie till en kurs av 1:99 kronor per aktie. Vid tidpunkten tecknades samtliga teckningsoptioner vilket innebar en ökning av aktiekapitalet med 3 000 000 kronor samt en ökning av fritt eget kapital med 2 970 000 kronor.

Under 2015 emitterade bolaget 3 000 000 teckningsoptioner avsett för ledande befattningshavare och andra anställda. Varje teckningsoption innebar 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. Vid tidpunkten tecknades 2 300 000 nya aktier vilket innebar en ökning av aktiekapitalet med 2 300 000 kronor samt en ökning av fritt eget kapital med 3 933 000 kronor.

Antal aktier (tusental)	2018	2017
Utestående antal aktier vid periodens slut	92 614	87 314
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	89 889	87 314
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	91 030	90 389

### Reserver

Koncernen	2018	2017
Ingående ackumulerade omräkningsdifferenser	123	127
Årets omräkningsdifferenser	2	-4
<b>Utgående ackumulerade omräkningsdifferenser</b>	<b>125</b>	<b>123</b>

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Moderbolaget	2018	2017
Balanserade vinstmedel	40 670 124	43 345 316
Årets resultat	438 185	3 968 835
<b>Totalt</b>	<b>41 108 309</b>	<b>47 314 151</b>

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

Till aktieägarna utdelas		
0:15 kr per aktie (0:15)	13 892 027	13 547 027
I ny räkning överföres	27 216 282	33 767 124
<b>Totalt</b>	<b>41 108 309</b>	<b>47 314 151</b>

### 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 31 Avsättningar för pensioner

Följande aktuariella antaganden har använts vid beräkning av förmånsbestämda pensionsförpliktelser:

Koncernen	2018	2017
Diskonteringsränta	2,35%	2,50%
Årlig ökning av pension	2,00%	1,75%

### Känslighetsanalys

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

	1,85%	2,35%	2,85%
Förpliktens nuvärde vid periodens slut	43 251	39 633	36 438

### Specifikation av förändring av pensionskund i koncernen

	2018	2017
Förpliktens nuvärde vid periodens början	36 871	34 956
Pensionsutbetalningar	-901	-624
Ränta	908	850
Aktuariell förlust	2 755	1 689
<b>Förpliktens nuvärde vid årets slut</b>	<b>39 633</b>	<b>36 871</b>

Räntedelen i pensionskulden är i resultaträkningen redovisad som räntekostnad. Övriga delförändringar av pensionskulden 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 2018 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 3,4 mkr (3,1).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilket inte överensstämmer med IAS19. Vid utgången av 2018 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 142 procent (154).

Koncernen	2018	2017
Redovisad kostnad för förmånsbestämda planer	1 824	1 399
Redovisad kostnad för avgiftsbestämda planer	11 329	9 991
<b>Summa</b>	<b>13 153</b>	<b>11 390</b>

## Not 32 Obeskattade reserver

Moderbolaget	2018	2017
Periodiseringsfond, taxering 2018	62	62
Periodiseringsfond, taxering 2019	400	-
<b>Summa</b>	<b>462</b>	<b>62</b>

## Not 33 Övriga avsättningar

Koncernen	2018	2017
<b>Långfristiga avsättningar</b>		
Belopp vid årets ingång	3 797	3 549
Årets avsättning	8 545	4 379
Årets upplösen/ombokning till kortfristiga avsättningar	-5 357	-4 131
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 985</b>	<b>3 797</b>
<b>Kortfristiga avsättningar</b>		
Belopp vid årets ingång	6 801	5 544
Årets förändring	2 787	1 257
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 588</b>	<b>6 801</b>

Övriga avsättningar består av avsättningar för garantiåtaganden samt avsättningar för reklamationer. Bedömningen görs enskilt för vardera projekt.

## Not 34 Räntebärande skulder

Koncernen	Låne- skulder	Skuld av- betaln.- kontrakt	Summa
Ingående balans 2017-01-01	136 773	1 782	138 555
Upptagna lån	41 891	973	42 864
Amorteringar	-77 748	-413	-78 161
<b>Utgående balans 2017-12-31</b>	<b>100 916</b>	<b>2 342</b>	<b>103 258</b>
Upptagna lån	63 950	16 576	80 526
Amorteringar	-32 609	-5 254	-37 863
<b>Utgående balans 2018-12-31</b>	<b>132 257</b>	<b>13 664</b>	<b>145 921</b>
Fördelning räntebärande skulder		2018	2017
Långfristiga skulder		129 475	92 738
Kortfristiga skulder		16 446	10 520
<b>Summa</b>		<b>145 921</b>	<b>103 258</b>

## Not 35 Checkräkningskredit

### Koncernen

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

## Not 36 Avtalsskulder

Koncernen	2018	2017
Fakturering på ej avslutade entreprenader	482 728	473 447
Upparbetad intäkt på ej avslutade entreprenader	-419 749	-418 264
<b>Summa</b>	<b>62 979</b>	<b>55 183</b>

## Not 37 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Semester- och löneskuld	17 791	17 423	1 377	1 303
Sociala avgifter	12 940	13 188	922	630
Upplupna projektkostnader	41 545	44 976	-	-
Övriga upplupna kostnader	8 521	6 432	377	407
Förutbetalda intäkter	367	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>81 164</b>	<b>82 019</b>	<b>2 676</b>	<b>2 340</b>

## Not 38 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
För skulder till kreditinstitut inkl checkräkningskredit				
Fastighetsinteckningar	76 950	126 700	-	-
Företagsinteckningar	118 616	76 950	-	-
Reversfordran	-	4 916	-	-
Maskiner med äganderättsförbehåll	16 205	3 186	-	-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>211 771</b>	<b>211 752</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

## Not 39 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Borgensförbindelser för dotterbolag	-	-	144 689	128 679
Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar	112 588	143 531	-	15 567
Övriga ansvarsförbindelser	494	482	-	-
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>113 082</b>	<b>144 013</b>	<b>144 689</b>	<b>144 246</b>

## Not 40 Resultat per aktie

Resultatet per aktie har beräknats genom att årets resultat för kvarvarande verksamheter hänförligt till moderbolagets aktieägare 59 547 tkr (57 942) har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier som är 92 613 516 (87 313 516).

Resultatet per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare 59 547 tkr (57 521) har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier som är 92 613 516 (87 313 516).

Resultatet per aktie efter utspädning har beräknats genom att årets resultat för kvarvarande verksamheter hänförligt till moderbolagets aktieägare 59 547 tkr (57 942), justerat för räntekostnader och skatt avseende teckningsoptioner har dividerats med genomsnittligt antal aktier efter utspädning som är 91 030 440 (90 389 416).

Resultatet per aktie efter utspädning har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare 59 547 tkr (57 521), justerat för räntekostnader och skatt avseende teckningsoptioner har dividerats med genomsnittligt antal aktier efter utspädning som är 91 030 440 (90 389 416).

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. Vid årsskiftet fanns inga utestående potentiella aktier.

## Not 41 Kassaflöde

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>				
Avskrivningar	5 703	4 668	-	-
Nedskrivningar	11 019	6 330	-	-
Avsättningar	5 797	2 144	-	-
Koncernbidrag	-	-	-4 130	-2 962
Anticiperad utdelning	-	-	-	-4 380
Övrigt	-146	1 051	-	-
<b>Summa</b>	<b>22 373</b>	<b>14 193</b>	<b>-4 130</b>	<b>-7 342</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<b>Upplysning om betalda räntor och utdelningar</b>				
Under året betalda räntor	2 918	2 632	-68	68
Under året erhållna räntor	147	424	0	0

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

## Not 42 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

Per 2018-12-31 består långfristiga fordringar av lån till en bostadsrättsförening. Avstämning genomförs regelbundet för att bedöma eventuell risk. Förfallostruktur:

Koncernen	2018	2017
<b>Kortfristig del</b>		
Amortering år 1	60	60
<b>Summa kortfristig del</b>	<b>60</b>	<b>60</b>
<b>Långfristig del</b>		
Amortering år 2	60	60
Amortering år 3	60	60
Amortering år 4	60	60
Amortering år 5	20	60
Amortering efter år 5	-	20
<b>Summa långfristig del</b>	<b>200</b>	<b>260</b>

### Kundfordringar

Koncernens kundfordringar består i huvudsak av fordringar i SEK. Samtliga fordringar är värderade till balansdagens kurs. Betalningsvillkoren för kundfordringarna är 10-30 dagar. Bokfört värde motsvarar verkligt värde. Förändringen jämfört med föregående år består främst av ökade fordringar på bostadsrättsföreningar, 52,5 mkr. Av dessa fordringar har 32,8 mkr reglerats efter balansdagen. Koncernens kundfordringar förfaller enligt nedan (mkr):

Koncernen	2018	2017
Ej förfallna kundfordringar	85 934	20 397
Förfallna kundfordringar < 30 dagar	6 349	11 911
Förfallna kundfordringar 30 - 60 dagar	619	471
Förfallna kundfordringar 60 - 90 dagar	124	313
Förfallna kundfordringar > 90 dagar	858	887
<b>Summa</b>	<b>93 884</b>	<b>33 979</b>

Koncernens kunder erhåller kredit efter att ha ställt någon form av bankmässig säkerhet som kan accepteras. Reservering för osäkra kundfordringar har gjorts om 879 tkr (2 198).

### Reversfordringar

Koncernens reversfordringar består av fordringar på bostadsrättsföreningar. Ingen reservering har skett för osäkra reversfordringar.

### Likvida medel

De likvida medlen består av SEK, EUR och NOK och är placerade på bankkonton. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 70 659 tkr (119 347) för koncernen och 6 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. Leverantörsskulden 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 förfalldagar/amorteringsplaner. Lånen består av lån mot traditionella säkerheter som pantbrev och företagsinteckningar samt avbetalningskontrakt.

Förfallostruktur räntebärande skulder:

Koncernen	2018	2017
Amortering år 1	11 913	5 850
Amortering år 2	7 754	5 099
Amortering år 3	6 139	4 791
Amortering år 4	4 499	3 176
Amortering år 5	3 269	1 536
Amortering efter år 5	47 113	26 437
Lån exploateringsfastigheter/pågående arbeten	65 234	56 369
<b>Summa</b>	<b>145 921</b>	<b>103 258</b>

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 och segment

Koncernen 2018	Projekt- utveckling	Stycke- hus	Övrigt	Summa
<b>Finansiella tillgångar</b>				
<b>Finansiella tillgångar som kan säljas</b>				
Andra aktier och andelar	1 199	-	-	1 199
Långfristiga fordringar	200	-	-	200
<b>Kund- och lånefordringar</b>				
Kundfordringar	61 030	31 329	1 525	93 884
Reversfordringar	49 110	-	-	49 110
Likvida medel	-	-	70 659	70 659

### Finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder	41 201	19 500	68 774	129 475
Kortfristiga räntebärande skulder	4 533	4 100	7 813	16 446
Leverantörsskulder	32 830	30 026	3 007	65 863

Koncernen 2017	Projekt- utveckling	Stycke- hus	Övrigt	Summa
<b>Finansiella tillgångar</b>				
<b>Finansiella tillgångar som kan säljas</b>				
Andra aktier och andelar	1 000	-	-	1 000
Långfristiga fordringar	260	-	-	260
<b>Kund- och lånefordringar</b>				
Kundfordringar	17 143	15 384	1 452	33 979
Reversfordringar	16 988	-	4 916	21 904
Likvida medel	-	-	119 347	119 347

### Finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder	42 407	10 708	39 623	92 738
Kortfristiga räntebärande skulder	4 670	-	5 850	10 520
Leverantörsskulder	39 240	33 401	3 701	76 342

Redovisat värde överensstämmer med verkligt värde.

## Not 43 Risker och riskhantering

### Finansiella risker

#### Ränterisk

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

Under 2018 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 affärsområde Projektutveckling förekommer entreprenadavtal med bostadsrättsföreningar. I dessa entreprenadavtal finns ett åtagande som innebär att bostäder som ej upplåtits med bostadsrätt till slutkund sex månader efter entreprenadtidens utgång ska förvärfvas av Götenehus. Per 2018-12-31 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 2018-12-31 uppgick koncernens likvida medel exklusive outnyttjad checkkredit till 7 procent (11) av koncernens nettoomsättning. Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick till 11 procent (15) 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 entreprenörer 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 marknads lägen kan vara svårt att kompensera sig för prisutvecklingen på material.

#### Säsongrisker

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

#### Utvecklingsrisker

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

## Not 44 Närstående transaktioner

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 45 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Götenehus förvärvade den 19 februari 2019 Swebostad AB, ett bolag som bedriver projektutveckling av bostäder huvudsakligen i västra Sverige. Bolaget har de senaste åren framförallt bedrivit utveckling och projektledning av bostadsrättsprojekt innehållande radhus och mindre enheter med lägenheter. Den byggnation som Swebostad har utvecklat motsvarar en omsättning på cirka 70 mkr per år. Bolagets lönsamhet har varit mycket god. Det genomsnittliga resultatet efter finansnetto de senaste åren har uppgått till cirka 7 mkr per år.

Förvärvet av Swebostad kompletterar Götenehus verksamhet inom projektutveckling. Avsikten är att fortsätta driva Swebostad som ett eget varumärke med de produkter och processer bolaget har utvecklat. Administrativt kommer verksamheten att samordnas med Götenehus verksamhet. Götenehus kommer också att producera Swebostads framtida projekt.

Köpeskillingen för förvärvet uppgår till 10,3 mkr. Därutöver kan en tilläggsköpeskillning falla ut beroende på antal leveranser på ett antal identifierade projekt de kommande åren. Den maximala tilläggsköpeskillningen som kan komma att utbetalas uppgår till cirka 10 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 21 februari 2019

Nils-Erik Danielsson  
Styrelseordförande

Erik Hemberg  
Styrelseledamot

Ulf Runmarker  
Styrelseledamot

Jan Johansson  
Styrelseledamot

Kristina Alvendal  
Styrelseledamot

Joakim Johansson  
Styrelseledamot

Bengt Andersson  
Styrelseledamot

Claes Hansson  
Verkställande direktör och styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2019  
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 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 27–55 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 2018 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 2018 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.

### 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 2018 men innefattar inte årsredovisning och koncernredovisning som ingår på sidorna 27–55 i detta dokument och vår revisionsberättelse avseende dessa, och inte heller "Hållbarhetsredovisning" på sidorna 16–24 i detta dokument och vårt yttrande avseende den.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncern-

redovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS 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 misstag.

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 misstag, 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 misstag, 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 2018 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 revisionsssed 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 2019

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 2018 har styrelsen hållit sex ordinarie sammanträden och ett extra sammanträde.

	Funktion	Närvaro styrelse-sammanträden
<i>Årsstämmovalda ledamöter</i>		
Nils-Erik Danielsson	Ordförande	100%
Kristina Alvendal	Ledamot	100%
Claes Hansson	Ledamot	100%
Erik Hemberg	Ledamot	100%
Jan Johansson	Ledamot	100%
Ulf Runmarker	Ledamot	100%
<i>Arbetsagarrepresentanter</i>		
Bengt Andersson	Ledamot/Suppleant	100%
Joakim Johansson	Ledamot	71%
Stephen Sutton <sup>1)</sup>	Ledamot	100%
Johan Skarp <sup>2)</sup>	Suppleant	83%
Magnus Andersson	Suppleant	100%

<sup>1)</sup> Ledamot fram till och med april 2018

<sup>2)</sup> Suppleant från och med april 2018

## 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 2019:

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

Valberedningen består av Erik Hemberg, Ulf Runmarker och Thomas Öster 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 rapportering 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 2018 att styrelsearvode till ledamöterna under innevarande mandatperiod ska utgå med 1 000 tkr att fördelas med 300 tkr till styrelsens ordförande och 175 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 3, sid 43.

### Övriga ledande befattningshavare

Den sammanlagda ersättningen till övriga ledande befattningshavare består av fast lön, rörlig ersättning baserad på uppsatta mål och pensions- och försäkringsförmåner. Några ledande befattningshavare har därutöver rätt till tjänstebil. Ersättnings- och pensionsvillkor framgår av not 3, sid 43.

### Revisor

Revisionskostnaderna i koncernen uppgick under 2018 till 750 tkr (720), se not 7, sid 45.

# Styrelse och revisor



Nils-Erik Danielsson



Kristina Alvendal



Claes Hansson



Erik Hemberg



Jan Johansson



Joakim Johansson



Ulf Runmarker



Johan Skarp



Ann-Charlotte  
Alfredsson



Magnus Andersson

## Ordinarie ledamöter

**Nils-Erik Danielsson**, född 1944, pol. mag.  
Ordförande sedan 2013. Ledamot sedan 2006.  
Styrelseordförande i Kabe Group 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, Belatchew Arkitekter, Svefa AB samt BASE23 Stockholm Dance Academy.  
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, Arbio AB, Ferrocon AB, Trähusstaden Sverige AB, Jalokin AB och i samtliga Götenehuskoncernens dotterbolag.  
Eget innehav i Götenehus Group AB: 1 205 000 B-aktier.

**Erik Hemberg**, född 1963.  
Ledamot sedan 2013.  
Styrelseledamot i Erik Hemberg Fastighets AB med system- och dotterbolag samt Trähusstaden Sverige AB.  
Eget innehav i Götenehus Group AB: 400 000 B-aktier.  
Innehav i Götenehus Group AB via bolag: 330 880 A-aktier och 47 948 996 B-aktier.

**Jan Johansson**, född 1959.  
Ledamot sedan 2015.  
Styrelseledamot i Malmö Cityfastigheter AB, 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.

**Johan Skarp**, född 1970.  
Ledamot och arbetstagarrepresentant för PTK sedan mars 2019.  
Suppleant och arbetstagarrepresentant för PTK sedan 2018.  
Entreprenadingsjör Götenehus AB.  
Eget innehav i Götenehus Group AB: 0 aktier.

## Suppleanter

**Ann-Charlotte Alfredsson**, född 1959.  
Suppleant och arbetstagarrepresentant för PTK sedan mars 2019.  
Handläggare Brf Götenehus AB.  
Eget innehav i Götenehus Group AB: 1 000 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



Robert Elovson



Andreas Gustafsson



Nicklas Svensson



David Ulinder



Roger Wändal

### Ledande befattningshavare

**Claes Hansson**, född 1957, civilekonom.

Verkställande direktör och koncernchef sedan 2006. Anställd sedan 1984.

Eget innehav i Götenehus Group AB: 1 205 000 B-aktier.

Se även sid 60.

**Fredrik Arvidson**, född 1965.

Försäljningschef Styckehus. Anställd sedan 2015.

Eget innehav i Götenehus Group AB: 220 000 B-aktier.

**Johan Danielsson**, född 1968, arkitekt SAR/MSA.

Chefsarkitekt. Anställd sedan 1994.

Eget innehav i Götenehus Group AB: 400 130 B-aktier.

**Robert Elovson**, född 1963.

CFO. Anställd sedan 2018.

Eget innehav i Götenehus Group AB: 5 000 aktier.

**Andreas Gustafsson**, född 1978, högskoleingenjör.

Verkställande direktör i Swebostad AB, Anställd sedan 2019.

Eget innehav i Götenehus Group AB: 0 aktier.

**Nicklas Svensson**, född 1975, Produktionsingenjör.

Produktionschef. Anställd sedan 2002.

Eget innehav i Götenehus Group AB: 50 000 B-aktier.

**David Ulinder**, född 1977, civilingenjör.

Chef Projektutveckling. Anställd sedan 2004.

Eget innehav i Götenehus Group AB: 239 330 B-aktier.

**Roger Wändal**, född 1958, civilekonom.

MA-chef. Anställd sedan 1999.

Eget innehav i Götenehus Group AB: 246 400 B-aktier.

**Helena Ekman**, född 1965.

HR-chef. Tillträder sin tjänst i juni 2019.

Eget innehav i Götenehus Group AB: 0 aktier.

# Flerårsöversikt

<b>Resultaträkningar</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	Mkr	<b>1 004,6</b>	1 096,1	823,9	741,8	580,3
Rörelseresultat	Mkr	<b>79,0</b>	77,7	50,6	33,7	24,5
Finansnetto	Mkr	<b>-3,6</b>	-3,3	-3,6	-5,3	-10,6
Resultat efter finansiella poster	Mkr	<b>75,4</b>	74,4	47,0	28,4	13,9
Skatter	Mkr	<b>-15,9</b>	-16,5	-10,3	-6,4	-3,7
Årets resultat kvarvarande verksamheter	Mkr	<b>59,5</b>	57,9	36,7	22,0	10,2
Årets resultat verksamhet under avveckling	Mkr	<b>0,0</b>	-0,4	0,1	-0,8	-2,0
Årets resultat	Mkr	<b>59,5</b>	57,5	36,8	21,2	8,2
<b>Balansräkningar</b>						
Anläggningstillgångar	Mkr	<b>157,4</b>	106,5	87,3	86,5	95,5
Fordringar och varulager	Mkr	<b>491,3</b>	382,0	413,0	295,4	306,7
Likvida medel	Mkr	<b>70,6</b>	119,3	75,7	67,2	42,4
Summa tillgångar	Mkr	<b>719,3</b>	607,8	576,0	449,1	444,6
Eget kapital	Mkr	<b>269,7</b>	214,4	166,7	134,9	111,4
Långfristiga skulder	Mkr	<b>183,2</b>	134,6	168,1	139,1	200,1
Kortfristiga skulder	Mkr	<b>266,4</b>	258,8	241,2	175,1	133,1
Summa eget kapital och skulder	Mkr	<b>719,3</b>	607,8	576,0	449,1	444,6
<b>Kassaflöde</b>						
Kassaflöde från den löpande verksamheten	Mkr	<b>-33,4</b>	118,4	9,1	90,8	109,2
Kassaflöde efter investeringar	Mkr	<b>-90,0</b>	87,4	-5,0	87,0	108,9
<b>Nyckeltal</b>						
Rörelsemarginal	%	<b>7,9</b>	7,1	6,1	4,5	4,2
Räntabilitet på sysselsatt kapital	%	<b>19,5</b>	22,5	16,2	11,0	6,5
Räntabilitet på eget kapital	%	<b>24,6</b>	30,2	24,4	17,2	7,5
Soliditet	%	<b>37,5</b>	35,3	28,9	30,0	25,1
Räntetäckningsgrad	ggr	<b>21,2</b>	21,4	13,2	6,2	2,3
Nettoläneskuld	Mkr	<b>114,9</b>	20,8	97,8	87,2	176,0
Skuldsättningsgrad	ggr	<b>0,4</b>	0,1	0,6	0,6	1,6
<b>Övrigt</b>						
Bruttoinvesteringar exkl aktier	Mkr	<b>56,5</b>	31,3	14,6	3,8	1,3
Antal årsanställda		<b>228</b>	219	204	162	148

## 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.

### Nettoläneskuld

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

### Skuldsättningsgrad

Nettoläneskuld 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  
koncern@gotenehus.com  
www.gotenehus.com

## Dotterbolag / Bifirma

### **Götenehus AB**

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

### **VärsåsVillan**

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

### **Swebostad AB**

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

### **Götenehus Entreprenad AB**

Box 17, 533 21 Götene  
Besöksadress: Kraftgatan 1  
Telefon: 0511-34 56 00

### **Götene Träindustri AB**

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

### **Forshem Fastighets AB**

Box 17, 533 21 Götene  
Besöksadress: Kraftgatan 1  
Telefon: 0511-34 56 00

# Götenehus

Götenehus Group AB | Box 17 | 533 21 Götene | Telefon 0511-34 56 00 | [www.gotenehus.com](http://www.gotenehus.com)