



Delårsrapport januari-september 2023

**Vi utvecklar fastigheter och  
bostäder där människor trivs  
att arbeta och leva**

**Götenehus Group**

## Starkt resultat i avvaktande marknad

### VD Andreas Gustafsson kommenterar:

”Det tredje kvartalet redovisar vi ett starkt resultat. Rörelseresultatet exklusive engångseffekter ökar till 27,3 mkr (25,1). Den svenska bostadsmarknaden är fortsatt avvaktande men vi kan samtidigt märka ett visst trendskifte med ökat intresse för nya bostäder från slutet av det tredje kvartalet. Fastighetsutvecklingen är stabil och fortsätter att utvecklas positivt”

### Juli-september 2023

- Intäkterna uppgick till 231,1 mkr (322,2).
- Rörelseresultatet uppgick till 21,7 mkr (25,1). Resultatandelar från fastighetsbolaget Trähusstaden ingår med 0,2 mkr (0,2).
- Rörelsemarginalen ökade till 9,4 procent (7,8).
- Under kvartalet har nedskrivningar av engångskaraktär av goodwill och varumärke belastat rörelseresultatet med 5,6 mkr. Se sidan 6. Rörelseresultatet, exklusive nedskrivningar av engångskaraktär av goodwill och varumärke, ökade till 27,3 mkr (25,1) vilket motsvarar en rörelsemarginal på 11,8 procent (7,8)
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 11,8 mkr (23,0) varav 3,1 mkr (0,0) avser orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Antalet sålda bostäder uppgick till 24 (39).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 44 (88).
- Resultat per aktie uppgick till 0:10 kr (0:23).

### Januari-september 2023

- Intäkterna uppgick till 886,5 mkr (1 139,0).
- Rörelseresultatet uppgick till 37,2 mkr (45,7).
- Rörelseresultatet, exklusive nedskrivningar av engångskaraktär av goodwill och varumärke, uppgick till uppgick till 42,8 mkr (45,7)
- I rörelseresultatet ingår resultatandelar från fastighetsbolaget Trähusstaden med 0,5 mkr (15,1) varav 0,0 mkr (14,7) avser orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Rörelsemarginalen ökade till 4,2 procent (4,0).
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 27,6 mkr (42,1).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 85 (196).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 215 (383).
- Resultat per aktie uppgick till 0:23 kr (0:46).

	Q3		Jan-sep		Ok-t-sep	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
Intäkter, mkr	231,1	322,2	886,5	1 139,0	1 287,6	1 540,1
Rörelseresultat, mkr	21,7	25,1	37,2	45,7	39,8	48,3
Rörelsemarginal, %	9,4	7,8	4,2	4,0	3,1	3,1
Resultat efter finansiella poster, mkr	11,8	23,0	27,6	42,1	52,9	67,4
Periodens resultat efter skatt, mkr	12,3	21,1	27,7	42,8	48,3	63,4
Resultat per aktie, kronor	0:10	0:23	0:23	0:46	0:42	0:52
Antal sålda bostäder, st	24	39	85	196	111	222
Antal produktionsstartade bostäder, st	44	88	215	383	317	485
Intäkter enligt IFRS, mkr	247,6	247,4	855,9	883,9	1 328,1	1 356,1
Rörelseresultat enligt IFRS, mkr	26,7	15,9	33,9	15,1	45,4	26,6
Resultat per aktie enligt IFRS, kr	0:13	0:13	0:20	0:15	0:47	0:35

Definitioner av nyckeltal återfinns på sida 22. I denna rapport baseras belopp och kommentarer på segmentsredovisning om inget annat framgår. Koncernen tillämpar olika redovisningsprinciper i segmentsredovisningen jämfört med redovisningen enligt IFRS för egenutvecklade bostadsprojekt och för IFRS 16 Leasingavtal. För mer information avseende nya redovisningsprinciper samt skillnader mellan segmentsredovisningen och redovisningen enligt IFRS se not 1 och 2.



# VD-ord – Starkt resultat i avvaktande marknad

**Det tredje kvartalet redovisar vi ett starkt resultat och en rekordhög rörelsemarginal. Detta är glädjande i en tid då både bostads- och fastighetsmarknaden präglas av fortsatt oro på grund av rådande konjunkturläge med stigande räntor och hög inflation. Den svenska bostadsmarknaden är fortsatt avvaktande och årstakten för antalet påbörjade bostäder i Sverige är nu nere på cirka 21 000 bostäder vilket är den lägsta nivån på över tio år och motsvarar endast en tredjedel av behovet för kommande år.**

De snabbt förändrade förutsättningarna på bostadsmarknaden har medfört fortsatt översyn av koncernens kostnadsstruktur. Under det tredje kvartalet startades ett nytt besparingsprogram för att sänka kostnaderna på årsbasis med ytterligare 30 mkr vilket också medfört varsel av ytterligare 25 medarbetare.

## **Starkt rörelseresultat**

Rörelseresultatet under det tredje kvartalet uppgick till 21,7 mkr (25,1) vilket motsvarar en rörelsemarginal på 9,4 procent (7,8). Resultatet har belastats av nedskrivningar av engångskaraktär av immateriella anläggningstillgångar om totalt 5,6 mkr. Nedskrivningarna är en konsekvens av genomförda effektiviseringsåtgärder där bland annat produktutbudet minskats och all bostadsutveckling har samlats under ett varumärke. Resultatet exklusive engångseffekter ökade till 27,3 mkr (25,1) vilket motsvarar en rörelsemarginal på 11,8 procent (7,8).

Andelen sålda bostäder i pågående produktion är fortsatt hög och uppgår till 87 procent. För att minska kapitalbindningen och förbättra likviditeten har vi inlett försäljning av byggrätter som inte ligger i strategiskt prioriterade lägen. Under det tredje kvartalet såldes bland annat ett markområde i Bålsta vilket genererade en reavinst på 8,5 mkr.

Koncernens finansiella ställning är fortsatt stark och soliditeten har under kvartalet ökat till 33 procent (32).

## **Stabil Fastighetsutveckling**

Affärsområde Fastighetsutveckling fortsätter att utvecklas positivt. Fokuset på kort sikt är att utveckla och effektivisera det befintliga beståndet. Vi minskar vakanser och samordnar drift och förvaltningen för att öka driftsnettöt. Vi håller också en tät dialog med kommuner och hyresgäster för att vara en självklar del i att utveckla hållbara stadskärnor i de prioriterade orter där vi verkar.

## **Positiva signaler i avvaktande bostadsmarknad**

Även om bostadsmarknaden är svag så märks under de senaste månaderna ett visst trendsifte. Intresset för att köpa villor och fritidshus ökar och vi märker ökad aktivitet bland



potentiella husköpare. Försäljningen av villor och fritidshus var under september, trots lägre volym än normalt, den starkaste sedan februari 2022. Även under inledningen av det fjärde kvartalet märks en ökad aktivitet bland husköpare.

Intresset för nyproducerade bostadsrätter är fortsatt avvaktande. Det är dock glädjande att vi trots detta gjort klart för byggstart av en ny bostadsrättsförening i Jönköping där intresset varit stort och endast 3 av 15 bostäder återstår att sälja innan byggstart. Detta visar att det finns en marknad för prisvärda bostäder i attraktiva lägen även i svårare marknadsförhållanden.

## **Framtidsutsikter**

Det rådande marknadsklimatet bjuder på både utmaningar och möjligheter. De fundamentala och långsiktiga förutsättningarna för våra affärer är bra. Vi förväntar oss att bostadsmarknaden kommer vara fortsatt svag under den närmsta tiden men ser små tecken på viss återhämtning och en ökad aktivitet bland bostadsköpare. Vi har stort fokus på försäljning av bostäder och är fortsatt öppna för strategiskt bra fastighetsförvärv. Kortsiktigt vidtar vi de åtgärder som är nödvändiga för att bibehålla en god likviditet och stark finansiell ställning så att vi står starka när marknaden återhämtat sig.

Andreas Gustafsson Vd och koncernchef

# Marknadsutveckling

## Marknaden

Under det tredje kvartalet har den svenska bostadsmarknaden varit fortsatt avvaktande och efterfrågan på bostäder har varit låg, dock sågs tecken på trendskifte med något ökad aktivitet under slutet av kvartalet. Den höga inflationen tillsammans med stigande räntor, fortsätter att påverka bostadsmarknaden negativt.

Under 2023 har villapriserna i Sverige minskat med 6 procent medan priserna för bostadsrätter ökat med 1 procent enligt Mäklarstatistik för september.

Sett över de senaste tre månaderna är priserna på riksnivå så gott som oförändrade för både bostadsrätter och villor. Antalet sålda bostäder för både bostadsrätter och villor fortsätter att vara lågt.

Enligt Byggfaktas byggstartsindikator så steg bostadsbyggandet med 1,4 procent mellan augusti och september. Under de senaste 12 månaderna har byggstartsindikatorn fallit med 39 procent.

Bland de svenska hushållen finns indikationer på att förra årets kraftiga prisnedgång bromsat in vilket Boprisindikatorn från SEB visar där index stigit från som lägst minus 35 till plus 6 under oktober 2023. Det underliggande behovet av nyproducerade bostäder är stort - Sverige behöver fler bostäder. De förändrade flyttkedjorna är starka och sju av tio vill bo i villa enligt undersökningar som gjorts av bostadsföretagens branschorganisation, TMF.

Fastighetsmarknaden påverkas av inflations- och ränteläget samt hur konsumtion och arbetsmarknad utvecklas framåt. Under det första halvåret har det varit trögare på transaktionsmarknaden. Enligt Newsec Property Outlook för hösten 2023 så prognostiseras den totala transaktionsvolymen att landa på 150 mdr SEK för 2023 (2022 219,5 mdr).

## Prisutveckling

Byggkostnadsindex för flerbostadshus sjönk enligt SCB med 0,2 procent i september 2023 jämfört med månaden innan. För perioden september 2022 till september 2023 steg byggkostnadsindex med 7,5 procent (9,0 procent i Augusti). I takt med att materialpriserna har ökat har Götenehus genomfört flera prishöjningar för både villor och fritidshus. Prishöjningarna har fått effekt på produktionsstarter som påbörjats under året. Effekten motverkas dock delvis av att byggkostnaderna fortsatt ligger på en hög nivå. Bostäder i egna bostadsprojekt och bostäder som säljs till professionella kunder har kortare ledtider och prissätts löpande utifrån rådande marknads- och projektförutsättningar.



Bara Backar, Svedala, säljstart oktober 2023, läs mer på [Götenehus Bostad](#)

# Försäljning och produktionsstarter

## Juli–september 2023

Antalet sålda bostäder under det tredje kvartalet uppgick till 24 (39). De stigande räntorna tillsammans med inflationen påverkar fortsatt bostadsmarknaden negativt. Dock kunde små tecken på återhämtning ses i slutet av kvartalet.

Antalet produktionsstartade bostäder under det tredje kvartalet uppgick till 44 (88).

Andelen sålda bostäder i pågående produktion är hög och uppgår till 87 procent.

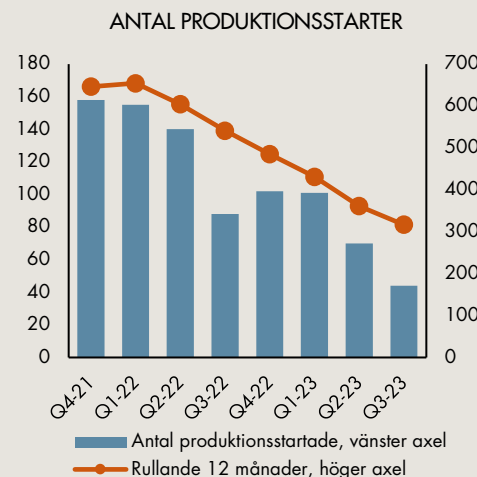
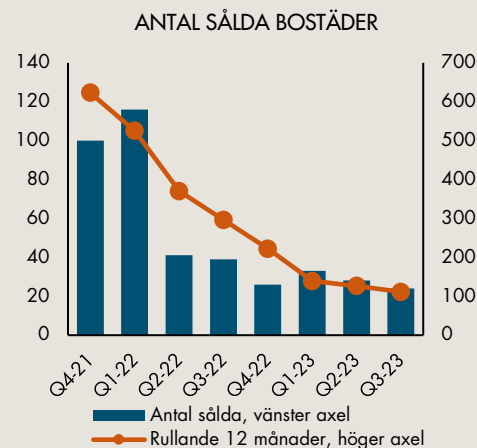
Antalet osålda färdigställda bostäder är lågt och uppgår till åtta varav fem är visningshus.

## Januari–september 2023

Antalet sålda bostäder under januari–september uppgick till 85 (196). Försäljningen till konsumenter har fortsatt varit svag under perioden vilket lett till färre sålda bostäder både inom Villor och fritidshus och Bostadsutveckling.

Antalet produktionsstartade bostäder under årets första nio månader uppgick till 215 (383).

Försäljning och produktion	Q3		Jan-sep		Ok-tsep	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
Antal sålda bostäder, st	24	39	85	196	111	222
Antal produktionsstartade bostäder, st	44	88	215	383	317	485
Andel sålda bostäder i pågående produktion vid periodens slut, %	87	94	87	94	87	92
Antal osålda färdigställda bostäder, st	8	5	8	5	8	5
- varav visningshus	5	5	5	5	5	5



# Finansiell utveckling

## Intäkter och resultat

### Nedskrivningar av engångskaraktär

Resultatet har under perioden belastats av nedskrivningar av immateriella anläggningstillgångar om totalt 5,6 mkr. 2,7 mkr avser goodwill som en effekt av avsmalning av villasortimentet för att skapa en mer kostnadseffektiv och lönsam affär. 2,9 mkr avser varumärke för Swebostad då vi från tredje kvartalet samordnat bostadsutvecklingsverksamheten under varumärket Götenehus Bostad.

### Juli-september 2023

Koncernens intäkter uppgick till 231,1 mkr (322,2). För Bostadsutveckling uppgick intäkterna till 95,3 mkr (139,9). För Villor och fritidshus uppgick intäkterna till 115,0 mkr (180,8). För Fastighetsutveckling ökade intäkterna till 20,8 mkr (1,6).

Koncernens rörelseresultat uppgick till 21,7 mkr (25,1), vilket motsvarar en rörelsemarginal på 9,4 procent (7,8). Rörelseresultatet, exklusive nedskrivningar av engångskaraktär av goodwill och varumärke, ökade till 27,3 mkr (25,1) vilket motsvarar en rörelsemarginal på 11,8 procent (7,8)

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 11,8 mkr (23,0) varav 3,1 mkr (0,0) avser orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Koncernens finansnetto uppgick till -9,9 mkr. Periodens resultat efter skatt uppgick till 12,3 mkr (21,1), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 0:10 kronor (0:23).

### Januari-september 2023

Koncernens intäkter uppgick till 886,5 mkr (1139,0). För Bostadsutveckling uppgick intäkterna till 358,7 mkr (633,2). För Villor och fritidshus uppgick intäkterna till 474,6 mkr (501,0). För Fastighetsutveckling ökade intäkterna till 53,2 mkr (4,7).

Koncernens rörelseresultat uppgick till 37,2 mkr (45,7 inklusive orealiserade värdeförändringar på 14,7), vilket motsvarar en rörelsemarginal på 4,2 procent (4,0).

Resultat efter finansiella poster uppgick till 27,6 mkr (42,1). Koncernens finansnetto uppgick till -9,6 mkr (-3,6). Periodens resultat efter skatt uppgick till 27,7 mkr (42,8), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 0:23 kronor (0:46).

### Omsättningsfastigheter och markinnehav

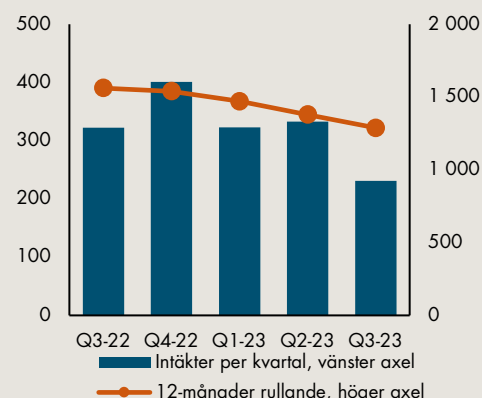
Koncernens omsättningsfastigheter består av visningshus, projekthus som byggs i egen regi och obebyggd exploateringsmark.

Innehavet av omsättningsfastigheter uppgick vid periodens slut till 274,1 mkr (296,4).

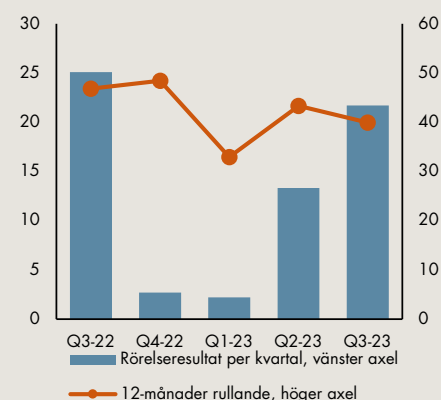
#### Omsättningsfastigheter består av följande poster, mkr

	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Exploateringsmark för bostäder	242,3	265,6	260,0
Visningshus	12,8	11,3	12,8
Färdigbyggda projekthus	3,7	3,6	5,8
Projekthus under uppförande	15,3	13,1	17,8
<b>Summa</b>	<b>274,1</b>	<b>293,6</b>	<b>296,4</b>

INTÄKTER, MKR



RESULTAT, MKR





## Finansiell ställning och likviditet

Koncernens finansiella ställning är god. Koncernens balansomslutning uppgick vid periodens slut till 1 594,7 mkr (1563,1).

Det egna kapitalet ökade till 526,2 mkr (498,5). Soliditeten ökade till 33,0 procent (31,9).

Kassaflödet från den löpande verksamheten var under tredje kvartalet negativt med -4,7 mkr (16,2).

För perioden januari-september uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -22,8 mkr (-84,7). Detta beror på minskade rörelseskulder både för kvartalet och för perioden januari-september.

Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 87,1 mkr (177,6). Koncernens nettolåneskuld ökade till 715,6 mkr (488,7). Ökningen är hänförlig till nya investeringar i förvaltningsfastigheter.

## Finansiella mål och utdelningspolicy

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

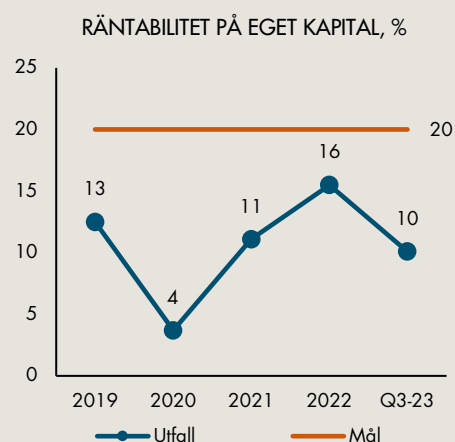
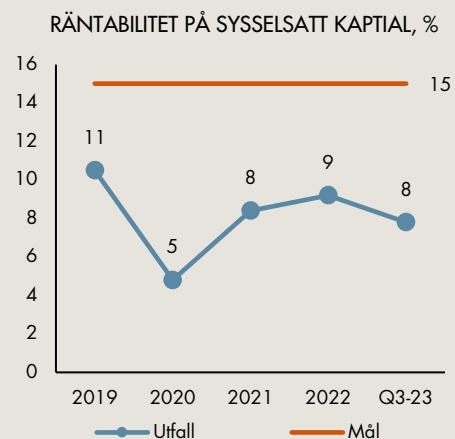
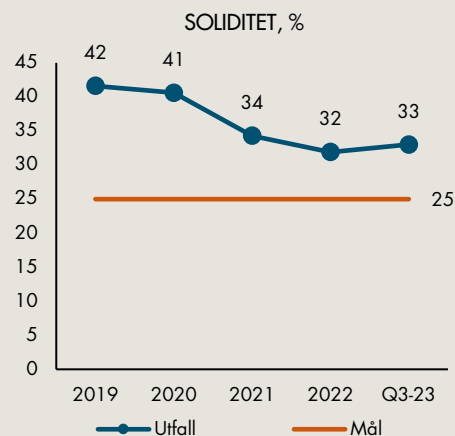
Koncernens utdelningspolicy är att utdelningen ska baseras på resultatutveckling med beaktande av framtida utvecklingsmöjligheter och den finansiella ställningen. Den långsiktiga målsättningen är att bolagets utdelning ska ha en jämn utveckling över tid och uppgå till cirka 30 procent av resultatet efter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

## Investeringar

Koncernens investeringar i byggnader och mark, maskiner, inventarier och programvara uppgick till 5,3 mkr (9,8). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 181,3 mkr (608,2).



Bygg ditt Varnhem på [Götenehus byggonline](#)



# Fastighetsutveckling

## Tredje kvartalet och perioden januari–september 2023.

### Marknaden

Affärsområdet Fastighetsutveckling består av Forshem Fastigheter AB, som innehar kommersiella fastigheter i Nordvästra Götaland. Inom Fastighetsutveckling ingår också intressebolaget Trähusstaden Sverige AB som utvecklar och förvaltar nyproducerade hyresbostäder.

Fastighetsförvärv utgör grunden för en pågående satsning på att bli en ledande stadsutvecklare i Nordvästra Götaland. Ambitionen är att förvärva högavkastande fastigheter med goda kassaflöden och utnyttja den omfattande återindustrialiseringen som kommer att ske i regionen de närmaste åren.

Fastighetsmarknaden påverkas av inflations- och ränteläget samt hur konjunkturen utvecklas framåt. Utsikterna för 2023 är svårbedömda men den totala transaktionsvolymen förväntas att bli lägre 2023 än året innan.

### Intäkter och resultat

Intäkterna för det tredje kvartalet ökade till 20,8 mkr (1,6). Rörelseresultatet ökade till 13,0 mkr (1,2). I rörelseresultatet ingår resultatandelar från intressebolag med 0,2 mkr (0,2) avseende Trähusstaden Sverige AB.

Förvaltningsresultatet ökade till 5,9 mkr (1,0) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91,0 procent (83,1).

Räntetäckningsgraden för det tredje kvartalet uppgick till 1,8 ggr.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 3,1 mkr under perioden.

Intäkterna för perioden januari-september ökade till 53,2 mkr (4,7).

Rörelseresultatet ökade till 30,1 mkr (18,2 inklusive orealiserade värdeförändringar). I rörelseresultatet ingår resultatandelar från intressebolag med 0,5 mkr (1,1) avseende Trähusstaden Sverige AB varav 0,0 mkr (14,7) avser orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

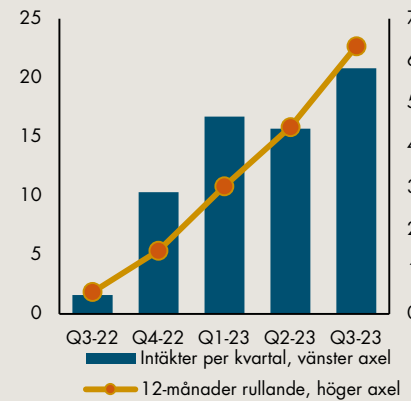
Förvaltningsresultatet ökade till 13,0 mkr (3,1).

Räntetäckningsgraden uppgick till 1,7 ggr under perioden januari-september.

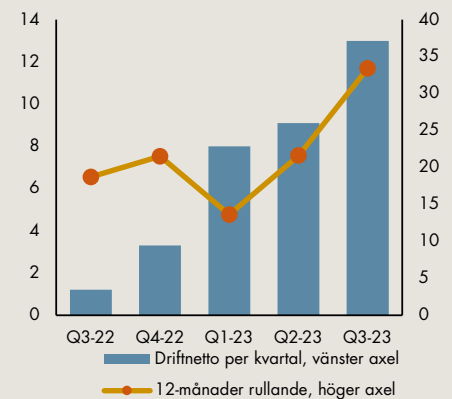
Redovisat värde på förvaltningsfastigheter är 835,4 mkr per 2023-09-30.

Fastighetsutveckling	Q3		Jan-sep		Ok-tsep	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
Intäkter, mkr	20,8	1,6	53,2	4,7	63,5	15,0
Driftnetto, mkr	13,0	1,2	30,1	18,2	33,4	21,5
Finansiella poster, mkr	-7,3	-0,3	-17,8	-0,5	-20,0	-2,7
Förvaltningsresultat, mkr	5,9	1,0	13,0	3,1	14,0	4,1
Rörelseresultat, mkr	13,0	1,2	30,1	18,2	33,4	21,5
Rörelsemarginal, %	62,5	75,0	56,6	387,2	52,6	143,3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3,1	-	17,6	1,4	44,6	28,4
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	835,4	75,0	835,4	75,0	835,4	636,6
Ekonomisk uthyrningsgrad	91,0	83,1	91,0	88,2	90,7	89,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	6,8	1,7	7,2	1,6	2,5

INTÄKTER, MKR



DRIFTNETTO, MKR





# Bostadsutveckling

## Tredje kvartalet och perioden januari–september 2023.

### Marknaden

Marknaden för nybyggda lägenheter och radhus har varit fortsatt avvaktande under det tredje kvartalet som en följd av omvärldsläget och makrosituationen med hög inflation, stigande räntor och ökade levnadskostnader.

Det är brist på bostäder på den svenska bostadsmarknaden men kortsiktigt påverkas marknaden av det rådande marknadsekonomiska läget. Götenehus Group står väl positionerat med attraktivt erbjudande, stark tomtportfölj och projektstock när marknaden stabiliserats.

### Försäljning och produktionsstarter

Under det tredje kvartalet uppgick antalet sålda bostäder till 5 (16). För perioden januari–september uppgick antalet sålda bostäder till 19 (70). Rullande 12 månader uppgick antalet sålda bostäder till 29.

Försäljningen av lägenheter och radhus inom Bostadsutveckling har fokuserats på egenutvecklade bostadsområden. Det har under perioden varit få bostäder ute till försäljning samtidigt som den avvaktande bostadsmarknaden har negativ påverkan på efterfrågan. Under perioden har en ny bostadsrättsförening med 15 radhus i Jönköping byggstartats.

Under det tredje kvartalet uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 13 (32). För perioden januari–september uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 66 (201). För rullande tolv månader uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 105.

### Intäkter och resultat

Intäkterna under det tredje kvartalet uppgick till 95,3 mkr (139,9). De minskade intäkterna är hänförliga till en minskning av antalet produktionsstartade bostäder.

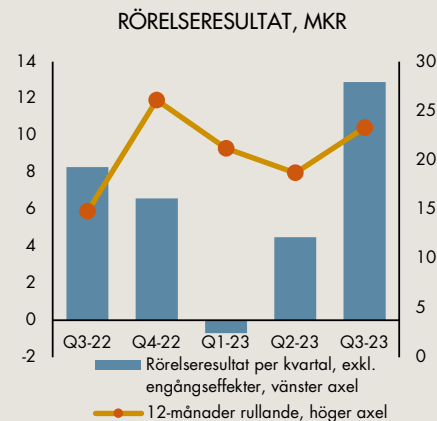
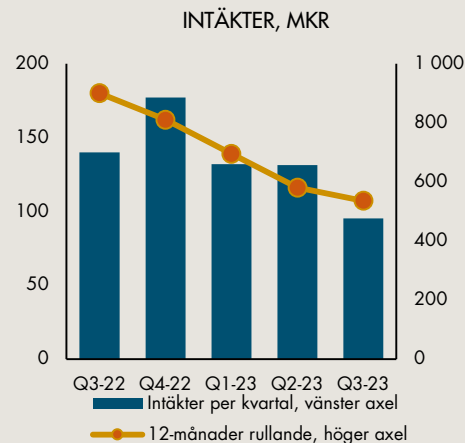
Rörelseresultatet ökade till 10,0 mkr (8,3). Rörelsemarginalen ökade till 10,5 procent (5,9). Under kvartalet har ett tomtområde i Bålsta avyttrats som medfört en reavinst på 8,5mkr.

Rörelseresultatet, exklusive nedskrivningar av engångskaraktär av varumärke, ökade till 12,9 mkr (8,3) vilket motsvarar en justerad rörelsemarginal på 13,5 procent (5,9)

Intäkterna för perioden januari–september uppgick till 358,7 mkr (633,2). De minskade intäkterna är hänförliga till en minskning av antalet produktionsstartade bostäder.

Rörelseresultatet uppgick till 13,8 mkr (19,5). Rörelsemarginalen ökade till 3,8 procent (3,1).

Bostadsutveckling	Q3		Jan-sep		Ok-sep	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
Intäkter, mkr	95,3	139,9	358,7	633,2	535,9	810,4
Rörelseresultat, mkr	10,0	8,3	13,8	19,5	20,4	26,1
Rörelsemarginal, %	10,5	5,9	3,8	3,1	3,8	3,2
Sålda bostäder, st	5	16	19	70	29	80
Produktionsstartade bostäder, st	13	32	66	201	105	240
Osålda färdigställda bostäder, st	4	1	6	1	6	1
- varav visningshus	1	1	1	1	1	1



# Villor och fritidshus

## Tredje kvartalet och perioden januari–september 2023.

### Marknaden

Marknaden för nybyggda villor och fritidshus har varit avvaktande under det tredje kvartalet som en följd av omvärldsläget och makrosituationen med hög inflation, stigande räntor och ökade levnadskostnader.

Det är brist på bostäder på den svenska bostadsmarknaden men kortsiktigt påverkas marknaden av den rådande situationen. Efterfrågan på villor har de senaste året förändrats mot större och mer påkostade bostäder vilket sannolikt förändras framåt på grund rådande marknadsläge. Det underliggande behovet av fler bostäder är stort och Götenehus är väl positionerat för framtiden med ett brett och attraktivt utbud av villor och fritidshus.

### Försäljning och produktionsstarter

Under det tredje kvartalet uppgick antalet sålda bostäder till 19 (23). För perioden januari–september uppgick antalet sålda bostäder till 66 (126). För rullande tolv månader uppgick antal sålda bostäder till 82.

Under det tredje kvartalet uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 31 (56). För perioden januari–september uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 149 (182). För rullande tolv månader uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 212.

Orderstocken inom affärsområdet uppgår till 124 bostäder vilket motsvarar cirka tio månaders produktionsbeläggning.

### Intäkter och resultat

Intäkterna i det tredje kvartalet uppgick till 115,0 mkr (180,8).

Rörelseresultatet under det tredje kvartalet uppgick till -0,2 mkr (16,6).

Rörelsemarginalen uppgick till -0,2 procent (9,2).

Rörelseresultatet, exklusive nedskrivningar av engångskaraktär av goodwill, uppgick till 2,5mkr (16,6). Justerad rörelsemarginal uppgick till 2,2 procent (9,2).

De senaste årens prishöjningar har påverkat omsättning och rörelseresultatet positivt, dock belastas resultatet av lägre beläggningsgrad i produktionen. Personalminskningen från det lagda varslet under andra kvartalet 2023 har börjat påverka kostnaderna positivt under det tredje kvartalet och väntas få full effekt under fjärde kvartalet i år.

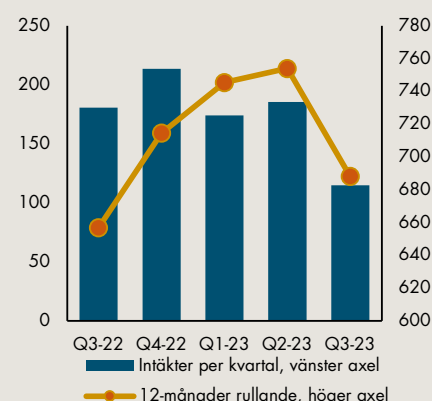
Intäkterna för perioden januari–september uppgick till 474,6 mkr (501,0).

Rörelseresultatet under januari–september uppgick till -2,2 mkr (10,8). Omsättning och rörelseresultatet har påverkats positivt av prishöjningar, men resultatet har belastats av lägre beläggning i produktionen och höga materialkostnader.

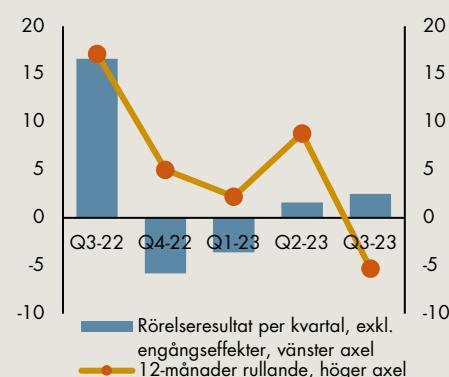
Rörelsemarginalen uppgick till -0,5 procent (2,2).

Villor och fritidshus	Q3		Jan-sep		Ok-t-sep	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
Intäkter, mkr	115,0	180,8	474,6	501,0	688,2	714,6
Rörelseresultat, mkr	-0,2	16,6	-2,2	10,8	-8,0	5,0
Rörelsemarginal, %	neg	9,2	neg	2,2	neg	0,7
Sålda bostäder, st	19	23	66	126	82	142
Produktionsstartade bostäder, st	31	56	149	182	212	245
Osålda färdigställda bostäder, st	4	4	4	4	4	4
- varav visningshus	4	4	4	4	4	4
Orderstock, st	124	285	124	285	124	229

INTÄKTER, MKR



RÖRELSERESULTAT, MKR



## Delägare i Trähusstaden Sverige AB

Götenehus Group äger Trähusstaden tillsammans med Julakoncernens fastighetsbolag G&K Blanks Fastigheter AB och rapporteras i Götenehus Groups redovisning som ett intressebolag. Götenehus Groups andel uppgår till 50 procent.

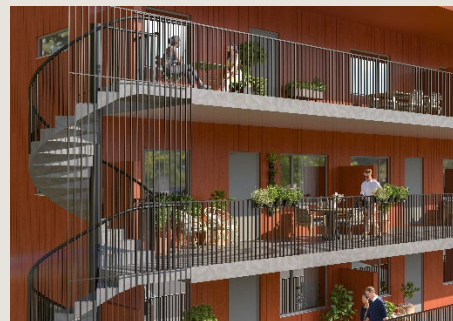
Trähusstadens målsättning är att succesivt bygga upp ett bestånd av nyproducerade och hållbara bostäder som hyresrätt för att långsiktigt äga och förvalta. Bostäderna ska i första hand produceras av Götenehus. Bolaget lägger stort fokus på att bygga lönsamma bostadsområden med hyresrätter med fokus på social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet.

Trähusstaden äger och förvaltar idag fastigheter med 109 lägenheter. Under 2023 har ett nytt LSS-boende i Lidköping med sex lägenheter färdigställts.

Kvarteret Parasollen i Skövde består av 45 hyreslägenheter som färdigställdes 2019. Kvarteret Staketet i Skövde består av 58 hyreslägenheter som färdigställdes under 2022. Sylörten i Lidköping är ett LSS-boende som består av sex lägenheter. Redovisat värde på Trähusstadens fastigheter är 185 mkr.

Götenehus Groups andel av Trähusstadens resultat för perioden juli-september uppgick till 0,2 mkr.

Götenehus Groups andel av Trähusstadens resultat för perioden januari-september uppgick till 0,5 mkr.



Trähusstaden Sverige AB Nyckeltal	jan-sep 2023
Intäkter perioden, mkr	8,9
Driftsnetto, mkr	6,5
Antal förvaltade bostäder, st	109
Förvaltningsresultat, mkr	3,4
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	0
Vakansgrad	0%

## Övrigt

### Moderbolaget

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

Moderbolagets intäkter uppgick till 4,2 mkr (3,7). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 54,5 mkr (-2,9).

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 96,0 procent (90,0).

### Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

### Närstående transaktioner

Det har inte skett några transaktioner mellan Götenehus och närstående som väsentligen påverkat koncernens ställning och resultat under perioden.

### 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. För utförligare beskrivning av koncernens riskfaktorer och finansiella risker hänvisas till årsredovisningen för 2022.

### Personal

Vid periodens slut hade koncernen 154 anställda (286). När lagda varsel genomförts kommer antalet anställda under fjärde kvartalet att uppgå till cirka 135.



# Finansiell översikt

## Koncernens resultaträkning, segmentsredovisning

Mkr	Q3		Jan-sep		Ok-sep	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
Intäkter	231,1	322,2	886,5	1 139,0	1 287,6	1 540,1
Produktions- och driftkostnader	-178,2	-266,8	-744,3	-996,5	-1 102,3	-1 354,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>52,9</b>	<b>55,4</b>	<b>142,2</b>	<b>142,5</b>	<b>185,3</b>	<b>185,6</b>
Försäljningskostnader	-25,4	-24,0	-83,4	-88,3	-116,5	-121,4
Administrationskostnader	-6,6	-6,5	-23,2	-23,6	-30,5	-30,9
Övriga rörelseintäkter/kostnader	0,5	-	1,1	-	1,1	-
Resultatandelar i intressebolag	0,3	0,2	0,5	15,1	0,4	15,0
- varav förvaltningsresultat	0,3	0,2	0,5	0,4	0,4	0,3
- varav värdeförändringar	-	-	-	14,7	-	14,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>21,7</b>	<b>25,1</b>	<b>37,2</b>	<b>45,7</b>	<b>39,8</b>	<b>48,3</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3,1	-	17,6	1,4	44,6	28,4
Finansiella intäkter*	-1,9	-	0,6	-	1,0	0,4
Finansiella kostnader	-11,1	-2,1	-27,8	-5,0	-32,5	-9,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>11,8</b>	<b>23,0</b>	<b>27,6</b>	<b>42,1</b>	<b>52,9</b>	<b>67,4</b>
Skatter	0,5	-1,9	0,1	0,7	-4,6	-4,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>12,3</b>	<b>21,1</b>	<b>27,7</b>	<b>42,8</b>	<b>48,3</b>	<b>63,4</b>
<b>Övrigt totalresultat, netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9,3</b>	<b>9,3</b>
<b>Totalresultat</b>	<b>12,3</b>	<b>21,1</b>	<b>27,7</b>	<b>42,8</b>	<b>57,6</b>	<b>72,7</b>
Resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	12,3	21,1	27,7	42,8	57,6	72,7
Resultat per aktie före utspädning (kr)	0:10	0:23	0:23	0:46	0:42	0:52
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	0:10	0:23	0:23	0:46	0:42	0:52
Utestående antal aktier vid periodens slut (tusental)	122 614	92 614	122 614	92 614	122 614	122 614
Genomsnittligt antal aktier före utspädning (tusental)	122 614	92 614	122 614	92 614	122 614	122 614

\*Omklassificering från finansiell intäkt till värdeförändring förvaltningsfastigheter

## Koncernens balansräkning i sammandrag, segmentsredovisning

Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	12,9	17,7	18,4
Materiella anläggningstillgångar	150,6	156,9	155,4
Förvaltningsfastigheter	835,4	75,0	636,6
Finansiella anläggningstillgångar	35,1	34,7	34,6
Omsättningsfastigheter	274,1	293,6	296,4
Övriga omsättningstillgångar	239,5	416,7	284,1
Kassa och bank	47,1	78,9	137,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 594,7</b>	<b>1 073,5</b>	<b>1 563,1</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	526,2	348,6	498,5
Långfristiga skulder	774,3	327,6	632,0
Kortfristiga skulder	294,2	397,3	432,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 594,7</b>	<b>1 073,5</b>	<b>1 563,1</b>

## Förändringar av koncernens eget kapital i sammandrag, segmentsredovisning

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>92,6</b>	<b>28,4</b>	<b>198,7</b>	<b>319,7</b>
Periodens totalresultat	-	-	42,8	42,8
Transaktioner med bolagets ägare				
Utdelning	-	-	-13,9	-13,9
<b>Utgående eget kapital 2022-09-30</b>	<b>92,6</b>	<b>28,4</b>	<b>227,6</b>	<b>348,6</b>
Ingående eget kapital 2022-01-01	92,6	28,4	198,7	319,7
Årets totalresultat	-	-	72,7	72,7
Transaktioner med bolagets ägare				
Nyemission	30,0	90,0	-	120,0
Utdelning	-	-	-13,9	-13,9
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>122,6</b>	<b>118,4</b>	<b>257,5</b>	<b>498,5</b>
Periodens totalresultat	-	-	27,7	27,7
<b>Utgående eget kapital 2023-09-30</b>	<b>122,6</b>	<b>118,4</b>	<b>285,2</b>	<b>526,2</b>

## Nyckeltal, segmentsredovisning

		Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-dec 2022
Rörelsemarginal	%	4,2	4,0	3,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital <sup>1)</sup>	%	7,8	4,5	9,2
Räntabilitet på eget kapital <sup>1)</sup>	%	10,1	13,2	15,5
Soliditet	%	33,0	32,5	31,9
Nettolåneskuld	Mkr	715,6	230,9	488,7
Investeringar exkl aktier	Mkr	186,3	7,8	618,0
Medelantalet anställda		200	286	266
Eget kapital per aktie	kr	4:29	3:76	4:07
Antal sålda bostäder	st	85	196	222
Antal produktionsstartade bostäder	st	215	383	485

<sup>1)</sup> Rullande tolv månader

## Koncernens kassaflöde i sammandrag, segmentsredovisning

Mkr	Q3		Jan-sep		Ok-sep	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
Resultat efter finansnetto	11,8	23,0	27,6	42,1	52,9	67,4
Justeringsposter	4,8	4,3	-3,1	-4,8	-39,0	-40,7
Betald skatt	-0,4	5,6	-2,8	-8,3	6,7	1,2
Förändring av rörelsekapital	-20,9	-16,7	-44,5	-113,7	18,8	-50,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4,7</b>	<b>16,2</b>	<b>-22,8</b>	<b>-84,7</b>	<b>39,4</b>	<b>-22,5</b>
Investering i dotterbolag	0,5	-	-159,7	-46,9	-288,3	-175,5
Avyttring av dotterbolag	-	-	-	31,9	13,7	45,6
Investeringar i andelar i intresseföretag	-	-	-	-13,4	-	-13,4
Investering i övriga anläggningstillgångar	-6,4	-1,2	-26,6	-7,8	-33,9	-15,1
Försäljning av anläggningstillgångar	-	-	1,9	-	2,6	0,7
<b>Återstår efter anläggningsinvesteringar</b>	<b>-10,6</b>	<b>15,7</b>	<b>-207,2</b>	<b>-120,2</b>	<b>-267,2</b>	<b>-180,2</b>
Upptagna lån	-	4,3	200,2	76,1	202,9	78,8
Amortering av skulder	-24,5	-8,8	-83,5	-38,1	-87,5	-42,1
Nyemission	-	-	-	-	120,0	120,0
Utdelning	-	-	-	-13,9	-	-13,9
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-35,1</b>	<b>11,2</b>	<b>-90,5</b>	<b>-96,1</b>	<b>-31,8</b>	<b>-37,4</b>
Likvida medel vid periodens början	82,2	67,7	137,6	175,0	137,6	175,0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>47,1</b>	<b>78,9</b>	<b>47,1</b>	<b>78,9</b>	<b>105,8</b>	<b>137,6</b>

## Kvartalsvärden koncernen, segmentsredovisning

Mkr	2023			2022				2021			
	Kv3	Kv2	Kv1	Kv4	Kv3	Kv2	Kv1	Kv4	Kv3	Kv2	Kv1
Intäkter	231,1	332,6	322,8	401,1	321,2	424,9	391,9	423,3	320,6	419,6	315,3
Produktions- och driftkostnader	-178,1	-281,2	-284,9	-358,0	-265,9	-378,6	-351,1	-388,0	-284,0	-365,3	-268,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>53,0</b>	<b>51,4</b>	<b>37,9</b>	<b>43,1</b>	<b>55,3</b>	<b>46,3</b>	<b>40,8</b>	<b>35,3</b>	<b>36,6</b>	<b>54,3</b>	<b>46,8</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-32,1	-38,8	-35,8	-40,4	-30,4	-43,5	-37,9	-34,3	-29,4	-35,5	-33,5
Övriga rörelseposter	0,8	0,7	0,1	-0,1	0,2	0,1	14,8	0,1	-0,1	0,1	3,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>21,7</b>	<b>13,3</b>	<b>2,2</b>	<b>2,6</b>	<b>25,1</b>	<b>2,9</b>	<b>17,7</b>	<b>1,1</b>	<b>7,1</b>	<b>18,9</b>	<b>16,4</b>
Finansnetto	-9,9	7,5	-7,2	22,7	-2,1	-1,5	-	-1,3	-1,1	-1,1	-0,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>11,8</b>	<b>20,8</b>	<b>-5,0</b>	<b>25,3</b>	<b>23,0</b>	<b>1,4</b>	<b>17,7</b>	<b>-0,2</b>	<b>6,0</b>	<b>17,8</b>	<b>15,5</b>
Skatter	0,5	-3,8	3,4	-4,7	-1,9	2,1	0,5	0,9	-0,9	-2,8	-1,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>12,3</b>	<b>17,0</b>	<b>-1,6</b>	<b>20,6</b>	<b>21,1</b>	<b>3,5</b>	<b>18,2</b>	<b>0,7</b>	<b>5,1</b>	<b>15,0</b>	<b>13,6</b>



## Koncernens resultaträkning, IFRS

Mkr	Q3		Jan-sep		Ok-t-sep	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
Intäkter	247,6	247,4	855,9	883,9	1 328,1	1 356,1
Produktions- och driftkostnader	-189,7	-201,3	-716,9	-772,1	-1 137,1	-1 192,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>57,9</b>	<b>46,1</b>	<b>139,0</b>	<b>111,8</b>	<b>191,0</b>	<b>163,8</b>
Försäljningskostnader	-25,3	-23,9	-83,4	-88,2	-116,6	-121,4
Administrationskostnader	-6,7	-6,5	-23,3	-23,6	-30,6	-30,9
Övriga rörelseintäkter/kostnader	0,5	-	1,1	-	1,1	-
Resultatandelar i intressebolag	0,3	0,2	0,5	15,1	0,5	15,1
- varav förvaltningsresultat	0,4	0,2	0,6	0,4	0,6	0,4
- varav värdeförändringar	-	-	-	14,7	-	14,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>26,7</b>	<b>15,9</b>	<b>33,9</b>	<b>15,1</b>	<b>45,4</b>	<b>26,6</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3,1	-	17,6	1,4	44,6	28,4
Finansiella intäkter*	-1,9	-	0,6	-	1,0	0,4
Finansiella kostnader	-11,2	-2,2	-28,0	-5,2	-32,8	-10,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>16,7</b>	<b>13,7</b>	<b>24,1</b>	<b>11,3</b>	<b>58,2</b>	<b>45,4</b>
Skatter	-0,4	-1,4	0,3	2,5	-4,3	-2,1
<b>Periodens resultat kvarvarande verksamheter</b>	<b>16,3</b>	<b>12,3</b>	<b>24,4</b>	<b>13,8</b>	<b>53,9</b>	<b>43,3</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>16,3</b>	<b>12,3</b>	<b>24,4</b>	<b>13,8</b>	<b>53,9</b>	<b>43,3</b>
<b>Resultat hänförligt till:</b>		-	-	-	-	-
Moderbolagets aktieägare	16,3	12,3	24,4	13,8	53,9	43,3

\* Omklassificering från finansiell intäkt till värdeförändring förvaltningsfastigheter

## Koncernens rapport över totalresultat, IFRS

Mkr	Q3		Jan-sep		Ok-t-sep	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>16,3</b>	<b>12,3</b>	<b>24,4</b>	<b>13,8</b>	<b>53,9</b>	<b>43,3</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultaträkning						
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	-	-	-	-	9,3	9,3
Skatt	-	-	-	-	-	-
<b>Övrigt totalresultat, netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totalresultat</b>	<b>16,3</b>	<b>12,3</b>	<b>24,4</b>	<b>13,8</b>	<b>53,9</b>	<b>52,6</b>
<b>Resultat hänförligt till:</b>						
Moderbolagets aktieägare	16,3	12,3	24,4	13,8	59,2	52,6
Resultat per aktie före utspädning (kr)	0:13	0:13	0:20	0:15	0:47	0:35
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	0:13	0:13	0:20	0:15	0:47	0:35
Utestående antal aktier vid periodens slut (tusental)	122 614	92 614	122 614	92 614	122 614	122 614
Genomsnittligt antal aktier före utspädning (tusental)	122 614	92 614	122 614	92 614	122 614	122 614
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning (tusental)	122 614	92 614	122 614	92 614	122 614	122 614

## Koncernens balansräkning i sammandrag, IFRS

Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	12,9	17,6	18,4
Materiella anläggningstillgångar	166,7	172,8	172,5
Förvaltningsfastigheter	835,4	75,0	636,6
Finansiella anläggningstillgångar	35,1	34,7	34,6
Omsättningsfastigheter	274,1	325,1	315,4
Övriga omsättningstillgångar	495,9	612,5	471,5
Kassa och bank	48,6	125,2	150,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 868,7</b>	<b>1 362,9</b>	<b>1 799,8</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	494,7	311,5	470,3
Långfristiga skulder	784,2	336,2	641,6
Kortfristiga skulder	589,8	715,2	687,9
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 868,7</b>	<b>1 362,9</b>	<b>1 799,8</b>

## Förändringar av koncernens eget kapital i sammandrag, IFRS

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>92,6</b>	<b>28,4</b>	<b>190,6</b>	<b>311,6</b>
Periodens totalresultat	-	-	13,8	13,8
Transaktioner med bolagets ägare				
Utdelning	-	-	-13,9	-13,9
<b>Utgående eget kapital 2022-09-30</b>	<b>92,6</b>	<b>28,4</b>	<b>190,5</b>	<b>311,5</b>
Ingående eget kapital 2022-01-01	92,6	28,4	190,6	311,6
Årets totalresultat	-	-	52,6	52,6
Transaktioner med bolagets ägare				
Nyemission	30,0	90,0	-	120,0
Utdelning	-	-	-13,9	-13,9
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>122,6</b>	<b>118,4</b>	<b>229,3</b>	<b>470,3</b>
Periodens totalresultat	-	-	24,4	24,4
<b>Utgående eget kapital 2023-09-30</b>	<b>122,6</b>	<b>118,4</b>	<b>253,7</b>	<b>494,7</b>

## Nyckeltal, IFRS

		Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-dec 2022
Rörelsemarginal	%	4,0	6,4	2,0
Räntabilitet på sysselsatt kapital <sup>1)</sup>	%	8,0	4,5	5,8
Räntabilitet på eget kapital <sup>1)</sup>	%	12,1	8,8	11,0
Soliditet	%	26,5	22,9	26,1
Nettolåneskuld	Mkr	963,0	387,3	682,7
Investeringar exkl aktier	Mkr	192,2	8,8	638,8
Eget kapital per aktie	st	4,03	3,36	3,84

<sup>1)</sup> Rullande tolv månader

## Koncernens kassaflöde i sammandrag, IFRS

Mkr	Q3		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
Resultat efter finansnetto	16,7	13,6	24,1	11,2	58,3	45,4
Justeringsposter	7,1	3,1	1,4	-4,3	-30,6	-36,3
Betald skatt	-1,3	6,1	-2,6	-6,5	6,9	3,0
Förändring av rörelsekapital	-12,9	-67,3	-95,5	-189,4	-13,4	-107,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9,6</b>	<b>-44,5</b>	<b>-72,6</b>	<b>-189,0</b>	<b>21,2</b>	<b>-95,2</b>
Investering i dotterbolag	0,5	-	-159,7	-46,9	-288,3	-175,5
Avyttring av dotterbolag	-	-	-	31,9	13,7	45,6
Investering i övriga anläggningstillgångar	-7,5	-3,4	-32,5	-12,2	-42,8	-22,5
Investeringar i andelar i intresseföretag	-	-	-	-13,5	0,1	-13,4
Minskning av långfristiga fordringar	-	0,7	-	0,7	-	0,7
Försäljning av anläggningstillgångar	0,4	-	4,0	-	4,0	-
<b>Återstår efter anläggningsinvesteringar</b>	<b>3,0</b>	<b>-47,2</b>	<b>-260,8</b>	<b>-229,0</b>	<b>-292,1</b>	<b>-260,3</b>
Upptagna lån	-16,9	48,6	242,9	220,5	296,5	274,1
Amortering av skulder	-25,4	-8,8	-84,4	-38,1	-202,3	-156,0
Förändring av leasingkulder, netto	-	0,8	0,1	0,1	1,3	1,3
Nyemission	-	-	-	-	120,0	120,0
Utdelning	-	-	-	-13,9	-	-13,9
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-39,3</b>	<b>-6,6</b>	<b>-102,2</b>	<b>-60,4</b>	<b>-76,6</b>	<b>-34,8</b>
Likvida medel vid periodens början	87,9	131,8	150,8	185,6	150,8	185,6
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>48,6</b>	<b>125,2</b>	<b>48,6</b>	<b>125,2</b>	<b>74,2</b>	<b>150,8</b>

## Kvartalsvärden koncernen, IFRS

Mkr	2023				2022				2021			
	Kv3	Kv2	Kv1	Kv4	Kv3	Kv2	Kv1	Kv4	Kv3	Kv2	Kv1	
Intäkter	247,6	319,6	288,7	472,2	247,4	311,9	324,6	515,2	313,9	347,4	261,0	
Produktions- och driftkostnader	-189,7	-270,3	-256,9	-420,2	-201,3	-279,0	-291,8	-465,1	-282,6	-302,3	-221,6	
<b>Bruttoresultat</b>	<b>57,9</b>	<b>49,3</b>	<b>31,8</b>	<b>52,0</b>	<b>46,1</b>	<b>32,9</b>	<b>32,8</b>	<b>50,1</b>	<b>31,3</b>	<b>45,1</b>	<b>39,4</b>	
Försäljnings- och administrationskostnader	-32,0	-39,0	-35,7	-40,5	-30,4	-43,5	-37,9	-34,3	-29,3	-35,4	-33,5	
Övriga rörelseposter	0,8	0,7	0,1	-	0,2	0,1	14,8	0,1	-0,1	0,1	3,1	
<b>Rörelseresultat</b>	<b>26,7</b>	<b>11,0</b>	<b>-3,8</b>	<b>11,5</b>	<b>15,9</b>	<b>-10,5</b>	<b>9,7</b>	<b>15,9</b>	<b>1,9</b>	<b>9,8</b>	<b>9,0</b>	
Finansnetto	-10,0	7,5	-7,3	22,6	-2,2	-1,6	-	-1,4	-1,2	-1,1	-1,0	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>16,7</b>	<b>18,5</b>	<b>-11,1</b>	<b>34,1</b>	<b>13,7</b>	<b>-12,1</b>	<b>9,7</b>	<b>14,5</b>	<b>0,7</b>	<b>8,7</b>	<b>8,0</b>	
Skatter	-0,4	-3,3	4,0	-4,6	-1,4	3,2	0,7	-1,1	-0,5	-2,1	-1,0	
<b>Periodens resultat</b>	<b>16,3</b>	<b>15,2</b>	<b>-7,1</b>	<b>29,5</b>	<b>12,3</b>	<b>-8,9</b>	<b>10,4</b>	<b>13,4</b>	<b>0,2</b>	<b>6,6</b>	<b>7,0</b>	



## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Q3		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
Intäkter	1,3	0,7	4,2	3,7	5,2	4,7
Administrationskostnader	-2,3	-1,7	-8,7	-6,6	-11,1	-9,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-4,5</b>	<b>-2,9</b>	<b>-5,9</b>	<b>-4,3</b>
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	58,9	-	83,5	24,6
Finansiella kostnader	-	-	0,1	-	0,1	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>54,5</b>	<b>-2,9</b>	<b>77,7</b>	<b>20,3</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	0,8	0,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>54,5</b>	<b>-2,9</b>	<b>78,5</b>	<b>21,1</b>
Skatter	0,8	0,2	0,9	0,6	0,3	-
<b>Periodens resultat * )</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,8</b>	<b>55,4</b>	<b>-2,3</b>	<b>78,8</b>	<b>21,1</b>

\* ) Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar	249,7	127,2	249,7
Omsättningstillgångar	104,1	30,8	42,3
Kassa och bank	-	-	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>353,8</b>	<b>158,0</b>	<b>292,0</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	328,0	129,1	272,6
Obeskattade reserver	11,8	12,6	11,8
Kortfristiga skulder	14,0	16,3	7,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>353,8</b>	<b>158,0</b>	<b>292,0</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

Götenehus tillämpar internationella redovisningsstandarder, International Financial Reporting Standards, IFRS så som antagen av EU. Denna delårsrapport har för koncernen upprättats enligt IAS 34, Delårsrapportering och Årsredovisningslagen och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapportering RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som beskrivs i årsredovisningen 2022.

## Förändring av segmentsredovisningen

Under kvartal 1 2022 har Götenehus Group adderat ett nytt affärsområde Fastighetsutveckling som redovisas under IAS 40. Götenehus har överfört affärsverksamheten från affärsområdet Övrigt till affärsområdet Villor och Fritidshus. Moderbolaget redovisas vidare under Koncern elimineringsgar.

För att få en rättvis bild av förändringen har omräkning skett av jämförelsetal som påverkat respektive affärsområde i segmentsredovisningen.

## Skillnader mellan segmentsredovisningen och redovisning enligt IFRS

Koncernen rapporteras i tre affärsområden Bostadsutveckling, Villor och fritidshus och Fastighetsutveckling. Affärsområdena motsvaras av rörelsesegment. Segmentsredovisningen är den modell Götenehus, anser bäst beskriver Götenehus verksamhet både vad det gäller intern styrning och riskprofil, och det är också så styrelse och ledning följer verksamheten.

För affärsområdet Bostadsutveckling redovisas i segmentsredovisningen intäkter och resultat i takt med att

bostadsprojekten successivt färdigställs. Detta gäller bostadsrättsföreningar och egna hem. I redovisningen enligt IFRS redovisas bostadsprojekten vid den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter. Affärsområdet Villor och fritidshus redovisar intäkter och resultat i tid och över tid i både segmentsredovisningen och redovisning enligt IFRS. För affärsområdet Fastighetsutveckling redovisas ingen skillnad mellan segmentsredovisningen och redovisning enligt IFRS.

## IFRS 10 koncernredovisning

Götenehus konsoliderar under produktionsfasen pågående bostadsrättsprojekt för svenska bostadsrättsföreningar. Koncernens balans- och resultaträkning inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. Detta innebär enligt IFRS att intäkter och kostnader för projekten redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostäderna.

## IFRS 16, leasingavtal

I segmentsredovisningen för samtliga affärsområden redovisas leasingavgifter och hyror inom rörelseresultatet som kostnad linjärt över leasingperioden för IFRS 16. Tillämpningen av IFRS 16 redovisas endast som en total för koncernen.

## Finansiella nyckeltal i segmentsredovisningen

Finansiella nyckeltal som sysselsatt kapital, soliditet, nettolåneskuld och resultat per aktie redovisas i segmentsredovisningen med hänsyn tagen till ovanstående förutsättningar.

## Not 2. Segmentsredovisning

Mkr	Bostads- utveckling		Villor och Fritidshus		Fastighets- utveckling		Koncern- eliminering		Koncern Segment		Justering IFRS		Koncernen IFRS	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>Jul-sep 2023</b>														
Intäkter - externt	95,4	139,9	115,3	181,0	20,8	1,6	1,3	0,6	232,8	323,1	16,5	-74,8	249,3	248,3
Intäkter - internt	-0,1	-	-0,3	-0,2	-	-	-1,3	-0,7	-1,7	-0,9	-	-	-1,7	-0,9
<b>Summa intäkter</b>	<b>95,3</b>	<b>139,9</b>	<b>115,0</b>	<b>180,8</b>	<b>20,8</b>	<b>1,6</b>	<b>-</b>	<b>-0,1</b>	<b>231,1</b>	<b>322,2</b>	<b>16,5</b>	<b>-74,8</b>	<b>247,6</b>	<b>247,4</b>
Rörelseresultat	10,0	8,3	-0,2	16,6	13,0	1,2	-1,1	-1,0	21,7	25,1	5,0	-9,2	26,7	15,9
Finansiella poster									-9,9	-2,1	-0,1	-0,1	-10,0	-2,2
<b>Resultat efter finansiella poster</b>									<b>11,8</b>	<b>23,0</b>	<b>4,9</b>	<b>-9,3</b>	<b>16,7</b>	<b>13,7</b>
<b>Rörelse- marginal, %</b>	<b>10,5</b>	<b>5,9</b>	<b>-0,2</b>	<b>9,2</b>	<b>62,5</b>	<b>75,0</b>			<b>9,4</b>	<b>7,8</b>			<b>10,8</b>	<b>6,4</b>

Mkr	Bostads- utveckling		Villor och Fritidshus		Fastighets- utveckling		Koncern- eliminering		Koncern Segment		Justering IFRS		Koncernen IFRS	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>Jan-sep</b>														
Intäkter - externt	358,9	633,2	475,7	501,7	53,2	4,7	3,8	3,6	891,6	1 143,2	-30,6	-255,1	861,0	888,1
Intäkter - internt	-0,2	-	-1,1	-0,7	-	-	-3,8	-3,5	-5,1	-4,2	-	-	-5,1	-4,2
<b>Summa intäkter</b>	<b>358,7</b>	<b>633,2</b>	<b>474,6</b>	<b>501,0</b>	<b>53,2</b>	<b>4,7</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>	<b>886,5</b>	<b>1 139,0</b>	<b>-30,6</b>	<b>-255,1</b>	<b>855,9</b>	<b>883,9</b>
Rörelseresultat	13,8	19,5	-2,2	10,8	30,1	18,2	-4,5	-2,8	37,2	45,7	-3,3	-30,6	33,9	15,1
Finansiella poster									-9,6	-3,6	-0,2	-0,2	-9,8	-3,8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>									<b>27,6</b>	<b>42,1</b>	<b>-25,9</b>	<b>-31,2</b>	<b>24,1</b>	<b>11,3</b>
<b>Rörelse- marginal, %</b>	<b>3,8</b>	<b>3,1</b>	<b>-0,5</b>	<b>2,2</b>	<b>56,6</b>	<b>387,2</b>			<b>4,2</b>	<b>4,0</b>			<b>4,0</b>	<b>1,7</b>

Mkr	Bostads- utveckling		Villor och Fritidshus		Fastighets- utveckling		Koncern- eliminering		Koncern Segment		Justering IFRS		Koncernen IFRS	
	Oktober	Helår	Oktober	Helår	Oktober	Helår	Oktober	Helår	Oktober	Helår	Oktober	Helår	Oktober	Helår
<b>Oktober</b>														
Intäkter - externt	536,1	810,4	689,6	715,6	63,5	15,0	4,8	4,6	1 294,0	1 545,6	40,5	-184,0	1 334,5	1 361,6
Intäkter - internt	-0,2	-	-1,4	-1,0	-	-	-4,8	-4,5	-6,4	-5,5	-	-	-6,4	-5,5
<b>Summa intäkter</b>	<b>535,9</b>	<b>810,4</b>	<b>688,2</b>	<b>714,6</b>	<b>63,5</b>	<b>15,0</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>	<b>1 287,6</b>	<b>1 540,1</b>	<b>40,5</b>	<b>-184,0</b>	<b>1 328,1</b>	<b>1 356,1</b>
Rörelseresultat	20,4	26,1	-8,0	5,0	33,4	21,5	-6,0	-4,3	39,8	48,3	5,6	-21,7	45,4	26,6
Finansiella poster									13,1	19,1	-0,3	-0,3	12,8	18,8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>									<b>52,9</b>	<b>67,4</b>	<b>-25,9</b>	<b>-22,0</b>	<b>58,2</b>	<b>45,4</b>
<b>Rörelse- marginal, %</b>	<b>3,8</b>	<b>3,2</b>	<b>-1,2</b>	<b>0,7</b>	<b>52,6</b>	<b>143,3</b>			<b>3,1</b>	<b>3,1</b>			<b>3,4</b>	<b>2,0</b>

## Not 3. Fördelning av intäkter

Mkr	Bostads- utveckling		Villor och fritidshus		Fastighets- utveckling		Koncern- eliminering		Koncern Segment		Justering IFRS		Koncernen IFRS	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>Jul-sep 2023</b>														
Tidpunkt för intäktsredovisning														
Fakturering vid en tidpunkt	34,3	-	1,2	32,3	-	-	-	0,6	35,5	32,9	52,6	-	88,1	32,9
Fakturering över tid	61,0	139,9	112,9	148,3	-	-	-	-0,7	173,9	287,5	-36,1	-74,8	137,8	212,7
Hyror	-	-	0,9	0,2	20,8	1,6	-	-	21,7	1,8	-	-	21,7	1,8
<b>Summa intäkter</b>	<b>95,3</b>	<b>139,9</b>	<b>115,0</b>	<b>180,8</b>	<b>20,8</b>	<b>1,6</b>	<b>-</b>	<b>-0,1</b>	<b>231,1</b>	<b>322,2</b>	<b>16,5</b>	<b>-74,8</b>	<b>247,6</b>	<b>247,4</b>

Mkr	Bostads- utveckling		Villor och fritidshus		Fastighets- utveckling		Koncern- eliminering		Koncern Segment		Justering IFRS		Koncernen IFRS	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Jan-sep														
Fakturering vid en tidpunkt	44,3	5,3	4,0	43,5	-	-	-	0,8	48,3	49,6	165,9	-	214,2	49,6
Fakturering över tid	314,4	627,9	469,4	456,9	-	-	-	-0,7	783,8	1 084,1	-196,5	-255,1	587,3	829,0
Hyror	-	-	1,2	0,6	53,2	4,7	-	-	54,4	5,3	-	-	54,4	5,3
<b>Summa intäkter</b>	<b>358,7</b>	<b>633,2</b>	<b>474,6</b>	<b>501,0</b>	<b>53,2</b>	<b>4,7</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>	<b>886,5</b>	<b>1 139,0</b>	<b>-30,6</b>	<b>-255,1</b>	<b>855,9</b>	<b>883,9</b>

Mkr	Bostads- utveckling		Villor och fritidshus		Fastighets- utveckling		Koncern- eliminering		Koncern Segment		Justering IFRS		Koncernen IFRS	
	Ok-sep 22/23	Helår 2022	Ok-sep 22/23	Helår 2022	Ok-sep 22/23	Helår 2022	Ok-sep 22/23	Helår 2022	Ok-sep 22/23	Helår 2022	Ok-sep 22/23	Helår 2022	Ok-sep 22/23	Helår 2022
12 månader														
Fakturering vid en tidpunkt	44,3	5,3	14,5	54,0	-	-	-	0,8	58,8	60,1	352,4	186,5	411,2	246,6
Fakturering över tid	491,6	805,1	672,8	660,3	-	-	-	-0,7	1 164,4	1 464,7	-311,9	-370,5	852,5	1 094,2
Hyror	-	-	0,9	0,3	63,5	15,0	-	-	64,4	15,3	-	-	64,4	15,3
<b>Summa intäkter</b>	<b>535,9</b>	<b>810,4</b>	<b>688,2</b>	<b>714,6</b>	<b>63,5</b>	<b>15,0</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>	<b>1 287,6</b>	<b>1 540,1</b>	<b>40,5</b>	<b>-184,0</b>	<b>1 328,1</b>	<b>1 356,1</b>

#### Not 4. Förvaltningsfastigheter

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2023 till 835,4 Mkr.

Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Ingående verkligt värde	636,6	-	-
Orealiserade värdeförändringar	17,6	1,7	28,4
Omklassificeringar	-	-	-
Investeringar och förvärv	181,2	73,3	608,2
Avyttring	-	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>835,4</b>	<b>75,0</b>	<b>636,6</b>

# Definitioner nyckeltal

Rörelsemarginal	Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.
Räntabilitet på sysselsatt kapital	Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.
Sysselsatt kapital	Totalt kapital enligt balansräkningen minskat med inte räntebärande skulder och inte räntebärande avsättningar.
Räntabilitet på eget kapital	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Soliditet	Eget kapital plus i förekommande fall eget kapitalandelen i obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.
Nettolåneskuld	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel.
Investeringar exkl. aktier	Totala investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar.
Eget kapital per aktie	Eget kapital dividerat med utestående antal aktier.
Resultat per aktie	Resultat per aktie kvarvarande verksamheter efter utspädning.
Såld bostad	Bostad där bindande avtal är tecknat med slutkund. Avser nettoförsäljning.
Produktionsstartad bostad	Dag för byggsatsleverans från husfabrik.
Färdigställd bostad	Från slutbesiktningsdag.
Orderstock	Antalet sålda och ej produktionsstartade bostäder
Driftsnetto förvaltningsfastigheter	Totala intäkter med avdrag för fastighetskostnader exklusive avskrivningar
Förvaltningsresultat	Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar minus finansiella intäkter och kostnader
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat ökat med finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.



## Koncernen Götenehus Group

Koncernen är indelad i tre affärsområden: Fastighetsutveckling, Bostadsutveckling och Villor och fritidshus.

Fastighetsutveckling omfattar att äga, utveckla och förvalta egna kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter. Affärsområdet omfattar också att äga och förvalta nyproducerade hyresrättsbostäder och bedrivs genom det delägda fastighetsbolaget Trähusstaden.

Bostadsutveckling omfattar nyproduktion av gruppbyggda småhus, radhus och lägenheter. Åtagandet sträcker sig hela vägen från inköp av mark till försäljning av nyckelfärdig bostad. Marknaden är koncentrerad till den svenska marknaden. Bostäderna marknadsförs under varumärket Götenehus Bostad.

Villor och fritidshus marknadsförs och bygger enskilda villor och fritidshus under varumärket Götenehus. Verksamheten är fokuserad till den svenska marknaden.

Götenehus Groups B-aktie är listad på Nasdaq First North Growth Market.

## Ekonomisk information

Bokslutskommuniké för helåret 2023 lämnas den 22 februari 2024.

Delårsrapport för januari-mars 2024 lämnas den 7 maj 2024.

Delårsrapport för januari-juni 2024 lämnas den 30 augusti 2024.

Delårsrapport för januari-september 2024 lämnas den 25 oktober 2024.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisor.

Götene den 8 november 2023

Götenehus Group AB (publ)

Andreas Gustafsson

VD och koncernchef

## För ytterligare information kontakta:

Andreas Gustafsson, VD och koncernchef

Telefon: +46 72-241 21 15

E-post: [andreas.gustafsson@gotenehus.se](mailto:andreas.gustafsson@gotenehus.se)

Mattias Larsson, CFO

Telefon: +46 70-092 92 70

E-post: [mattias.larsson@gotenehus.se](mailto:mattias.larsson@gotenehus.se)

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Götenehus Group AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades enligt ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 8 november 2023 kl. 08.00.

