

Års- och hållbarhetsredovisning 2019



Götenehus

Årsstämma

Årsstämman äger rum tisdagen den 28 april 2020 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 onsdagen den 22 april 2020, dels anmäler sin avsikt att delta i stämman senast onsdagen den 22 april 2020.

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@gotenehusgroup.se

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 onsdagen den 22 april 2020.

Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning ska utgå för verksamhetsåret 2019. Bakgrunden till förslaget är den stora osäkerheten som råder till följd av effekterna från smittspridningen av covid-19, det nya coronaviruset. Om marknadsförutsättningarna och omvärldsförhållandena stabiliseras under året kan styrelsen senare under året komma att kalla till en extra bolagsstämma för att besluta om en ny utdelning.

Ekonomisk information

Götenehus avser att lämna följande ekonomiska information för verksamhetsåret 2020:

Delårsrapport 1 januari – 31 mars	6 maj 2020
Delårsrapport 1 januari – 30 juni	19 augusti 2020
Delårsrapport 1 januari – 30 september	5 november 2020
Bokslutskommuniké	februari 2021
Årsredovisning	april 2021

Götenehus ekonomiska information finns tillgänglig på www.gotenehusgroup.se.

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	Förvaltningsberättelse
17	Koncernöversikt
22	Integrerad hållbarhetsrapportering
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
58	Revisionsberättelse
61	Bolagsstyrning
62	Styrelse och revisor
63	Ledande befattningshavare
64	Flerårsöversikt
64	Definitioner nyckeltal
65	Adresser

Året i korthet

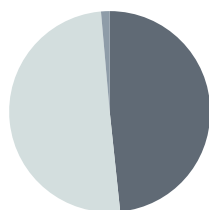


NYCKELTAL		2019	2018
Nettoomsättning	Mkr	822,6	1 004,6
Rörelseresultat	Mkr	48,5	79,0
Resultat efter finansiella poster	Mkr	44,3	75,4
Rörelsemarginal	%	5,9	7,9
Soliditet	%	40,9	37,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital	%	10,4	19,5
Räntabilitet på eget kapital	%	12,5	24,6
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter efter skatt före utspädning	kr	0:37	0:66
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter efter skatt efter utspädning	kr	0:37	0:65
Eget kapital per aktie	kr	3:09	2:91
Utdelning (2019 förslag)	kr	0:00	0:15
Antal årsanställda		232	228

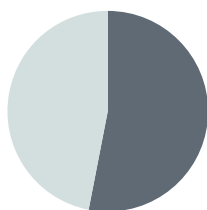
Definitioner, se sidan 64.

- Nettoomsättningen uppgick till 823 mkr (1 005).
- Rörelseresultatet uppgick till 48,5 mkr (79,0). Rörelsemarginalen uppgick till 5,9 procent (7,9).
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 44,3 mkr (75,4). Resultatet per aktie uppgick till 0:37 kronor (0:65).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade till 99,9 mkr (-33,4). Nettolåneskulden minskade till 79,8 mkr (114,9).
- Mot bakgrund av osäkerheten som råder till följd av effekterna från smittspridningen av covid-19, det nya coronaviruset, föreslår styrelsen att ingen utdelning ska utgå för verksamhetsåret 2019.

NETTOOMSÄTTNING
PER AFFÄRSOMRÅDE



RÖRELSERESULTAT
PER AFFÄRSOMRÅDE



■ Projektutveckling ■ Styckehus ■ Övrigt

VD har ordet

Götenehus har positionerat sig för tillväxt

2019 kan sammanfattas som ett händelserikt år i något oroliga tider. Året har präglats av att Götenehus har breddat och utvecklat erbjudandet genom förvärvet av bostadsutvecklaren Swebostad AB, etableringen av fastighetsbolaget Trähusstaden Sverige AB och uppstarten av industriell bostadsproduktion i vår nya volymhusfabrik. Som en effekt av de senaste årens avvaktande bostadsmarknad så redovisar vi ett lägre rörelseresultat jämfört med rekordresultaten 2017 och 2018. Under slutet av året har vi dock märkt av en förbättrad marknad och har positionerat oss för tillväxt de närmaste åren.

Det är naturligtvis mycket inspirerande att för egen del få skriva det första VD-ordet för ett företag och en koncern som ligger mig mycket varmt om hjärtat. Vi är inne på en spännande resa med ett breddat erbjudande. Med stort stöd från kompetenta och engagerade medarbetare har vi alla förutsättningar att fortsätta utvecklas som den breda, innovativa och trygga bostadsbyggare som vi vill vara. 2019 har på flera sätt stakat ut vägen.

Viktiga händelser under året

Under första kvartalet 2019 startades produktionen i vår nya volymhusfabrik upp på allvar och beläggningen har successivt ökat. Huvuddelen av leveranserna består i dagsläget av bostäder till kommunala bostadsbolag, genom ramavtalet med Sveriges Allmännyttan (SABO). Intresset för dessa produkter är stort, vilket ger goda förutsättningar för en bra beläggning de kommande åren. Utveckling och investeringar pågår löpande för att nå en lönsam och effektiv produktion. Under året har vi också startat utvecklingen av ett nytt koncept för lägenheter i flerbostadshus, anpassat för volymhusproduktion. Avsikten är att dessa produkter ska uppföras antingen som hyresrätt åt det delägda fastighetsbolaget Trähusstaden Sverige AB eller som bostadsrätt i egenutvecklade projekt.

Resultatet för 2019

Verksamheten under året påverkades av den tidigare försvagade marknaden, vilket medförde lägre volymer och ett lägre resultat än föregående år. Förutom den lägre

leveransnivån har resultatet påverkats av att vi under året investerat och satsat stora resurser i uppstarten av den nya volymhusfabriken. Satsningen är strategiskt rätt och mycket viktig för oss. Kostnader hänförliga till uppstarten av volymhusfabriken bedöms ha belastat resultatet med cirka 10 mkr. Trots det redovisar Götenehus ett rörelseresultat på drygt 48 mkr, vilket är ett historiskt bra resultat i en konjunkturedgång. Vår finansiella ställning är god och har stärkts under 2019. Vi redovisar en soliditet som överstiger 40 procent, vilket ger oss bra handlingsfrihet.

- Nettoomsättningen uppgick till 822,6 mkr (1 004,6).
- Rörelseresultatet minskade till 48,5 mkr (79,0).
- Rörelsemarginalen blev 5,9 procent (7,9).
- Soliditeten uppgick till 40,9 procent (37,5).

Utvecklingen för våra affärsområden

Föregående år gjordes flera investeringar inom affärsområdet Styckehus som vi haft nytta av under 2019. Under året har vi inom affärsområdet släppt nya husmodeller, fortsatt att utveckla och utöka säljkåren, stärkt eftermarknadsavdelning och haft ett stort fokus på kundnöjdhet. Under början av 2019 lanserades det digitala husbyggarverktyget "Bygg Online", där kunden själv kan bygga, forma och erhålla pris på valt Pakethus.

Erbjudandet inom Fritidshus har breddats och det är nu möjligt att köpa även fritidshus med totalentreprenad, vilket har tagits emot positivt av marknaden.

Inom affärsområdet Projektutveckling har intresset ökat för våra bostäder och bostadsområden. Under det senaste halvåret har flera nya bostadsområden säljstartats och det planeras för ytterligare säljstarter under 2020. Bostadsutvecklaren Swebostad AB förvärvades i början av 2019 och är ett förvärv som utvecklats väl och kompletterar affärsområdets verksamhet. Under 2018 startades ett målinriktat arbete med förbättring av kundnöjdhet och det är nu glädjande att se det goda resultatet som har uppnåtts.

På grund av de senaste årens breddning av verksamhet och kunderbjudande inom affärsområdet har organisationen anpassats. Verksamheten har delats upp i två huvud-



områden; Bostad med ansvar för att utveckla och sälja egenutvecklade bostadsområden, och Bygg med ansvar för projektering och uppförande av bostäder samt ansvar för försäljning till professionella beställare.

Den svenska bostadsmarknaden och marknadsutsikter

Bostadsmarknaden var avvaktande i början av året men har under andra halvåret gradvis stabiliserats. Det totala bostadsbyggandet i Sverige minskade med sju procent under året. De restriktioner som införts för bostadsfinansiering ihop med bankernas försiktiga hållning har haft en fortsatt negativ påverkan på bostadsbyggandet i framförallt storstadsområdena. Marknaden i övriga delar av landet är stabilare. Prisutvecklingen på bostäder är god och hushållen har en fortsatt tro på stabila och ökande bostadspriser. Riksbanken har också varit tydlig med hur de ser på ränteutvecklingen de kommande åren. Vi tror att detta har en positiv inverkan på bostadsmarknaden.

Förutsättningarna för nyproduktion av bostäder är i grunden goda. Sysselsättningen i landet är hög, räntorna blir sannolikt fortsatt låga under överskådlig tid, befolkningen ökar och det är bostadsbrist i de flesta av landets kommuner. Sverige behöver fler bostäder.

Under mars månad har olika effekter från smittspridningen av covid-19, det nya coronaviruset, påverkat hela samhället. Det är ännu för tidigt att bedöma vilken påverkan detta får på den svenska bostadsmarknaden.

Mot bakgrund av den stora osäkerhet som råder på grund av coronakrisen har styrelsen föreslagit att ingen utdelning skall lämnas för verksamhetsåret 2019. Beslutet har fattats trots att Götenehus finansiella ställning är mycket god. Det är svårt att bedöma hur långvarig eller djup den pågående krisen i samhället kommer att bli. Förslaget är framtaget av försiktighetsskäl och av omsorg om koncernens långsiktiga utveckling. När marknadsläget har stabiliserats kan detta också öka våra möjligheter att ta tillvara framtida affärsupplägg.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla samarbetspartners och medarbetare för det gångna året. Ert engagemang tillsammans med vårt breda erbjudande och goda finansiella ställning gör Götenehus väl positionerad för framtiden.

Götene i mars 2020

Andreas Gustafsson
VD och koncernchef

Götenehusaktien

Börshandel

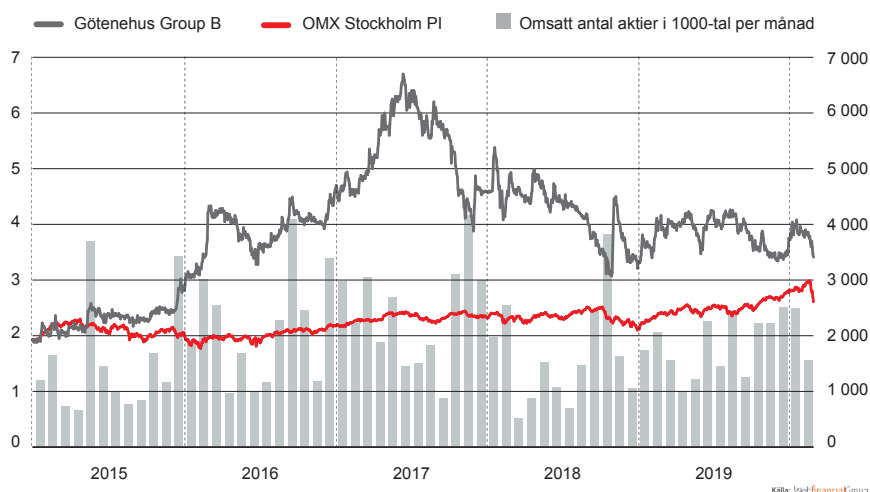
Götenehus Groups B-aktier är listade på Nasdaq First North Growth Market. Bolaget använder sig av Erik Penser Bank AB som Certified Adviser. Den röststarka A-aktien är inte noterad. Kursen på Götenehusaktien varierade under året mellan 3:30 och 4:26 kronor. Den sista noterade betalkursen under 2019 blev 3:75 kronor (3:34). Vid utgången av 2019 uppgick det totala börsvärdet på Götenehus till 347,3 mkr (309,3).

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.

Styrelsen föreslår att ingen utdelning ska utgå för verksamhetsåret 2019. Bakgrunden till förslaget är den stora

Götenehusaktiens utveckling och omsättning, jan 2015 – februari 2020



Förändring i antalet aktier och aktiekapital					
År / Transaktioner	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde/ aktie	Aktiekapital, mkr
2006	1 099 740	4 951 260	6 051 000	4 kr	24,2
2013 Minskning aktiekapital	1 099 740	4 951 260	6 051 000	1 kr	6,1
2013 Nyemissioner	1 099 740	85 882 072	86 981 812	1 kr	87,0
2016 Konvertibel 2011/2016	1 099 740	86 213 776	87 313 516	1 kr	87,3
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		2019	2018	2017	2016	2015	2014
Resultat efter skatt före utspädning ¹⁾	kr	0:37	0:66	0:66	0:42	0:25	0:12
Resultat efter skatt efter utspädning ¹⁾	kr	0:37	0:65	0:64	0:41	0:24	0:11
Utdelning (2019 förslag)	kr	-	0:15	0:15	0:10	0:05	-
Eget kapital	kr	3:09	2:91	2:46	1:91	1:55	1:28
Börskurs 31/12	kr	3:75	3:34	4:58	4:70	2:85	1:93
Direktavkastning ²⁾	%	-	4,5	3,3	2,1	1,8	-
Börskurs/Eget kapital	%	121,4	114,7	186,5	245,3	183,7	150,6
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	tusen	92 614	89 889	87 314	87 004	86 982	86 982
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	tusen	92 614	91 030	90 389	89 548	87 775	90 382
Antal aktier vid årets slut före utspädning	tusen	92 614	92 614	87 314	87 314	86 982	86 982
Antal aktier vid årets slut efter utspädning	tusen	92 614	92 614	90 010	90 038	88 390	90 382

¹⁾ Resultat efter skatt innefattar enbart kvarvarande verksamheter.

²⁾ Direktavkastning definieras som utdelningen i procent av börskursen vid årets slut.

osäkerheten som råder till följd av effekterna från smittspridningen av covid-19, det nya coronaviruset. Om marknadsförutsättningarna och omvärldsförhållandena stabiliseras under året kan styrelsen senare under året komma att kalla till en extra bolagsstämma för att besluta om en ny utdelning.

Aktiekapital

Vid utgången av 2019 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 2019 har inga A-aktier stämplats om till B-aktier.

Antalet aktier i bolaget uppgick vid utgången av 2019 till 92 613 516. Aktierna är fördelade på 1 099 740 A-aktier och 91 513 776 B-aktier.

Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick 2019-12-31 till 1 890. Götenehus tio största aktieägare (inklusive familj och bolag) innehar aktier som motsvarar 82,0 procent av rösterna och 80,1 procent av kapitalet.

De största aktieägarna den 31 december 2019 var Erik Hemberg privat, genom familj och inklusive bolaget Erik Hemberg Fastighets AB med ett innehav om 50,8 procent av rösterna och 53,0 procent av kapitalet, familjen Öster inkl bolag med ett innehav om 10,2 procent av rösterna och 7,6 procent av kapitalet och Nordea Liv & Pension PBI med ett innehav om 10,1 procent av rösterna och 11,2 procent av kapitalet.

Per den 21 februari 2020 förvärvade Erik Hemberg Fastighets AB familjen Östers samtliga A-aktier och 98 procent av familjens B-aktier. Erik Hembergs ägande uppgår därefter genom privat, familj och bolag till 60,9 procent av rösterna och 60,5 procent av kapitalet.

Uppdelning aktieslag, 2019-12-31

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
Summa	92 613 516	100,0	100,0

Aktieägarfördelning, 2019-12-31

Antal aktier i storleksklasser	Antal aktieägare	Antal aktier	Andel av aktier, %
1-5 000	1 397	1 643 032	1,7
5 001-10 000	183	1 480 725	1,6
10 001-20 000	124	1 860 527	2,0
20 001-50 000	104	3 491 280	3,8
50 001-100 000	38	2 700 963	2,9
100 001-500 000	33	7 188 777	7,8
500 001-	11	74 248 212	80,2
Summa	1 890	92 613 516	100,0

De största aktieägarna

De största aktieägarna var enligt Euroclear Sweden AB 2019-12-31	A-aktier	B-aktier	Totalt	% av röster	% av aktiekapital
Fam Hemberg inkl bolag	330 880	48 784 998	49 115 878	50,8	53,0
Fam Öster inkl bolag	378 826	6 621 404	7 000 230	10,2	7,6
Nordea Liv & Pension PBI	0	10 336 552	10 336 552	10,1	11,2
Fam Runmarker	324 034	122 155	446 189	3,3	0,5
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	0	2 143 399	2 143 399	2,1	2,3
Kent Molin	66 000	1 206 400	1 272 400	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
Swedbank Försäkring	0	821 837	821 837	0,8	0,9
Roland Danielsson	0	712 808	712 808	0,7	0,8
Övriga	0	18 509 223	18 509 223	18,0	19,9
Summa	1 099 740	91 513 776	92 613 516	100,0	100,0

Marknadsöversikt

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

Bostadsmarknaden

Bostadsbyggandet i Sverige har minskat de senaste två åren men är ändå på en relativt hög nivå i ett historiskt perspektiv. Byggandet har framförallt varit hänförligt till

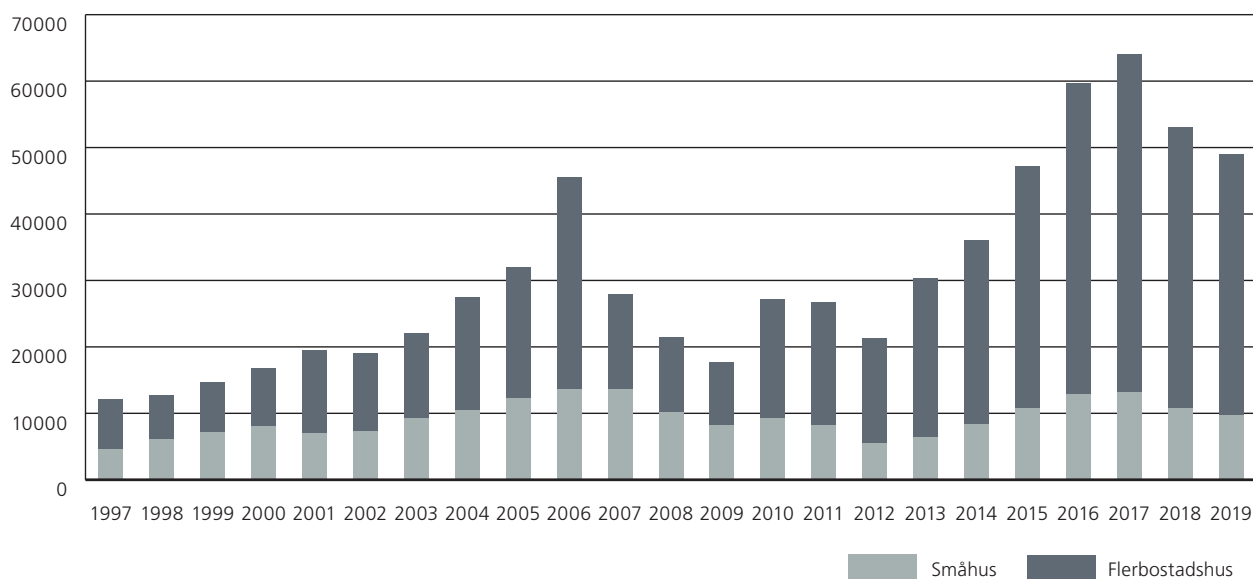


flerbostadshus. Enligt SCB minskade antalet påbörjade bostäder under 2019 till cirka 49 000 (52 654). Antalet påbörjade småhus minskade under 2019 till cirka 9 850 (10 750).

Från att inledningen på 2019 var avvaktande skedde under andra halvåret en successiv stabilisering på bostadsmarknaden i Sverige. En av orsakerna är sannolikt att Riksbanken under hösten förmedlade en tro på fortsatt låga räntor för en lång tid framöver. De skärpta villkoren för bostadsfinansiering som genomförts de senaste åren har påverkat efterfrågan och påverkat rörligheten på bostadsmarknaden. Marknaden i framförallt Stockholms- och Göteborgsområdet har under året fortsatt varit avvaktande men har successivt förbättrats. I övriga Sverige har marknaden för nyproducerade bostäder generellt varit stabil.

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 och väntas vara det för en lång tid framöver. Befolkningstillväxten är hög och det är bostadsbrist i de flesta av landets 290 kommuner. Boverket gör bedömningen att byggtakten behöver vara hög åtminstone fram till år 2025. Sammantaget är bedömningen att behovet av nyproducerade bostäder är stort.

Påbörjade bostäder, 1997– 2019





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 och framåt som successivt gör entré på bostadsmarknaden.
- Urbaniseringstakten i Sverige är i en internationell jämförelse hög. Fler och fler personer söker sig till storstadsregionerna som därmed utvidgas och efterfrågar nya bostäder.
- 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.
- Under mars dominerade händelseförloppet kring coronaviruset nyhetsflödet och påverkar de finansiella marknaderna. Det är ännu för tidigt att spekulera i vilken påverkan detta får på den svenska bostadsmarknaden.

Det behövs fler bostäder i Sverige. Viktiga faktorer för ett stabilt och högt bostadsbyggande är:

- 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 både nyproduktion och ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Ökad rörlighet på bostadsmarknaden kräver i sin tur ökad nyproduktion.

Affärsidé, vision och mål

Affärsidé

Att med fokus på den svenska marknaden utveckla och bygga personliga boenden och miljöer.

Vision och mål

Götenehus mål och vision är att vara en av Sveriges ledande leverantörer inom sina verksamhetsområden med strävan mot att ha branschens nöjdaste kunder. Bolagets verksamhet och kunderbjudande ska präglas av inbyggd omtanke i form av trygghet, kvalitet och nytänkande.

För att uppnå detta bryts visionen ner i tre fokusområden:

- Att vara en attraktiv och utvecklande arbetsgivare
- Att ha branschens nöjdaste kunder
- Att bedriva en hållbar och lönsam verksamhet

Nöjda medarbetare > Hållbara bostäder > Nöjda kunder > Lönsamhet

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

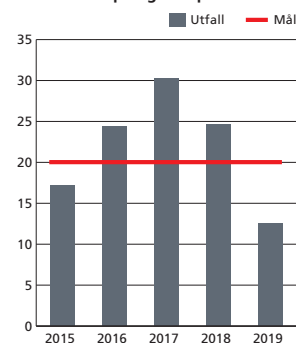
Götenehus utdelningspolicy är att utdelningen ska baseras på koncernens resultatutveckling med beaktande av framtida utvecklingsmöjligheter och den finansiella ställningen. Den långsiktiga målsättningen är att utdelningen ska ha en jämn utveckling och uppgå till cirka 30 procent av resultatet efter skatt.

Mål

Räntabilitet på eget kapital > 20 %

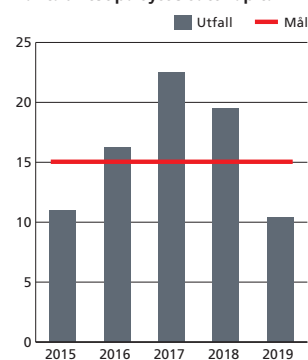
Utfall

Räntabilitet på eget kapital



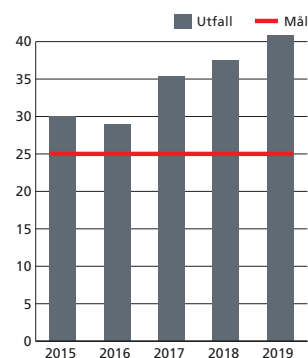
Räntabilitet på sysselsatt kapital > 15 %

Räntabilitet på sysselsatt kapital



Soliditet > 25 %

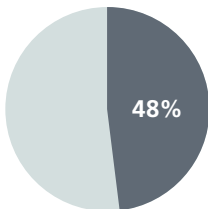
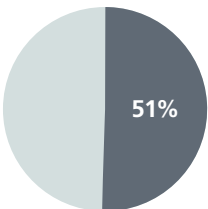
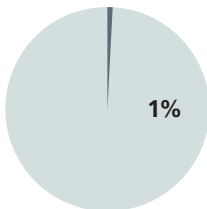
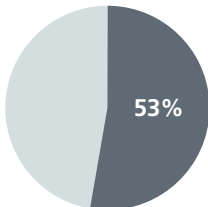
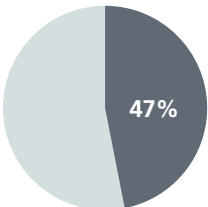
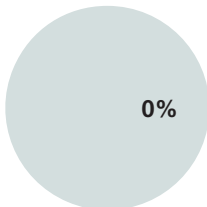
Soliditet



Affärsområden

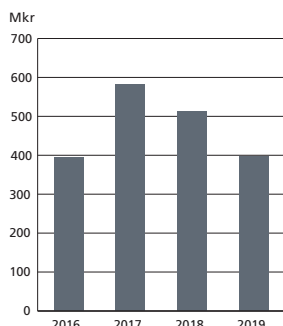
Götenehus Group AB är moderbolag till Götenehus AB som är en av de större aktörerna på småhusmarknaden i Sverige. Koncernens verksamhet är inriktad på utveckling och byggnation av bostäder och präglas av inbyggd

omtanke i form av trygghet, kvalité och nytänkande. Koncernen är indelad i tre affärsområden; Projektutveckling, Styckehus samt Övrigt.

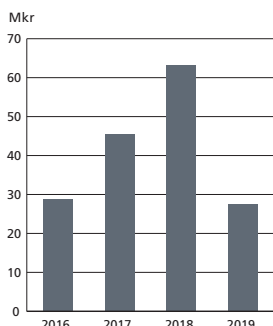
Affärsområde	 PROJEKTUTVECKLING Projektutveckling omfattar i huvudsak nyproduktion av gruppbyggda småhus och flerbostadshus. Bostäderna marknadsförs under varumärkena Götenehus och Swebostad.	 STYCKEHUS Styckehus marknadsför och bygger enskilda villor och fritidshus. Villor marknadsförs under varumärket Götenehus och fritidshus under varumärket Vårsåsvillan.	 ÖVRIGT Övrigt består i huvudsak av dotterbolaget Götene Träindustri AB som bedriver hyvleri och tillverkning av träbriketter.
Varumärken	Götenehus  swebostad	Götenehus Vårsåsvillan	Götene Träindustri
Andel av koncernens nettoomsättning 2019	 48%	 51%	 1%
Andel av koncernens rörelseresultat 2019	 53%	 47%	 0%

Projektutveckling

NETTOOMSÄTTNING



RÖRELSERESULTAT



PROJEKTUTVECKLING	2019	2018
Nettoomsättning, mkr	398,2	512,7
Rörelseresultat, mkr	27,5	63,3
Rörelsemarginal, %	6,9	12,3

Affärsområdet Projektutveckling utvecklar, projekterar, säljer och bygger bostäder på egen eller annans mark genom varumärkena Götenehus och Swebostad. Verksamheten bedrivs från kontor i Götene, Lund, Göteborg och Stockholm.

Verksamheten inom affärsområdet är uppdelad i två verksamhetsområden; Bostad och Bygg.

Bostad

Inom verksamhetsområdet Bostad utvecklas bostadsområden i egen regi från markköp till nyckelfärdig bostad. Arbetet innefattar planering och marknadsföring av bostäder som därefter säljs genom mäklare. Nya bostadsområden skapas alltid utifrån fokus på social medvetenhet och hållbarhet. Målet är att skapa en god samhörighet mellan den egna bostaden och det offentliga rummet.

Götenehus utvecklar bostadsområden som ska signalera varumärkets ledord "inbyggd omtanke" i form av trygghet, kvalitet och nytänkande. Produkterna är standardiserade men kan anpassas efter varje projekts förutsättningar. Götenehus erbjuder friliggande villor, radhus, parhus och flerbostadshus i egen regi som bostadsrätter eller äganderätter. Under året färdigställdes bland annat bostadsområden i Burlöv, Helsingborg och Alingsås. Alla med lyckat resultat och mycket nöjda kunder.

Swebostad utvecklar bostadsområden som präglas av varumärkets ledord "råd att leva". Fokus är snabba och effektiva processer i alla led för att kunderna ska uppleva mycket boende för pengarna. Swebostads radhus och flerbostadshus är konceptuerade och byggs i egen regi som bostadsrätter. Under året färdigställdes bostäder i Mariestad och Skövde. På båda orterna har Swebostads populära tvåplansradhus levererats.





Bygg

Verksamhetsområdet Bygg uppför bostadsområden för Bostad och professionella beställare med egna resurser i form 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.

Arbetet med professionella beställare utförs i första hand genom långsiktiga och strategiska samarbeten. Under 2019 har bostäder bland annat levererats till beställare i Kungälv och Solna.

Utifrån ramavtalet Kombohus Småhus med Sveriges Allmännyttas (SABO) har bostadsområden i Mörbylånga och Mönsterås färdigställts under året. Intresset från Sveriges Allmännyttas medlemsföretag att nyttja ramavtalet är fortsatt stort.

Produkt

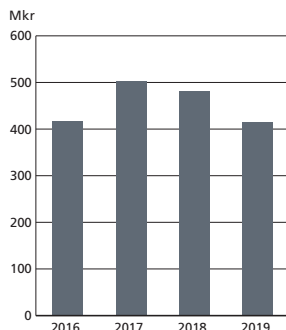
Under 2018 färdigställdes koncernens nya fabrik för industriell volymhusproduktion, vilket har lett till en utökad produktbredd. De två byggsystemen, planelement och volyelement, kompletterar varandra och medför en värdefull flexibilitet i vår produktbredd. Möjligheten finns nu att erbjuda flerbostadshus som ett komplement till friliggande småhus, radhus och kedjehus. Även olika typer av vårbostäder som LSS-boenden och äldreboenden förekommer.

Mark

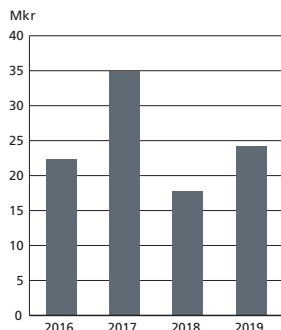
Götenehus investerar kontinuerligt i utvecklingsbar mark för framtida produktion. Markinnehavet bedöms vara i balans med omfattningen av verksamheten men behöver ökas på längre sikt. Nya områden initieras löpande som ersättning för de som exploateras. Koncernens byggrättsportfölj omfattar dels byggrätter på egen mark, dels byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal.

Styckehus

NETTOOMSÄTTNING



RÖRELSERESULTAT



STYCKEHUS	2019	2018
Nettoomsättning, mkr	414,7	481,6
Rörelseresultat, mkr	24,2	17,8
Rörelsemarginal, %	5,8	3,7

Affärsområdet Styckehus innefattar marknadsföring, försäljning och byggnation av monteringsfärdiga småhus i form av villor och fritidshus. Villor marknadsförs under varumärket Götenehus och fritidshus under varumärket VårsåVillan.



Marknad

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

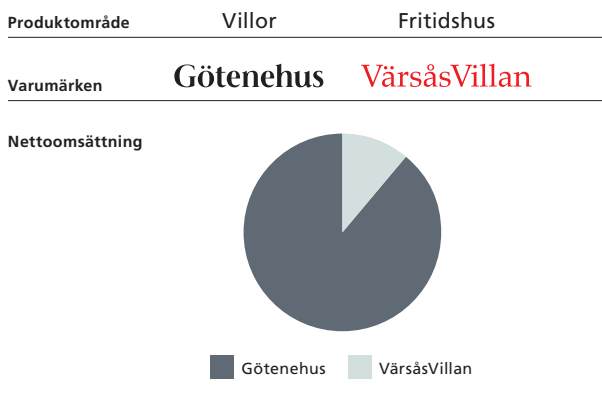
Villornas marknad är såväl storstadsområden som kranskommuner och mindre och medelstora kommuner. Fritidshusens marknad är i huvudsak kustområden men marknaden omfattar även inlandet och fjällområden.

Under 2019 har huvudkatalogen "Inbyggd omtanke" kompletterats med sluttningshus. Nya kataloger för husserierna Subline och Origo har också producerats.

Götenehus digitala husbyggarverktyg "Bygg Online" som introducerades i slutet av 2018 har utvecklats med fler förbättrade funktioner. Även den digitala standard- och tillvalskatalogen har kompletterats och förbättrats. Ett stort arbete med ny hemsida för gotenehus.se har pågått under senare delen av året och beräknas lanseras under våren 2020.

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: Katalog Bas, Katalog Plus, Pakethus och Specialhus. Kataloghusen med sin höga standard är koncernens bas där kunden erbjuds tillval och möjlighet till förändringar för att kunna skapa sitt eget drömhushus. Pakethuset 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. Alla pakethus går dessutom att bygga digitalt i husbyggarverktyget "Bygg Online" där kunden kan göra olika exteriöra och interiöra val och tillval och få priset direkt. Specialhus innefattar specialritade arkitektus helt utformade efter kundens önskemål.

Koncernens villor säljs antingen som byggsats eller som totalentreprenad. Koncernen har stor erfarenhet av att erbjuda en komplett 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 introducerades totalentreprenad även för fritidshus.

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.

Visningshus och tomtmark

För att kunderna ska kunna uppleva känslan av ett Götenehus och förstå den genomtänkta arkitekturen och höga kvalitén erbjuds besök i möblerade visningshus. Götenehus har ett fritidshus på visningshusområdet Nybygget i närheten av Arlanda samt en villa och ett fritidshus på området Husknuten i Göteborg. Det finns också en villa i Sollentuna som är tillgänglig för visningar. Under hösten 2019 invigdes ett nytt visningshus i Veberöd, Skåne. Under året har även säljkåren genomfört ett trettiotal visningar av kundhus runt om i landet.

En viktig faktor för försäljningen av villor och fritidshus är tillgång till tomtmark. På grund av den begränsade tillgången på kommunala tomter i storstadsregionerna arbetar koncernen aktivt med att erbjuda tomter till potentiella kunder.



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 av Götenehus egenutvecklade panel. Därutöver tillverkas bränslebriketter för i första hand fastbränsleanläggningar som exempelvis fjärrvärmeverk.

Götene Träindustri omsatte under 2019 20,1 mkr (25,3). Antalet anställda uppgår till fem (sex) personer.

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.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Götenehus Group AB (publ), organisationsnummer 556313-4484, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning samt hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2019.



Koncernöversikt

Verksamheten

Götenehus Groups B-aktie är listad på Nasdaq First North Growth Market. Bolaget använder sig av Erik Penser Bank AB som Certified Adviser. Koncernen är indelad i tre verksamhetsområden: Projektutveckling, Styckehus och Övrigt.

Projektutveckling omfattar nyproduktion av gruppbyggda småhus och flerfamiljshus. Projektutveckling innebär ett åtagande som sträcker sig hela vägen från inköp av mark till försäljning av nyckelfärdigt hus eller lägenhet. Bostäderna marknadsförs under varumärkena Götenehus och det under 2019 förvärvade Swebostad. Götenehus marknad för Projektutveckling är i huvudsak 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 de senaste åren minskat sedan toppåret 2017. Marknaden i Stockholm påverkas mest av de skärpta amorteringskraven och den försiktigare kreditgivningen till bostadsköpare. Den allmänna konjunkturförsvagningen har sannolikt också påverkat nyproduktionen.

Under senare delen av 2019 och början av 2020 har efterfrågan som helhet gradvis ökat och stabiliserats. Under mars 2020 dominerar händelseförloppet kring coronaviruset

nyhetsflödet och påverkar de finansiella marknaderna. Det är ännu för tidigt att spekulera i vilken påverkan detta får på den svenska bostadsmarknaden. Behovet av fler bostäder i Sverige är stort. Befolkningen växer och det är bostadsbrist i de flesta av landets kommuner.

Intäkter och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick under året till 823 mkr (1 005). Omsättningsminskningen är hänförlig till en lägre leveransvolym och till en förändrad mix när det gäller levererade produkter, utförda entreprenader och såld mark.

Rörelseresultatet uppgick till 48,5 mkr (79,0), vilket motsvarar en rörelsemarginal på 5,9 procent (7,9). Resultatet har, jämfört med föregående år, belastats med kostnader på cirka 10 mkr hänförliga till produktionsstarten av den nya volymhusfabriken.

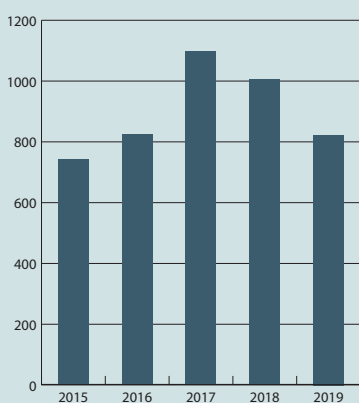
Resultatet efter finansiella poster uppgick till 44,3 mkr (75,4). Koncernens finansnetto uppgick till -4,2 mkr (-3,6).

Årets resultat efter skatt uppgick till 34,7 mkr (59,5), vilket motsvarar ett resultat per aktie efter utspädning på 0:37 kronor (0:65).

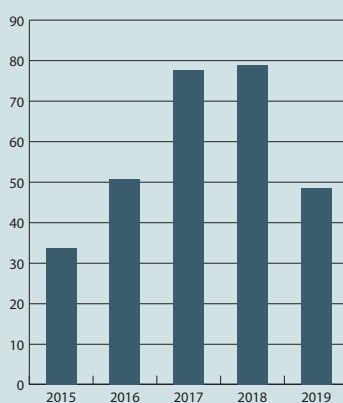
Ny verkställande direktör

Andreas Gustafsson tillträdde som ny VD den 8 maj 2019 och efterträdde då Claes Hansson som varit VD sedan 2006. Andreas Gustafsson, född 1978, har varit VD för, det av Götenehus nyligen förvärvade Swebostad AB sedan 2018. Dessförinnan var han chef för Götenehus affärsområde Projektutveckling samt arbetat med projektutveckling av bostäder inom Peab.

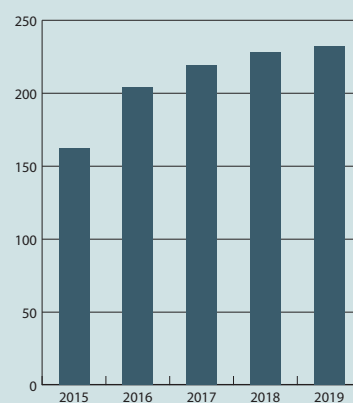
Nettoomsättning, mkr



Rörelseresultat, mkr



Antal årsanställda



Förvärv av Swebostad

Götenehus förvärvade den 19 februari 2019 Swebostad AB, ett bolag som bedriver projektutveckling av bostäder. Verksamheten bedrivs i huvudsak i västra Sverige. Swebostads fokus är egenutvecklade radhus och mindre lägenhetsprojekt. Bolaget kompletterar koncernens verksamhet inom Projektutveckling och kommer även fortsatt att drivas som ett eget varumärke.

Ny volymhusfabrik

Produktionen av bostäder i den nya volymhusfabriken startades upp under första kvartalet 2019. Verksamheten har successivt ökat under 2019 och under inledningen av 2020.

Nya produkter har tagits fram för produktion i volymhusfabriken. I fabriken produceras färdiga bostadsvolymer där kök är monterade, väggar i våtrum är kaklade, parkett eller klinker är lagt på golven m m. Nya arbetssätt och rutiner har införts i den nya fabriken. Detta tillsammans med de investeringar som gjorts och den relativt låga produktionsvolymen i uppstartsfasen har medfört uppstartskostnader på cirka 10 mkr, vilka belastat resultatet 2019.

Den nya anläggningen har en total yta på cirka 10 000 m², varav hälften är uppvärmda produktionsytor. Sammanlagt har koncernen investerat cirka 70 mkr i byggnader och produktionsutrustning. Den initiala produktionskapaciteten i fabriken uppgår till cirka 200 lägenheter per år. Anläggningen är förberedd för att kunna byggas ut till dubbel kapacitet.

Ramavtal Sveriges Allmännytta

Under 2018 vann Götenehus Sveriges Allmännyttas (SABO) ramupphandling för Kombohus Småhus. Ramavtalet innebär att de cirka 300 allmännyttiga bostadsföretag som är medlemmar i Sveriges Allmännytta 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.

De första bostäderna levererades under andra kvartalet. Leveranserna har ökat successivt under 2019 och under inledningen av 2020.

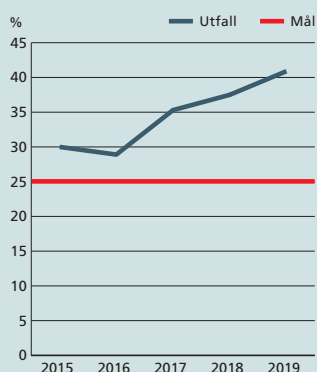
Fastighetsbolaget Trähusstaden Sverige AB

Götenehus bildade under 2018 tillsammans med G & K Blanks Fastigheter AB och Erik Hemberg Fastighets AB fastighetsbolaget Trähusstaden Sverige AB. Götenehus ägarandel uppgår till 19,9 procent.

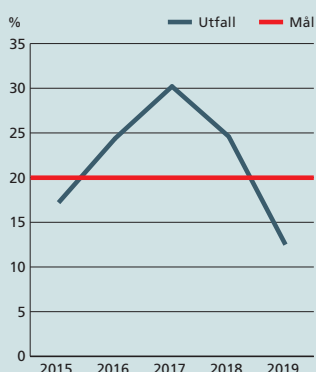
Trähusstaden Sverige AB är ett nystartat bolag med målsättningen att successivt bygga upp ett bestånd av bostäder med hyresrätter, i huvudsak producerade av Götenehus. Bolaget har under året färdigställt sitt första projektområde i Skövde.

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. Under 2019 har Götenehus investerat cirka 2 mkr i Trähusstaden Sverige AB.

Soliditet



Räntabilitet på eget kapital



Räntabilitet på sysselsatt kapital



Omsättningsfastigheter

Götenehus omsättningsfastigheter består av visningshus, projekthus som byggs i egen regi och obebyggd exploateringsmark för verksamhetsområdena Projektutveckling och Styckehus. Under året har flera markområden förvärvats för byggnation av både projekthus och villor. Innehavet av omsättningsfastigheter minskade under året netto med 5,4 mkr och uppgick vid periodens slut till 261,0 mkr (266,4).

Omsättningsfastigheter består av följande poster, mkr:

	2019-12-31	2018-12-31
Exploateringsmark för bostäder	223,5	228,9
Visningshus	15,6	27,7
Färdigbyggda projekthus	14,9	4,0
Projekthus under uppförande	7,0	5,8
Summa	261,0	266,4

Finansiell ställning och likviditet

Koncernens finansiella ställning är god. Koncernens balansomslutning uppgick till 699,2 mkr (719,3). Det egna kapitalet uppgick till 286,0 mkr (269,7). Soliditeten förbättrades och uppgick till 40,9 procent (37,5).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 99,9 mkr (-33,4). Det förbättrade kassaflödet är hänförligt till minskade kund- och reversfordringar.

Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick vid årsskiftet till 151,0 mkr (110,6).

Koncernens nettolåneskuld minskade under året med 35,1 mkr och uppgick till 79,8 mkr (114,9).

Investeringar

Koncernens investeringar i byggnader och mark, maskiner, inventarier och programvara uppgick till 23,9 mkr (56,5). Av investeringarna utgör cirka 3 mkr investering i en solcellspark och cirka 5 mkr investering i en effektivare målerianläggning. Investeringar i dotterbolag uppgick till 15,4 mkr (0).

Verksamhetsområden

	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Projektutveckling, mkr		
Nettoomsättning	398,2	512,7
Rörelseresultat	27,5	63,3
Rörelsemarginal, %	6,9	12,3

Nettoomsättningen inom Projektutveckling minskade under året med 22 procent till 398,2 mkr (512,7). Rörelseresultatet uppgick till 27,5 mkr (63,3). Rörelseresultatet har påverkats negativt av lägre volymer och kostnader på cirka 10 mkr hänförliga till produktionsstarten av den nya volymhusfabriken. Rörelsemarginalen uppgick till 6,9 procent (12,3).

	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Styckehus, mkr		
Nettoomsättning	414,7	481,6
Rörelseresultat	24,2	17,8
Rörelsemarginal, %	5,8	3,7

Nettoomsättningen inom Styckehus minskade under året med 14 procent till 414,7 mkr (481,6). Rörelseresultatet uppgick till 24,2 mkr (17,8). Rörelsemarginalen uppgick till 5,8 procent (3,7). Rörelseresultatet har trots lägre volymer utvecklats positivt.

	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Övrigt, mkr		
Nettoomsättning	9,7	10,3
Rörelseresultat	-3,2	-2,1

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 234 anställda (238). Medelantalet heltidsanställda i koncernen uppgick under året till 232 personer (228). 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 44.

Moderbolaget

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

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 6,1 mkr (5,6). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 23,2 mkr (1,1). I resultatet ingår koncernbidrag från dotterbolag med sammanlagt 26,2 mkr (4,1). Soliditeten uppgick vid årets slut till 94,4 procent (96,8). Moderbolagets likviditet hanteras genom ett koncernkontosystem som finns i det helägda dotterbolaget Götenehus AB.

Styrelsens arbete under 2019

Götenehus Groups styrelse består av sex ordinarie ledamöter, valda av årsstämman, samt två löntagarrepresentanter med två suppleanter. Verkställande direktören ingår inte 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 samt tre extra 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. Vid extra styrelsemöten under året har styrelsen behandlat investeringen i Swebostad AB, samt rekrytering av ny verkställande direktör.

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 rapporterade befattningshavare. Revisionskommittén hanterar frågor om finansiell rapportering, revision m m.

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 miljöcertifierad enligt ISO 14001.

Hållbarhetsredovisning

Götenehus har under flera år arbetat aktivt med hållbarhetsfrågor. Vi har en integrerad Års- och hållbarhetsredovisning där icke-finansiella rapporteringskrav ingår som en integrerad del av vår finansiella och operativa rapportering.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Under mars dominerade händelseförloppet kring coronaviruset nyhetsflödet och påverkar de finansiella marknaderna. Det är ännu för tidigt att spekulera i vilken påverkan detta får på den svenska bostadsmarknaden.

Framtidsutsikter

Den svenska bostadsmarknaden stabiliserades under 2019. Effekten av coronavirusets påverkan på den svenska bostadsmarknaden är svår att bedöma.

Behovet av fler bostäder är stort i Sverige. Götenehus har en god finansiell ställning och har de senaste åren breddat sitt produkterbjudande till marknaden.

Långsiktigt bedöms detta innebära goda förutsättningar för koncernens utveckling.

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.

De största aktieägarna den 31 december 2019 var Erik

Hemberg privat, genom familj och inkl bolaget Erik Hemberg Fastighets AB med ett innehav om 50,8 procent av rösterna och 53,0 procent av kapitalet, familjen Öster inklusive bolag med ett innehav om 10,2 procent av rösterna och 7,6 procent av kapitalet och Nordea Liv & Pension PBI med ett innehav om 10,1 procent av rösterna och 11,2 procent av kapitalet.

Per den 21 februari 2020 förvärvade Erik Hemberg Fastighets AB samtliga familjen Östers inkl bolag A-aktier samt 98 procent av B-aktierna. Erik Hembergs ägande uppgår därefter genom privat, familj och bolag till 60,9 procent av rösterna och 60,5 procent av kapitalet.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

	Kronor
Balanserade vinstmedel	27 216 282
Årets resultat	13 671 403
Totalt	40 887 685

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel 40 887 685 kronor disponeras på följande sätt:

	Kronor
I ny räkning överföres	40 887 685
Totalt	40 887 685

Styrelsen föreslår att ingen utdelning ska utgå för verksamhetsåret 2019. Bakgrunden till förslaget är den stora osäkerheten som råder till följd av effekterna från smittspridningen av covid-19, det nya coronaviruset.

Götenehus finansiella ställning är mycket bra. Soliditeten i koncernen översteg 40 procent vid årsskiftet. Koncernens likviditet är god. Det är däremot i nuläget svårt att bedöma hur långvarig eller hur djup den pågående coronakrisen kommer att bli. Styrelsen har därför av försiktighetsskäl och av omsorg av koncernens långsiktiga utveckling föreslagit att ingen utdelning skall utgå för 2019. Beslutet bedöms också öka möjligheterna till att ta tillvara framtida affärsmöjligheter när marknadsläget har stabiliserats.

Om marknadsförutsättningarna och omvärldsförhållandena stabiliseras under året kan styrelsen senare under året komma att kalla till en extra bolagsstämma för att besluta om en ny utdelning.

Integrerad hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsarbetet är integrerat i Götenehus verksamhet, vilket gör det naturligt att låta hållbarhetsredovisningen i enlighet med ÅRL 6 kap 1 § vara en del av en kombinerad års- och hållbarhetsredovisning. Denna redovisning omfattar hela koncernens verksamhet och ingående dotterbolag.

Hållbar och ansvarsfull bostadsutveckling

Götenehus bygger inte hus, vi bygger hem. Det innebär att varje bostad vi bygger lovar inbyggd omtanke och att vi är lyhörda för kundens drömmar och förväntningar. Den inbyggda omtanken finns med som en röd tråd i allt vi gör, från designen och känslan i bostaden till de genomtänkta planlösningarna, kvalitet i alla materialval och i själva konstruktionen. Vi finns vid kundens sida genom hela byggprocessen och använder vår kunskap, vår erfarenhet och vårt nytänkande för att hjälpa vår kund att skapa sitt framtida drömhjem.

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

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

Vi lägger stor vikt vid att bostäderna optimeras för så låg energiförbrukning som möjligt för både kund och miljö. Vi optimerar också vår tillverknings- och byggprocess för att minimera spill och återanvända material till exempel i form av energi.

Styrning och uppföljning

Inom Götenehus har koncernledningen det övergripande ansvaret för att hållbarhetsarbetet drivs och utvecklas i verksamheten. Bolagets styrelse avger hållbarhetsredovisningen. Hållbarhetsarbetet stödjer sig på de policys och riktlinjer som verksamheten bedrivs utifrån.



Viktiga händelser under 2019

Idrifttagning av solcellsanläggning samt modernisering av kraftförsörjning

Under året togs moderniserade transformatorer, nya ställverk och vår nya solcellsanläggning i drift. För att skapa en mer resurseffektiv uppvärmning samt en förbättrad arbetsmiljö för våra medarbetare togs även en ny styrutrustning för värme och ventilation i drift.

Utveckling av verksamheten vid volymhusfabriken

Genom analys av kostnader, arbetsmetoder, materialflöden och breddad kompetens för våra medarbetare har vi kunnat lägga grunden för vidareutveckling av verksamheten och skapat underlag för att förbättra effektiviteten samt säkra kvalitén och ekonomisk tillväxt.

Organisationsförändringar

En ny HR-avdelning inrättades för att förstärka vår position som attraktiv arbetsgivare och för att vara ett stöd för chefer i deras arbete. En omorganisation av affärsområdet Projektutveckling har genomförts. Omorganisationen syftar till att förtydliga ansvarsområden och stärka kundrelationerna.

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

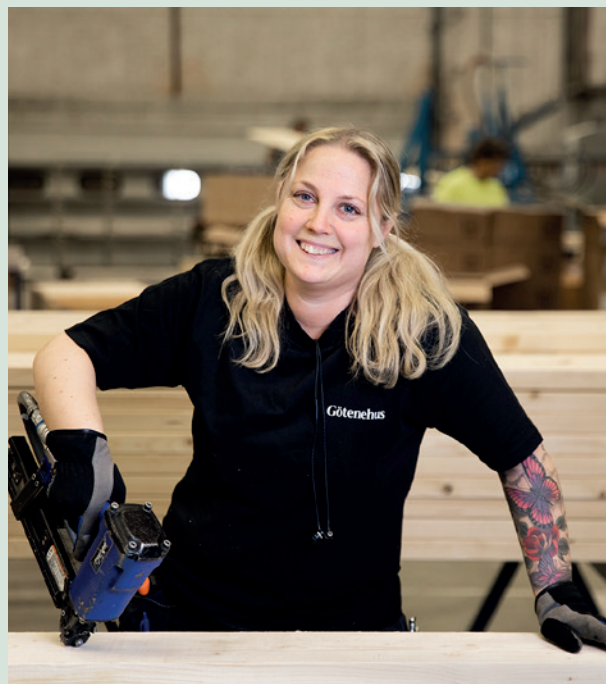
Det är viktigt att hålla en öppen dialog mot omvärlden och vara lyhörd för kunders och andra intressenters åsikter och önskemål i olika frågor. Götenehus har en löpande dialog med aktieägare, medarbetare, kunder, leverantörer och andra intressenter som en del i det dagliga arbetet. Nedan redovisas hur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

Aktieägare

Genom en långsiktig och ekonomisk hållbar utveckling kan Götenehus säkra medel för att utveckla verksamheten och skapa avkastning till våra ägare. Dialogen med ägarna sker genom delårsrapporter, årsredovisning, styrelsemöten och årsstämma.

Medarbetare

Genom att vara en attraktiv arbetsgivare som lever efter våra kärnvärden; Inbyggd omtanke – trygghet, kvalitet och nytänkande, skapar vi en arbetsmiljö som inbjuder till delaktighet, engagemang och stolthet. Vi skapar detta och utvecklas som medarbetare genom en dialog vid till exempel medarbetarsamtal, utbildning, uppföljning av tillbud och olyckor samt samarbete med våra fackliga organisationer.



Kunder

Långsiktiga och goda kundrelationer ger oss en god grund för ekonomiska, sociala och hållbara lösningar som gynnar hela samhället. Vår kundgrupp är bred och inkluderar enskilda bostadsköpare, professionella bostadsbyggare såväl privata som allmännyttiga. Vi för ständigt en dialog med våra kunder i syfte att utveckla vårt erbjudande, vår service och leverans. Vi bevakar vår omvärld och utvärderar regelbundet våra kundrelationer och mäter vår utveckling.

Leverantörer

Götenehus strävar efter hög affärsmoral, långsiktiga och ansvarsfulla relationer med våra leverantörer och underentreprenörer. Vi vill tillsammans med våra partners följa internationella konventioner, lagar och kundkrav. En hållbar leverantörskedja skapar hög kvalitet och resurseffektiva produkter och processer.

Samhället

Resultatet av vår verksamhet genererar värden för samhället i första hand i form av bostäder, men vi bidrar även lokalt som arbetsgivare och stöd till samhällsfunktioner såsom skola och utbildning. Vår resurssnåla produktion bidrar även till att verka för en hållbar miljö.

Miljöhänsyn

Att alltid leva upp till gällande miljölagstiftning är en självklarhet för oss. Vi visar hänsyn för miljön, är resurssnåla och väljer ekologiskt bra lösningar. Inom Götenehus förbättrar vi ständigt våra processer och produkter och verkar för en hållbar utveckling.

Genom industriellt byggande av bostäder i vår volymhusfabrik, uppnår vi ett förbättrat kvalitetsutfall genom att ett antal standardiserade bostadsvolymer kan kombineras på olika sätt och skapa flera typer av bostäder. En stor del av arbetet som normalt görs på byggsplats färdigställs nu i fabrik.

Vi utvärderar våra leverantörer årligen och kontrollerar så att de följer aktuell lagstiftning samt ställer krav på våra underleverantörer att de också följer gällande regler för arbetsmiljö och ersätter sin personal enligt gällande avtal.

Vi genomför omvärldsbevakning i syfte att ta intryck för att själva kunna utveckla vår organisation, verksamhet och våra produkter för att skapa en hållbar verksamhet. Det är också viktigt för oss att delta i utvecklings- och innovationsarbete genom t ex TMF och energimyndigheten.

I detta samarbete skapar vi oss möjlighet att ligga långt fram i utvecklingen och skapa miljö och energieffektiva lösningar för oss och våra kunder. Denna strävan att förbättra och utvecklas gör också att vi förstärker vårt varumärke.

Vi använder digitala lösningar i vår kommunikation och informationsspridning för att vara resurssnåla och arbetar aktivt med att minska mängden papper. Digitalisering för att skapa effektiva processer fortgår kontinuerligt, både internt i form av sälj- och projektutvecklingssystem, MPS-system och för våra kunder genom husbyggarverktyget "Bygg Online".

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 för 2019 som har följts upp under året. Valet av miljömål är baserade på vår bedömning av miljöaspekter som har genomförts inom ramen för vår ISO-certifiering.

Vårt första mål är att Götenehus bostäder i snitt ska förbruka 25 procent mindre energi än kraven i BBR (Boverkets byggregler). Det gör att vi kan erbjuda en energieffektiv produkt som står sig väl i konkurrensen på marknaden och ge förutsättningar för kunderna att leva i resurssnåla och energieffektiva bostäder.

- Energiförbrukningen i levererade styckehus (villor) var 34 procent (32) lägre än gällande energikrav.
- Energiförbrukningen i levererade projekthus och lägenheter var 35 procent (22) lägre än gällande energikrav.

Vårt andra mål var att i snitt i produktionen förbruka 8 000 kWh per levererad bostad. Detta mål kunde inte uppnås under 2019. Energiförbrukningen per levererad bostad blev under 2019 10 967 kWh. De största orsakerna till avvikelserna är att volymhusproduktionen fortfarande är under uppbyggnad samt att leveransvolymen varit lägre än föregående år.

Energi

Värme till vår anläggning tas från vår lokala leverantör Götene Vatten & Värme AB i form av fjärrvärme som

produceras till 97 procent av förnyelsebar och återvunnen energi. Vi mäter vår energiförbrukning och jobbar aktivt med att minska förbrukningen per producerade bostäder.

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 bostäder på samma yta.

Våra energisnåla bostäder som i snitt förbrukar 34–35 procent mindre energi än kraven i BBR uppnås med hjälp av en välisolerad vägg, energifönster samt effektiva uppvärmningssystem. För Götenehus är det mycket viktigt med välisolerade boenden. Väggar, fönster, dörrar och vindsbjälklag utgör bostadens "skal" och genom att successivt minimera värmeläckage genom skalet har energiförbrukningen i boendet pressats ner steg för steg.

För att säkerställa att bostaden är så tät som möjligt och inte läcker värme i onödan görs en provtryckning av "skalet" på alla bostäder där Götenehus ansvarar för entreprenaden. Den effektiva väggkonstruktionen garanterar en täthet som innebär att ett nytt Götenehus är ett av de energieffektivaste bostäder man kan bo i.

Härutöver ger vi kunden möjlighet att välja hållbara energikällor för sina bostäder.



Götenehus arbetar aktivt för att stödja FN:s klimatmål 2030. Under rubriken miljöhänsyn kan du läsa om hur vi stödjer mål 8–9, 11–13, 15 och 17. Under rubriken medarbetare kan du läsa om hur vi stödjer mål 3–6 och 8. Under rubriken affärsetik kan du läsa hur vi stödjer mål 8.

Solcellsanläggning

Den första november togs en ny solcellsanläggning i drift. Anläggningen med 1 250 solceller producerar cirka 375 000 kWh per år, varav cirka 83 procent kommer att utnyttjas internt inom Götenehus verksamhet. Investeringen kommer därmed att innebära ett minskat behov av köpt el med cirka 15 procent. Anläggningen har förberetts med en transformatorstation och en högspänningsledning som skapar möjlighet för framtida expansion av ytterligare solesproduktion. Vi strävar ständigt efter att förbättra miljöaspekter i hela värdekedjan och solcellsparken är en del i ett förbättringsarbete som pågår och som berör vårt industriområde.



Materialval

Byggnäringen har arbetat för att få ner energiförbrukningen i nya byggnader. 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. Träet i våra bostäder är alltid PEFC certifierat och den färg vi nyttjar i vår produktion är vattenbaserad.

Vi väljer också aktivt att jobba med ingående material

som håller hög kvalitet för att bidra till en lång livslängd för våra produkter. Härutöver använder flera av dem andra märkningar och certifieringar såsom Svanen och Basta. Vi uppfyller alltid krav på standard enligt Svanen eller annan miljöklassad byggnad enligt kundens önskemål.

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.

Vi organiserar en produktgrupp som ser över material till våra bostäder och strävar efter att erbjuda kunderna mer hållbara material och lösningar till deras bostäder som till exempel solcellspaneler eller "smarta hem"-lösningar.

Hantering av byggavfall

Hantering av byggavfall är en väsentlig process för verksamheten. Genom en noggrann planering och optimering av produktionen minimeras spill och byggavfall i produktionsanläggningen i Götene och på byggplats. Restmaterial från vår produktion tas tillvara för att återvinnas i olika former, till exempel tillverkas briketter av träspill. Götenehus brikettproduktion uppgår till cirka 1 500 ton där cirka 60 procent av råvaran kommer från eget hyvleri. Briketterna säljs till närliggande värmeverk. Vi återvinner isolering och skickar åter till tillverkare/leverantör som vidareförädlar det till lösull.

Övrigt avfall till exempel gips och plast, sorteras i fraktioner och sänds till återvinning.

Vi ställer också krav på underentreprenörer att de hanterar risk för spill på byggplats. Samtliga Götenehus byggarbetsplatser följer respektive kommuns avfallshantering. I de fall en kund ställer högre krav än kommunen så gäller kundens krav.

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. Inget utsläpp av färg görs till dagvatten, brunnar slamsugs och tas omhand av extern leverantör.

Vi har infört systemet EcoOnline för att registrera alla kemikalier och minska användandet av skadliga kemikalier samt skapa en säker arbetsmiljö för våra medarbetare.

Transporter

Transporter är en viktig del av Götenehus verksamhet och sker dels i form av materialeleveranser till produktionsanläggningen, dels som materialleveranser direkt till byggsplats samt byggsatser till byggsplats. För att minska transporter finns huvuddelen av våra underleverantörer inom Norden och med omsorgsfull planering undviks onödiga transporter till byggarbetsplatsen.

Vi förbereder även konvertering av företagets bilpark och har investerat i laddstolpar för medarbetare, kunder och allmänhet som nyttjar elbil. Vi vill minska nyttjandet av fossila drivmedel i vår fordonspark. Vi byter successivt ut våra truckar och ersätter då dieseltruckar med eldrivna truckar.

När det är möjligt strävar vi efter att hålla möten med digitala hjälpmedel för att minska transporter.

Mark

Projekt i egen regi utvecklas alltid med hållbara städer och samhällen i fokus. Vi skapar trygga områden med mötesplatser för boende och erbjuder en anpassad och lokal förankring till den aktuella platsen/miljön och tar långsiktigt ansvar för de boendemiljöer vi bygger. Vi bygger boende i olika upplåtelseformer och erbjuder ett stort produktsortiment.

I de fall där det förekommer förorenad mark på byggarbetsplatsen följer Götenehus miljökrav, författningar och respektive kommuns anvisningar för att sanera och förbereda marken för bostadsbebyggelse och bidrar på så sätt till en förbättrad miljö.

Nöjd Kund Index

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 benämns NKI, Nöjd Kund Index, och genomförs av en oberoende part. Detta begrepp är en sammanvägning av tre frågor; Hur nöjd kunden är med företaget totalt sett; I vilken utsträckning företaget uppfyller kundens förväntningar; Hur nära eller långt ifrån ett ideal som företagets prestation varit. Från och med 2019 följs NKI-index upp kvartalsvis av verksamheterna inom Götenehus. Vårt mål var att uppnå index 75. Utfallet för 2019 blev 72.

Nollfellsbesiktning

Genomgående arbetar Götenehus för att nå en så hög andel nollfellsbesiktningar som möjligt vid slutbesiktning av bostäderna. Förutom nöjda kunder minimerar det antalet transporter och leveranser för eftermarknad. Utvecklingen av nollfellsbesiktningar har varit linjär under de senaste åren. Målsättningen är att andelen nollfellsbesiktningar ska öka i och med ökad tillverkning av mer standardiserade produkter. Vårt mål för året var 65 procent. Utfallet blev 66 procent i snitt, vilket ligger över målet samt också visar på en förbättring från föregående år då utfallet var 63 procent. Den största förbättringen har skapats inom Projektutveckling.

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 ett samarbete med en biosfärambassadör för att vidareutveckla miljöarbetet inom företaget och i biosfärområdet. Under 2019 har vi genom vårt medlemskap bidragit till kartläggning av blommande växter längs vägrenarna på Kinnekulle.



Medarbetare

Att arbeta på Götenehus ska vara positivt, utvecklande och trivsamt. Såväl företag som individ ska värna om en god arbetsmiljö med hänsyn till det arbete vi utför. Götenehus arbetar för att erbjuda en attraktiv arbetsplats för att behålla, utveckla och attrahera kompetent och engagerad personal. Vi är övertygade om att vårt hållbarhetsarbete bidrar till att förbättra/lyfta fram vårt anseende som attraktiv arbetsgivare och kan förstärka stolthet och trivsel för dagens medarbetare. Som arbetsgivare följer vi alltid arbetsrättsliga lagar och kollektivavtal för vår personal och verksamhet.

Vår redovisning tar sikte på att beskriva sociala frågor och mänskliga rättigheter i samhället i stort. De risker vi har identifierat beskrivs under ansvarsfulla inköp. De sociala frågor som är av särskild vikt för oss är arbetsmiljö, hälsa och mångfald.

Arbetsmiljö

Götenehus har under året tillsammans med skyddsombud och huvudskyddsombud arbetat fram en ny arbetsmiljöpolicy. Policyen omfattar anställda i koncernen, agenter, leverantörer och entreprenörer som verkar på våra arbetsplatser.

Arbetsmiljön i vår verksamhet ska vara sådan att de som arbetar hos oss inte drabbas av ohälsa eller kommer till skada på grund av arbetet och att de trivs och kan utvecklas både yrkesmässigt och som individer. En bra och trivsam arbetsmiljö är för oss en förutsättning för att vi ska kunna vara en attraktiv och konkurrenskraftig arbetsgivare. Vår arbetsmiljö ska präglas av öppenhet och alla individer ska behandlas jämlikt och med respekt.

Arbetsmiljöarbetet ska genomsyra alla beslut som fattas och alla aktiviteter som genomförs såsom att risk- och konsekvensanalys genomförs vid förändringar i vår verksamhet.



Vi strävar efter att ingen kränkande särbehandling ska finnas och om någon medarbetare ändå upplever kränkande särbehandling utreds denna direkt och en åtgärdsplan upprättas för att komma till rätta med särbehandlingen.

Vi strävar efter att hela tiden förbättra vår arbetsmiljö såväl organisatoriskt och socialt som fysiskt. Detta gör vi genom våra skyddsronder som genomförs av företagsrepresentant tillsammans med förtroendevalda skyddsombud, genom att olyckor som inträffar rapporteras och utreds samt att grundorsaker/risker i arbetsmiljön åtgärdas. Uppföljning sker sedan i gemensam skyddskommitté för funktioner i fabrik och kontor.

Götenehus arbetar förebyggande genom regelbundna skyddsronder samt upprättande av arbetsmiljöplaner. Götenehus har under året åtgärdat huvuddelen av alla avvikelser som rapporterats vid skyddsronder. Engagemanget hos våra skydds- och huvudskyddsombud har varit viktigt i arbetet med att utarbeta en ny arbetsmiljöpolicy samt en plan för företagshälsövården.

I Götenehus verksamhetssystem går det att finna arbetsinstruktioner där olika moment i produktionen beskrivs. Särskild vikt har lagts vid att analysera risker och beskriva dessa för att undvika och förebygga arbetsskador. Vi utbildar våra medarbetare inom till exempel ställningsbyggnad, travers och heta arbeten för att försäkra oss om en säker arbetsmiljö. Vi följer vår policy för riskbruk/missbruk och stöttar medarbetare i rehabilitering/behandling. Om olycka skulle vara framme är vi utrustade med hjärtstartare och många av våra medarbetare är utbildade att utföra hjärt- lungräddning.

Arbetsmiljön på byggarbetsplatsen är också viktig för Götenehus som värnar om att alla medarbetare ska ha en säker och trivsam arbetsplats. Det ställs krav på alla entreprenörer att städa efter sig och hålla arbetsplatsen ren som ett led i att skapa en säker och trivsam arbetsplats. Inom koncernbolaget Götenehus Entreprenad AB sammanställs en KMA-pärm till varje arbetsplats. Den innehåller checklistor, egenkontroller och arbetsmiljöinformation m m som ska följas för att skapa en säker och trivsam arbetsplats.

Tillbud rapporteras via ett internt system och olycksfall rapporteras till arbetsmiljöverket. Under 2019 har 13 tillbud och 6 olycksfall rapporterats. Våra insatser inom skyddsområdet med utbildning och hjälpmedel ger god effekt då olycksfallen jämfört med föregående år minskat från 11 till 6 olyckor.

Under 2019 fattade företaget beslut om att bli en rökfri arbetsplats. Vårt mål med beslutet är att skapa en säkrare och mer hälsosam arbetsplats. Medarbetare som önskar erbjuds stöd till rökavvänjning. Vi jobbar också med att skapa trivsel på arbetsplatsen genom dess fysiska utformning och aktiviteter tillsammans utanför arbetstid.

Ledarskap

I vårt ledarskap värnar vi om att skapa delaktighet och engagemang bland annat genom att dela information och hålla våra medarbetare uppdaterade om verksamheten och förändringar. 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.

För att skapa en större tydlighet samt kunskap och förståelse för företagets mål genomförs medarbetarsamtal för alla medarbetare där mål, ansvar och befogenheter belyses. En plan har utarbetats för att utbilda våra chefer och skapa bättre förutsättningar för chefer att utvecklas i sin roll och för Götenehus att utvecklas som attraktiv arbetsgivare.

Hälsa

Götenehus samarbetar med företagshälsovården för att försäkra oss om att våra medarbetare har en god hälsa samt att vi tillsammans med dem utvecklar vår arbetsplats både avseende fysisk och psykosocial arbetsmiljö. Vi strävar efter att jobba förebyggande för att undvika ohälsa bland våra medarbetare genom periodiska hälsokontroller samt att våra medarbetare har möjligheten att vidmakthålla god hälsa genom vår aktiva fritidsklubb, friskvårdsbidrag från företaget och möjlighet att få massage på arbetsplatsen.

Götenehus har satt upp mål för sjukfrånvaro och följer dessa månadsvis. För året var korttidssjukfrånvaron 2,1 procent och den totala sjukfrånvaron 4,8 procent vilket vi anser är bra värden jämfört med samhället i övrigt och tongivande industri på orten.

Det ligger oss varmt om hjärtat att stödja hälsa och välbefinnande för andra delar av samhället. Vi ger därför en gåva till Barncancerfonden för varje inskickat svar i vår NKI-undersökning. Vi deltog i arrangemanget "Spin of hope" och skänkte genom vårt engagemang även här en summa till Barncancerfonden. Härutöver har vi skänkt utrustning till korttidsboende för behövande barn i kommunen.

Kompetensförsörjning

Vid nyanställning deltar alla medarbetare i ett introduktionsprogram för att ge en bra utbildningsgrund för sin befattning samt ge en kunskap om och förståelse för vår verksamhet.

För att öka flexibilitet och minska sårbarhet i organisationen utbildar vi våra medarbetare. Utbildning som syftar



till att skapa säkerhet på arbetsplatsen till exempel truck, travers och HLR prioriteras. Våra säljare är certifierade trähussäljare genom branschorganisationen TMF.

Kompetensutveckling genomförs efter identifierade behov och krav i organisationen i syfte att utveckla organisationen och medarbetarna. Behovet av kompetensutveckling utvärderas i samband med de årliga medarbetarsamtalen.

Götenehus har ett aktivt samarbete med skolor och andra utbildningsarrangörer genom att erbjuda möjlighet till exempelvis prao, studiebesök, föreläsningar inom vårt kunskapsområde för grundskolan. Elever vid gymnasieskolans yrkesinriktade program ges möjlighet till praktik på Götenehus som en del av deras utbildning samt att vi deltar i styrning och sponsring av yrkeshögskolans program inom vår bransch. Vi erbjuder också elever från högskolor och universitet att göra sina examensarbeten hos oss.

Vi jobbar aktivt för samverkan med kommun och näringsliv genom deltagande i nätverk och organ samt ger möjlighet för kommunens invånare att besöka oss och få en inblick i och förståelse för verksamheten genom att delta i Götene kommuns initiativ "Industrinatten".

Affärsetik

Jämställdhet, mångfald och likabehandling

Vi strävar efter att skapa en jämnare könsfördelning bland våra medarbetare och tar hänsyn till underrepresenterade grupper vid rekrytering. Under 2019 var könsfördelningen 20 procent kvinnor av totalt antal anställda. Bland tjänstemännen var andelen 36 procent och bland arbetarna 4 procent. Andelen kvinnliga chefer överstiger snittet och är 25 procent för 2019.

Götenehus arbetar aktivt med likabehandling samt att förebygga diskriminering. Alla ska ha samma möjligheter och rättigheter. Götenehus har årliga medarbetarsamtal för att genomlysas varje anställds upplevelse och behov.

Vi arbetar enligt vår policy mot kränkande särbehandling och utreder och åtgärdar direkt händelser som rapporteras. Varje medarbetare har möjlighet att rapportera in händelser som kan anses ha stridit mot affärsetiska principer till exempel kränkande särbehandling till sin chef, fackliga representant eller HR.

Lönekartläggning syftande till att identifiera osakliga löneskillnader har genomförts. Vi har ett lönesättnings-system för arbetarna som är helt könsneutralt och bygger på anställningstid, vilket gör att inga osakliga löneskillnader föreligger inom den gruppen.

Vi har också goda möjligheter till att ha en balans mellan arbete och fritid då våra arbetstider är flexibla, vilket möjliggör att vid särskilda tillfällen arbeta hemifrån.

Våra lokaler är anpassade för att vara tillgängliga för medarbetare, besökare och kunder med eventuella funktionsvariationer.

Mänskliga rättigheter

Det har inte framkommit några fall med underentreprenörer som ej lever upp till kraven avseende anständiga arbetsvillkor.

Visselblåsarfunktion

Rapportering av avvikelser sker i dagsläget direkt till närmsta chef, chefens chef eller personalavdelningen alternativt de lokala fackliga organisationerna där eventuella brister diskuteras. I organisationen ses möjligheten över att ha en mer formell visselblåsarfunktion för inrapportering.

Korruption

Att motverka korruption i verksamheten är avgörande för att skapa en effektiv organisation, bidra till en positiv samhällsutveckling och förebygga varumärkesrisk. Götenehus har utvecklat policyn mot mutor och korruption under 2019 för att förstärka och förtydliga vikten av att arbeta enligt gällande lagar och förordningar för de marknader vi är verksamma i. Vi kräver att våra samarbetspartners, kunder och leverantörer agerar på samma sätt.

Götenehus följer konkurrenslagstiftning och agerar för sund konkurrens vid anbud, offert och inköp.

Vi accepterar inte korruption, mutor eller utpressning och agerar ansvarsfullt och etiskt i affärsrelationer. Vi arbetar för att motverka ekonomisk brottslighet inom vårt verksamhetsområde genom att föra korrekt redovisning av ekonomiska transaktioner och tar avstånd från svartarbete. Under 2019 har inga fall av korruption rapporterats eller uppdagats.

Vår konferensverksamhet och representation, intern såväl som extern, präglas av måttfullhet och kostnadsmedvetenhet.

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.

Den risk vi ser är att underentreprenörer eller leverantörer ej lever upp till de ställda kraven avseende anständiga arbetsvillkor. För att hantera denna risk använder Götenehus sig av etablerade och ekonomiskt stabila entreprenörer på byggarbetsplatserna runt om i landet. Nya entreprenörer utvärderas innan arbete påbörjas i form av kontroll av ekonomisk stabilitet och referenstagning m m. Härutöver besöker våra projektledare byggsatser för kontroll av bland annat arbetsförhållandena hos våra underentreprenörer.

Koncernens resultaträkning

Tkr		2019	2018
Nettoomsättning	Not 4, 5	822 619	1 004 650
Kostnad för sålda varor		-658 968	-811 469
Bruttoresultat		163 651	193 181
Försäljningskostnader		-89 885	-90 471
Administrationskostnader	Not 7	-25 643	-23 795
Övriga rörelseintäkter	Not 9	383	39
Övriga rörelsekostnader		-2	-1
Rörelseresultat	Not 3, 5, 8, 10	48 504	78 953
Finansiella intäkter	Not 12	68	147
Finansiella kostnader	Not 13	-4 212	-3 739
Resultat efter finansiella poster		44 360	75 361
Skatter	Not 14	-9 674	-15 814
Årets resultat kvarvarande verksamheter		34 686	59 547
Årets resultat avvecklade verksamheter	Not 15	0	0
Årets resultat		34 686	59 547
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		34 686	59 547

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr		2019	2018
Resultat efter skatt		34 686	59 547
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner		-5 639	-3 645
Skatt		1 162	705
		-4 477	-2 940
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Årets omräkningsdifferenser utländska dotterbolag		-3	2
Övrigt totalresultat, netto		-4 480	-2 938
Årets totalresultat		30 206	56 609
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		30 206	56 609
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter före utspädning (kr)	Not 41	0:37	0:66
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter efter utspädning (kr)	Not 41	0:37	0:65
Resultat per aktie före utspädning (kr)	Not 41	0:37	0:66
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	Not 41	0:37	0:65

Koncernens balansräkning

Tkr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	Not 16, 17	32 350	22 757
Byggnader och mark	Not 18	99 600	92 405
Maskiner och inventarier	Not 19	44 855	40 843
Nyttjanderätter	Not 20	12 183	-
Andelar i intresseföretag	Not 22	1 990	199
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 23, 43	1 000	1 000
Långfristiga fordringar	Not 43	140	200
Summa anläggningstillgångar		192 118	157 404
Omsättningstillgångar			
Varulager	Not 24	35 753	28 370
Omsättningsfastigheter	Not 25	260 987	266 428
Pågående arbeten	Not 26	1 828	4 765
Kundfordringar	Not 43	31 465	93 884
Skattefordran		10 737	-
Avtalstillgångar	Not 27	36 426	22 774
Övriga fordringar	Not 29	4 280	62 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 30	14 615	12 208
Likvida medel	Not 36, 42, 43	111 040	70 659
Summa omsättningstillgångar		507 131	561 940
SUMMA TILLGÅNGAR		699 249	719 344

Koncernens balansräkning

Tkr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL	Not 31		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Aktiekapital		92 614	92 614
Övrigt tillskjutet kapital		27 091	27 091
Reserver		122	125
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		166 200	149 883
Summa eget kapital		286 027	269 713
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Avsättningar för pensioner	Not 32	43 973	39 633
Övriga långfristiga avsättningar	Not 34	7 209	6 985
Uppskjutna skatteskulder	Not 14	9 413	7 096
Långfristiga räntebärande skulder	Not 35, 39, 43	124 090	129 475
Leasingskulder	Not 35	9 194	-
Summa långfristiga skulder		193 879	183 189
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	Not 34	7 830	9 588
Räntebärande skulder	Not 35, 39, 43	10 557	16 446
Leasingskulder	Not 35	2 986	-
Förskott från kunder		6 867	16 009
Leverantörsskulder	Not 43	55 727	65 863
Avtalsskulder	Not 37	62 050	62 979
Skatteskuld		-	4 886
Övriga skulder		10 671	9 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 38	62 655	81 164
Summa kortfristiga skulder		219 343	266 442
Summa skulder		413 222	449 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		699 249	719 344

Förändringar i koncernens eget kapital

Tkr	Not 31	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital 2018-01-01		87 314	20 188	123	106 823	214 448
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
Utgående eget kapital 2018-12-31		92 614	27 091	125	149 883	269 713
Årets resultat					34 686	34 686
Övrigt totalresultat				-3	-4 477	-4 480
<i>Transaktioner med bolagets ägare</i>						
Utdelning					-13 892	-13 892
Utgående eget kapital 2019-12-31		92 614	27 091	122	166 200	286 027

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

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Not 42	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		44 360	75 361
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		20 654	22 373
Betald skatt		-22 980	-13 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, exkl avvecklade verksamheter		42 034	84 202
Löpande kassaflöde från avvecklade verksamheter inklusive justeringsposter som ej ingår i kassaflödet		0	142
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning av omsättningsfastigheter		-1 959	-74 074
Ökning/Minskning av övrigt varulager		-4 123	7 158
Minskning/Ökning av rörelsefordringar		119 708	-53 420
Minskning/Ökning av rörelseskulder		-55 668	2 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten		99 992	-33 380
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag	Not 16	-7 103	-
Investeringar i anläggningstillgångar		-23 852	-56 521
Investeringar i andelar i intresseföretag		-1 791	-199
Minskning av långfristiga fordringar		60	60
Försäljning av anläggningstillgångar		394	31
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 292	-56 629
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	Not 35	11 162	80 526
Amortering av skulder	Not 35	-22 436	-37 863
Förändring leasingskulder, netto	Not 35	-2 154	-
Nyemission		-	12 203
Utdelning		-13 892	-13 547
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-27 320	41 319
Årets kassaflöde		40 380	-48 690
Likvida medel vid årets början		70 659	119 347
Kursdifferens i likvida medel		1	2
Likvida medel vid årets slut		111 040	70 659

Moderbolagets resultaträkning

Tkr		2019	2018
Nettoomsättning	Not 4, 6	6 102	5 557
Kostnad för sålda varor		-	-
Bruttoresultat		6 102	5 557
Administrationskostnader	Not 3, 7	-9 079	-8 653
Rörelseresultat		-2 977	-3 096
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i dotterföretag	Not 11	26 219	4 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 13	0	68
Resultat efter finansiella poster		23 242	1 102
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Avsättning till periodiseringsfond		-5 821	-400
Resultat före skatt		17 421	702
Skatter	Not 14	-3 750	-264
Årets resultat *)		13 671	438

*) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Moderbolagets balansräkning

Tkr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 21	120 272	120 272
Andelar i intresseföretag	Not 22	1 990	199
Summa anläggningstillgångar		122 262	120 471
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		19	16
Fordringar hos koncernbolag	Not 28	24 161	17 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 30	167	133
Kassa och bank	Not 36, 42, 43	5	6
Summa omsättningstillgångar		24 352	18 097
SUMMA TILLGÅNGAR		146 614	138 568
Tkr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	Not 31		
Aktiekapital		92 614	92 614
Reservfond		20	20
		92 634	92 634
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		27 216	40 670
Årets resultat		13 671	438
		40 887	41 108
Summa eget kapital		133 521	133 742
Obeskattade reserver			
Avsättning till periodiseringsfond	Not 33	6 283	462
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		280	200
Skulder till koncernbolag	Not 28	1 258	1 207
Skatteskuld		3 445	21
Övriga skulder		319	260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 38	1 508	2 676
Summa kortfristiga skulder		6 810	4 364
Summa skulder		6 810	4 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 614	138 568

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Tkr	Not 31	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa
Ingående eget kapital 2018-01-01		87 314	20	47 314	134 648
Årets resultat *)				438	438
<i>Transaktioner med bolagets ägare</i>					
Nyemission		5 300		6 903	12 203
Utdelning				-13 547	-13 547
Utgående eget kapital 2018-12-31		92 614	20	41 108	133 742
Årets resultat *)				13 671	13 671
<i>Transaktioner med bolagets ägare</i>					
Utdelning				-13 892	-13 892
Utgående eget kapital 2019-12-31		92 614	20	40 887	133 521

*) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not 42	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		23 242	1 102
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-26 219	-4 130
Betald skatt		-326	-264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-3 303	-3 292
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Minskning av rörelsefordringar		20 014	21 701
Minskning av rörelseskulder		-1 029	-16 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 682	1 577
Investeringsverksamheten			
Investering aktier i dotterföretag		0	-50
Investering aktier i intresseföretag		-1 791	-199
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 791	-249
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	12 203
Utdelning		-13 892	-13 547
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-13 892	-1 344
Årets kassaflöde		-1	-16
Likvida medel vid årets början		6	22
Likvida medel vid årets slut		5	6

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 2019 är undertecknad av styrelsen och verkställande direktören den 24 mars 2020. De i årsredovisningen ingående resultat- och balansräkningarna för moderbolaget och koncernen ska fastställas på årsstämman i Götenehus Group AB som hålls den 28 april 2020.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Götenehus Groups koncernredovisning är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS så som antagen av EU. 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 2019

Ett antal nya standarder och tolkningar har trätt i kraft för räkenskapsåret 2019. Nedan framgår effekter från de standarder som är relevanta för koncernen:

• IFRS 16 Leasingavtal

Koncernen leasar lokaler och fordon. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter och en motsvarande skuld, den dagen som den leaseade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden. Nyttjanderätten skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd.

Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärde. Då det är första rapporten enligt IFRS 16 har samtliga nyttjanderätter värderats till leasingkuldens värde, med justering för förutbetalda leasingavgifter hänförliga till avtalen per 1 januari 2019.

Leasingkulden inkluderar nuvärdet av följande leasingbetalningar:

- fasta avgifter
- variabla leasingavgifter som beror på ett index

Leasingbetalningarna diskonteras med den marginella låneräntan. Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

- den initiala värderingen av leasingkulden
- betalningar gjorda vid eller innan den tidpunkt då den leaseade tillgången görs tillgänglig för leasetagaren

Leasingavtal av mindre värde kostnadsförs över resultatet. Optioner att förlänga avtal finns inkluderade i majoriteten av koncernens leasingavtal gällande fastigheter. Villkoren används för att maximera flexibiliteten i hanteringen av avtalen.

Koncernredovisning

Dotterbolag

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

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 dotterbolaget 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.

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 färdigtställande. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan bedömas på ett tillförlitligt sätt genom ett väl fungerande system för projektoppföljning.

Redovisning av kostnaden för förmånsbestämda pensionsplaner är baserad på aktuariella beräkningar som i sin tur grundar sig på utvecklingen av olika faktorer. Se not 32.

Viktiga osäkerheter i uppskattning och bedömningar

Värdet på goodwill och varumärke provas minst en gång per år med avseende på eventuellt nedskrivningsbehov. Prövningen kräver en bedömning av nyttjandevärdet på den kassagenererande enhet, eller grupper av enheter, till vilken goodwill och- eller varumärket 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 2019 anges i not 17.

Bedömningar gjorda i samband med tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper

En utredning av Finansinspektionen pågår gällande om bostadsrättsföreningen ska konsolideras eller inte. Det medför en viss osäkerhet i redovisningen. Bolaget följer noga utvecklingen och inväntar Finansinspektionens ställningstagande i frågan.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper, forts.

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 2019 skulle ha inneburit följande för koncernens resultat- och balansräkning:

Intäkterna skulle ha uppgått till 819 mkr (1 127) jämfört med redovisade 823 mkr (1 005). Rörelseresultatet skulle ha uppgått till 47,4 mkr (85,6) jämfört med redovisade 48,5 mkr (79,0). Det egna kapitalet skulle ha uppgått till 285,1 mkr (274,8) jämfört med redovisade 286,0 mkr (269,7). Utnyttjade byggnadskreditiv i ej avslutade bostadsrättsföreningar uppgick vid årsskiftet till 98 mkr (49) och hade i detta scenario redovisats som skuld i Götenehus.

Rörelsesegment

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på hur företags högsta verkställande beslutsfattare, dvs koncernledningen, följer verksamheten. Koncernen är indelad i tre affärsområden Projektutveckling, Styckehus och Övrigt, vilka redovisas enligt IFRS 8 Rörelsesegment. Koncernens interna rapportering är uppbyggd så att koncernledningen följer varje affärsområde t o m rörelseresultatet och rörelsemarginalen. 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 juridisk person, 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 upparbetningsgrad och försäljningsgrad. Upparbetningsgraden 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 korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna korrigering ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat.

I balansräkningen redovisas entreprenaduppdragen projekt för projekt antingen som Avtalstillgångar 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 färdigställts 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. Ingen aktivering av låneutgifter har skett 2019 eller 2018.

Skatt

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

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

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

Finansiella instrument Klassificering

Tillgångar

Tillgångar som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se nedskrivning nedan). Räntetäckter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och ingår i finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av posterna långfristiga fordringar, kundfordringar, reversfordringar, aktier och likvida medel.

Finansiella skulder

Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder består av lång- och kortfristiga räntebärande skulder, leverantörsskulder samt del av övriga kortfristiga skulder.

Verkligt värde via resultaträkningen

Koncernens innehav klassas inom denna kategori vilket gör att tillgångarna redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Det innebär att eventuell vinst eller förlust redovisas netto i resultaträkningen. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen utgörs av posterna andra långfristiga värdepappersinnehav.

Kategorin innefattar även finansiella skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkningen.

Första redovisningstillfället

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella instrument redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen av en finansiell tillgång eller finansiell skuld, till exempel avgifter och provisioner.

Borttagande av finansiella tillgångar

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när de avtalsrättsliga rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem.

Borttagande av finansiella skulder

En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt förfaller.

Nedskrivning finansiella tillgångar

Götenehus Group gör en bedömning av tillgångens återvinningsvärde då det finns indikationer på att en tillgång har minskat i värde. Koncernen bedömer de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar och avtalstillgångar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela fordrans livslängd.

Immateriella anläggningstillgångar

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

Goodwill – Varumärke

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

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

Programvara

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

Utvecklingsutgifter

I koncernen sker ett kontinuerligt produktutvecklingsarbete som en naturlig del av den normala verksamheten. Nya hustyper framtas huvudsakligen av koncernens arkitekter och konstruktörer. Ingen aktivering sker av utvecklingskostnader för nya hustyper på grund av marginella belopp.

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.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper, forts.

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.

Leasingavtal

Koncernen leasar lokaler och fordon. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter och en motsvarande skuld, den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden. Nyttjanderätten skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd. Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärde. Då det är första rapporten enligt IFRS 16 har samtliga nyttjanderätter värderats till leasingkuldens värde, med justering för förutbetalda leasingavgifter hänförliga till avtalen per 1 januari 2019. Se även ovan "Nya standarder 2019".

I koncernredovisningen för 2018 klassificeras leasing 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

Varulager avser råvaror och förnödenheter samt färdiga varor. Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningskostnaden enligt den så kallade först in- först ut-principen och nettoförsäljningsvärdet.

Omsättningsfastigheter

Omsättningsfastigheter omfattar exploateringsmark, visningshus, projekthus under uppförande och färdigbyggda projekthus i egen regi för verksamhetsområdena Projektutveckling och Styckehus.

Omsättningsfastigheter är upptagna till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Se not 25.

Exploateringsmark

Exploateringsmark är koncernens innehav av mark- och byggrätter för framtida boendeutveckling. Exploateringsmark redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då äganderätten har övergått till koncernen. Omrubricering från exploateringsmark till pågående projekt sker när projektet byggstartats.

Visningshus

Visningshus avser färdigställda hus i attraktiva områden och exponeras normalt i ett par år innan de säljs.

Projekthus under uppbyggnad och färdigbyggda projekthus

Osålda projekthus under uppbyggnad redovisas under posten omsättningsfastigheter. I samband med att fastigheten avyttras omrubriceras fastigheten till pågående projekt. Färdigbyggda projekthus omrubriceras i samband med slutbesiktning. Sålda färdigbyggda projekthus redovisas i posten tills äganderätten övergått till kund.

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 32. 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:

Moderbolaget har valt att tillämpa undantag för IFRS 16 och IFRS 9.

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 tolv 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		2019			2018		
		Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Koncernen - Sverige		186	46	232	184	44	228
Moderbolaget - Sverige		1	1	2	1	1	2
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Styrelse/VD och övriga ledande	Övriga anställda	Totalt	Styrelse/VD och övriga ledande	Övriga anställda	Totalt	
	befattningshavare			befattningshavare			
Koncernen							
Löner och andra ersättningar	9 365	89 310	98 675	8 644	88 455	97 099	
(varav tantiem)	(675)	(-)	(675)	(1 690)	(-)	(1 690)	
Förmåner	392	1 513	1 905	287	1 313	1 600	
Sociala kostnader	2 915	28 902	31 817	2 794	28 726	31 520	
Pensionskostnader inkl löneskatt	3 462	10 215	13 677	2 904	10 248	13 152	
Summa	16 134	129 940	146 074	14 629	128 742	143 371	
Moderbolaget							
Löner och andra ersättningar	3 725	344	4 069	3 465	376	3 841	
(varav tantiem)	(120)	(-)	(120)	(666)	(-)	(666)	
Förmåner	153	-	153	118	-	118	
Sociala kostnader	1 068	112	1 180	1 104	125	1 229	
Pensionskostnader inkl löneskatt	1 132	37	1 169	1 267	33	1 300	
Summa	6 078	493	6 571	5 954	534	6 488	

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsen

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode för styrelsearbete och kommittéarbete enligt årsstämman beslut. Arvode utgår ej till ledamöter i dotterbolagsstyrelser. Arbetstagarrepresentanter erhåller ej arvode. I enlighet med årsstämman beslut om arvoden till styrelsen har under 2019 utgått arvoden med totalt 1 208 tkr (1 030).

Berednings- och beslutsprocess

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

Ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

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. Med övriga ledande befattningshavare avses koncernens ledningsgrupp, exkluderade

sive verkställande direktören. Totalt omfattade denna grupp sju (fem) personer under 2019.

Den rörliga ersättningen till VD och övriga ledande befattningshavare baseras på hur koncernens resultat utvecklas i förhållande till uppsatta mål och är maximerad till ett belopp motsvarande fyra månadslöner.

Pensioner

VD är berättigad till en årlig pensionspremieavsättning om 35 procent av den fasta lönen. Övriga ledande befattningshavare omfattas av ITP-planen och inom ramen för denna möjligheter till alternativ ITP. Pensionsåldern för VD och övriga ledande befattningshavare är 65 år.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

För verkställande direktören gäller vid uppsägning från bolagets sida en uppsägningstid på 12 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. För en av de ledande befattningshavarna finns ett avtal om en ömsesidig uppsägningstid på minst tre månader. I övrigt finns inga särskilda avtal gällande uppsägningstider och avgångsvederlag utan det regleras med gällande kollektivavtal och lagen om anställningsskydd (LAS).

Not 3 Personal och personalkostnader, forts.

Ersättningar, förmåner och pensionskostnader under 2019

Tkr	Grundlön/ Styrelsearvode ¹⁾	Rörlig ersättning ²⁾	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa 2019
Claes Hansson, styrelsens ordförande ³⁾	165	-	-	-	165
Nils-Erik Danielsson, styrelseledamot, tidigare ordförande	268	-	-	-	268
Kristina Alvendal, styrelseledamot ⁴⁾	95	-	-	-	95
Erik Hemberg, styrelseledamot	190	-	-	-	190
Jan Johansson, styrelseledamot	212	-	-	-	212
Johan Carlberg, styrelseledamot ⁵⁾	95	-	-	-	95
Kristina Gradin, styrelseledamot ⁵⁾	95	-	-	-	95
Ulf Runmarker, styrelseledamot ⁴⁾	88	-	-	-	88
Andreas Gustafsson, VD ⁶⁾	1 112	120	75	390	1 680
Claes Hansson, tidigare VD ⁷⁾	1 836	-	78	529	2 419
Övriga ledande befattningshavare	5 085	555	239	1 978	7 857
Summa	9 241	675	392	2 897	13 164

¹⁾ Beloppen avser kostnadsfört arvode inklusive kommittéarbete. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterskott.

²⁾ Rörlig ersättning avser för respektive verksamhetsår kostnadsfört belopp.

³⁾ Beloppet avser perioden från 7 maj 2019.

⁴⁾ Kristina Alvendal och Ulf Runmarker avgick vid årsstämman den 7 maj 2019.

⁵⁾ Johan Carlberg och Kristina Gradin valdes vid årsstämman den 7 maj 2019.

⁶⁾ Andreas Gustafsson tillträdde som VD den 8 maj 2019.

⁷⁾ Tidigare VD Claes Hansson avgick som VD den 7 maj 2019, men var anställd till och med 30 juni 2019. Den redovisade ersättningen avser den totala lönen inklusive utbetald semesterersättning under 2019.

Utöver ovanstående har styrelsens ordförande Claes Hansson genom eget bolag erhållit konsultarvode på 53 tkr som ersättning för utförda tjänster som inte omfattas av normalt styrelsearbete.

Ersättningar, förmåner och pensionskostnader under 2018

Tkr	Grundlön/ Styrelsearvode ¹⁾	Rörlig ersättning ²⁾	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa 2018
Nils-Erik Danielsson, styrelsens ordförande	305	-	-	-	305
Kristina Alvendal, styrelseledamot	170	-	-	-	170
Erik Hemberg, styrelseledamot	178	-	-	-	178
Jan Johansson, styrelseledamot	207	-	-	-	207
Ulf Runmarker, styrelseledamot	170	-	-	-	170
Claes Hansson, VD	1 769	666	118	1 181	3 734
Övriga ledande befattningshavare	4 184	1 024	172	1 366	6 746
Summa	6 983	1 690	290	2 547	11 510

¹⁾ Beloppen avser kostnadsfört arvode inklusive kommittéarbete. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterskott.

²⁾ Rörlig ersättning avser för respektive verksamhetsår kostnadsfört belopp.

Män och kvinnor inom styrelse och företagsledningar (antal personer)

	2019			2018		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Koncernen						
Antal styrelseledamöter	63	1	64	36	1	37
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	7	1	8	6	-	6
Moderbolaget						
Antal styrelseledamöter	7	1	8	7	1	8
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	7	1	8	6	-	6

Not 4 Nettoomsättning

Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Sverige	822 426	1 004 650	6 102	5 557
Norden	193	-	-	-
Summa	822 619	1 004 650	6 102	5 557

Moderbolagets intäkter består av administrationsintäkter från dotterbolag.

Not 5 Rörelsesegment

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

Projektutveckling

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

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 2019 (Mkr)	Projekt- utveckling	Styckehus	Övrigt	Koncern- eliminering	Ej fördelade poster	Summa
Intäkter - externt	398,2	414,7	9,7	-	-	822,6
Intäkter - internt			32,6	-32,6	-	0,0
Summa intäkter	398,2	414,7	42,3	-32,6	-	822,6
Rörelseresultat	27,5	24,2	-3,2		-	48,5
Finansiella poster, netto					-4,2	-4,2
Resultat efter finansiella poster	27,5	24,2	-3,2	-	-4,2	44,3
Skatt på årets resultat					-9,6	-9,6
Årets resultat	27,5	24,2	-3,2	-	-13,8	34,7
Avskrivningar	7,2	5,0	2,8	-	-	15,0
Rörelsemarginal %	6,9	5,8	-33,0	-	-	5,9

Ingen enskild kund står för mer än 10 procent av omsättningen i något av de olika segmenten.

Fördelning av intäkter	Projekt- utveckling	Styckehus	Övrigt	Summa
<i>Tidpunkt för intäktsredovisning</i>				
Varor och tjänster överförda till kund vid en tidpunkt	33,8	43,4	8,0	85,2
Varor och tjänster överförda till kund över tid	364,4	371,3	-	735,7
Hyror	-	-	1,7	1,7
Summa	398,2	414,7	9,7	822,6

Resultaträkning 2018 (Mkr)	Projekt- utveckling	Styckehus	Övrigt	Koncern- eliminering	Ej fördelade poster	Summa
Intäkter - externt	512,7	481,6	10,3	-	-	1 004,6
Intäkter - internt			33,4	-33,4	-	0,0
Summa intäkter	512,7	481,6	43,7	-33,4	-	1 004,6
Rörelseresultat	63,3	17,8	-2,1	-	-	79,0
Finansiella poster, netto					-3,6	-3,6
Resultat efter finansiella poster	63,3	17,8	-2,1	-	-3,6	75,4
Skatt på årets resultat					-15,9	-15,9
Årets resultat kvarvarande verksamhet	63,3	17,8	-2,1	-	-19,5	59,5
Årets resultat verksamhet under avveckling					0,0	0,0
Årets resultat	63,3	17,8	-2,1	-	-19,5	59,5
Avskrivningar	1,9	1,9	1,9	-	-	5,7
Rörelsemarginal %	12,3	3,7	-20,4	-	-	7,9

Ingen enskild kund står för mer än 10 procent av omsättningen i något av de olika segmenten.

Fördelning av intäkter	Projekt- utveckling	Styckehus	Övrigt	Summa
<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
Summa	512,7	481,6	10,3	1 004,6

Not 5 Rörelsesegment, forts.

Balansräkning 2019 (Mkr)	Projekt- utveckling	Styckehus	Övrigt	Ej fördelade poster	Summa
<i>Tillgångar</i>					
Immateriella anläggningstillgångar	10,9	14,1	7,4	-	32,4
Materiella anläggningstillgångar	26,9	25,7	82,6	21,4	156,6
Finansiella anläggningstillgångar	2,1	1,0	-	-	3,1
Omsättningsfastigheter	206,2	54,8	-	-	261,0
Övriga tillgångar	89,4	26,8	8,2	10,7	135,1
Kassa och bank	-	-	-	111,0	111,0
Summa tillgångar	335,5	122,4	98,2	143,1	699,2
<i>Skulder</i>					
Eget kapital	-	-	-	286,0	286,0
Skulder	171,0	109,8	6,0	126,4	413,2
Summa skulder	171,0	109,8	6,0	412,4	699,2
Investeringar	6,8	6,4	10,7	-	23,9
Balansräkning 2018 (Mkr)	Projekt- utveckling	Styckehus	Övrigt	Ej fördelade poster	Summa
<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
Summa tillgångar	364,2	160,7	102,0	92,4	719,3
<i>Skulder</i>					
Eget kapital	-	-	-	269,7	269,7
Skulder	173,9	139,2	8,3	128,2	449,6
Summa skulder	173,9	139,2	8,3	397,9	719,3
Investeringar	13,0	12,6	30,9	-	56,5

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderbolagets intäkter avsåg 6 102 tkr (5 557) intäkter från koncernbolag. Några inköp från koncernbolag har ej förekommit under året.

Not 7 Information angående ersättning till revisorer

Arvode och kostnadsersättning	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
<i>Ernst & Young AB</i>				
Revisionsuppdrag	21	750	21	365
Revisionsnära uppdrag	241	100	231	100
<i>Öhrlings</i>				
PricewaterhouseCoopers AB				-
Revisionsuppdrag	812	-	350	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	64	-	64	-
Summa	1 138	850	666	465

Not 8 Avskrivningar enligt plan

Koncernen 2019	Kostnad för sålda varor	Förs.- kostn.	Adm.- kostn.	Summa
Programvara	137	337	53	527
Byggnader	2 038	250	83	2 371
Markanläggningar	129	-	-	129
Maskiner	5 096	-	-	5 096
Inventarier	155	382	60	597
Nyttjanderätter	1 520	4 328	479	6 327
Summa	9 075	5 297	675	15 047
2018				
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
Summa	4 768	782	153	5 703

Not 9 Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2019	2018
Vinst vid försäljning av maskiner och inventarier	272	31
Kursvinst	-	8
Övrigt	111	-
Summa	383	39

Not 10 Kostnader fördelade på kostnadsslag

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

Koncernen	2019	2018
Material inkl underentreprenader	563 039	717 104
Ersättningar till anställda	146 074	143 371
Avskrivningar	15 047	5 703
Övriga kostnader	50 336	59 557
Summa	774 496	925 735

Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2019	2018
Erhållet koncernbidrag	26 270	4 130
Lämnat koncernbidrag	-51	-
Summa	26 219	4 130

Not 12 Finansiella intäkter

Koncernen	2019	2018
Ränteintäkter	68	147
Summa	68	147

Not 13 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader leasing	-265	-	-	-
Övriga räntekostnader	-3 947	-3 737	0	68
Kursdifferenser	-	-2	-	-
Summa	-4 212	-3 739	0	68

Not 14 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Skatt på årets resultat				
Aktuell skattekostnad	-6 195	-10 716	-3 750	-264
Uppskjuten skattekostnad	-3 479	-5 098	-	-
Totalt redovisad skatt på årets resultat	-9 674	-15 814	-3 750	-264

Skatt som redovisats i övrigt totalresultat

Uppskjuten skatt hänförlig till omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	1 162	705	-	-
---	-------	-----	---	---

Skillnaden mellan koncernens redovisade skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats, 21,4 procent, består av följande komponenter:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	44 360	75 361	17 421	702
Skatt enligt gällande skattesats	-9 493	-16 579	-3 728	-155
Effekt till följd av ändrad skattesats	-	187	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	152	937	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	-295	-379	-8	-109
Skatt föregående år	-15	0	-13	0
Övrigt	-23	20	-1	0
Redovisad skattekostnad	-9 674	-15 814	-3 750	-264

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

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

Avsättningar för pensioner	4 841	3 822	-	-
Övrigt	-	319	-	-
Uppskjuten skattefordran	4 841	4 141	-	-

Obeskattade reserver	-14 246	-11 237	-	-
Övrigt	-8	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	-14 254	-11 237	-	-

Uppskjuten skatteskuld netto	-9 413	-7 096	-	-
-------------------------------------	---------------	---------------	----------	----------

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Förändring i uppskjuten skatt				
Ingående balans	-7 096	-1 207	-	-
Redovisad skatt i resultaträkningen	-3 479	-5 098	-	-
Redovisad skatt i rapport över totalresultat	1 162	705	-	-
Övrigt	-	-1 496	-	-
Utgående balans	-9 413	-7 096	0	0

Vid utgången av 2019 hade koncernen outnyttjade underskottsavdrag med 548 tkr (620). Någon förfallotid finns ej.

Not 15 Årets resultat från avvecklade verksamheter

Koncernen	2019	2018
Intäkter	-	-
Övriga kostnader	-	1 396
Resultat före skatt	0	1 396
Skatt	-	-1 396
Resultat efter skatt	0	0

Beslut fattades 2014 att avveckla verksamheten i Norge. Den norska verksamheten redovisades därför som verksamhet under avveckling. Inga åtaganden kvarstår.

Kassaflödeseffekten uppgick till 0 tkr (142).

Not 16 Rörelseförvärv

Götenehus förvärvade den 19 februari 2019 100 procent av aktierna i Swebostad AB. Köpeskillingen för förvärvet uppgick till 15 390 tkr inklusive tilläggsköpeskillning på 5 120 tkr. Värdet av de förvärvade tillgångarna och skulderna i bolaget vid förvärvet var följande:

	Redovisat i bolaget	Justering	Redovisat i koncernen
Varumärke		4 620	4 620
Likvida medel	3 167		3 167
Varulager	323		323
Övriga kortfristiga fordringar	14 912		14 912
Övriga kortfristiga skulder	-13 132		-13 132
Summa förvärvade identifierade nettotillgångar	5 270	4 620	9 890
Köpeskillning inklusive tilläggsköpeskillning			15 390
Goodwill			5 500
Kassautflöde vid förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel:			
Kontant köpeskillning			10 270
Avgår: förvärvade tillgodohavanden			
Likvida medel			-3 167
Nettoutflöde av likvida medel			7 103

Goodwillposten består av ett nytt bostadskoncept för främst egenutvecklade radhus och mindre lägenhetsprojekt.

Tilläggsköpeskillningen baseras på framtida byggnation på angivna projekt. Posten redovisas som kortfristig skuld.

Effekten på koncernens nettoomsättning är sedan förvärvstidpunkten 6 038 tkr. Den löpande verksamheten i Swebostad har sedan förvärvet påverkat koncernens resultat med 1 288 tkr. Om förvärvet hade skett vid ingången av verksamhetsåret hade koncernens intäkter och resultat påverkats marginellt.

Not 17 Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen	Varumärke	Program- vara	Goodwill	Summa
Anskaffningskostnader				
Ingående balans 2018-01-01	10 500	4 604	10 115	25 219
Årets anskaffningar	-	1 653	-	1 653
Försäljningar och utrangering	-	-1 025	-	-1 025
Utgående balans 2018-12-31	10 500	5 232	10 115	25 847
Årets anskaffningar	4 620	-	5 500	10 120
Utgående balans 2019-12-31	15 120	5 232	15 615	35 967
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående balans 2018-01-01	-	3 694	-	3 694
Årets avskrivning	-	421	-	421
Årets utrangeringar	-	-1 025	-	-1 025
Utgående balans 2018-12-31	-	3 090	-	3 090
Årets avskrivning	-	527	-	527
Utgående balans 2019-12-31	-	3 617	-	3 617
Värde enligt balansräkning 2018-12-31				
	10 500	2 142	10 115	22 757
Värde enligt balansräkning 2019-12-31				
	15 120	1 615	15 615	32 350
Varumärke fördelad på rörelsesegment			2019	2018
Affärsområde Styckehus			10 500	10 500
Affärsområde Projektutveckling			4 620	-
Summa			15 120	10 500
Goodwill fördelad på rörelsesegment			2019	2018
Affärsområde Styckehus			2 738	2 738
Affärsområde Projektutveckling			5 500	-
Affärsområde Övrigt			7 377	7 377
Summa			15 615	10 115

Den 19 februari 2019 förvärvades aktierna i Swebostad AB. Förvärvet omfattar varumärke till ett bokfört värde av 4 620 tkr, samt goodwill till ett bokfört värde av 5 500 tkr. Per den 1 december förvärvade Götenehus AB hela verksamheten i dotterbolaget Swebostad Utveckling AB.

Posten varumärke omfattar också det under 2012 förvärvade Vårsås-Villan. Varumärkena har åsatts en obestämd livslängd genom att marknadsföringsutgifter tillförs för att behålla sitt värde över tid.

Posten goodwill omfattar också förvärv av Sjödalshus AB 1997 och Forshem Biobränsle AB 2006. Sjödalshus verksamhet ingår numera i Götenehus AB och verksamheten i dåvarande Forshem Biobränsle AB ingår numera i Götene Träindustri AB.

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

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

Not 18 Byggnader och mark

Koncernen	Byggnader	Pågående ny- anläggning	Mark- anläggning	Mark	Summa
Anskaffningskostnader					
Ingående balans 2018-01-01	40 858	24 950	479	10 924	77 211
Omklassificering	24 950	-24 950	-	-	-
Årets anskaffningar	27 183	-	1 396	-	28 579
Utgående balans 2018-12-31	92 991	-	1 875	10 924	105 790
Årets anskaffningar	4 938	-	4 757	-	9 695
Utgående balans 2019-12-31	97 929	-	6 632	10 924	115 485
Akkumulerade avskrivningar					
Ingående balans 2018-01-01	11 703	-	161	-	11 864
Årets avskrivning	1 483	-	38	-	1 521
Utgående balans 2018-12-31	13 186	-	199	-	13 385
Årets avskrivning	2 371	-	129	-	2 500
Utgående balans 2019-12-31	15 557	-	328	-	15 885
Värde enligt balansräkning 2018-12-31	79 805	-	1 676	10 924	92 405
Värde enligt balansräkning 2019-12-31	82 372	-	6 304	10 924	99 600

Not 19 Maskiner och inventarier

Koncernen	Maskiner	Inven- tarier	Summa
Anskaffningskostnader			
Ingående balans 2018-01-01	86 948	20 045	106 993
Årets anskaffningar	25 188	1 101	26 289
Försäljning och utrangering	-1 787	-2 145	-3 932
Utgående balans 2018-12-31	110 349	19 001	129 350
Årets anskaffningar	9 395	310	9 705
Försäljning och utrangering	-17 179	-8 235	-25 414
Utgående balans 2019-12-31	102 565	11 076	113 641
Akkumulerade avskrivningar			
Ingående balans 2018-01-01	69 745	18 906	88 651
Försäljning och utrangering	-1 782	-2 123	-3 905
Årets avskrivning	3 233	528	3 761
Utgående balans 2018-12-31	71 196	17 311	88 507
Försäljning och utrangering	-17 179	-8 235	-25 414
Årets avskrivning	5 096	597	5 693
Utgående balans 2019-12-31	59 113	9 673	68 786
Värde enligt balansräkning 2018-12-31	39 153	1 690	40 843
Värde enligt balansräkning 2019-12-31	43 452	1 403	44 855

Not 20 Nyttjanderätter

Nedan förklarar effekterna på koncernens finansiella rapport vid tillämpningen av IFRS 16 per den 1 januari 2019. Omklassificering och justeringar som uppkommit på grund av de nya leasingreglerna redovisas därför i den ingående balansen per den 1 januari 2019.

Vid övergången till IFRS 16 redovisar koncernen leasingkulder hänförliga till leasingavtal som tidigare klassificerats som operationella leasingavtal. Dessa skulder har värderats till nuvärdet av framtida minimileaseavgifter. Vid beräkningen har leasetagarens marginella låneränta per 1 januari 2019 använts. I genomsnitt uppgår denna till 1,85 procent vid övergångstidpunkten.

Alla nyttjanderätter värderas vid övergången per den 1 januari 2019

till ett belopp som motsvarar leasingkulden justerat för förutbetalda leasingavgifter hänförliga till avtalet per den 31 december 2018. Vid övergången har följande lätttnadsregler tillämpats:

- Redovisningen av operationella leasingavtal, med en kortare leasingperiod än 12 månader, redovisas från den 1 januari 2019 som ett kortfristigt leasingavtal,
- Historisk information har använts vid bedömningen av ett leasingavtals längd, i de fall det finns optioner att förlänga eller säga upp ett avtal.

Värdering av leasingkulden

Åtaganden för operationella leasingavtal per 31 december 2018	11 051
Diskontering med leasetagarens marginella låneränta vid övergångstidpunkten	-423
Tillkommer: avtal som omvärderats som leasingavtal	3 706
Leasingkund redovisad per den 1 januari 2019	14 334

Justeringar som redovisats i balansräkningen 1 januari 2019 samt effekter på resultat och kassaflöde 2019

För leasingavtal som tidigare klassificerats som operationella leasingavtal med koncernen som leasetagare redovisas en leasingkund till nuvärdet av framtida leasingbetalningar, uppgående till 14,3 mkr per 1 januari 2019. Koncernen redovisar Nyttjanderättstillgångar uppgående till 14,3 mkr per den 1 januari 2019.

Redovisning av avskrivningar på tillgångar med nyttjanderätt istället för leasingavgifter har påverkat rörelseresultatet positivt med 268 tkr. Ränta på leasingkulder har haft en negativ inverkan på finansnettot med 265 tkr. Resultatet före skatt har påverkats positivt med 3 tkr på grund av IFRS 16. Eftersom den huvudsakliga betalningen redovisas som finansieringsverksamhet minskar kassaflödet från finansieringsverksamheten med motsvarande ökning av kassaflödet från den löpande verksamheten. Räntedelen av leasingavgiften förblir kassaflöde från den löpande verksamheten och inkluderas i finansnetto. Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång samt en leasingkund till nuvärdet av framtida leasingbetalningar i balansräkningen. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden eller över nyttjanderättstillgången för den underliggande tillgången om det bedöms som rimligt säkert att koncernen kommer överta äganderätten vid utgången av leasingperioden. Leasingkostnaden redovisas som avskrivningar inom rörelseresultatet och räntekostnad inom finansnettot. Om leasingavtalet anses inkludera en tillgång av lågt värde eller har en leasingperiod som slutar inom 12 månader, eller inkluderar

Not 20 Nyttjanderätter, forts.

servicekomponenter, redovisas dessa leasingbetalningar som rörelsekostnader i resultaträkningen över leasingperioden.

Från och med den 1 januari 2019 redovisas leasade tillgångar i en separat post i balansräkningen benämnd Nyttjanderätter. Nedan presenteras upplysningar om dessa leasingavtal samt korttidsleasingavtal och leasingavtal av mindre värde.

Anskaffningskostnader	Kontor	Fordon	Summa
Ingående balans	10 488	3 846	14 334
Årets anskaffningar	2 267	2 185	4 452
Försäljning och utrangering	-	-558	-558
Summa	12 755	5 473	18 228
Akkumulerade avskrivningar			
Försäljning och utrangering	-	-282	-282
Årets avskrivningar	3 560	2 767	6 327
Summa	3 560	2 485	6 045
Utgående balans	9 195	2 988	12 183
Nyttjanderätter			
	2019-12-31	2019-01-01	
Kontor		9 195	10 488
Fordon		2 988	3 846
Summa		12 183	14 334

Leasingskulder	2019-12-31	2019-01-01
Långfristiga	9 194	8 726
Kortfristiga	2 986	5 608
Summa	12 180	14 334

Utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal ingår i kostnad för sålda varor, försäljningskostnader och administrationskostnader. Inga väsentliga variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulden har identifierats. Totalt kostnadsförda leasing- och hyreskostnader uppgick 2019 till 6 973 tkr.

För ytterligare information angående löptidsanalys se not 43.

Leasingavtal

Koncernens operationella leasingavtal 2018 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.

Koncernens framtida åtaganden för operationella avtal uppgår till följande belopp:

Avgifter som förfaller efter 2018-12-31	
2019	5 985
2020	3 795
2021	1 015
efter 2021	256

Not 21 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	120 272	120 222
Inköp	-	50
Lämnat koncernbidrag	51	-
Nedskrivning av andelar i koncernbolag	-51	-
Utgående anskaffningsvärde	120 272	120 272

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 Lindekullevägen	559207-9841	Götene	100%	-	-
Fastighets AB Åberg 16	556992-3658	Götene	100%	-	-
G-Stock 4 AB	559025-2416	Götene	100%	-	-
G-Stock 5 AB	559041-9601	Götene	100%	-	-
G-Stock 6 AB	559041-9593	Götene	100%	-	-
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%	-	-
Swebostad AB	556987-9330	Götene	100%	-	-
Ulvåker-Bostäder KB	916571-6300	Götene	100%	-	-
VärsåsVillan Försäljnings AB	556524-7896	Götene	100%	-	-
Vänerbygg AB	556471-2684	Götene	100%	1 000	123
Summa					120 272

Not 22 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	199	199	199	199
Aktieägartillskott	1 791	-	1 791	-
Utgående anskaffningsvärde	1 990	199	1 990	199

Lämnat aktietillskott är ovillkorat. Samtliga parter har lämnat motsvarande ägarandel.

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

Ingen resultatandel har redovisats under året.

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	1 000	1 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000

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

Not 24 Varulager

Koncernen	2019	2018
Råvaror och förnödenheter	18 469	17 673
Färdiga varor	17 284	10 697
Summa varulager	35 753	28 370

Not 25 Omsättningsfastigheter

Koncernen	2019	2018
Exploateringsmark för flerbostadshus och kommersiella projekt	41 954	41 954
Exploateringsmark för småhus	181 533	186 956
Visningshus	15 633	27 673
Färdigbyggda projekthus	14 906	4 045
Projekthus under uppförande	6 961	5 800
Summa omsättningsfastigheter	260 987	266 428

Koncernen	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärde		
Vid årets början	289 960	219 132
Nyanskaffningar	63 165	129 974
Försäljningar	-66 836	-59 146
Vid årets slut	286 289	289 960

Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-23 532	-15 759
Försäljningar	5 630	3 246
Årets nedskrivningar	-7 400	-11 019
Vid årets slut	-25 302	-23 532

Värde enligt balansräkningen vid årets slut	260 987	266 428
--	----------------	----------------

Det redovisade värdet för den del av omsättningsfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 96,0 mkr (66,4).

Not 26 Pågående arbete

Nedlagda kostnader på bostadsprojekt där kunden tillträder fastigheten vid färdigställandet redovisas som pågående arbete. Det redovisade värdet uppgick vid årets slut till 1 828 tkr (4 765).

Not 27 Avtalstillgångar

Koncernen	2019	2018
Upparbetad intäkt på ej avslutade entreprenader	103 371	178 290
Fakturerings på ej avslutade entreprenader	-66 945	-155 516
Summa	36 426	22 774

Till övervägande del kommer samtliga prestationsåtaganden att redovisas som intäkt under 2020.

Not 28 Fordringar/Skulder till koncernbolag

Moderbolaget

Fordringar i koncernbolag inkluderar -224 tkr (5 553) i koncernens central-kontosystem hos bank, se not 36.

Not 29 Övriga fordringar

Koncernen	2019	2018
Momsfordran	144	11 927
Lämnade förskott	2 998	2 700
Reversfordringar bostadsrättsföreningar	60	47 873
Övrigt	1 078	352
Summa	4 280	62 852

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

Not 30 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Bonus från leverantörer	5 092	6 931	-	-
Upplupna intäkter	2 482	519	-	-
Förutbetalda projektkostnader	1 636	447	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	5 405	4 311	167	133
Summa	14 615	12 208	167	133

Not 31 Eget kapital

Aktier och aktiekapital

Den 31 december 2019 bestod aktiekapitalet av 92 613 516 (92 613 516) 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
Totalt antal	92 613 516

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)	2019	2018
Utestående antal aktier vid periodens slut	92 614	92 614
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	92 614	89 889
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	92 614	91 030

Reserver Koncernen	2019	2018
Ingående ackumulerade omräkningsdifferenser	125	123
Årets omräkningsdifferenser	-3	2
Utgående ackumulerade omräkningsdifferenser	122	125

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Moderbolaget	2019	2018
Balanserade vinstmedel	27 216 282	40 670 124
Årets resultat	13 671 403	438 185
Totalt	40 887 685	41 108 309

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

Till aktieägarna utdelas		
0:00 kr per aktie (0:15)	0	13 892 027
I ny räkning överföres	40 887 685	27 216 282
Totalt	40 887 685	41 108 309

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 32 Avsättningar för pensioner

Följande aktuariella antaganden har använts vid beräkning av förmånsbestämda pensionsförpliktelser:

Koncernen	2019	2018
Diskonteringsränta	1,40%	2,35%
Årlig ökning av pension	1,70%	2,00%

Känslighetsanalys

Känslighetsanalys av antagen diskonteringsränta +/- 0,5% visar:			
	0,90%	1,40%	1,90%
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	48 074	43 973	40 357

Specifikation av förändring av pensionsskuld i koncernen

	2019	2018
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	39 633	36 871
Pensionsutbetalningar	-1 112	-901
Ränta	914	908
Aktuariell förlust	4 538	2 755
Förpliktelsens nuvärde vid årets slut	43 973	39 633

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

Åtagandet för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas i huvudsak genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, URF 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2019 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 3,6 mkr (3,4).

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 2019 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (142).

Koncernen	2019	2018
Redovisad kostnad för förmånsbestämda planer	1 696	1 824
Redovisad kostnad för avgiftsbestämda planer	11 981	11 329
Summa	13 677	13 153

Not 33 Obeskattade reserver

Moderbolaget	2019	2018
Periodiseringsfond, taxering 2018	62	62
Periodiseringsfond, taxering 2019	400	400
Periodiseringsfond, taxering 2020	5 821	-
Summa	6 283	462

Not 34 Övriga avsättningar

Koncernen	2019	2018
Långfristiga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	6 985	3 797
Årets avsättning	4 001	8 545
Årets upplösen/ombokning till kortfristiga avsättningar	-3 777	-5 357
Redovisat värde vid årets slut	7 209	6 985
Kortfristiga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	9 588	6 801
Årets förändring	-1 758	2 787
Redovisat värde vid årets slut	7 830	9 588

Övriga avsättningar består av avsättningar för garantiåtaganden samt avsättningar för reklamationer. Bedömningen görs enskilt för vardera projekt. Avsättningarna är maximerade till fem år.

Not 35 Förändring i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

	2019-01-01	Kassa- inflöde	Kassa- utflöde	Ej kassa- påverkande poster Leasing	2019-12-31
Låneskulder	145 921	11 162	-22 436	-	134 647
Leasingskulder	14 334			-2 155	12 179
Summa	160 255	11 162	-22 436	-2 155	146 826

	2018-01-01	Kassa- inflöde	Kassa- utflöde	Ej kassa- påverkande poster Leasing	2018-12-31
Låneskulder	103 258	80 526	-37 863	-	145 921
Summa	103 258	80 526	-37 863	-	145 921

Not 36 Checkräkningskredit

Koncernen

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

Not 37 Avtalsskulder

Koncernen	2019	2018
Fakturerings på ej avslutade entreprenader	471 313	482 728
Upparbetad intäkt på ej avslutade entreprenader	-409 263	-419 749
Summa	62 050	62 979

Till övervägande del kommer samtliga prestationsåtaganden att redovisas som intäkt under 2020. Hela 2018 års utgående balans har fullgjorts och intäktsförts under 2019.

Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Semester- och löneskuld	16 088	17 791	608	1 377
Sociala avgifter	15 357	12 940	491	922
Upplupna projektkostnader	23 348	41 545	-	-
Övriga upplupna kostnader	7 530	8 521	409	377
Förutbetalda intäkter	332	367	-	-
Summa	62 655	81 164	1 508	2 676

Not 39 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
För skulder till kreditinstitut inkl checkräkningskredit				
Fastighetsinteckningar	120 124	118 616	-	-
Företagsinteckningar	76 950	76 950	-	-
Maskiner med äganderättsförbehåll	18 116	16 205	-	-
Summa ställda säkerheter	215 190	211 771	-	-

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

Not 40 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Borgensförbindelser för dotterbolag	-	-	146 031	144 689
Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar	80 594	112 588	-	-
Övriga ansvarsförbindelser	501	494	-	-
Summa eventualförpliktelser	81 095	113 082	146 031	144 689

Not 41 Resultat per aktie

Resultatet per aktie har beräknats genom att årets resultat för kvarvarande verksamheter hänförligt till moderbolagets aktieägare 34 686 tkr (59 547) har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier som är 92 613 516 (92 613 516).

Resultatet per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare 34 686 tkr (59 547) har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier som är 92 613 516 (89 888 516).

Resultatet per aktie efter utspädning har beräknats genom att årets resultat för kvarvarande verksamheter hänförligt till moderbolagets aktieägare 34 686 tkr (59 547), justerat för räntekostnader och skatt avseende teckningsoptioner har dividerats med genomsnittligt antal aktier efter utspädning som är 92 613 516 (91 030 440).

Resultatet per aktie efter utspädning har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare 34 686 tkr (59 547), justerat för räntekostnader och skatt avseende teckningsoptioner har dividerats med genomsnittligt antal aktier efter utspädning som är 92 613 516 (91 030 440).

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 42 Kassaflöde

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	15 047	5 703	-	-
Nedskrivningar	7 400	11 019	-	-
Avsättningar	-1 671	5 797	-	-
Koncernbidrag	-	-	-26 219	-4 130
Övrigt	-122	-146	-	-
Summa	20 654	22 373	-26 219	-4 130
	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Uppllysning om betalda räntor och utdelningar				
Under året betalda räntor	2 937	2 918	0	-68
Under året erhållna räntor	69	147	0	0

Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa- och bankmedel.

Not 43 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 2019-12-31 består långfristiga fordringar av lån till en bostadsrättsförening. Avstämning genomförs regelbundet för att bedöma eventuell risk.

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 minskade fordringar på bostadsrättsföreningar som har reglerats under året. Koncernens kundfordringar förfaller enligt nedan (mkr):

Koncernen	2019	2018
Ej förfallna kundfordringar	4 983	85 934
Förfallna kundfordringar < 30 dagar	10 369	6 349
Förfallna kundfordringar 30 - 60 dagar	733	619
Förfallna kundfordringar 60 - 90 dagar	14 493	124
Förfallna kundfordringar > 90 dagar	887	858
Summa	31 465	93 884

Koncernens kunder erhåller kredit efter att ha ställt någon form av bankmässig säkerhet som kan accepteras. Reserven för framtida förväntade kreditförluster är 499 tkr (879).

Reversfordringar

Koncernens reversfordringar består av fordringar på bostadsrättsföreningar.

Likvida medel

De likvida medlen består av SEK, EUR och NOK och är placerade på bankkonton. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 111 040 tkr (70 659) för koncernen och 5 tkr (6) för moderbolaget. Bokfört värde motsvarar verkligt värde.

Valutaterminer

Koncernen hade inga terminskontrakt vid årsskiftet 2019 eller 2018.

Finansiella skulder

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

Leverantörsskulder

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

Checkräkningskredit

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

Räntebärande skulder

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

Bolaget har inga krav på lånekovenanter.

Avtalsenliga löptider finansiella skulder	Inom 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 3 år	Mellan 3 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde skulder
Leverantörsskulder	55 727	-	-	-	-	55 727	55 727
Upplåning	9 415	9 052	5 723	7 405	56 364	87 959	72 969
Leasingskulder	3 184	3 128	3 073	3 018	238	12 641	12 180
Summa	68 326	12 180	8 796	10 423	56 602	156 327	140 876

Utöver ovanstående upplåning finns lån upptagna för finansiering av exploateringsfastigheter med 61 678 tkr (65 234).

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.

Beräkning av samt upplysning om verkligt värde

Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Finansiella instrument i nivå 1

Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Finansiella instrument i nivå 2

Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Finansiella instrument i nivå 3

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrument i nivå 3.

Följande tabell visar koncernens finansiella instrument värderade till verkligt värde.

	2019-12-31		2018-12-31	
	Nivå 3	Summa	Nivå 3	Summa
Finansiella tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet				
Onoterade aktier	2 990	2 990	1 199	1 199
Summa finansiella tillgångar	2 990	2 990	1 199	1 199
Finansiella skulder				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Villkorad köpeskilling	5 120	5 120	-	-
Summa finansiella skulder	5 120	5 120	-	-

Finansiella instrument i nivå 3

Följande tabell visar förändringarna för instrument.

	Villkorad köpeskilling i samband med rörelseförvärv	Onoterade aktier
Ingående balans 2018-01-01	-	1 000
Förvärv	-	199
Utgående balans 2018-12-31	-	1 199
Förvärv	5 120	1 791
Utgående balans 2019-12-31	5 120	2 990

Villkorad köpeskilling: Det verkliga värdet på överenskommelsen om villkorad köpeskilling baseras på ledningens bedömning om vad som sannolikt kommer att utbetalas givet villkoren i aktieöverlåtelseavtalet. Ledningen har gjort bedömningen att 5 120 tkr av det angivna beloppet kommer att utbetalas.

Onoterade aktier: Anskaffningsvärde motsvarar i all väsentlighet verkligt värde.

Finansiella instrument per kategori

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
2019-12-31			
Tillgångar i balansräkningen			
Långfristiga fordringar		140	140
Kundfordringar		31 465	31 465
Andra aktier och andelar	2 990		2 990
Övriga fordringar		1 104	1 104
Likvida medel		111 040	111 040
Summa	2 990	143 749	146 739

2018-12-31

Tillgångar i balansräkningen			
Långfristiga fordringar		200	200
Kundfordringar		93 884	93 884
Andra aktier och andelar	1 199		1 199
Övriga fordringar		44 792	44 792
Likvida medel		70 659	70 659
Summa	1 199	209 535	210 734

2019-12-31

Skulder i balansräkningen			
Långfristiga räntebärande skulder		124 090	124 090
Kortfristiga räntebärande skulder		10 557	10 557
Leverantörsskulder		55 727	55 727
Övriga kortfristiga skulder	5 120	-	5 120
Summa	5 120	190 374	195 494

2018-12-31

Skulder i balansräkningen			
Långfristiga räntebärande skulder		129 475	129 475
Kortfristiga räntebärande skulder		16 446	16 446
Leverantörsskulder		65 863	65 863
Summa	-	211 784	211 784

Not 44 Risker och riskhantering

Finansiella risker

Ränterisk

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

Valutarisk

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

Under 2019 har inga terminskontrakt tecknats. Ingen valutarisk har förekommit i koncernen.

Kreditrisk

För samtliga kunder som erhåller kredit sätts en kreditlimit efter individuell prövning. När det gäller privatpersoner är huvudregeln att de erhåller kredit efter att de ställt någon form av bankmässig säkerhet.

Inom koncernens verksamhetsområde Projektutveckling förekommer entreprenadavtal med bostadsrättsföreningar. I dessa entreprenadavtal finns ett åtagande som innebär att bostäder som ej upplåtits med bostadsrätt till slutkund sex månader efter entreprenadtidens utgång ska förvärfas av Götenehus. Per 2019-12-31 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. Se även not 43.

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 2019-12-31 uppgick koncernens likvida medel exklusive outnyttjad checkkredit till 13 procent (7) av koncernens nettoomsättning. Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick till 18 procent (11) 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 i huvudsak koncentrerat till storstadsområden och universitets- och högskoleorter.

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

Prisrisker

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

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

Säsongsrisker

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

Utvecklingsrisker

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

Not 45 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 0,5 mkr (0,4). Det finns inga utestående fordringar per 2019-12-31.

Not 46 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Under mars dominerade händelseförloppet kring coronaviruset nyhetsflödet och påverkar de finansiella marknaderna. Det är ännu för tidigt att spekulera i vilken påverkan detta får på den svenska bostadsmarknaden.

I övrigt har inga andra väsentliga händelser av betydelse inträffat efter balansdagen.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen samt hållbarhetsredovisningen 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 24 mars 2020

Claes Hansson
Styrelseordförande

Nils-Erik Danielsson
Vice ordförande

Erik Hemberg
Styrelseledamot

Kristina Gradin
Styrelseledamot

Jan Johansson
Styrelseledamot

Johan Carlberg
Styrelseledamot

Joakim Johansson
Styrelseledamot

Johan Skarp
Styrelseledamot

Andreas Gustafsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Götenehus Group AB (publ) för år 2019 med undantag för hållbarhetsredovisningen på sidorna 22–30.

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 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsredovisningen på sidorna 22–30. 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 mars 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–15 och 61–64. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om

styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Götenehus Group AB (publ) för år 2019 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 direktörerna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbola-

get och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsredovisningen på sidorna 22–30 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsredovisningen. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsredovisningen 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.

En hållbarhetsredovisning har upprättats.

Göteborg den 27 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning

Det finns inget krav på att bolag som listas på Nasdaq First North Growth Market 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 2019 har styrelsen hållit sex ordinarie sammanträden och tre extra sammanträden.

	Funktion	Närvaro styrelse-sammanträden
<i>Årsstämmovalda ledamöter</i>		
Claes Hansson	Ordförande	100%
Nils-Erik Danielsson	Vice ordförande	100%
Johan Carlberg ²⁾	Ledamot	100%
Kristina Gradin ²⁾	Ledamot	100%
Erik Hemberg	Ledamot	100%
Jan Johansson	Ledamot	100%
Kristina Alvendal ¹⁾	Ledamot	75%
Ulf Runmarker ¹⁾	Ledamot	75%
<i>Arbetsagarrepresentanter</i>		
Bengt Andersson ¹⁾	Ledamot	33%
Joakim Johansson	Ledamot	89%
Johan Skarp	Ledamot	89%
Ann-Charlotte Alfredsson ³⁾	Suppleant	100%
Magnus Andersson	Suppleant	89%

¹⁾ Ledamot till och med årsstämma, maj 2019

²⁾ Ledamot från och med årsstämma, maj 2019

³⁾ Suppleant från och med årsstämma, maj 2019

Valberedning

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

Valberedningen ska lägga fram förslag i följande frågor för beslut till årsstämman 2020:

- 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 Johan Carlberg, Andreas Gustafsson, Erik Hemberg och Jan Johansson.

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

Revisionskommittén hanterar frågor om finansiell rapportering, revision m m. Revisionskommittén består av Nils-Erik Danielsson, Kristina Gradin och Claes Hansson.

Ersättningar till styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelse

Efter förslag från valberedningen beslutade årsstämman 2019 att styrelsearvode till ledamöterna under innevarande mandatperiod ska utgå med 1 175 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 43–44.

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 43–44.

Revisor

Revisionskostnaderna i koncernen uppgick under 2019 till 833 tkr (750), se not 7, sid 46.

Styrelse och revisor



Claes Hansson



Nils-Erik Danielsson



Johan Carlberg



Kristina Gradin



Erik Hemberg



Jan Johansson



Joakim Johansson



Johan Skarp



Ann-Charlotte
Alfredsson



Magnus Andersson

Ordinarie ledamöter

Claes Hansson, född 1957, civilekonom.

Styrelseordförande sedan 2019. Ledamot sedan 2003. Styrelseordförande i TMF, Trä- och Möbelföretagen, och Erik Hemberg Fastighets AB. Styrelseledamot i Svenskt Näringsliv, Arbio AB, Elos Medtech AB, Ferrocon AB, Trähusstaden Sverige AB och Jalokin AB. Eget innehav i Götenehus Group AB: 1 205 000 B-aktier.

Nils-Erik Danielsson, född 1944, pol. mag.

Vice ordförande sedan 2019. 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.

Johan Carlberg, född 1963, civilingenjör VoV.

Ledamot sedan 2019. Verkställande direktör i G&K Blanks Fastigheter AB med dotterbolag. Styrelseordförande i Trähusstaden Sverige AB. Eget innehav i Götenehus Group AB: 0 aktier.

Kristina Gradin, född 1970, civilekonom.

Ledamot sedan 2019. Chef Projektstyrning Älvstranden Utveckling AB. Eget innehav i Götenehus Group AB: 0 aktier.

Erik Hemberg, född 1963.

Ledamot sedan 2013. Styrelseledamot i Erik Hemberg Fastighets AB med syster och dotterbolag samt Trähusstaden Sverige AB. Eget innehav i Götenehus Group AB: 400 000 B-aktier. Innehav i Götenehus Group AB via bolag: 709 706 A-aktier och 54 747 054 B-aktier.

Jan Johansson, född 1959.

Ledamot sedan 2015. Verkställande direktör i Centuria AB. Styrelseledamot i Bravida Holding AB, Eolus Vind AB, Erik Hemberg Fastighets AB, Malmö Cityfastigheter 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.

Johan Skarp, född 1970.

Ledamot och arbetstagarrepresentant för PTK sedan 2019. Suppleant och arbetstagarrepresentant för PTK sedan 2018. Entreprenadingenjör Götenehus AB. Eget innehav i Götenehus Group AB: 0 aktier.

Suppleanter

Ann-Charlotte Alfredsson, född 1959.

Suppleant och arbetstagarrepresentant för PTK sedan 2019. Bostadsrättshandläggare 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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ansvarig revisor

Bengt Kron, född 1965.

Auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 405 32 Göteborg.

Revisor i bolaget sedan 2019.

Ledande befattningshavare



Andreas Gustafsson



Fredrik Arvidson



Johan Danielsson



Helena Ekman



Robert Elovson



Nicklas Svensson



David Ulinder



Roger Wändal

Ledande befattningshavare

Andreas Gustafsson, född 1978, högskoleingenjör.
Verkställande direktör och koncernchef sedan 2019. Anställd sedan 2019.
Eget innehav i Götenehus Group AB: 0 aktier.

Fredrik Arvidson, född 1965.
Affärsområdeschef 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.

Helena Ekman, född 1965.
HR-chef. Anställd sedan 2019.
Eget innehav i Götenehus Group AB: 0 aktier.

Robert Elovson, född 1963.
CFO. Anställd sedan 2018.
Eget innehav i Götenehus Group AB: 5 000 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.
Affärsområdeschef 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.

Flerårsöversikt

Resultaträkningar		2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	Mkr	822,6	1 004,6	1 096,1	823,9	741,8
Rörelseresultat	Mkr	48,5	79,0	77,7	50,6	33,7
Finansnetto	Mkr	-4,2	-3,6	-3,3	-3,6	-5,3
Resultat efter finansiella poster	Mkr	44,3	75,4	74,4	47,0	28,4
Skatter	Mkr	-9,6	-15,9	-16,5	-10,3	-6,4
Årets resultat kvarvarande verksamheter	Mkr	34,7	59,5	57,9	36,7	22,0
Årets resultat verksamhet under avveckling	Mkr	0,0	0,0	-0,4	0,1	-0,8
Årets resultat	Mkr	34,7	59,5	57,5	36,8	21,2
Balansräkningar						
Anläggningstillgångar	Mkr	192,1	157,4	106,5	87,3	86,5
Fordringar och varulager	Mkr	396,1	491,3	382,0	413,0	295,4
Likvida medel	Mkr	111,0	70,6	119,3	75,7	67,2
Summa tillgångar	Mkr	699,2	719,3	607,8	576,0	449,1
Eget kapital	Mkr	286,0	269,7	214,4	166,7	134,9
Långfristiga skulder	Mkr	193,9	183,2	134,6	168,1	139,1
Kortfristiga skulder	Mkr	219,3	266,4	258,8	241,2	175,1
Summa eget kapital och skulder	Mkr	699,2	719,3	607,8	576,0	449,1
Kassaflöde						
Kassaflöde från den löpande verksamheten	Mkr	99,9	-33,4	118,4	9,1	90,8
Kassaflöde efter investeringar	Mkr	67,7	-90,0	87,4	-5,0	87,0
Nyckeltal						
Rörelsemarginal	%	5,9	7,9	7,1	6,1	4,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital	%	10,4	19,5	22,5	16,2	11,0
Räntabilitet på eget kapital	%	12,5	24,6	30,2	24,4	17,2
Soliditet	%	40,9	37,5	35,3	28,9	30,0
Räntetäckningsgrad	ggr	11,5	21,2	21,4	13,2	6,2
Nettolåneskuld	Mkr	79,8	114,9	20,8	97,8	87,2
Skuldsättningsgrad	ggr	0,3	0,4	0,1	0,6	0,6
Övrigt						
Bruttoinvesteringar exkl aktier	Mkr	23,9	56,5	31,3	14,6	3,8
Antal årsanställda		232	228	219	204	162

Definitioner nyckeltal

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntabilitet på sysselsatt kapital

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

Sysselsatt kapital

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

Räntabilitet på eget kapital

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat ökat med finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

Nettolåneskuld

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

Skuldsättningsgrad

Nettolåneskuld i förhållande till eget kapital.

Eget kapital per aktie

Eget kapital dividerat med utestående antal aktier.

Adresser

Moderbolag

Götenehus Group AB (publ)

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

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.gotenehusgroup.se