



## Innehåll

VD har ordet .....	9
Året i korthet .....	10
Vår strategi för ett starkare Serneke .....	11
Omvärld och trender .....	12
Affärsmodell .....	14
Strategi .....	15
Mål .....	16
Sernekes prioriterade FN-mål för hållbar utveckling .....	17

## Utvecklingen 2021

Koncernen .....	18
Serneke Sverige .....	19
Serneke Invest .....	22
Serneke International .....	28

## Hållbarhet

Fokusområden .....	30
En trygg och säker arbetsmiljö .....	31
En utvecklande arbetsplats .....	32
Mot en klimatsäkrad byggprocess .....	35
Etiskt förhållningssätt och schyssta affärer .....	42
Styrning och ramverk .....	43
Utfallsdata .....	44

## Ekonomisk redovisning

Aktien .....	48
Förvaltningsberättelse .....	50
Risker och riskhantering .....	53
Bolagsstyrningsrapport .....	57
Flerårsöversikt .....	68
Finansiella definitioner .....	70
Finansiella rapporter .....	73
Noter .....	87
Revisionsberättelse .....	119
Årsstämma .....	122



VÄLKOMMEN TILL  
NÄSTA GENERATION



Nästa generation

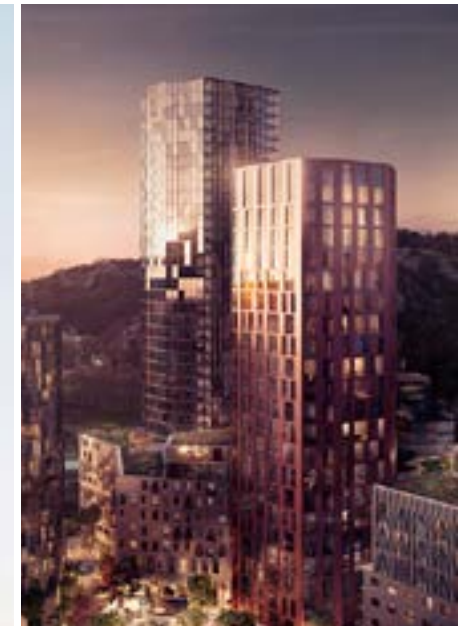
# STADS- UTVECKLARE

Bara ett stenkast från Göteborgs absolut mest centrala delar utvecklar och bygger Serneke nu en helt ny stadsdel – Karlastaden. Målet är att skapa en livlig, pulserande stadsdel med en utpräglat urban känsla - en blandstad som lever dygnet runt, alla dagar. En plats där folk bor, äter, jobbar, umgås och handlar – lever livet helt enkelt.

”Här ska allt finnas som behövs för att få vardagen att fungera. Det ska vara en stadsdel med hög densitet och för att få plats med allt bygger vi tätt och högt. Totalt planerar vi för cirka 2 000 bostäder – bostads- och hyresrätter, men också studentlägenheter och äldreboende. Utöver lägenheter kommer det finnas gott om kontorslokaler och kommersiella ytor med restauranger och butiker. I planen finns även skola, förskola, vårdcentral, tandläkare och apotek.”

Ola Serneke  
Initiativtagare till Karlastaden

” Vi vill skapa en stadsdel med hög densitet. För att få plats med allt bygger vi tätt och högt.



” En skola utvecklad utifrån  
en tydlig pedagogisk idé



Nästa generation

## SAMVERKANS- PROJEKT

I nära samverkan med Arvika kommun och Brunberg & Forshed Arkitektkontor har Serneke varit med i utvecklingen och byggnationen av Minnebergsskolan, en ny högstadieskola för 900 elever. Hela byggnaden är utvecklad utifrån en tydlig pedagogisk tanke.

Skolan är byggd i trä och består av fem huskroppar som är mellan två och tre våningar höga. De olika huskropparna är i sin tur indelade i så kallade hemvisiter. Varje hemvist har plats för upp till hundra elever, där större delen av deras undervisning kommer bedrivas. På så sätt minimeras förflyttningen i skolan och eleverna får en tryggare miljö. Bakom utformningen ligger forskning kring elevers mående. Utöver hemvisterna har detta påverkat allt från färg och materialval.

”Nu när skolan är klar och de första eleverna är på plats känns det nästan överkligt. Det har varit ett väldigt bra samarbete där vi har lagt ner mycket energi och hårt arbete för att bygga en så bra skola som möjligt, och slutresultatet känns otroligt bra.”

Christian Persman  
Projektledare på Arvika kommun.



Nästa generation

# HÅLLBART BYGGGANDE

Betong är ett av de vanligaste byggmaterialen – men också en stor källa till växthusgaser. Tillsammans med White Arkitekter och Cemea deltar Serneke i ett forskningsprojekt med syftet att optimera användningen av betong i byggnation – och därigenom minska klimatpåverkan.

Serneke deltar i projektet utifrån det egenutvecklade bostadsprojekt Sege Park i Malmö. Projektet används som en plattform för att under realistiska förhållanden testa och utvärdera nya metoder och grepp – allt i syfte att minska mängden betong som används.

”Vi tittar på ett stort antal aspekter – allt från innehållet i betongen till själva användningen. I många fall har regelverket inte hängt med i den tekniska utvecklingen. Vi har till exempel betongsocklar i vårt projekt som har samma hållfasthet som finns i broar på grund av de exponeringskrav som finns. Här finns en jättepoteential att relativt enkelt minska klimatpåverkan.”

Rasmus Strinsjö  
Kalkylchef region Syd, Serneke Sverige AB

” Stora möjligheter  
att minska  
klimatpåverkan



”Högsta betyg tack vare samverkan och en gemensam vision



Nästa generation

## PROJEKT- KVALITET

För att såväl process som slutresultat ska bli bra krävs samsyn, samarbete och en bra dialog mellan alla inblandade.

Ett bra exempel på detta är projektet Campus Etapp 3, som Serneke bygger åt Region Örebro. Projektet, som omfattar om- och tillbyggnad av Campus vid Örebro universitet, tilldelades under 2021 utmärkelsen ”PQi – Utmärkt Projekt-kvalitet”. Priset går till projekt som håller en extraordinärt hög projektkvalitet. Utmärkelsen baseras på en ny branschstandard för att mäta kvalitet på byggprojekt. Standarden har tagits fram i ett samarbete mellan Byggherrarna, forskare vid Luleå Tekniska universitet och företaget Binosight. Sammantaget har 200 byggprojekt bedömts.

”Det går inte att hitta ett så mycket tuffare projekt än det här. Det är både stort och komplext. Vi är därför väldigt stolta över utmärkelsen. Den största framgångsfaktorn är hur vi har arbetat med partnering och ledarskap – och på så vis gjort samverkanstänket till en del av vår dagliga styrning. Vi satte också tidigt upp en gemensam ambition för projektet – allt från hur den färdiga byggnaden ska se ut till hållbarhetsfrågor, projektstyrning och samarbete med verksamheten. Dessa mål har vi sedan löpande följt upp.”

Magnus Ryström  
Arbetschef på Serneke





## Nästa generation

# ARBETSPLATS

En avgörande nyckel till framgång är att kunna attrahera och behålla medarbetare. Ett starkt varumärke, en enad företagskultur och en mångfald av människor som alla inkluderas stärker Sernekes förmåga att vara en arbetsplats för nästa generation.

Byggbranschen är en traditionellt mansdominerad bransch, även om trenden går åt rätt håll och andelen kvinnor ökar. Både branschen och Serneke behöver fler kvinnor för att uppnå bättre resultat, lönsamhet, hållbarhet och attraktivitet. För att attrahera nya unga medarbetare – både kvinnor och män – jobbar Serneke för att fortsätta vara ett bolag grundat på starka värderingar och ha tydlighet kring vilka vi är. Chans till vidareutveckling, gott ledarskap och möjligheten att påverka sitt arbete är andra aspekter som krävs för att locka talanger och förebilder med rätt inställning till bolaget, som Ida Jonsson.

”Jag fascinerades av byggbranschen och hur människor med olika roller tillsammans kan skapa något som blir väldigt stort. Mitt mål framåt är att bli platschef. Jag gillar att jobba både med det tekniska och med människor. Jag tycker det är kul att få samarbetet med olika discipliner att klaffa så att man tillsammans når det slutliga målet och skapar en bra arbetsmiljö på vägen – och får kunderna att komma tillbaka till oss.”

Ida Jonsson  
Arbetsledare



” Jag brinner för att få samarbetet mellan olika discipliner att klaffa.





Nästa generation

# SAMHÄLLS- ENGAGEMANG

För Serneke är ideella krafters engagemang i föreningsliv och idrott en grundbult för social hållbarhet, integration och folkhälsa. Därför tar bolaget en aktiv roll i att sponsra ett hundratal föreningar och enskilda utövare, både i bredd och elit. En majoritet av dem är föreningar där de egna medarbetarna är engagerade. Alla som arbetar på Serneke och är engagerade i en aktiv roll i en förening kan få sponsring till densamma.

Mikael Thorgren är regionchef i Serneke Sverige region Norr. Han är också lagledare i Gammelstads IF fotbollssektion pojkar -12 i Luleå.

”Jag ser utifrån min roll i Gammelstads IF vilket värde varje krona som vi får i sponsring skapar. Samtidigt, den energi jag själv får från att vara engagerad kommer framför allt från att se barnen växa och utvecklas. Det är så gott att se att det man stoppar in ger effekt. Det är lite som på jobbet. Det finns väldigt stora likheter mellan att vara tränare och lagledare för pojkar -12 och vara regionchef för ett gäng uppe i norr på Serneke.”

Mikael Thorgren,  
Regionchef Serneke Sverige Region Norr



Nästa generation

# BYGGKONCERN

Serneke är en av Sveriges största byggkoncerner med ett heltäckande erbjudande inom entreprenad och projektutveckling. Vi är ett ungt bolag i en traditionstyngd bransch. Som nästa generation byggkoncern utmanar vi branschen, engagerar samtiden och inspirerar framtiden. Vårt mål är att uppfattas som det mest nytänkande och engagerade bolaget i branschen.

## Tre samverkande affärsområden

- Serneke Sverige bedriver entreprenad inom bygg, anläggning- och infrastrukturrelaterad verksamhet. Affärsområdet utför entreprenader åt såväl externa kunder som åt affärsområde Invest. Verksamheten är organiserad utifrån fem regioner: Väst, Öst, Syd, Mitt och Norr.
- Serneke Invest bedriver utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter. Utöver att generera avkastning vid försäljning av projekt syftar verksamheten även till att skapa uppdrag för Serneke Sveriges entreprenadverksamhet.
- Serneke International, som är under uppstart, utgör koncernens internationella satsning. Affärsområdet bedriver export av entreprenader inom bygg, anläggning och infrastruktur.

## Ett starkt samhällsengagemang

Samhällsengagemanget genomsyrar allt vi gör. I kraft av vår storlek har vi både möjlighet och ett ansvar att bidra till en mer hållbar utveckling. Genom vår verksamhet bidrar vi till att utveckla städer, orter och samhället i stort. Vi menar dessutom att det går hand i hand med långsiktig tillväxt och god lönsamhet.



## Intervju med VD och koncernchef Michael Berglin

# ”VI ÄR PÅ RÄTT VÄG”

### Hur skulle du beskriva utvecklingen under 2021?

”Det har varit ett intensivt år, präglad av fortsatt arbete i enlighet med strategin ”Ett starkare Serneke”. I fokus står lönsamhet, stabilitet och en förstärkt företagskultur. Till de främsta milstolparna hör att vi vänt och stabiliserat utvecklingen inom entreprenadverksamheten. Därutöver har vi även framgångsrikt fortsatt avyttringen från vår projektportfölj. Sammantaget visar utvecklingen under 2021 att vi är på rätt väg men att mycket fortfarande återstår att göra.”

### Det största affärsområdet, Serneke Sverige, ökad omsättningen och vände även förlust till vinst. Vad ligger bakom utvecklingen?

”Omsättningsökningen är främst ett resultat av att Karlatornet har varit i full produktion under större delen av året. Därutöver har även tidigare avyttrade portföljer genererat stora uppdrag. Den positiva resultatutvecklingen är ett direkt resultat av ett ökat fokus på lönsamhet och ett målmedvetet arbete med styrning, kontroll och riskhantering. Sammantaget har detta betytt genomgripande förändringar i alla led, från hur vi prioriterar anbud till hur vi driver och genomför projekt. Även om utvecklingen går i rätt riktning innebär det inte att vi är nöjda - men det vi uppnått under året är ändå ett kvitto på att strategin bär frukt. Nu väntar fortsatt hårt arbete präglad av disciplin och fokus.”

### Även projektutvecklingsverksamheten inom Serneke Invest förbättrar resultatet. Vad beror det på?

”Huvudsakligen beror det på transaktioner relaterade till utvecklingen av Karlastadenprojektet – och då framför allt försäljningarna till Balder och JV-bolaget Karlastaden Group. Sedan ska man också komma ihåg att värdet som skapas inom PU-verksamheten är avsevärt mycket större än bara intäkterna från de enskilda transaktionerna. Till i princip alla transaktioner vi genomfört, avyttringar såväl som partnerskap, har vi även säkrat uppdrag för entreprenadverksamheten. Samspelet mellan de båda delarna är en stor del av styrkan i vår affärsmodell. Och här har vi också mycket på gång framöver.”

### Inom Serneke Invest finns idag en bred portfölj med färdigutvecklade projekt runtom i landet. Vad är planen med denna?

”Sammantaget rymmer projektportföljen ett flertal projekt motsvarande drygt 840 000 m<sup>2</sup> BTA. Strategin här ligger fast. Vi ska förädla och utveckla de projekt vi har, avyttra dem när rätt tillfälle ges och sedan fylla på med nya projekt. Vi har inga långsiktiga ägarambitioner. Att identifiera och utveckla projekt är en del av vår verksamhet som vi historiskt har varit framgångsrika med. Försäljningen av bostadsprojektet Florist till Lansa Fastigheter under året är ett bra exempel. Det är ett projekt vi utvecklat i tätt samarbete med Uppsala kommun sedan hösten 2020. Totalt omfattar det drygt 200

lägenheter i det nyutvecklade området Rosendal, strax utanför Uppsala centrum. I avtalet med Lansa ingår även en totalentreprenad för att bygga lägenheterna. Sammanlagt uppgår värdet på fastighetsaffären och entreprenaden till 462 miljoner.”

### I Karlastaden byggs det nu för fullt. Går allt enligt plan?

”Ja, det gör det. Vi har under året tagit flera stora och viktiga steg framåt i förverkligandet av visionen om Karlastaden. Till de större händelserna hör vårt fördjupade samarbete med Balder. Genom de samverkansbolag vi bildat under året fortsätter vi tillsammans utvecklingen av ytterligare två kvarter i området – sammantaget fyra byggnader. Affärerna bidrar positivt till vårt resultat för 2022 och genom projekten säkerställer vi även goda intäkter i form av nya uppdrag inom entreprenadverksamheten. Sammantaget innebär detta att vi nu har sålt eller ingått partnerskap till sex av de åtta kvarteren i stadsdelen. För kvarvarande två kvarter, om totalt cirka 90 000 kvadratmeter byggrätter, pågår arbete med att hitta partners eller köpare. Även vad gäller Karlatornet går det enligt plan. Nu i slutet av mars 2022 har vi passerat våning 40. Fortsätter allt löpa på räknar vi med att kunna påbörja inflyttning från och med slutet av 2023.”





## VD HAR ORDET

### Under året genomfördes stora förändringar i koncernledningen. Vad är bakgrunden till det?

”Det är ett viktigt steg i arbetet med att ytterligare accelerera tempot i vårt förändringsarbete. Genom rekryteringarna breddar vi gruppen med nya kompetenser. Vi stärker ledarskapet i organisationen och skapar bättre förutsättningar för att kunna ta nästa steg i bolagets utveckling. Med de nya kompetenserna ökar vi vår kapacitet att leverera ett erbjudande som möter branschens och samhällets ökade utvecklingsbehov inom bland annat hållbarhet och digital transformation.”

### Till de områden som nu stärks hör hållbarhet. Vilka är de prioriterade målen här?

”Vår verksamhet handlar i grund och botten om att utveckla städer, orter och samhällen. Vi vill vara med och bidra till ett bättre och mer inkluderande samhälle, en positiv stadsutveckling – och även en bättre folkhälsa. Här kan vi i kraft av vår storlek göra en faktisk skillnad. Samtidigt står bygg- och entreprenadbranschen för en stor del av de totala koldioxidutsläppen i Sverige. Här behöver vi kraftsamla, samverka och tänka nytt – både beställare och entreprenörer. Inom flera områden tar vi nu ett mer strukturerat grepp för hur vi ska arbeta framöver. Arbetet omfattar såväl förebyggande arbete kring att minska utsläppen – till förändringar i vårt erbjudande. Målet är att maximera vår positiva påverkan och minimera den negativa. Ser vi specifikt till utsläppen är målet att vi i vår verksamhet ska nå netto noll utsläpp av växthusgaser senast 2045.”

### Pandemin och ett påtagligt förändrat geopolitiskt läge sätter sin prägel på omvärlden. Hur påverkar detta entreprenadbranschen – och Serneke?

”Osäkerheten i omvärlden är stor och exakt hur eller i vilken omfattning bygg- och entreprenadmarknaden i Sverige kommer påverkas framöver återstår att se. I det kortare perspektivet kommer vi sannolikt möta utmaningar i form av bland annat ökad inflation, brister i transportkapacitet och prisökningar på vissa insatsvaror. Vi märker tydligt att allt fler aktörer nu prioriterar lönsamhet och en tendens att avstå ren priskonkurrens börjar märkas – något vi tror kan vara till vår fördel. Vad gäller efterfrågan på entreprenadtjänster förväntar vi en fortsatt god efterfrågan. Det underliggande behovet av bostäder och samhällsfastigheter finns kvar. Här är det också viktigt att återigen poängtera att fokus för vår egen del ligger på stabilitet och lönsamhet, snarare än tillväxt.”

### Var kommer fokus ligga under 2022?

”Vi kommer ytterligare accelerera arbetet med att leverera ett erbjudande som är effektivare, mer hållbart och ännu tydligare visar att Serneke är nästa generation bolag. De resultat vi uppnått under 2021 har medfört ett bra utgångsläge men fortfarande finns mycket kvar att göra. Vad gäller entreprenadverksamheten ska vi fortsätta leverera på orderboken, med kvalitet i varje steg – från styrning till leverans. Vi går in i 2022 med en stark orderbok på drygt 12 miljarder kronor. I kombination med en etablerad marknadsposition och ett fortsatt stort underliggande bostadsbehov ger detta oss fortsatt trygghet och arbetsro framåt. Vi ska också fortsätta arbetet med att avyttra färdigutvecklade projekt inom vår projektportfölj. Att skapa tillväxt genom vår egen projektutveckling och att vara selektiva i den reguljära marknaden hör till våra främsta prioriteringar.”

## Året i korthet

### TYDLIGA RESULTAT AV FORTSATT ARBETE I ENLIGHET MED NYA AFFÄRSPLANEN

2021 kännetecknades av en generellt positiv utveckling sett till såväl omsättning som lönsamhet. Kärnverksamheten inom Serneke Sverige fortsatte att stabiliseras samtidigt som den egna projektutvecklingen fortsatte att generera projekt. Orderboken i slutet av året uppgick till drygt 12 miljarder kronor.

### ETT STARKARE SERNEKE

I enlighet med strategin och den nya affärsplanen drevs under året fem övergripande utvecklingsprojekt som omfattar hela koncernen. Projekten rör bland annat målstyrning, inköp, varumärke och hållbarhet.

### LANSERING AV RAMVERK FÖR GRÖNA OBLIGATIONER

Serneke har tagit fram ett nytt ramverk som gör det möjligt att emittera gröna obligationer. Syftet är att därigenom finansiera byggprojekt med fokus på hållbarhet.

### FORTSATT UTVECKLING AV KARLASTADEN

Under året fortsatte utvecklingen av de olika kvarteren i Karlastaden. Av de totalt åtta kvarteren var i slutet av året sex sålda och återstående två ingick i en pågående försäljningsprocess. Parallellt tog byggandet av Karlatornet flera steg framåt, samtidigt som samarbetet med Balder fördjupades. Bland annat bildades tre gemensamma utvecklingsbolag för att gemensamt fortsätta samarbetet inom Karlastaden.

### FÖRSTÄRKT LEDNING

Under året togs ytterligare ett viktigt steg i att bygga ett starkare bolag med fyra nya utnämningar till koncernledningen. Mikael Hultqvist tar över som VD Serneke Sverige medan tre nya roller tillkom, där Carole Lindmark tillträdde rollen som kommunikationschef, Johanna Rutberg som General Counsel och Kaia Eichler som hållbarhetschef. Sammantaget syftar förändringarna till att stärka ledarskapet i organisationen och därigenom skapa bättre förutsättningar för nästa steg i bolagets utveckling.

### NYCKELTAL

Mkr	2021	2020
Intäkter	8 735	6 871
Rörelseresultat	235	-414
Rörelsemarginal, %	2,7	-6,0
Resultat per aktie, kr efter utspädning	12,48	-15,82
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	87,85	78,68
Soliditet, %	35,7	32,5
Nettolåneskuld	-873	20
Nettoskuldsettingsgrad, %	-35,4	1,0
Orderingång	6 345	10 639
Orderstock	12 101	13 619

# VÅR STRATEGI FÖR ETT STARKARE SERNEKE







## OMVÄRLD OCH TRENDER

Sernekes verksamhet påverkas av flera större trender i marknad och omvärld. Utöver en ökad osäkerhet till följd av pandemin och ett förändrat geopolitiskt läge, påverkas marknaden av förändringar i efterfrågan, nya regelverk, digitalisering samt en ökad efterfrågan på totalentreprenader och samverkansavtal.

### TREND #1

#### Stora utmaningar kopplat till klimat, miljö och resursbrist

Förändringar i efterfrågan till följd av nya önskemål från beställare och kunder

Klimatförändringarna hör till samtidens allra största utmaningar. Förändrade krav och önskemål från kunder och slutkunder väntas medföra en fortsatt ökad efterfrågan på både hållbara byggnader och hållbart utförande av projekten.

Förändringar i tillgång till råvaror, resurser och komponenter

Resursbristen är en utmaning för samhället i stort och för byggbranschen, som svarar för 30 procent av den globala resursförbrukningen. Behovet av att minska klimatpåverkan gör det nödvändigt att utveckla nya och mer effektiva lösningar, minska energianvändningen och utsläppen, öka innovationsförmågan och graden av cirkularitet.

Nya regelverk

Som en konsekvens av klimatförändringarna väntas även skärpningar i regelverken, både avseende byggnation och rapportering av klimatpåverkan. Till nya regelverk med bäring på entreprenadbranschen hör bland annat EUs taxonomi och lagen om klimatdeklarationer för nybyggnader.

### TREND #2

#### Befolkningsökning och inflyttning till städerna

Ökad efterfrågan på bostäder, skolor och andra samhällsfastigheter

Pandemin har haft en negativ påverkan på vissa delar av entreprenadmarknaden, framför allt projekt relaterade till handel och kontor. Därutöver märks även en något ökad trögrörlighet i beslut kring nya projekt. Den växande befolkningen i Sverige har dock en fortsatt positiv effekt på byggandet, genom ökad efterfrågan på bostäder, samhällsfastigheter, kommersiella fastigheter samt infrastrukturinvesteringar. Sammantaget uppskattar Boverket att i genomsnitt 64 000 nya bostäder per år behöver byggas under perioden 2018 till 2027 för att möta behovet.

## OMVÄRLD OCH TRENDER, FORTS.

### TREND #3

#### Hårdare krav och förändringar i relationen till beställare

Striktare upphandlingskrav och ökad transparens

Upphandlingskraven har under senare år blivit allt striktare. Från att tidigare huvudsakligen ha fokuserat på pris, ställs idag ofta krav avseende bland annat minimiomsättning och särskilda miljö- och kvalitetscertifieringar. Därutöver ställs ofta även krav på de enskilda projektmedlemmarnas färdigheter.

Ökad efterfrågan på totalentreprenader och samverkansavtal

Under senare år har det blivit vanligare med totalentreprenader och samverkansavtal. Vid en totalentreprenad tar byggaren ett helhetsansvar och utför allt från projektering till val och inköp av material och uppförande. Samverkan och partnering är en strukturerad arbetsform som innebär att byggherre och entreprenör arbetar nära varandra, mot gemensamma mål och med stor förståelse för varandras behov, utmaningar och affär.

### TREND #4

#### Digitalisering och teknisk utveckling

Nya tekniska möjligheter

Snabb teknisk utveckling och digitalisering medför förändringar inom i princip alla steg i värdekedjan inom entreprenadbranschen: från koncept- och produktutveckling via inköp till logistik och varuförsörjning.

### TREND #5

#### Nya krav bland arbetstagare

Arbetsgivarvarumärket allt viktigare

Konkurrensen om duktiga, erfarna och engagerade medarbetare är hög. Sernekes förmåga att identifiera, utveckla, attrahera och behålla rätt medarbetare, med rätt kompetens och inställning, är helt avgörande för koncernens fortsatta framgång. Medarbetarnas kompetens och prestationer är avgörande för att nå satta mål och fortsätta utvecklas som företag.

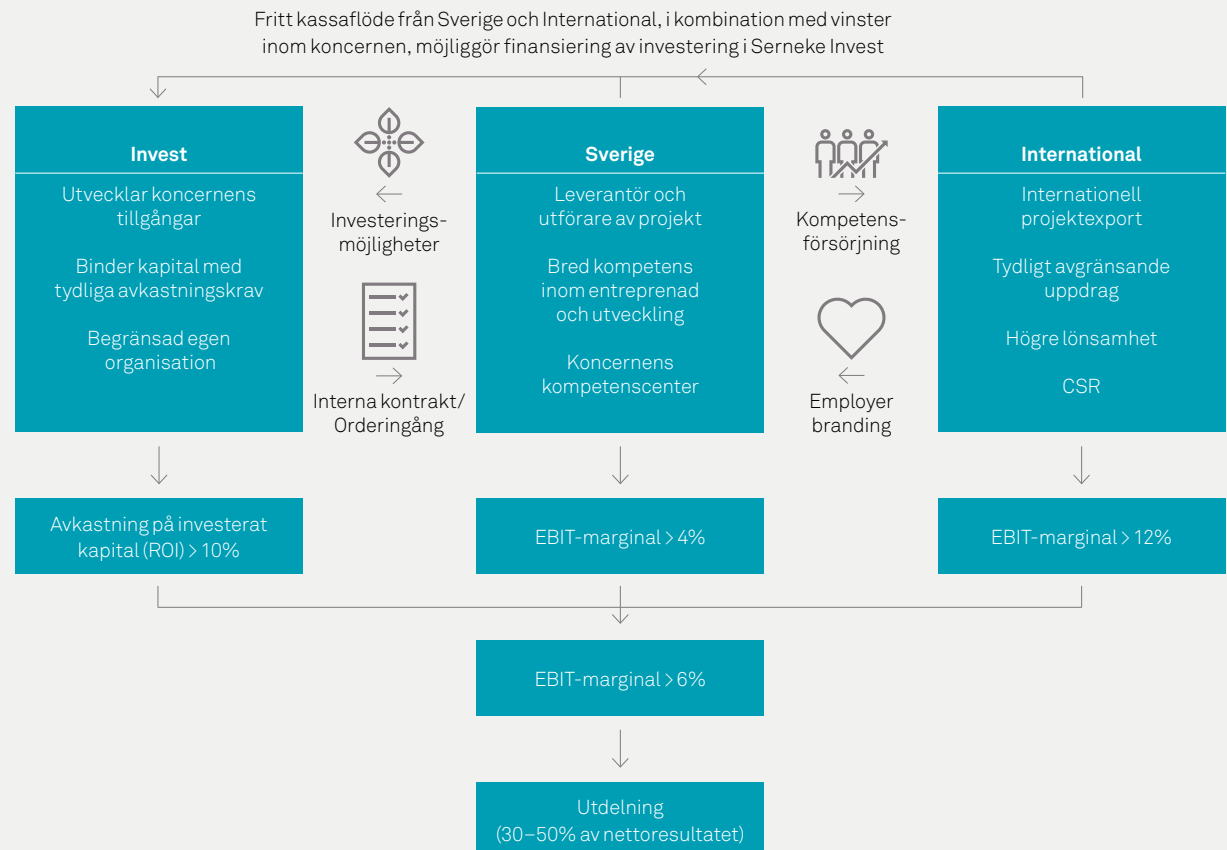




# EN AFFÄRSMODELL BASERAD PÅ SAMVERKAN

Sernekes affärsmodell bygger på intern samverkan, tillvaratagande av operativa och finansiella synergier samt en väl avvägd balans mellan risk och möjlighet till avkastning.

Kärnan i verksamheten utgörs av entreprenaduppdrag inom bygg och anläggning. Entreprenadverksamheten är kapitaleffektiv, genererar goda kassaflöden och kännetecknas av en begränsad finansiell risk. Genom samverkan och samarbete kan hela processen, från markanvisning till färdigställd entreprenad, kontrolleras – tids- och kostnadseffektivt samt med rätt kvalitet. Det rörelsekapital som genereras inom entreprenadverksamheten möjliggör finansiering av investeringar i egna, väl riskavvägda, utvecklings- och fastighetsprojekt. Utöver egen avkastning skapar dessa investeringar i sin tur även uppdrag för entreprenadverksamheten.



# STRATEGI

## Lönsamhet



- **Förbättra lönsamheten i entreprenadverksamheten**

Genom att säkerställa rätt förutsättningar i alla våra projekt – från urval och anbud till genomförande och färdigställande. Därutöver även ökad kontroll, skärpt riskhantering och effektivare utnyttjande av resurser.

- **Balansera bolagets tillväxt**

Fokus på att stärka närvaron på befintliga orter och prioritera framgångsrika resultatenheter. Även uppstart av internationell verksamhet (projektexport).

- **Öka samverkan och förverkliga synergier**

Realisera fördelarna med den nya organisationen, nyttja resurser flexibelt inom koncernen och öka den interna samverkan.

## Stabilitet



- **Öka värdeskapande aktiviteter inom projektutvecklingsverksamheten**

Genom att fokusera på transaktionsmöjligheter i ett tidigare skede och använda kapital där det skapar mest värde.

- **Säkerställa kvalitet och förutsägbarhet**

Fokusera på styrkorna inom koncernen och hela tiden utveckla erbjudandet i syfte att skapa värde för kunderna. Arbetsättet ska kännetecknas av hög kvalitet och professionalism.

## En stark och framgångsrik kultur



- **Attrahera och utveckla branschens bästa medarbetare**

Skapa en utvecklande, hållbar och diversifierad arbetsplats med ett engagerat och inkluderande ledarskap.

- **Samla bolagets energi i en enad kultur**

Fortsätta utveckla en kultur som uppmuntrar engagemang och entreprenörskap där affären och viljan att förbättra alltid är i centrum.



## FINANSIELLA MÅL

### Mål

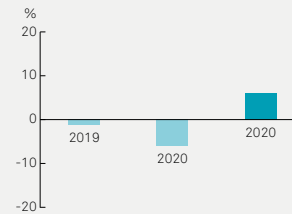
>6%  
rörelsemarginal

### Utfall 2021

2,7%

**Kommentar:**  
Efter två år med negativt utfall har bolaget under 2021 rört sig en god bit mot det långsiktiga målet.

### Utveckling 2019–2021



### Mål

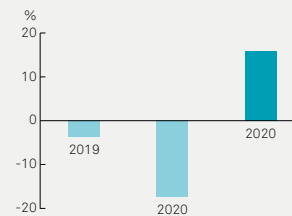
>15%  
avkastning på eget kapital

### Utfall 2021

15,8%

**Kommentar:**  
Utfallet för 2021 uppfyller målet för den långsiktiga avkastningen.

### Utveckling 2019–2021



### Mål

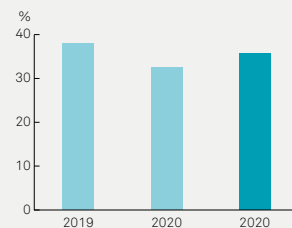
>30%  
soliditet

### Utfall 2021

35,7%

**Kommentar:**  
Bolaget har en fortsatt god soliditet som överträffar den långsiktiga målbilden.

### Utveckling 2019–2021



## KLIMATMÅL

### Mål

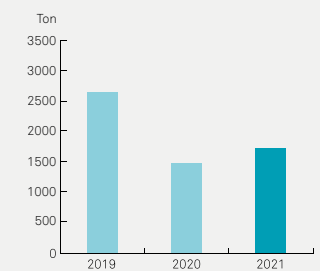
0  
Netto noll utsläpp av växthusgaser senast 2045.

### Utfall 2021

1 701 ton

**Kommentar:**  
Utsläppen av växthusgaser från Sernekes egen verksamhet (scope 1) ökade under året till 1 701 ton, en ökning med cirka 17% jämfört med 2020. Ökningen berodde framför allt på ökade utsläpp relaterade till produktion och uppvärmning. Sett i förhållande till omsättning var utsläppen oförändrade.

### Utveckling 2019–2021, CO<sub>2</sub>e (ton)



# SERNEKES PRIORITERADE FN-MÅL FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

FN:s mål för hållbar utveckling utgör ett ramverk för världens gemensamma agenda inför 2030. Sernekes verksamhet har en direkt eller indirekt påverkan på flera av målen. Fokus ligger dock på mål 5, 8, 9, 11, 12 och 13 – områden med stor bäring på koncernens verksamhet.



## Uppnå jämställdhet och alla kvinnors och flickors egenmakt.

Inom Serneke ska alla – oavsett kön, könsidentitet, funktionsvariation, etnisk tillhörighet, sexuell läggning, religion eller annan trosuppfattning – ha samma chans vid rekrytering och till utveckling i jobbet

Under 2021 genomfördes en första mångfalds- och inkluderingskartläggning av ett antal centrala processer i bolaget. Till dessa hör bland annat styrning och uppföljning, rekrytering och successionsplanering, ledarskapsutbildningar, arbetsmiljö, kommunikation samt policies. Parallellt fortsatte arbetet med att uppnå en jämnare könsfördelning inom alla delar av organisationen. Ett viktigt led i detta arbete utgörs av satsningen på Sernekes kvinnliga nätverk, Hertha.

Läs mer på sidorna 6,32–34



## Verka för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla.

Serneke ska genom sin verksamhet bidra till en varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt. Detta ska ske med anständiga arbetsvillkor för såväl medarbetare som underleverantörer. Serneke vill erbjuda alla medarbetare trygga anställningar, stabila arbetsvillkor och goda utvecklingsmöjligheter. För att säkerställa en trygg och säker arbetsmiljö genomförs noggrann uppföljning av tillbud, olyckor och risker.

Till de övergripande målen hör också att förbättra resurseffektiviteten i produktionen och att bryta sambandet mellan ekonomisk tillväxt och miljöförstöring. Detta görs bland annat genom ett ökat fokus på cirkulära lösningar, effektiviseringar inom transporter samt övergång till klimatförbättrad betong och användning av trä som konstruktionsmaterial.

Läs mer på sidorna 32–35,38–41



## Bygga motståndskraftig infrastruktur, verka för en inkluderande och hållbar industrialisering samt främja innovation.

Serneke är en nytänkande byggkoncern som strävar efter att tillföra något nytt. Ambitionen är att ifrågasätta normer, utmana branschen och tillsammans med partners driva innovations- och utvecklingsprojekt som främjar hållbart byggande.

Karlstaden i Göteborg är ett exempel på stadsbyggnadsprojekt som i många avseenden ligger i framkant, inte minst genom den anläggning för energi- och mediainfrastruktur som planeras. Till andra spännande stadsbyggnadsprojekt hör Brunnhöj i Lund, Barkaby i Stockholm och Sege Park i Malmö. Med ett stort fokus på nytänkande i arkitektur, materialval, energiförsörjning, boendeformer och socialt liv, kommer de alla bli goda exempel på hållbar stadsutveckling.

Läs mer på sidorna 4,22–26,35–38



## Göra städer och bostätningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.

Sernekes verksamhet syftar till att utveckla städer, orter, platser och samhället i stort. Inkluderat i detta är även att bidra till en bättre folkhälsa, fysisk såväl som psykisk. All byggnation ska ske med omsorg om såväl människa som miljö.

Samhällsengagemanget är utgångspunkten i allt Serneke gör. Till prioriterade områden hör att tillsammans med partners säkerställa tillgången till bostäder, skolor och andra samhällsfastigheter samt byggnader för motion och idrott. Inom ramen för forskningsprojektet H22 Alone Together utvecklas även koncept som syftar till att förebygga ensamhet.

Läs mer på sidorna 3,7,35–41



## Säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster.

Resursförbrukning och hantering av avfall utgör en av Sernekes högst prioriterade miljöfrågor. Huvuddelen av alla utsläpp i byggfasen kan härledas till produktion av byggmaterial och insatsvaror, transporter och arbetsmaskiner samt avfallshantering. Serneke arbetar utifrån byggbranschens riktlinjer för resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning. Ambitionen är att minimera material- och resursförbrukningen och därigenom avfallsmängderna, minska andelen avfall som går till deponi till under 2 procent\* samt öka sorteringen av avfall från byggproduktion.

\*Exklusive förorenade massor.

Läs mer på sidorna 35–41



## Vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser.

Klimatförändringarna är en av vår tids största utmaningar och som en av de större bygg- och entreprenadaktörerna i Sverige har Serneke ett stort klimat- och miljömässigt ansvar. Inom koncernen bedrivs ett aktivt arbete med att successivt minska utsläppen och annan negativ påverkan. Arbetet omfattar samtliga steg i värdekedjan – från förvärv av mark och planering av projekt, via inköp av material och insatsvaror till byggnation och drift.

Serneke har skrivit under Färdplan Fossilfritt Sverige 2045 och Lokal Färdplan Malmö 30. Det långsiktiga, övergripande målet är att verksamheten ska vara helt klimatneutral senast 2045.

Läs mer på sidan 37



# UTVECKLINGEN 2021

2021 blev ett bra år för Serneke överlag. Ett målmedvetet arbete i enlighet med den nya strategin resulterade i ökad stabilitet inom entreprenadverksamheten – vilket visade sig genom såväl ökad omsättning som positivt rörelseresultat.



## Koncernen

Koncernens intäkter uppgick till 8 735 Mkr (6 871) vilket är en ökning med 27 procent.

Rörelseresultatet uppgick till 235 Mkr (–414) och har främst påverkats positivt av affärsområde Invest genom bildandet av JV-bolag omfattande tre kvarter inom Karlastaden i vilket Balder förvärvat 50%. Även försäljning av kvarter Aries till JV-bolaget Karlastaden Group AB har påverkat positivt. Marginalen i våra pågående projekt jämfört med föregående år visar på att rörelseresultatet utvecklas i rätt riktning.

	2021	2020
Intäkter, MKR	8 735	6 871
Rörelseresultat, MKR	235	–414
Rörelsemarginal, %	2,7	–6,0

## Serneke Sverige

Intäkterna uppgick till 8 103 Mkr (6 990), en ökning med 16 procent. Ökningen är främst hänförlig till att Karlatornet har varit i full produktion under större delen av året samt att projekt som ingår i tidigare avyttrade portföljer också producerat i hög takt jämfört med motsvarande period föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 57 Mkr (–331) och rörelsemarginalen landade på 0,7 procent (–4,7).

Rörelseresultatet har utvecklats i rätt riktning under året och rörelseresultatet för perioden är det starkaste sedan 2018.

	2021	2020
Intäkter, MKR	8 103	6 990
Rörelseresultat, MKR	57	–331
Rörelsemarginal, %	0,7	–4,7
Orderingång, MKR	6 263	10 639
Orderstock, MKR	12 101	13 619

## Serneke Invest

Intäkterna uppgick till 1 686 Mkr (325). Ökningen består bland annat av nettoredovisning av Fastighets AB Balders förvärv av JV-andel samt försäljning av kvarter Aries till JV-bolaget Karlastaden Group. Även försäljning av tillgångar i enlighet med affärsuppgörelse under fjärde kvartalet 2020 har bidragit positivt liksom entreprenadintäkter mot Karlatornet AB (JV-bolaget) om 810 Mkr.

Rörelseresultatet uppgick till 319 Mkr (–91). Det positiva rörelseresultatet förklaras främst av bildandet av JV-bolag med Balder avseende tre kvarter inom Karlastaden samt av försäljning av kvarter Aries till JV-bolaget Karlastaden Group AB.

	2021	2020
Intäkter, MKR	1 686	325
Resultatandel i intresseföretag/JV, MKR	–6	14
Rörelseresultat, MKR	319	–91
Rörelsemarginal, %	18,9	–28,0

## Serneke International

Affärsområdet är under uppstart och hade under 2021 inga intäkter. På grund av verksamhetens nuvarande omfattning kommer den finansiella utvecklingen inte att beskrivas mer än i tabellerna nedan på denna sida samt i flerårsöversikten på sidan 68.

	2021	2020
Intäkter	0	0
Rörelseresultat,	–18	–13

# SERNEKE SVERIGE

Serneke Sverige bedriver entreprenad inom bygg, anläggning- och infrastrukturrelaterad verksamhet. Affärsområdet utför entreprenader åt såväl externa kunder som åt affärsområde Invest. Verksamheten är organiserad utifrån fem regioner: Väst, Öst, Syd, Mitt och Norr.

Serneke Sveriges fokus ligger på större byggen- treprenader i storstadsregionerna. Verksamheten innefattar främst uppförande av bostäder samt kommersiella och offentliga fastigheter. I erbjudandet ingår även alla typer av mark- och anläggningsarbeten: markarbeten, grundläggning, infrastruktur, ledningsnät, energianläggningar, hamnentreprenader, industriprojekt och betongentreprenader.

Affärsområdet utför entreprenader åt såväl externa kunder som åt affärsområdet Invest. De externa kunderna utgörs huvudsakligen av kommunala och privata fastighetsbolag, statliga bolag, större projektutvecklingsbolag, industriföretag, stat, kommun och landsting, myndigheter och handelsplatsutvecklare.

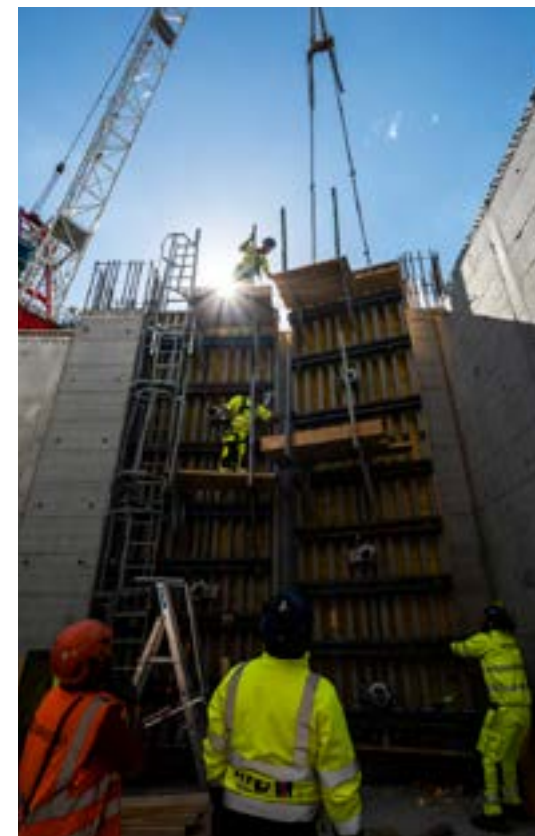
## Fortsatt stabil efterfrågan

Efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter, både från privata och offentliga beställare, var under året fortsatt relativt stabil. Till de enskilt största nya projekten under året hörde totalentreprenadavtal med Specialfastigheter avseende utvecklingen av kvinnoanstalten Sagsjön i Lindome söder om Göteborg. Därutöver tecknades flera avtal rörande samhällsfastigheter, bland annat flertalet skolor i Karlstad samt en ny byggnad åt Handelshögskolan i Göteborg. Den senare kommer även rymma uppgången från Västlänkens station Haga.

Strax efter årets slut ingicks även totalentreprenadavtal med ICA Fastigheter avseende ett helt nytt kvarter om drygt 22 000 kvadratmeter i Brunnsög i Lund.

## Affärsmodell

Serneke Sveriges affärsmodell bygger på intern samverkan, tillvaratagande av operativa och finansiella synergier samt en väl avvägd balans mellan risk och möjlighet till avkastning. Kärnan i verksamheten utgörs av entreprenaduppdrag inom bygg och anläggning. Entreprenadverksamheten är kapitaleffektiv, genererar goda kassaflöden och kännetecknas av en begränsad finansiell risk. Genom samverkan och samarbete kan hela processen, från markanvisning till färdigställd entreprenad, kontrolleras – tids- och kostnadseffektivt samt med rätt kvalitet. Det rörelsekapital som genereras inom entreprenadverksamheten möjliggör finansiering av investeringar i egna, väl riskavvägda, utvecklings- och fastighetsprojekt – inom ramen för Serneke Invest. Utöver egen avkastning skapar dessa investeringar i sin tur även uppdrag för entreprenadverksamheten.



## EXEMPEL PÅ NYA UPPDRAG 2021

Typ av uppdrag	Beställare	Ordervärde, Mkr
Nytt säkerhetslabb	RISE	270
302 hyreslägenheter i Karlstad	Albér Fastigheter	302
Sagasjön kvinnoanstallt	Specialfastigheter	420
Bostäder och kommersiella lokaler i Brunnsög, Lund	ICA Fastigheter	548
92 lägenheter i Luleå	Rikshem	105
Skolor i Karlstad	Karlstad kommun	245

## FOKUSOMRÅDEN 2022

- Förbättra processer och medvetenhet kring styrning, kontroll och riskhanteringen i projekt
- Skapa rätt förutsättningar för genomförandet av våra projekt
- Prioritera attraktiva geografier, utveckla marknadsarbetet och förtydliga våra styrkor i kunderbjudandet
- Prioritera projekt där vi har bevisad kompetens och genomförandekraft
- Uppmuntra kontinuerligt förbättringsarbete som en del av kulturen

## FINANSIELLA MÅL

- Växa snabbare än konkurrenterna under en affärscykel
- >4% rörelsemarginal
- Positivt operativt kassaflöde



# Urval av färdigställda projekt 2021



**Brf Tura**  
Oceanhamnen,  
Helsingborg  
  
Beställare: Serneke



**Kv. Lågan**  
Växjö  
  
Beställare: Lansa  
Fastigheter

↓ **Kv. Noten Sundsvall**  
Nya Clarion-hotellet  
  
Beställare: Nordic Choice Hotels



**Nacka strand**  
Stockholm  
  
Beställare: Patriam





# Urval av färdigställda projekt 2021

↓ **Ophelias brygga**  
Helsingborg

Beställare: Magnolia Bostad



→ **Gymnasieskola**  
Falkenberg

Beställare:  
Falkenbergs kommun



← **Sylteskolan**  
Trollhättan

Beställare: Kraft-  
staden Fastigheter



← **Kv. Sorgenfri**  
Malmö

Beställare: Ikano  
Bostadsproduktion AB



## SERNEKE INVEST

Inom affärsområde Invest bedrivs utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter. Utöver att generera avkastning vid försäljning av projekt syftar verksamheten även till att skapa uppdrag för Serneke Sveriges entreprenadverksamhet. Serneke Invests projektportfölj bestod i slutet av året av ett flertal projekt, motsvarande cirka 841 000 m<sup>2</sup> BTA, huvudsakligen bostads- och hyresrätter samt fastigheter för kontor, handel, industri och logistik.

Serneke Invests affärsmodell går ut på att förvärva fastigheter med potential, utveckla dem och sedan avyttra när rätt läge uppstår. Potentiella förvävsobjekt kan vara antingen fastigheter som utvecklats inom koncernen eller strategiska mark- och fastighetsförvärv som över tid bedöms ha en god potential för framtida utveckling och värdestegring. Utöver egen avkastning skapar dessa investeringar i sin tur även uppdrag för entreprenadverksamheten.

### Successiv avyttring av projektportföljen

I Serneke Invest ryms en projektportfölj bestående av såväl befintliga fastigheter som byggrätter avseende såväl hyres- och bostadsrätter som samhällsfastigheter. Sedan 2020 pågår en strukturerad process för att successivt avyttra projekten. Som ett led i detta arbete avyttrades under 2021 bostadsprojektet Florist i Rosendal, Uppsala, till Lansa Fastigheter. I avtalet ingår även en totalentreprenad för att bygga drygt 200 lägenheter som kommer att upplåtas som hyresrätter. Fastighetsaffären och entreprenaden har ett sammanlagt värde på 462 miljoner.

### Fortsatt utveckling av Karlastaden

Stort fokus under året låg på byggnation och fortsatt utveckling av Karlastaden. Färdigbyggd kommer stadsdelen bestå av åtta kvarter med bostäder, kontor, handel och service. Sammantaget omfattar området en markyta på ca 32 000 kvm.

Byggnationen av Karlatornet tog under året flera steg framåt, liksom byggandet av kvarteret Capella, där Serneke bygger bostäder och kommersiella lokaler för Hemsö och Tosito.

### Fördjupat samarbete med Balder

Samarbetet med Balder fördjupades under året genom två transaktioner. Den första transaktionen omfattade de tre byggnaderna, Callisto, Lynx och Virgo, om totalt 45 000 kvadratmeter BTA inklusive cirka 450 bostäder samt lokaler för handel, butiker och kontor. I affären ingår även kommande entreprenader för Serneke Sverige som, beroende på den kommande utvecklingen av fastigheterna, har ett ordervärde om cirka 1,5 miljarder kronor.

Den andra transaktionen avser kvarteret Aries, vilket omfattar cirka 15 000 kvadratmeter BTA. På fastigheten planeras för bostäder på cirka 9 500 kvadratmeter BOA, 190 lägenheter med bostadsrätt och kommersiella lokaler omfattar cirka 2000 kvadratmeter LOA. Projektering av kvarteret har påbörjats. Serneke kommer att vara totalentreprenör för byggnationen, som har ett beräknat ordervärde om cirka 350 miljoner kronor.

### FOKUSOMRÅDEN 2022

- Fortsätta vidareutveckla strukturer (organisation, styrning, arbetssätt etc.)
- Etablera beslutsprocess för projekt inom affärsområdet
- Realisera värden i PU-portföljen

### FINANSIELLA MÅL

- >10% avkastning på investerat kapital per år



## SERNEKE INVEST, FORTS.



### Nästa steg i utvecklingen av Cirkustomten

Under 2021 fick fyra arkitektteam i uppdrag att ta fram var sitt förslag för utformningen av cirka 250 nya bostäder, verksamheter och parkeringsgarage på Cirkustomten – ett av Göteborgs mest centrala lägen. I februari 2022 utsågs förslaget ”Cirkusplatsen”, utvecklat av arkitektteamet OKK+/Sandellsandberg Arkitekter/GAJD Arkitekter, som det bäst lämpade.

Serneke vann 2016 markanvisningstävlingen för projektet Cirkus Lorensberg. Detaljplanearbetet påbörjades i september 2020 och beräknas preliminärt vara klart under 2024.



### Nya markanvisningar - och bostadsprojekt i olika faser

Under 2021 tilldelades Serneke ett flertal nya markanvisningar, bland annat i Trollhättan (stadsdelen Vårvik), Stockholm (projekt Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden) och Luleå (kvarteret Kojan på Kronandalen).

Under året produktionsstartades flertalet egenutvecklade bostadsprojekt, varav fyra egenutvecklade BRF-projekt, Knytikalaset (Malmö), VéloCity etapp 1 (Helsingborg), Tegelbruket (Vänersborg)

och Offerhällsparken (Trollhättan). Sammantaget omfattar de fyra BRF-projekten 144 lägenheter, varav 96 i slutet av 2021 hade sålts. Inkluderat även tidigare produktionsstartade projekt uppgick antalet bostadsrätter vid årets slut till 227 (Karlatornet exkluderat). Av dessa hade totalt 165 sålts. Egenutvecklade BRF-projekt vinstavräknas i samband med att projekten färdigställs.

Under året påbörjades inflyttning i två egenutvecklade projekt, i Brf Utsikten i Gårdsten/Göteborg, Brf Tura samt Brf Oceanateljén i Helsingborg.

### BYGGRÄTTER, ANTAL KVADRATMETER BTA

	2021-12-31	2020-12-31
Byggrätter i egen balans	150 703	227 621
Byggrätter via joint ventures	81 454	50 000
Avtalade ej tillträdade byggrätter	347 204	359 129
<b>Totalt</b>	<b>579 361</b>	<b>636 750</b>

Därutöver fanns även inom Serneke Sverige vid årsskiftet byggrätter som omfattar 281 533 kvadratmeter BTA.

### EGENUTVECKLADE BRF I PRODUKTION

	2021-12-31	2020-12-31
Antal under året produktionsstartade BRF-lägenheter	144	24
Antal under året sålda BRF-lägenheter	65	23
Totalt antal BRF-lägenheter i produktion vid årets slut	227	107
Antal återköpta BRF-lägenheter i egen balansräkning vid årets slut	0	4



## Exempel på pågående projekt



### ↑ Tegelbruket, Vänersborg

I södra delen av Vänersborg har Serneke byggt Tegelbruket, 45 lägenheter med tillträde under våren 2022.



### VéloCity, Helsingborg

I Mariastaden, strax norr om stadskärnan i Helsingborg ligger bostadsområdet Mariastaden. Här bygger Serneke nu kvarteret VéloCity, bestående av fyra tegelhus. Planen är att den första etappen ska vara klar för inflyttning under våren 2023.



### Knytkalaset, Malmö

I Sege Park i Malmö utvecklas Knytkalaset, ett projekt bestående av 44 bostadsrätter.



### Kvarteret Morgonrock, Halmstad

I Halmstads nya stadsdel Ranagård kommer Serneke bygga 18 radhus med äganderätt. Inflyttning är planerad till 2023.



### Offerhällsparken, Trollhättan

I Sandhem strax utanför Trollhättan har Serneke byggt 20 nya lägenheter – alla slutsålda. Inflyttningen påbörjades under första kvartalet 2022.



## Exempel på kommande projekt



### Väsjön, Sollentuna

I Väsjön Sollentuna, norr om Stockholm växer ett nytt bostadsområde fram. Här projekterar Serneke för cirka 100 lägenheter i olika storlekar, många av dem med utsikt över Väsjön. Preliminär inflyttning i slutet av 2025.



### Västra Sjöstaden i Trelleborg

Med sitt unikt strandnära läge kommer Västra Sjöstaden i Trelleborg bli något helt eget. Sammantaget planeras för 500 bostadsrätter, och tillträdet för de första etapperna är i nuläget satt till 2024/2025. Preliminär säljstart i slutet 2022.



### Brunnhögstorg, Lund

I den nordöstra delen av Lund, runt de två forskningsanläggningarna MAX IV och ESS, växer den nya stadsdelen Brunnhög fram. Här utvecklar Serneke tillsammans med arkitektkontoret Semrén & Månsson ett nytänkande förslag till bostäder och service på 50 000 kvadratmeter. Ambitionen är att Brunnhögstorget ska bli ett ledande exempel inom hållbar stadsutveckling och stort fokus ligger på nytänkande i arkitektur, boendeformer och socialt liv.



### Rosendal, Uppsala (Etapp 1)

Rosendal är ett nyutvecklat område på cykelavstånd från Uppsala centrum. Området är inspirerat av naturen med påkostade parkområden, flertalet lekplatser och andra härliga utemiljöer som uppmuntrar till ett aktivt liv i naturen. Projektet, som kommer innehålla cirka 54 bostadsrättslägenheter, beräknas så klart i slutet av 2024.



### Hemmaplan, Applåden och Teaterterrassen, Landskrona

I Landskrona pågår försäljningen av bostadsrätter i projektet Hemmaplan och Teaterterrassen. Under 2022 lanseras ytterligare en etapp i grannföreningen Applåden. Sammantaget omfattar de tre projekten drygt 190 lägenheter, kommersiella lokaler, trygghetsboende och kontor.

## Hel- eller delägda bolag



### Fjätersvålen AB

Serneke äger 46 procent av Fjätersvålen AB, som driver fjällanläggning i Idrefjällen. Ambitionen är att bevara det som är unikt med Fjätersvålen men att utveckla anläggningen och på sikt bli Nordens mest hållbara fjälldestination. Under de närmaste åren är planen bland annat att utveckla en ny sittlift, toppstuga, längdspår, en ny centrumbyggnad med bland annat hotell- och konferensmöjligheter.



### Nybergs Svets AB

Verksamheten omfattar bland annat produktion av stålkonstruktioner för bygginguistrin, där bolaget är ett av de större i landet, samt trappor och räcken. Sernekes ägarandel uppgår till 100 procent.



### Änglagården Holding AB

Tillsammans med Prioritet Finans äger Serneke Änglagården Holding AB, vars verksamhet består av att äga, förvalta och utveckla Prioritet Serneke Arena, Nordens största multisportanläggning. Inläggningen rymmer en skidanläggning inomhus, fullstor fotbollsplan, två idrottshallar, grundskola, idrottsgymnasium, restaurang, konferens, gym, skadeklinik för idrottare och idrottshotell. Sernekes ägarandel uppgår till 40 procent.



### Karlastaden Utveckling AB

Karlastaden Utveckling AB ansvarar för utvecklingen av den nya stadsdelen Karlastaden. Bolaget ägs till 100 procent av Serneke.

### Karlastaden Group AB

Karlastaden Group AB äger och utvecklar fyra fastigheter i Karlastaden. Bolaget ägs till lika delar av Serneke och Balder.

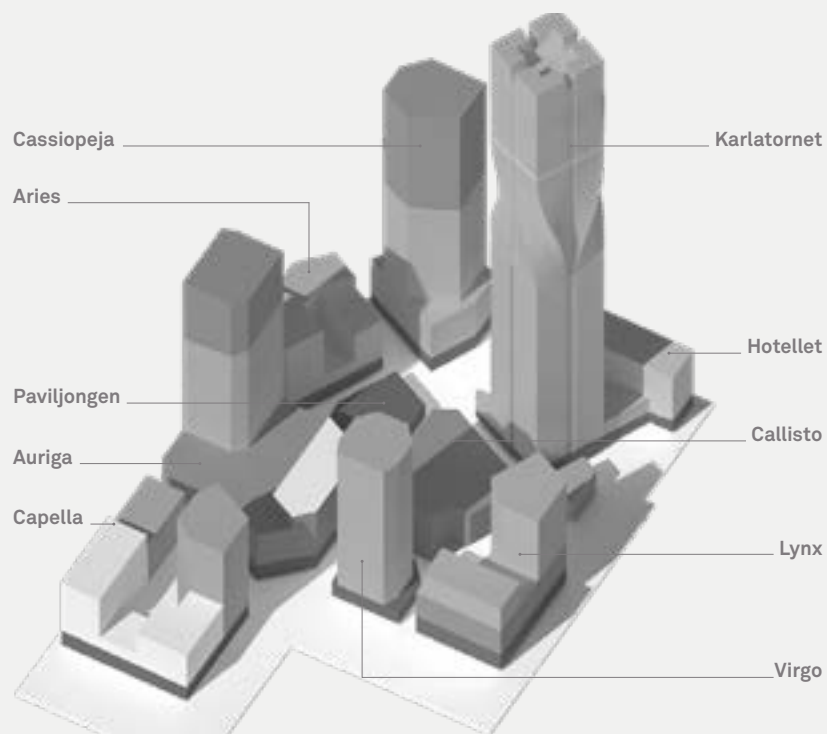


### Karlatornet AB

Karlatornet AB ansvarar för utvecklingen av Karlatornet. Bolaget ägs till lika delar procent av Serneke och Balder.

# VÄLKOMMEN TILL KARLASTADEN!

Under 2021 pågick planeringen och byggnationen av den nya stadsdelen Karlastaden för fullt. Sammantaget omfattar stadsdelen en markyta på hela 32 000 kvadratmeter och kommer, när det står klart, bestå av åtta kvarter med bostäder, kontor, handel och service.



I mars 2022 hade Karlatornet, den högsta byggnaden i stadsdelen, passerat våning 40 - av sina totalt 73 våningsplan. Takten är hög. I princip varje vecka adderas ett nytt våningsplan. Parallellt pågår monteringen av fasad och arbeten inne i byggnaden. Går allt enligt plan kommer allt vara klart för inflyttning successivt från och med hösten 2023.

Utöver Karlatornet pågick i början av 2022 även byggnationen av kvarteret Capella som ska innehålla

två huskroppar med bostäder, kommersiella lokaler, skola och vård. Kvarteret byggs i partnerskap med Tosito och Hemsö. Utvecklingen av ytterligare fyra kvarter (Callisto, Lynx, Virgo samt Aries) drivs genom ett samarbete mellan Serneke och Balder. För övriga två kvarter pågår arbete med att finna partners eller köpare.

Kvarter	Inriktning	Partner	Status mars 2022
Karlatornet	Nordens högsta byggnad och navet i Karlastaden. Kommer att rymma 611 lägenheter och därutöver bl a även hotell, kontor och skybar.	Balder	I full produktion. I mars 2022 hade bygget passerat våning 40, av totalt 73 våningar. Beräknad start av inflyttning hösten 2023, färdigställt 2024.
Hotell/kontor – podiebyggnad tornet.	Choice Hotels är operatör. Hotellet kommer att ha ca 300 rum, konferensanläggning, spa, restauranger och barer.	Balder	Arbete med stomme och fasad pågår. Färdigställt 2023.
Calisto Lynx Virgo	Tre byggnader med 7–27 våningar. Cirka 450 bostadsrätter samt lokaler för handel, butiker och kontor.	Balder	Utveckling av de tre byggnaderna pågår. Ett parallellt arkitektuppdrag startat för Virgo. Beräknad start för inflyttning 2024.
Capella	180 hyres- och bostadsrätter samt kommersiella lokaler och verksamheter inom vård, omsorg och utbildning.	Tosito Hemsö	Byggnation pågår
Auriga	En av de större byggnaderna i Karlastaden, som utöver 90-talet lägenheter, även kommer rymma kulturcentrum, förskola, kontorslokaler samt butiker och restauranger i bottenplan.		Dialoger med tänkbara köpare/partners pågår.
Paviljongen	Planerat innehåll är kommersiella verksamheter samt kultur. Tänk att bli en välkommande samlingspunkt i stadsdelen.		Planering pågår.
Aries	Byggnad på 12 våningar. 190 lägenheter med bostadsrätt, kommersiella lokaler.	Balder	Projektering av kvarteret pågår.
Cassiopeja	Ett tornhus på 43 våningar som kommer att innehålla bostäder, butiker och restauranger i bottenplan samt eventuellt kontorslokaler.		Dialoger med tänkbara köpare/partners pågår.



## SERNEKE INTERNATIONAL

I Serneke International samlas koncernens internationella satsningar. Affärsområdet, som bedriver entreprenader inom bygg, anläggning och infrastruktur, är fortsatt under uppstart.

Serneke International ska ses som en plattform för att möjliggöra och realisera en långsiktig satsning på utvalda internationella marknader. Verksamheten är ett första steg mot visionen om att bli ett internationellt bolag, med möjlighet att bidra till ett bättre samhälle. Genom satsningen skapas även attraktiva utvecklingsmöjligheter för Sernekes medarbetare.

### Projektexport

Inom ramen för affärsområdets inriktning strävar Serneke efter att, tillsammans med partners, expandera den internationella närvaron genom projektexport. Huvudsakligt fokus ligger på länder med stora behov av investeringar i infrastruktur och där projekten bidrar till en ökad välfärd.

Serneke avser delta i projekt finansierade och försäkrade genom det svenska exportkredit-systemet (Svensk Exportkredit och Exportkreditnämnden). Inledningsvis kommer Serneke inte vara huvudentreprenör, utan agera underentreprenör och primärt bidra med kunskap inom funktionell design, hållbarhet och kvalitet.

### Status 2021

Serneke var under 2021 fortsatt ägare i ett bolag med bas i Perth, Australien. Denna verksamhet har utgjort ett pilotprojekt i bolagets internationella satsning.

Serneke har under året fortsatt bearbeta konkreta projektmöjligheter inom vattendistribution i länder där tillgången till rent vatten är begränsade. Projekten ska drivas i nära samarbete med andra svenska exportföretag.


### FOKUSOMRÅDEN 2022

- Förberedelser inför och uppstart av de första projekten
- Etablera strukturer (bl.a. organisation, styrning och arbetssätt)
- Fortsätta bygga relationer med samarbetspartners

### FINANSIELLA MÅL

- >12% rörelseresultat



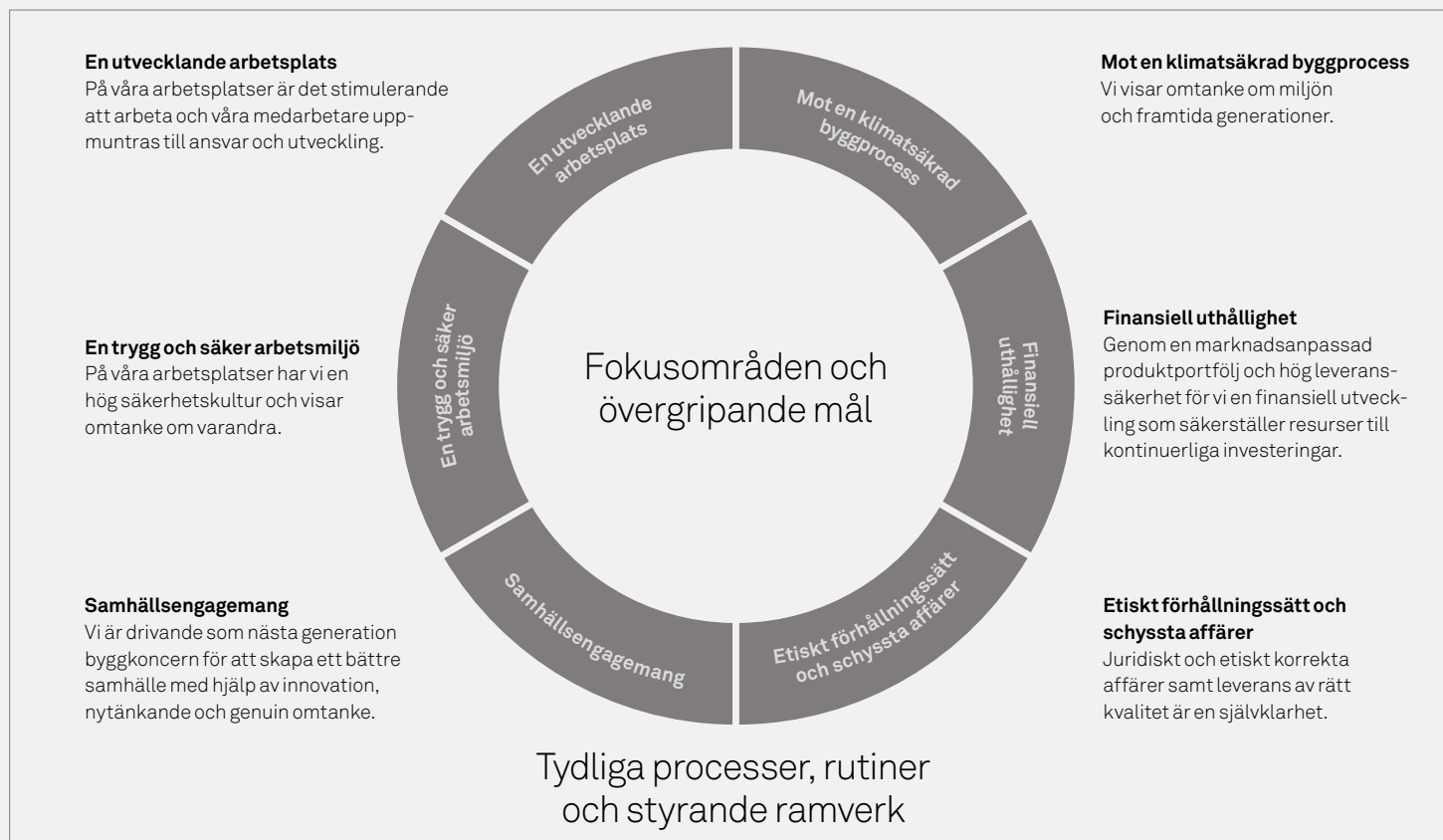


# HÅLLBARHET

Inom Serneke anser vi att ett fokuserat hållbarhetsarbete och ett starkt samhällsengagemang går hand i hand med långsiktig tillväxt och god lönsamhet. I kraft av vår storlek har vi både möjlighet och ett ansvar att bidra till en mer hållbar utveckling. Genom vår verksamhet bidrar vi till att utveckla människor, städer, orter och samhället i stort.

## VÅRA FOKUSOMRÅDEN

Till de centrala delarna i Sernekes hållbarhetsarbete hör ett aktivt samhällsengagemang och att minimera risken för skada på person, miljö och egendom, men också att kontinuerligt minska verksamhetens direkta och indirekta påverkan på miljön. Till andra områden med hög relevans för bygg- och anläggningsindustrin hör frågor relaterade till socialt ansvar, etik och antikorrupcion.



### OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Denna lagstadgade hållbarhetsrapport lämnas av styrelsen i Serneke Group AB, men utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna. Om inget annat anges avser informationen hela Sernekekoncernen, inklusive dotterbolag.

Sernekes affärsmodell beskrivs närmare på sidan 14 i detta dokument.

### FNs globala mål

Sernekes verksamhet har en direkt eller indirekt påverkan på flera av FN:s Globala mål. Fokus ligger dock på mål 5, 8, 9, 11, 12 och 13 – områden med stor bäring på koncernens verksamhet.



**GLOBALA MÅLEN**  
för hållbar utveckling



## EN TRYGG OCH SÄKER ARBETSMILJÖ

All entreprenadverksamhet innehåller arbetsmoment som kan vara förenade med risk för personskador och ohälsa. Branschen är mer riskutsatt än andra och har generellt dubbelt så många olyckor och arbetssjukdomar som andra branscher. Därför tar Serneke arbetet med arbetsmiljö på högsta allvar.

Inom Serneke bedrivs ett omfattande arbete för att skapa arbetsplatser som är trygga och säkra för alla. Ingen ska behöva bli sjuk, skadas eller i värsta fall omkomma på grund av arbetet. Viktiga delar i säkerhetsarbetet utgörs av kontinuerlig identifiering av potentiella risker men också genom ett ständigt lärande av de tillbud och olyckor som ändå inträffar.

En hälsosam och säker arbetsmiljö med omtanke för varandra är en av Sernekes viktigaste prioriteringar. Riskhantering utgör en integrerad del i Sernekes dagliga verksamhet och drivs aktivt på såväl projekt- som på region- och koncernnivå. Samverkan sker också genom regelbundna möten i skyddskommittéerna. Framför allt är det ute på arbetsplatserna, där det pågår produktion, som de största fysiska riskerna finns, men även på projektkontor och kontor hanteras arbetsmiljörisiker löpande.

### Proaktivt arbete

Fokus i det förebyggande arbetsmiljöarbete ligger på planering och riskbedömning i tidigt skede samt ständigt lärande från inrapporterade riskobservationer, tillbud och olyckor. Incidentrapporterings-systemet (B)IA används för att samla in, utvärdera och analysera brister i syfte att vidta åtgärder och förhindra att incidenter upprepas samt att utveckla arbetssätt och rutiner. I detta arbete utgör även interna och externa revisioner viktiga inslag, som ger tydliga indikatorer på områden där det krävs förbättringar. Incidentrapporteringsystemet skapar också inkludering och ger möjlighet att som medarbetare

påverka sin egen arbetsmiljö. Rutinen med Sernekes säkerhetsmeddelanden hjälper till att snabbt sprida lärdomar och vidta åtgärder i hela organisationen för att förhindra att en riskfylld eller ohälsosam situation uppstår igen.

### Erfarenhetsutbyte

Serneke deltar i flera externa forum för att skapa en förbättrad arbetsmiljö och utbyta erfarenheter. Till dessa hör bland andra samverkansföreningen Håll Nollan, Säkerhetskulturnätverket SÄKU, byggbranschens hälsönätverk och branschföreningen Byggföretagens arbetsmiljönätverk.

### Arbetsmiljövecka

Sernekes årliga arbetsmiljövecka ger möjlighet att tillsammans med underleverantörer och andra samarbetspartners, sätta extra fokus på arbetsmiljöarbetet. Temat 2021 var ”Tänk efter före” med fokus på riskobservationer, arbetsberedningar och ergonomi.

### Fokus framåt

Fokus framöver kommer fortsatt ligga på att öka rapporteringen av riskobservationer, tillbud och olyckor. Dessa ger en tydlig indikation på var det kan finnas risker, vilket kan hjälpa till i arbetet med att förebygga olyckor.

För att ge medarbetarna rätt förutsättningar för att arbeta säkert kommer även en ny intern grundutbildning i arbetsmiljö tas fram. Utbildningen kommer att ha fokus på interna rutiner och arbetssätt och ge en gemensam plattform att arbeta vidare ifrån.



### Covid-19

För att minska risken för smittspridning av coronaviruset och säkerställa smittsäkra arbetsplatser har Serneke vidtagit flertalet åtgärder. Informationsinsatser och en systematisk hantering av smittorisker och sjukdomsutbrott har sammantaget möjliggjort säkra och öppna arbetsplatser.

### ”HÅLL NOLLAN”

Serneke är sedan flera år stolt medlem i Håll Nollan, en samverkansorganisation vars övergripande syftet är att förebygga och eliminera olyckor i byggbranschen. Utöver byggföretag återfinns även byggherrar, projektörer och entreprenörer bland medlemmarna. Till fokusområdena hör ledarskap och kultur, kunskap och kompetens samt gemensamma arbets-

sätt och standarder. Under 2021 har Serneke till exempel deltagit i projekt med Håll Nollan rörande band annat riskhanteringsprocessen. Alla arbetsplatser deltog också aktivt i Håll Nollans Säkerhetspush, med syftet att lyfta goda exempel kring samarbete och på så sätt förstärka vikten av att arbeta tillsammans för en bra säkerhetskultur på arbetsplatserna.

## EN UTVECKLANDE ARBETSPLATS

Serneke strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder goda möjligheter för medarbetare som vill utvecklas och växa i ansvar. I Serneke kombineras en stark entreprenörsanda med tydliga strukturer. Beslutsvägarna är korta och organisationen platt. Kulturen präglas av en tydlig framåtanda, nyfikenhet och vilja att utvecklas.

Konkurrensen om duktiga, erfarna och engagerade medarbetare är hög. Sernekes förmåga att identifiera, utveckla, attrahera och behålla rätt medarbetare, med rätt kompetens och inställning, är helt avgörande för koncernens fortsatta framgång. Medarbetarnas kompetens och prestationer är avgörande för att nå satta mål och fortsätta utvecklas som företag.

Inom Serneke bedrivs ett kontinuerligt arbete med att utveckla och stärka medarbetarerbjudandet. Utöver marknadsmässiga anställningsvillkor och förmåner ges möjlighet till löpande kompetensutveckling. Inom hela koncernen bedrivs ett målmedvetet arbete för att möjliggöra intern rörlighet och karriärutveckling.

### Kontinuerlig kompetensutveckling

Serneke erbjuder ett stort utbud av löpande kompetensutveckling. Utöver obligatoriska utbildningar inom exempelvis arbetsmiljö, miljökrav och skydd, erbjuds även möjlighet till vidareutbildning utifrån befattning och kompetensprofil. Utbildningarna utgår från dels Sernekes övergripande strategiska inriktning, dels en strukturerad kompetensinventering på individnivå. Under senare år har antalet genomförda utbildningstimmar ökat kraftigt, inte minst till följd av ökade satsningar inom entreprenad-juridik och interna verksamhetssystem.

### Serneke Ledarakademin

Under 2021 fortsatte satsningen på Sernekes interna ledarskapsprogram – Serneke Ledar-

akademi. Under året fortsatte diplomeringen av chefer, som genom programmet fått fördjupande kunskaper inom ledarskap och Sernekes ledarskapsstrategi. Därutöver genomförde även 30 medarbetare utbildningen ”Leda utan personalansvar”.

### Nya trainee- och mentorprogram

Under året lanserades även ett nya trainee- och mentorprogram. Syftet är att attrahera unga ambitiösa medarbetare med akademisk examen som vill göra karriär i byggbranschen. Programmet varvar arbete i produktion med strategiarbete, kalkyl och inköp.

Mentorsprogrammet syftar till att höja kunskapen och kompetensen hos deltagarna genom kunskaps- och erfarenhetsöverföring, samt skapa goda kontakter mellan adepter och mentorer.

### Återkommande medarbetarundersökningar

Stort fokus läggs på att mäta och följa upp återkoppling och synpunkter från medarbetarna. Sedan 2018 genomförs kontinuerliga, webbaserade pulsmätningar med täta intervall. Uppföljningen möjliggör ökad transparens och ökade möjligheter att snabbt sätta in rätt typ av åtgärd. Temperaturmätningarna mäter organisationens mående utifrån nio områden, vilka tillsammans skapar en heltäckande definition av den optimala medarbetarupplevelsen - från personlig utveckling och teamkänsla till arbetssituation och ledarskap. Sammantaget ger mätningarna en god bild av hur både medarbetarna och organisationen som helhet mår.



## EN UTVECKLANDE ARBETSPLATS, FORTS.

### Hälsofrämjande arbete

På Serneke uppmuntras rörelse. Utöver friskvårdsbidrag ges möjlighet till motion i olika former. Den egna idrottsföreningen Serneke IF arrangerar skidresor, löpträning, yoga och cykling och även möjlighet att delta i många olika motionstävlingar. Serneke har även en intern hälsopromotör med uppgift att fortsätta utveckla det hälsofrämjande arbetet, öka kunskap och förståelse och inspirera till en sund livsstil. Det hälsofrämjande arbetet är också något som bidrar starkt till Sernekens kultur och till att skapa gemenskap för medarbetare i olika roller och regioner.

Även under 2021 gjorde pandemin att merparten av de planerade större gemensamma aktiviteterna fick skjutas på framtiden. Fokus under året har legat på utomhusaktiviteter i mindre grupper. Under året genomfördes även flera digitala initiativ, bland annat hälsoutmaningen "Sernekens Vinterspel" och "Sernekens Höstspel" där lag från hela landet tävlade och motiverades till rörelse och motion.

### Aktivt arbete mot en jämnare könsfördelning

Byggbranschen är traditionellt en mansdominerad bransch och Serneke är inget undantag. Genom ett aktivt arbete har andelen kvinnor i organisationen sedan 2015 ökat från 10 procent till 19 procent i slutet av 2021. Även inom koncernledning och styrelse har andelen kvinnor ökat under senare år. I början av 2022 var tre av nio medlemmar i koncernledningen kvinnor. Av de stämموvalda ledamöterna i Sernekens styrelse var samtidigt tre av åtta ledamöter kvinnor.

Könsfördelningen skiljer sig dock kraftigt åt mellan olika yrkesgrupper och verksamhetsgrenar. Bland yrkesarbetarna utgör kvinnor fortfarande en minoritet, medan det på tjänstemannasidan är mer balanserat. Den uttalade målsättningen är att både män och kvinnor ska vara representerade bland slutkandidaterna i alla rekryteringsprocesser.



### MÅNGFALD OCH INKLUDERING

Inom Serneke ska alla – oavsett kön, könsidentitet, funktionsnedsättning, etnisk tillhörighet, sexuell läggning, ålder, religion eller annan trosuppfattning – ha samma chans vid rekrytering och till utveckling i jobbet.

Under 2021 genomfördes en mångfalds- och inkluderingskartläggning av ett antal centrala

processer. Till dessa hörde bland annat styrning och uppföljning, rekrytering och successionsplanering, ledarskapsutbildningar, arbetsmiljö samt policys och processer. Syftet har varit dels att identifiera mönster och aktiviteter kopplade till mångfald och inkludering, dels att skapa en intern medvetenhet och ökad förändringsbenägenhet.

Kartläggningen kommer även utgöra underlag för den Mångfalds- och inkluderingsstrategi som planeras att tas fram under 2022 och där efter integreras i det löpande affärsplanearbetet.



## EN UTVECKLANDE ARBETSPLATS, FORTS.

### HERTHA – SERNEKES KVINNliga NÄTVERK

Hertha är Sernekes kvinnliga nätverk som jobbar för att samordna och skapa mötesplatser inom Serneke där kvinnor på olika positioner och från olika avdelningar får möjlighet till erfarenhetsutbyte, utveckling och inspiration. Under året hölls inspirationsföreläsningar med bland andra Sernekes styrelsemedlem Veronica Rörsgård, som utifrån lång erfarenhet inom näringslivet pratade om mångfald och inkludering på arbetsplatsen.

### INKLUDERING SOM SKAPAR TRYGGHET

Serneke jobbar aktivt med att skapa en inkluderande arbetsplats för alla. Som en del i det arbetet erbjuds sedan slutet av 2021 gratis mensskydd av 100 procent ekologisk bomull på alla Sernekes arbetsplatser genom samarbetspartnern SYD. För varje påse mensskydd bidrar Serneke dessutom till att tjejer i Elfenbenskusten kan gå till skolan under sin mens. Genom ett samarbete mellan SYD och Rädda Barnen byggs det toaletter på utvalda skolor i Elfenbenskusten, och tjejer får gratis mensskydd i skolan.

Om flickor kan gå i skola minskar risken för ekonomiskt beroende och utanförskap. Idag stannar många hemma från skolan, bland annat på grund av att de inte har råd med mensskydd och att det inte finns toaletter med låsbara dörrar.



## MOT EN KLIMATSÄKRAD BYGGPROCESS

Sammantaget står bygg- och fastighetssektorn för drygt 20 procent av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige. Dessutom bidrar sektorn till stora utsläpp i andra länder genom import av byggmaterial och insatsvaror. Som en av de större bygg- och entreprenadaktörerna i Sverige har Serneke ett stort klimat- och miljömässigt ansvar, och inom koncernen bedrivs ett aktivt arbete med att successivt minska utsläppen och annan negativ påverkan.

Utifrån ett livscykelperspektiv uppstår miljö- och klimatpåverkan i ett byggprojekts samtliga faser, från framställning av material och insatsvaror via byggnation och användning till demontering eller rivning.

Historiskt har fokus i hög utsträckning legat på att skapa energieffektiva byggnader med låg klimatpåverkan i driftskedet. Boverkets byggregler specificerar till exempel krav vad gäller byggnaders energianvändning och värmeisoleringsförmåga. Därutöver finns ofta även ekonomiska incitament som driver på utvecklingen mot energisnålare byggnader.

När det gäller klimatpåverkan från själva byggprocessen har kunskapsläget visserligen ökat under senare år - men är fortsatt mer begränsat. Processen från val av material via byggnation till färdig byggnad är komplex och rymmer ett stort antal aktörer - kunder, byggherrar, konsulter, entreprenörer och underentreprenörer, leverantörer och producenter av byggmaterial. Här finns stor potential för förbättringar.

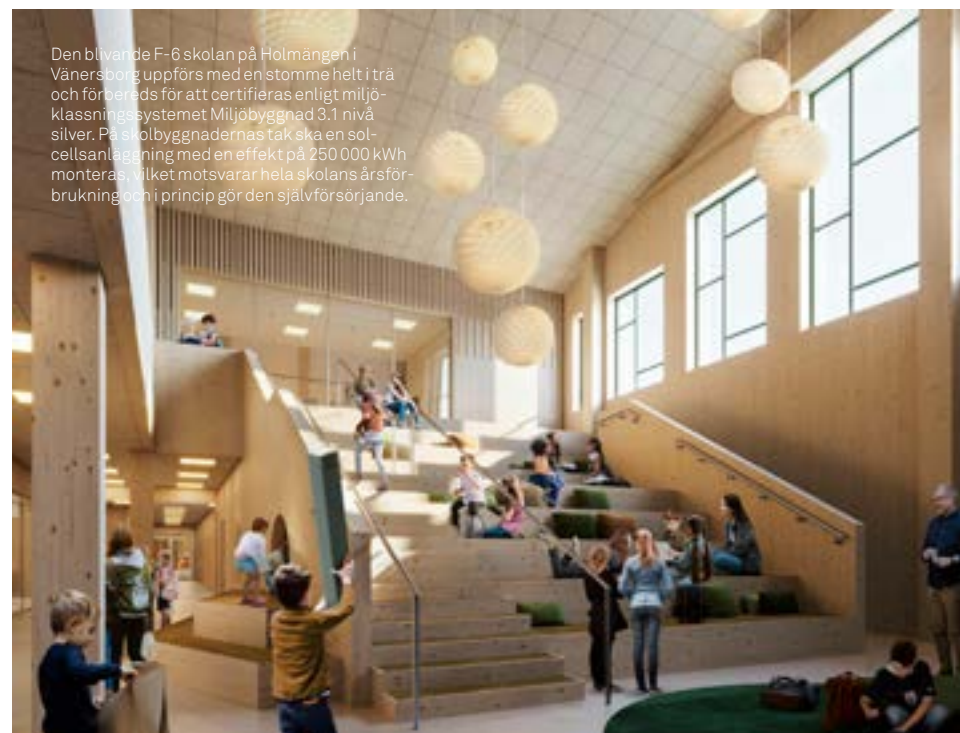
### Nya regler om klimatdeklaration för nya byggnader

För att möjliggöra förbättringar krävs ökad kunskap och transparens kring olika materiels och processers faktiska påverkan. Mätning och uppföljning av klimatdata är nyckelfaktorer för att driva utvecklingen mot minskade koldioxidutsläpp.

I januari 2022 trädde nya regler i kraft gällande deklaration av klimatpåverkan från hela byggskedet, vilket inkluderar utsläpp från materialtillverkning, transporter och byggarbetsplatsen. För bygglovspliktiga projekt ställs numera krav på byggherren att ta fram en klimatdeklaration. I enlighet med lagen ska deklarationen innehålla en beräknad klimatpåverkan mätt i kg CO<sub>2</sub>e per kvadratmeter BTA.

Bristen i tillgång till klimatrelaterade nyckeltal från byggmaterial och insatsvaror har tidigare gjort det svårt att få en verifierad bild av de totala utsläppen. Den nya lagstiftningen och de processer den för med sig kommer sannolikt underlätta framtagandet av klimatnyckeltal även för utsläpp inom scope 3 (indirekta växthusgasutsläpp som sker utanför den egna verksamheten).

Serneke har under 2021 arbetat fram processer, rutiner och verktyg för att säkerställa att projektorganisationerna har möjlighet att genomföra de lagstadgade klimatdeklarationerna. Under året har också klimatdeklarationsutbildningar för produktionspersonal startats.



Den blivande F-6 skolan på Holmängen i Vänersborg uppförs med en stomme helt i trä och förbereds för att certifieras enligt miljöklassningssystemet Miljöbyggnad 3.1 nivå silver. På skolbyggnadernas tak ska en solcellsanläggning med en effekt på 250 000 kWh monteras, vilket motsvarar hela skolans årsförbrukning och i princip gör den självförsörjande.

### STORA MÖJLIGHETER ATT MINSKA UTSLÄPPEN – GENOM ANVÄNDNING AV NYA MATERIAL

Den enskilt största påverkan i byggfasen uppstår i samband med produktion av stål och cement till betong. I byggprojekt kan dessa materialgrupper stå för upp mot 80 procent av byggskedets totala klimatpåverkan, beroende på val av exempelvis stomsystem.

Inom både akademien och byggbranschen bedrivs för närvarande flera forsknings- och utvecklingsprojekt kring alternativa byggmaterial. Hit hör bland annat klimatförbättrad betong, vilket innebär betong där delar av cementinnehållet ersatts av alternativa bindemedel – som till exempel slagg och flygaska. Andra projekt rör ökad användning av trä i

stomme och bjälklag. Genom att bygga med massiv trästomme istället för betong kan till exempel klimatpåverkan nästintill halveras.

Serneke kommer framöver öka användningen av både klimatförbättrad betong och trä i byggprojekt. När det gäller betong med lägre klimatpåverkan bedrevs under 2021 flera projekt. Exempelvis innehåller betongen som används i Karlatornet en betydligt lägre halt cementklinker än traditionell betong – med lägre klimatpåverkan som följd. Genom att ersätta cirka en tredjedel av cementen i bottenplattan med slagg möjliggjordes till exempel en besparing på över 400 ton CO<sub>2</sub>e.



## MOT EN KLIMATSÄKRAD BYGGPROCESS

### Ramverk för gröna obligationer

Serneke tog under året fram ett nytt ramverk som gör det möjligt att emittera gröna obligationer. Syftet är att finansiera byggprojekt med fokus på hållbarhet. Likviden från framtida gröna obligationer kommer att användas för att finansiera projekt som har utvärderats och valts av Serneke i enlighet med det gröna ramverket.

Projekten innefattar både bostäder och kommersiella lokaler som är miljöcertifierade\* och uppnår 20 procent bättre energiprestanda än vad som anges i Boverkets regler. Ramverket gäller både för egenutvecklade projekt såväl som byggnationer som utförs av externa beställare.

Ramverket har genomgått en oberoende extern utvärdering av CICERO Shades of green, och tilldelats det övergripande betyget Light green. Det gröna ramverket har tagits fram i samarbete med Nordea och har utformats i linje med branschstandarderna Green Bond Principles som förvaltas av International Capital Markets Association (ICMA).

\*Med miljöcertifiering avses Miljöbyggnad (lägsta nivå Silver), LEED (lägsta nivå Gold), BREEAM-SE (lägsta nivå Very Good), Svanenmärkt.

För att nå målet om minskad klimatpåverkan krävs att alla parter i värdekedjan samverkar och hjälps åt. Ett exempel på sådan samverkan är det klimatsmarta projektet Solmagasinet i Malmö. Tillsammans med E.ON har Serneke skapat ett unikt boende med smarta energilösningar, miljötank och innovativ teknik. I samband med Fastighetsmässan i Malmö 2020 utsågs projektet till "Sydsveriges smartaste fastighet".



### Partnerskap med Sustainable Innovation

Serneke har tecknat avtal om partnerskap med organisationen Sustainable Innovation. Ambitionen är att få till stånd ytterligare konkreta initiativ för att få bygg- och fastighetssektorn att bidra till att klimat- och hållbarhetsmålen uppnås.

Serneke och Sustainable Innovation samarbetar redan i två olika initiativ, Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30) och H22 Alone Together. LFM30 är ett initiativ i Malmö för att påskynda bygg- och anläggningssektorns klimatomställning och genomförande av Agenda 2030. H22 Alone Together är ett projekt inom ramen för H22, den internationella stadsmässan i Helsingborg, för att utveckla framtidens boende på ett sätt som minskar utanförskap, segregation och upplevda inlåsningsar.

Sustainable Innovation är ett icke vinstdrivande företag som driver projekt för hållbar samhällsbyggnad. Tillsammans med näringsliv, offentlig sektor och forskning skapas, testas och förverkligas innovationer som ska bidra till en samhällsförändring som gör klimatet, affären och livet mer hållbart.



## MOT EN KLIMATSÄKRAD BYGGPROCESS

### Mål för klimatneutralitet 2045

Serneke står bakom byggbranschens Färdplan för fossilfri konkurrenskraft. Färdplanen har tagits fram av Sveriges Byggindustrier, branschrepresentanter, forskare och organisationen Fossilfritt Sverige, som innebär att Sernekes mål är att senast år 2045 ha netto nollutsläpp av växthusgaser.

Produktionskedjan inom bygg och entreprenad står för en stor del av de totala koldioxidutsläppen i Sverige. I Sernekes egen verksamhet genereras dessa främst av de fossila bränslen som används av transportfordon och entreprenadmaskiner, samt vid uppvärmning av arbetsplatser. Här bedrivs ett aktivt arbete med energieffektiviserande åtgärder genom ökad kravställning i interna rutiner. Den största delen av utsläppen i värdekedjan uppstår dock i samband med produktion av byggmaterial, samt genom underentreprenörers användning av maskiner och fordon. Denna klimatpåverkan uppstår utanför den egna verksamheten, men är likväl en konsekvens av beslut som tagits inom företaget genom exempelvis inköp och upphandlingar.

Den långsiktiga ambitionen är att bidra till att minska klimatpåverkan i hela värdekedjan – från byggskede, användningsskede till slutskede, oavsett i vilket land klimatpåverkan uppstår. Kompensationsåtgärder kan bli nödvändigt för att nå netto nollutsläpp av växthusgaser men huvudstrategin är att i första hand minska utsläppen. Utsläpp från användningsskedet ingår endast för de byggnader som Serneke förvaltar.

#### STATUS OCH FOKUSFRAMÅT

Serneke har under 2021 påbörjat arbetet med att utveckla plan för hur målet avseende klimatneutralitet ska nås. Arbetet kommer fortsätta 2022 genom framtagande av en klimatfärdplan för bolaget.

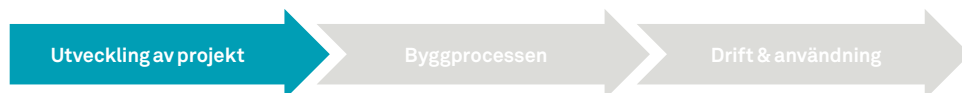
För att säkerställa relevanta, konkreta och transparenta mål avser Serneke under 2022 ansluta sig till Science Based Targets initiative (SBTi).



## MOT EN KLIMATSÄKRAD BYGGPROCESS

# AKTIVT ARBETE MED ATT ÖKA POSITIV PÅVERKAN OCH MINSKA UTSLÄPP I HELA VÄRDEKEDJAN

Inom Serneke bedrivs ett aktivt arbete med att förebygga, begränsa och minska klimat- och miljöpåverkan i samtliga förekommande steg – från förvärv av mark och planering av projekt, via inköp av material till byggnation och drift. Möjligheten att påverka skiljer sig dock kraftigt åt beroende på om Serneke äger och driver projektet – eller agerar entreprenör åt annan byggherre.



## Utveckling av projekt

I de projekt Serneke utvecklar i egen regi eller i nära samverkan med beställare finns stora möjligheter att genom ett proaktivt arbete påverka den kommande klimatpåverkan i såväl bygg- som driftsfas.

Alla egenutvecklade bostadsprojekt utvecklas i enlighet med kraven i externa certifieringssystem, bland annat BREEAM, LEED, Svanen och Miljöbyggnad. Serneke har egna miljöcertifieringsspecialister och ingår även i externa referensgrupper för fram-

tagande av nya Svanenkriterier och krav för Miljöbyggnad 4.0.

Under 2021 uppfyllde 62 procent av Sernekens samtliga pågående byggprojekt, med projektsumma över 30 Mkr, kraven i något av certifieringssystemen. 2 413 Mkr av orderstocken de kommande åren utgörs av gröna projekt. Projekten avser byggnation av fastigheter som byggs enligt uppställda certifieringskrav, vilket är i enlighet med Sernekens gröna ramverk.

### EXEMPEL PÅ INITIATIV OCH ÅTGÄRDER FÖR ATT MINIMERA PÅVERKAN OCH UTSLÄPP

• Alla egenutvecklade bostadsprojekt utvecklas enligt kravställningar i externa certifieringssystem.

### I FOKUS 2022

- Utveckling av tydliga interna mål och krav rörande egenutvecklade projekt, inkluderat även externa certifieringar
- Fortsatt arbete med framtagande av strategi för bevarande/beaktande av biologisk mångfald i samband med projekt
- Utveckling av krav för ökad cirkularitet och resurseffektivitet genom minimering av avfall och ökat återbruk av material



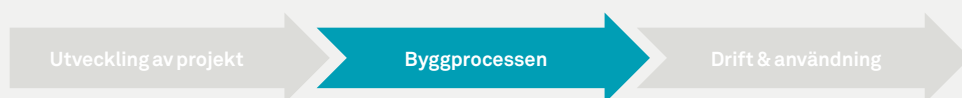
Serneke har under 2021 bland annat arbetat med utveckling och byggnation av drygt 100 lägenheter i kvarteret Dörren i Växjö. Bostäderna utformas i samklang med "Hållbara Växjö 2030" och kommer att bidra till låg miljöpåverkan genom att byggnaderna konstrueras med lägre energianvändning. Målsättningen är att uppfylla kraven för nära-nollenergihus. I projektet har Serneke även arbetat med så kallade regnträdgårdar (raingardens), fördröjningstankar samt växter i syfte att skapa en hållbar hantering och fördröjning av dagvattnet.



I Sernekens egenutvecklade projekt Velocity i Helsingborg kommer den bergvärmeanläggning som installeras för de 140 lägenheterna att drivas av el producerad av solpaneler på fastighetens tak. Genom denna lösning, som kommit till stånd genom ett samarbete med energibolaget E.ON, kommer klimatavtrycket från energianvändningen att minimeras.



## MOT EN KLIMATSÄKRAD BYGGPROCESS



### Byggprocessen

Huvuddelen av alla utsläpp i byggfas kan härledas till produktion och transporter av byggmaterial och insatsvaror, utsläpp från arbetsmaskiner, energiförbrukning på byggplatser samt avfallshantering. Fördelningen skiljer sig dock stort beroende på typ av projekt. Vid byggnation av byggnader står tillverkning av byggmaterial för majoriteten av växthusgasutsläppen. Påverkan från transporter och energiförbrukning står här för en relativt sett mindre andel. I större anläggningsprojekt med omfattande transportbehov kan fördelningen vara den omvända.

### INKÖP AV MATERIAL

Sernekes inköp har historiskt sett i relativt hög utsträckning varit decentraliserat och skett inom ramen för specifika uppdrag och projekt. Ambitionen framöver är att inom relevanta områden etablera ramavtal med valda leverantörer. Dessa ramavtal möjliggör ett ökat fokus på att mäta klimatpåverkan som uppstår i leverantörskedjan, för att därigenom möjliggöra målet om klimatneutralitet.

### ENERGIFÖRBRUKNING PÅ BYGGARBETSPLATSEN

Serneke arbetar aktivt med att både minska energiförbrukningen och även välja energikälla med minsta möjliga klimatpåverkan. På byggarbetsplatser finns obligatoriska krav på LED-belysning och där lämpligt ska det även installeras närvarostyrning.

För de projekt Serneke har rådighet över ska förnybar energi användas till elförbrukning och fjärrvärme för uppvärmning och uttorkning. I möjligaste mån ska dieseldrivna torkar och fläktar undvikas.

### TRANSPORTER OCH MASKINER

Merparten av materialtransporterna och maskinarbete i Sernekes projekt utförs av underentreprenörer och andra leverantörer. Där möjligt tillämpas Trafikverkets och de svenska storstädernas (den s.k. Beställargruppens) gemensamma miljökrav för underentreprenader, vilka bland annat innebär följande:

- Krav på minst 20 procent förnybara drivmedel utöver lagen om reduktionsplikt
- Krav på ålder, Euroklass och maximala utsläpp av klimatpåverkande gaser från fordon
- Krav på redovisning av drivmedelsförbrukning.

### HÅLLBARHETSMÄRKNING AV BYGGARBETSPLATSER

Serneke har under 2021 genomfört ett pilotprojekt för att implementera en egen hållbarhetsmärkning av pågående byggprojekt. Syftet är att tydliggöra vilka åtgärder som måste vidtas för att uppnå de krav som ställs. Hållbarhetsmärkningen är tänkt att omfatta arbetsplatsen och alla som verkar där, men även ta hänsyn till omgivningen och människor som bor, vistas och arbetar nära arbetsplatsen.

Märkningen omfattar nio huvudområden; övergripande åtgärder (inklusive sociala åtaganden), bodetablering, säkerhet och hälsa, kemikaliehantering, fordon och maskiner, avfallshantering, nödlägesberedskap, varumärke och omgivning.

Märkningen är tänkt att ha nivåer - brons, silver och guld. Alla projekt ska uppfylla minst bronsnivå, vilket innebär att samtliga obligatoriska åtgärder i verksamhetsledningssystem för projekt är uppfyllda.

Målet är att under 2022 implementera hållbarhetsmärkningen succesivt i Sernekes samtliga byggprojekt.



### ÖKAD KUNSKAP OM ENERGIANVÄNDNINGEN UNDER BYGGPROCESSEN

Serneke var under 2021 en av de deltagande aktörerna i ett utvecklingsprojekt som syftar till att öka kunskapen om energianvändningen under produktion. Projektet syftar även till att ta fram kravspecifikationer och en plan för mätning av energiförbrukning på byggarbetsplatsen. En större mätstudie kommer genomföras med start under 2022 och pågå cirka ett år. Projektet drivs inom ramen för Lågan, ett samarbete mellan Byggföretagen, Energimyndigheten, Boverket, Västra Götalandsregionen, byggentreprenörer, byggherrar och konsulter.





## MOT EN KLIMATSÄKRAD BYGGPROCESS

### MATERIAL – OCH RESURSEFFEKTIVITET

Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets materialanvändning och avfallsflöden. Resursförbrukning och hantering av avfall utgör därför en av Sernekes högst prioriterade miljöfrågor. Arbetet utgår från byggbranschens riktlinjer för resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning. Ambitionen är att minimera material- och resursförbrukningen och därigenom avfallsmängderna, minska andelen avfall som går till deponi samt öka sorteringen av avfall från byggproduktion.

Som stöd i detta arbete finns för Sernekes projekt vår Hållbarhetsmärkning av byggarbetsplatsen. I denna redovisas vilka avfallsfraktioner som är obligatoriska och tips på vilka valbara fraktioner som kan vara lämpliga. Det beskrivs även hur man ska förvara och hantera farligt avfall för att inte detta ska kunna skada våra medarbetare eller den omgivande miljön.

Serneke har som mål att 2025 ska allt avfall sorteras direkt på byggarbetsplatsen och mängden avfall som går till deponi ska minskas till max 2 procent av allt avfall (exkl. förorenade massor).

### ANSLUTNA TILL "RETURSYSTEM BYGGPALL"

Serneke deltar i retursystemet Byggpall, vilket innebär att byggpallar hämtas upp på byggarbetsplat-

sen och därefter återanvänds eller återvinns. Genom att delta i retursystemet möjliggörs en minskning av mängden byggavfall.

### GIFTFRI MILJÖ

En giftfri miljö är ett av Sveriges miljömål och kemiska produkter och ämnen påverkar både människor och miljö. Samtliga kemikalier som används på Sernekes arbetsplatser registreras och kontrolleras att de inte innehåller några utfasningsämnen. I miljöcertifierade projekt, såsom Svanenmärkta bostadshus eller Miljöbyggnad, ställs tydliga krav på detta men även övriga kemikalier kontrolleras innan användning genom avstämning mot kriterier i Byggarbetsplatsbeskrivningen och BASTA. Produkter som används på Sernekes arbetsplatser ska uppfylla BASTA-systemets kravnivåer BASTA eller BETA alternativt Byggarbetsplatsbeskrivningens Rekommenderad eller Accepterad.

### TJÄNSTERESOR

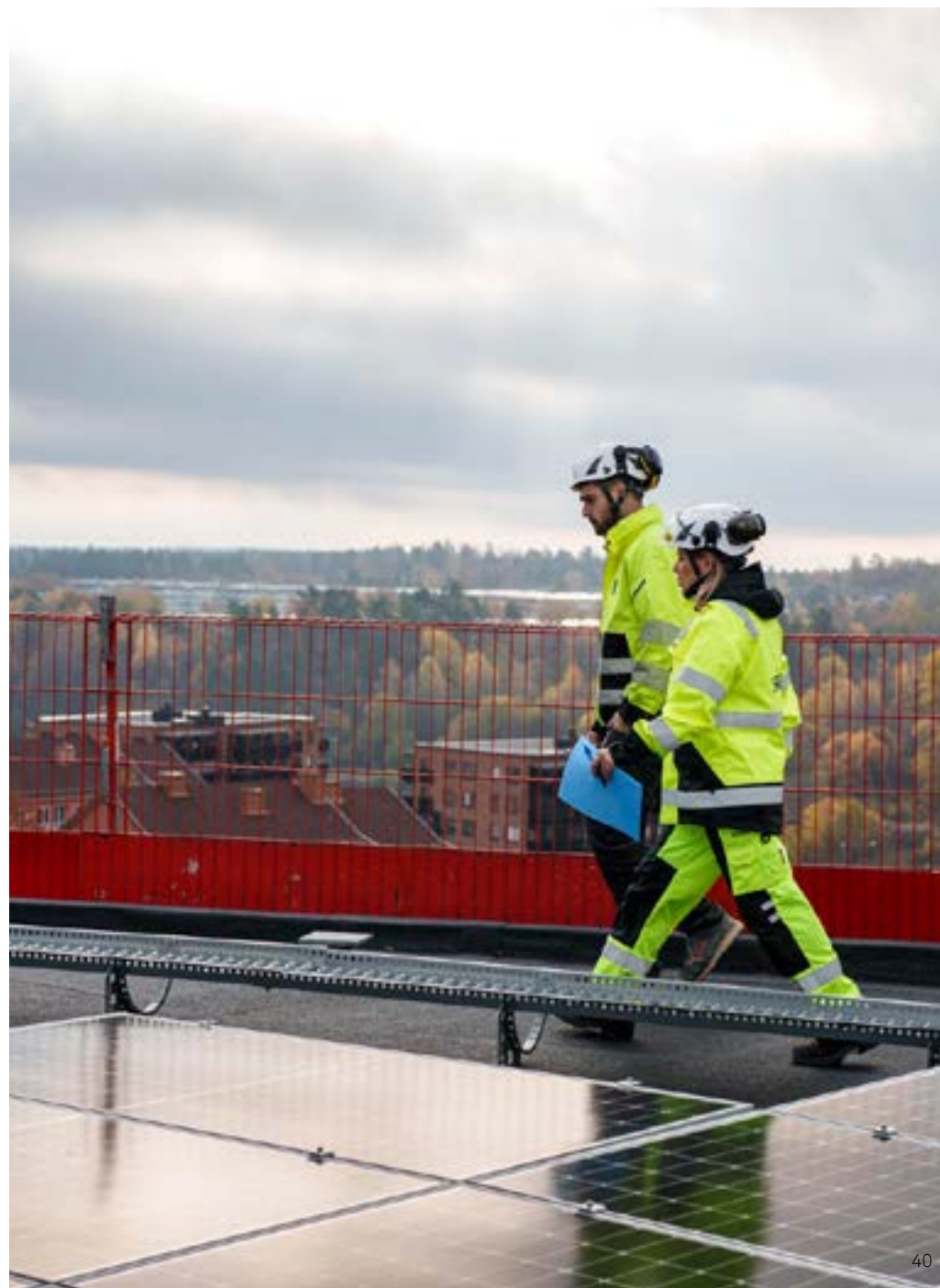
Sernekes riktlinjer för tjänsteresor styr mot att prioritera tågresor framför flygresor. När det gäller förmånsbilar är målet att öka andelen fordon drivna med alternativa bränsle, el, eller laddhybrider. Andelen eldrivna tjänstebilar uppgick under 2021 till cirka 7 procent men ökar i snabb takt.

### EXEMPEL PÅ INITIATIV OCH ÅTGÄRDER FÖR ATT MINIMERA PÅVERKAN OCH UTSLÄPP

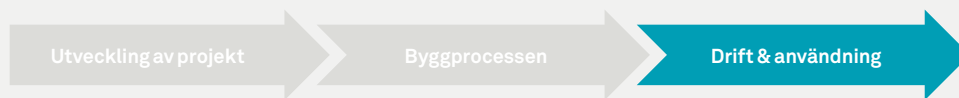
- Ramavtal med leverantörer som möjliggör bättre planering av inköp – och därigenom färre transporter
- Användning av klimatförbättrad betong
- Framtagande av Hållbarhetsmärkning för byggarbetsplatser

### I FOKUS 2022

- Ta fram plan för successiv utfasning av fossildrivna fordon och maskiner
- Ingå externa samarbeten för utveckling av hållbara materialval
- Standardisera och effektivisera processerna kring datainsamling och rapportering
- Fortsatt ökning av andelen tjänstebilar drivna på el/laddhybrider



## MOT EN KLIMATSÄKRAD BYGGPROCESS



### Drift och användning

Serneke arbetar aktivt för att minimera och minska energianvändningen på kontor och i ägda fastigheter. Inom hela företaget bedrivs ett kontinuerligt arbete med att införa åtgärder som identifierats i den återkommande energikartläggningen, vilken genomförs enligt lagen 2014:266 om energikartläggning i stora företag. I kartläggningen ingår den energianvändning i byggnader, verksamhet och transporter som företaget har rådighet över.

### EXEMPEL PÅ INITIATIV OCH ÅTGÄRDER FÖR ATT MINIMERA PÅVERKAN OCH UTSLÄPP

- Systematiskt arbete med att minska energianvändningen, bland annat genom kontinuerliga energikartläggningar
- Optimering av luftsystem för att skapa bra klimat till rätt kostnad
- Byte av fönster med bättre U-värde för mindre värmeläckage
- Tätning av fasader och portar för mindre värmeläckage
- Komplettering med luftluftvärmepumpar där äldre uppvärmningssystem ännu inte uppdaterats
- I vakanta lokaler sänks temperatur

### IFOKUS 2022

- Arbeta mot centralt bindande elavtal för 100% förnyelsebar el med en eller ett fåtal leverantörer
- Vidare arbete med byte av fönster samt tätning av fasader för att minska värmeläckage
- Etablera s.k. frikyla på Prioritet Serneke Arena, vilket möjliggör gratis kyla från marken och minskar behovet av producerad kyla från aggregaten
- Byte till LED-armaturer i alla fastigheter



På taket på Prioritet Serneke Arena har vi sedan 2019 solceller som producerar ca 250 Mwh/år för eget bruk i arenan.

## ETISKT FÖRHÅLLNINGSSÄTT OCH SCHYSSTA AFFÄRER

Bygg- och entreprenadbranschen kännetecknas av stora projekt, många inblandade parter och en blandning av såväl offentliga som privata kunder. Sammantaget medför detta en ökad risk för mutor och korruption. Serneke arbetar hårt med att identifiera och minska risker för händelser och incidenter som på olika sätt skulle kunna skada verksamheten.

För Serneke är det viktigt att agera etiskt korrekt. Det stärker konkurrenskraften och bidrar till ett högt förtroendekapital. Nolltolerans råder mot alla former av korruption, vilket inbegriper alla typer av mutor och bestickning. I den koncerngemensamma uppförandekoden beskrivs de grundläggande principerna för hur chefer och medarbetare i hela organisationen ska agera i sitt dagliga arbete och i kontakter med leverantörer, konkurrenter och andra externa parter. I uppförandekoden finns även definierat vad som gäller för områden som exempelvis gåvor, droger och alkohol, samt vid eventuella intressekonflikter. Det är obligatoriskt för alla medarbetare att genomföra Sernekes internutbildning i uppförandekoden.

### Rapportering via WhistleB

Om en medarbetare upptäcker något som bryter mot Sernekes uppförandekoder, värderingar, policy eller tillämplig lag finns möjlighet att anonymt och via tredje part rapportera missförhållanden via tjänsten WhistleB. Syftet med funktionen är att säkerställa att eventuella oegentligheter kommer till Sernekes kännedom om kommunikationen via närmsta chef eller HR-funktionen av någon anledning inte är möjlig. Visselblåsarfunktionen är inte begränsad till anställda utan tillgänglig även för andra. Under 2021 inkom totalt fyra ärenden, vilka alla behandlades och utreddes i enlighet med fastslagna rutiner.



### Branschöverenskommelse mot mutor

I december 2015 undertecknade flera ledande aktörer inom den svenska byggbranschen en överenskommelse för att motverka mutor och korruption inom den offentligt finansierade bygg- och fastighetssektorn. Utöver flera rikstäckande byggbolag är Sveriges Byggindustrier, Byggherrarna

samt Sveriges Kommuner och Landsting parter i överenskommelsen. Det övergripande syftet med överenskommelsen är att möta omvärldens krav på ökad transparens. Utöver principiella ställningstaganden ger den även konkret vägledning kring bland annat representation och sponsring. Serneke står helhjärtat bakom överenskommelsen och det

är obligatoriskt att samtliga tjänstemän genomföra den utbildning som Sveriges Byggindustrier erbjuder i ämnet.

### Underentreprenörer

I bygg- och anläggningsprojekten bedrivs arbetet tillsammans med underentreprenörer och/eller samarbetspartners. Serneke har en rutin för leverantörskontroll och ingår bara avtal med leverantörer som uppfyller Sernekes grundläggande krav. För att säkerställa att samtliga upphandlade parter följer de riktlinjer som Serneke och beställaren upprättat är det viktigt med tydlighet i avtalsvillkor och kommunikation tidigt. Uppförandekoden och Sernekes skydds- och ordningsregler är obligatoriska villkor i alla leverantörsavtal. Brott mot uppförandekoden ger Serneke rätt att häva avtalet.

Serneke tillåter maximalt två led av underentreprenörer samt att Sernekes villkor genomsyrar hela entreprenörskedjan. Genom att föra personalliggare i InfoBric, eller likvärdigt system, säkerställs att samtliga som vistas på arbetsområdet är godkända i enlighet med ID06. För att uppnå finansiell uthållighet görs kontroller i varje upphandling genom kreditvärderingsverktyg, Skatteverket samt bevakning av entreprenörers ekonomiska status för att fånga upp förändringar i ett tidigt skede. Finansiell uthållighet uppnås även genom en nära relation med entreprenörer samt en god dialog. Många risker minimeras genom långsiktigt samarbete med entreprenörer.



## STYRNING OCH RAMVERK

Som komplement till gällande lagstiftning har Sernekes styrelse och bolagsledning tillsammans formulerat och antagit ett ramverk som sätter riktlinjerna för hur Serneke ska agera som ett ansvarsfullt företag och arbetsgivare. Ramverket består av såväl interna regelverk och riktlinjer som anslutning till externa principer och rekommendationer. Nedan presenteras några av de främsta.

### Uppförandekod för medarbetare

I uppförandekoden beskrivs Sernekes riktlinjer för medarbetare inom fem områden - arbetsmiljö, arbetsvillkor, etiska affärer, kommunikation samt miljö. Den gäller för styrelsen och samtliga anställda inom Serneke. Sernekes koncernledning ansvarar för att uppförandekoden efterlevs. Under 2021 lanserades en ny uppförandekod, utvecklad för att bättre möta omvärldens förväntningar, täcka fler områden samt anpassas till en internationell kontext. Under året lanserades också en digital utbildning i uppförandekoden som alla anställda i bolaget ska genomföra.

### Uppförandekod för affärspartners

Sernekes Uppförandekod kompletteras med Sernekes Uppförandekod för affärspartners. Uppförandekoden för affärspartners finns i avtal och ska följas av alla underentreprenörer och leverantörer. Vid allvarigare brott mot koden finns möjlighet att häva ingånget avtal.

### Koncernpolicyer

I syfte att tydliggöra regelverk och instruktioner har Serneke antagit flera policyer. I Inköspolicyn klargörs etiska ståndpunkter, internt såväl som gentemot leverantörer. I Miljöpolicyen beskrivs Sernekes övergripande inställning till miljöfrågor samt övergripande principer för styrning och uppföljning av miljöarbetet. Arbetsmiljöpolicyen beskriver ramarna för den fysiska, organisatoriska och sociala arbetsmiljön. I Mångfalds- och likabehandlingspolicyen beskrivs Sernekes ambitioner avseende jämlikhet-, mångfald- och likabehandlingsfrågor. I Alkohol- och drogpolicyn beskrivs Sernekes syn på alkohol och droger.

### Global Compact

Serneke har anslutit sig till FN:s initiativ Global Compact. Global Compact introducerades 1999 av FN:s före detta generalsekreterare Kofi Annan och är idag, med över 10 000 företagsmedlemmar från 161 länder, det största internationella initiativet för företagsansvar och hållbarhetsfrågor. Företagsmedlemmarna förbinder sig att leva upp till tio principer kring mänskliga rättigheter, miljö, arbetsvillkor och antikorrupktion, och respektera dessa i hela sin värdekedja.

### Mänskliga rättigheter och arbetsvillkor

Serneke följer Internationella arbetsorganisationens (ILO) åtta så kallade kärnkonventioner. Konventionerna handlar om grundläggande mänskliga rättigheter i arbetslivet. Vidare stödjer och respekterar Serneke FN:s deklARATION om de mänskliga rättigheterna samt Internationella arbetsorganisationen ILO:s internationella program för avskaffande av barnarbete (IPEC). Principerna tillämpas genom leverantörsbedömningar och revisioner; uppföljningsverktyg som är direkt kopplade till målen i uppförandekoden. Genom ett nära och långsiktigt samarbete med leverantörer och entreprenörer fångas brister upp och åtgärdas i samverkan.

### Branschgemensamma överenskommelser

Utöver ovan nämnda ramverk ingår Serneke även i ett antal branschgemensamma överenskommelser och riktlinjer. Till dessa hör bland annat "Håll nollan" (samverkan för att förebygga olyckor i byggbranschen) och en branschgemensam överenskommelse som syftar till att motverka mutor och



korrupktion inom den offentligt finansierade bygg och fastighetssektorn.

### Certifieringar

Serneke Sverige är certifierat enligt ISO 14001:2015 (miljö) och ISO 9001:2015 (kvalitet). Nyberg Svets (bolag i koncernen) innehar certifieringen EN 1090:2 (byggstål).

### Organisation och ansvar

Sernekes operativa verksamhet drivs utifrån en regional struktur. Det löpande hållbarhetsarbetet bedrivs i nära samarbete med beställare och kunder. Genom samverkan och med centrala stöd och stabsfunktioner möjliggörs hög kvalitet och ett kontinuerligt erfarenhetsutbyte. VD ansvarar för den kontinuerliga rapporteringen gentemot styrelsen.

### Uppföljning och kontroller

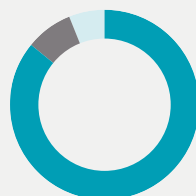
Bygg- och anläggningsindustrin är föremål för omfattande regelverk och kontinuerlig extern granskning avseende miljömässiga, kvalitetstekniska, säkerhetsrelaterade och arbetsmiljörättsliga aspekter. Bolagets verksamhetssystem med dess processer och rutiner bidrar till att upprätthålla en hög och jämn kvalitet inom alla områden. För att utvärdera och förbättra effektiviteten i verksamhetens processer utförs internrevisioner inom bolaget. Detta skapar också trygghet och kontroll över att verksamheten fungerar som den ska. Till de främsta externa kontrollerna hör revision i samband med ISO-certifiering, revisioner från kunder och beställare, inspektioner av Arbetsmiljöverket och Skatteverket, samt fackföreningarnas arbetsplatskontroller och löpande uppföljning.

# UTFALLSDATA 2021

## ARBETSPLATS- OCH MEDARBETARDATA

Antal medarbetare 2021-12-31	2021	2020	2019
Totalt, varav	1 218	1 120	1 125
Tjänstemän	870	810	816
Yrkesarbetare	348	310	309

### Antal medarbetare per affärsområde



- Sverige, 86%
- Invest, 8%
- Group, 6%

### Kommentar

Antalet medarbetare ökade åter under 2021, som en konsekvens av en ökad tillväxt i bolaget samt en intensifierad produktion i ett antal större projekt, bland annat Karlatornet.

### Könsfördelning

	Andel män	Andel kvinnor
Totalt, %	81	19
Tjänstemän, %	74	26
Yrkesarbetare, %	99	1
Samtliga chefsnivåer, %	82	18
Styrelse, %	5/8	3/8
Koncernledning, %	6/9	3/9

### Kommentar.

Totalt sett ökade andelen kvinnor i koncernen något under 2021, jämfört med året innan. Utvecklingen mot en jämnare könsfördelning går åt rätt håll, om än i långsam takt och med stora skillnader mellan olika yrkesgrupper. Arbetet med mångfald och inkludering är prioriterat inom koncernen, bland annat inom rekrytering, succionsplanering och ledarskapsutbildningar.

Personalomsättning	2021
Antal nyanställda, totalt	343
Tjänstemän	236
Yrkesarbetare	107
Antal anställda som slutat (koncern), varav	191
Tjänstemän	150
Yrkesarbetare	41
Personalomsättning (koncern), totalt	16%
Tjänstemän	18%
Yrkesarbetare	12%

Sjukfrånvaro, %	2021
Totalt koncernen	5,9
Varav	
Tjänstemän	2,2
Yrkesarbetare	9,3

### Kommentar

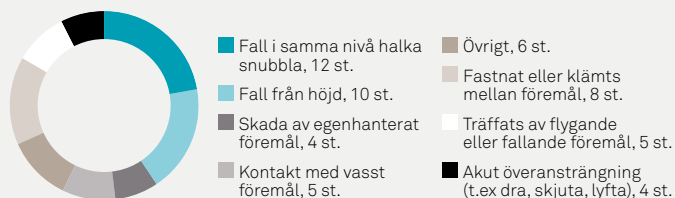
Personalomsättningen har under 2021 varit på en högre nivå än det långsiktiga målet för bolaget. Det kan delvis förklaras av en stark byggkonjunktur med hård konkurrens om arbetskraft på marknaden. Sjukfrånvaron, som ligger på en högre nivå än normalt, är en konsekvens av coronapandemin och de restriktioner den medförde.

## ARBETSPLATS- OCH MEDARBETARDATA, FORTS.

Incidentrapportering	2021	2020	2019
Totalt antal olyckor med frånvaro	57	43	37
Egen personal	20	8	11
Underentreprenörer	37	35	26
Lost time injury*, egen personal	10,5	4,9	6,8
Olyckor med dödlig utgång	0	0	0
Egen personal	0	0	0
Underentreprenörer	0	0	0

\*Antal olycksfall med mer än 8 timmars frånvaro per miljon arbetade timmar

## Vanligaste typen av olyckor och skador, antal



## Kommentar

Under 2021 har rapporteringen av riskobservationer ökat mot föregående år. Så även inrapportering av både tillbud och olyckor. Resultatet är ett utslag av flera faktorer såsom förenklade rapporteringsmöjligheter via IA-appen, utbildningsinsatser av rapporteringsverktyget, ökad riksmedvetenhet i projekten och ett förbyggande långsiktigt arbetsmiljöarbete som avser att minska antalet tillbud och olyckor på sikt.

## Olyckor totalt

Under 2021 har 187 olyckor rapporterats in på Sernekes arbetsplatser. De tre vanligaste orsakerna till olyckorna är fall i samma nivå (snubbla/halka), kontakt med vasst föremål och fastna/klämmas mellan föremål.

## Olyckor med sjukfrånvaro

Under 2021 har 57 olyckor resulterat i sjukfrånvaro med minst 1 dag, med fördelningen 20 Sernekeanställda (inkl. inhyrda och lärlingar) och 37 underentreprenörer. De tre kategorier av olyckor som genererar mest frånvaro är; fall i samma nivå (snubbla och halka), fall från höjd och fastna/klämmas mellan föremål.

## Tillbud

Det har under 2021 rapporterades in totalt 422 tillbud på Serneke arbetsplatser. En ökning med drygt 100 tillbud jämfört med föregående år. Den mest dominerande risken i samband med tillbud är att träffas av flygande /fallande föremål, där efter risken att smittas av Covid-19 på arbetsplatsen i tätt följd av risken att skadas genom fall från höjd eller risken att fastna/klämmas mellan föremål.



## EGEN KLIMATPÅVERKAN OCH ENERGIFÖRBRUKNING

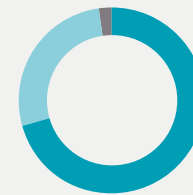
### Fördelning av koldioxidutsläpp enligt GHG-protokollet (Utsläpp av CO<sub>2</sub>e Ton)

	2021	2020	2019	% förändring 2019-2021
Direkta utsläpp av växthusgaser enligt Scope 1, <i>varav</i>	1 701	1 450	2 628	-35%
Tjänsteresor och transporter (leasing och egna fordon)	1 067	1 165	2 032	-47%
Verksamhetens produktion och uppvärmning	634	286	596	6%
Indirekta utsläpp av växthusgaser enligt Scope 2, <i>varav</i>	655	376	565	16%
El	380	151	225	69%
Fjärrvärme	275	225	340	-19%
Indirekta utsläpp av växthusgaser enligt Scope 3, <i>varav</i>	46	30	117	-60%
Tjänsteresor (flyg och tåg)	44	25	110	-60%
Hyrbilar	2	5	7	-71%
<b>TOTALT CO<sub>2</sub>e (ton)</b>	<b>2 402</b>	<b>1 856</b>	<b>3 310</b>	<b>-38%</b>
<b>Totalt CO<sub>2</sub>e (ton) i förhållande till omsättning</b>	<b>0,27</b>	<b>0,27</b>	<b>0,49</b>	<b>-49%</b>

### Energiförbrukning (MW)

	2021	2020	2019	% förändring 2019-2021
Energianvändning, <i>varav</i>	25 595	20 215	34 410	-26%
Produktion	17 974	11 695	16 424	9%
Egenägda fastigheter	4 054	3 682	8 626	-53%
Tjänsteresor och transporter (leasing och egna fordon)	3 567	4 838	9 359	-62%
Egenproducerad energi (MW), <i>varav</i>	235	248	96	148%
Elkraft från solceller	235	248	96	148%

### Fördelning av koldioxidutsläpp enligt GHG Protokollet, %



■ Scope 1, 70,7%  
■ Scope 2, 27,3%  
■ Scope 3, 2,0%

### Fördelning av koldioxidutsläpp, %



■ Produktion och uppvärmning 53,6%  
■ Tjänsteresor och transporter 46,4%

### Kommentar:

Utsläppen av växthusgaser från Sernekes egen verksamhet (scope 1) ökade under året till 1 701 ton, en ökning med cirka 17% jämfört med 2020. Ökningen berodde framför allt på ökade utsläpp relaterade till produktion och uppvärmning. Sett i förhållande till omsättning var utsläppen oförändrade. Jämfört med 2019 har utsläppen minskat med 35% i CO<sub>2</sub>e, och med 49% i förhållande till omsättning.

Värt att notera är att de angivna utsläppen inte fullt ut representerar den totala och faktiska klimatpåverkan som Sernekes verksamhet ger upphov till. Redovisningen av påverkan från produktionsdrivmedel försvåras till exempel av att Serneke äger få egna fordon och arbetsmaskiner, utan i stället hyr in underentreprenörer inkl. maskiner och drivmedel för färdigställande.

Energi från förnybara energikällor stod under året 90 procent av den totala energiförbrukningen.

### Rapportering i enlighet med scope 1, 2 och 3

Sernekes klimatkartläggning omfattar idag scope 1, 2 och valda delströmmar inom scope 3. Scope 1 utgörs av direkta utsläpp av växthusgaser från fordon och maskiner som Serneke äger eller leasar. Scope 2 utgörs av indirekta växthusgasutsläpp från förbrukning av el, fjärrvärme och kyla i hyrda och förvaltade fastigheter samt byggarbetsplatser. Scope 3 har Serneke i dagsläget valt att avgränsa till utsläpp kopplat till tjänsteresor (tåg, flyg och hyrbilar).

Serneke arbetar aktivt med att förfinna processerna för mätning och uppföljning, inkluderat att bättre kunna mäta klimatavtrycket även inom Scope 3. Den största delen av utsläppen i Scope 3 uppstår dock i samband med produktion av byggmaterial samt genom underentreprenörers användning av maskiner och fordon. Denna klimatpåverkan uppstår utanför Sernekes egna verksamhet, men är en konsekvens av beslut som tagits i bolaget. Därutöver kommer sannolikt även den nya klimatdeklarationslagen bidra till att underlätta framtagandet av nyckeltal för relevanta delströmmar.

## EGEN KLIMATPÅVERKAN OCH ENERGIFÖRBRUKNING, FORTS.

Avfall, andel och ton	2021	2020	2019	% förändring 2019–2021
Materialåtervinning	49% (4 941)	44% (4 995)	50% (5 401)	-9%
Energiutvinning/förbränning	29% (2 875)	39% (4 405)	24% (2 569)	12%
Deponi	5% (484)	3% (307)	4% (460)	5%
Farligt avfall	<1% (40)	<1% (40)	<1% (52)	-23%
Annat	17% (1 668)	14% (1 647)	21% (2 293)	-27%
Totalt (ton)	100% (10 008)	100% (11 394)	100% (10 775)	-7%
<b>Sorteringsgrad</b>	83%	86%	79%	-2%
<b>Ton avfall i förhållande till omsättning</b>	1,15	1,66	1,60	N/A

### Kommentar:

Serneke strävar efter att minimera avfall och ha en hög återvinningsgrad. Mängden bygg- och konstruktionsavfall i förhållande till omsättning var lägre än tidigare år. Sorteringsgraden ligger likvärdig som under tidigare år och borde

minskas ytterligare. Målet framöver är att öka andelen avfall som återanvänds och återvinns – och minska mängden avfall som läggs på deponi.

### Avslutade projekt med miljöcertifiering 2021

	2021	2020	2019
BREEAM	3	2	0
Miljöbyggnad	17	8	8
Svanen	1	1	0
LEED	0	0	1
<b>Totalt</b>	21	11	9

### Pågående projekt med miljöcertifiering 2021

	2021	2020	2019
BREEAM	4	2	0
Miljöbyggnad	37	22	13
Svanen	4	1	0
LEED	0	0	1
<b>Totalt</b>	45	25	14

### Kommentar:

Under 2021 bedrevs 62 procent av Sernekes pågående byggprojekt, med projektsumma över 30 MSEK, utifrån kraven i något av ovan nämnda certifieringssystem.

Det är en ökning med 2 procentenheter jämfört med föregående år. Sett utifrån antalet miljöcertifierade projekt är ökningen än större.

### Taxonomi

	Totalt (mkr)	Andel som omfattas av EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter, %	Andel som inte omfattas av EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter, %
Omsättning	8 735	100%	0%
Investeringar (Capex)	384	100%	0%
Kostnader (Opex)	N.A.*	N.A.*	N.A.*

\*Redovisas ej då uppgiften idag bedöms vara svårdefinierad i byggbolag, enligt gemensam utvärdering med branschkollegor.

### Kommentar:

EU:s gröna taxonomi (EU 2020/852) trädde i kraft i juli 2020. Syftet är att underlätta för investerare att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar genom ett gemensamt klassificeringssystem för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Stora företag av allmänt intresse som berörs av hållbarhetsrapporteringskraven enligt direktivet om icke-finansiell rapportering (Non Financial Reporting Directive) ska för räkenskapsåret 2021 redovisa hur stor del av verksamheten som omfattas. Taxonomi utgår från verksamheter som enligt forskningen står för en stor del av de klimatpåverkande utsläppen och som EU menar har en avgörande roll i omställningen till en koldioxid-snål, motståndskraftig och resurseffektiv ekonomi.

### Omsättning

Omfattas huvudsakligen av uppförande av nya byggnader och renovering av befintliga byggnader. Omsättningen består av entreprenaduppdrag åt externa beställare samt egenutvecklade byggprojekt. 100% av Sernekes omfattades av EU:s gröna taxonomi för hållbara aktiviteter.

### Investeringar

Investeringar utgörs av egenutvecklade byggprojekt. 100% av investeringarna omfattades av EU:s gröna taxonomi för hållbara aktiviteter.

### Kostnader

I Sernekes hållbarhetsrapporten 2021 redovisas ej Opex då uppgiften idag bedöms vara svårdefinierad i byggbolag enligt gemensam utvärdering med branschkollegor.

## REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i SERNEKE Group AB (publ), org. nr 556669-4153

### Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2021 på sidorna 30–47 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan

inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

### Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 30 mars 2022  
PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor  
Medpåskrivande

# AKTIEN

Sernekes B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Serneke ingår i segmentet Small Cap och tillhör sektorindexen Industrials och Construction & Materials, enligt Nasdaq Stockholms klassificering.

Betalkursen för Sernekes B-aktie sjönk med cirka 7 procent under 2021. Högsta kurs under året var 64,60 kr och lägsta kursen 45,50 kr. Kursen vid årets slut motsvarade ett börsvärde om cirka 1 287 Mkr.

Totalt under 2021 omsattes 11 286 109 aktier, vilket motsvarar en omsättningshastighet om 49 procent. Det sammanlagda värdet av handeln i B-aktien uppgick till 589 825 061. Den genomsnittliga dagsomsättningen uppgick till 49 609 aktier eller 2 331 324 kr.

## Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick per den 31 december 2021 till cirka 7 460. Största ägare var vid samma tidpunkt Ola Serneke Holding AB, med 21,88 procent av antalet aktier och 52,73 procent av antalet röster. Näst största ägare var Lommen Holding AB med 14,91 procent av antalet aktier och 12,07 procent av antalet röster. Resterande andel av aktier och röster ägdes av institutionella investerare och privatpersoner i Sverige och utomlands.

## Utdelningspolicy

Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30 till 50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår.

## Incitamentsprogram

Vid årsstämman den 5 maj 2020 beslutades om ett aktiesparprogram för de anställda för åren 2021, 2022 och 2023. Programmen motsvarar i allt väsentligt de årligen återkommande aktiesparprogram som antogs vid årsstämman 2018 och omfattat åren 2018, 2019 och 2020. Deltagande i programmen

förutsätter att den anställde förvärvar och behåller aktier av serie B i Serneke under programmets löptid. Deltagarna som behåller sparaktierna under sparperioden om cirka tre år och dessutom är anställd under perioden kommer efter utgången av respektive sparperiod, att för varje sparaktie hänförlig till sådan sparperiod utan kostnad erhålla 0,5 aktier av serie B i Serneke, s.k. matchningsaktier. Deltagare kommer utöver matchningsaktier även att, utan kostnad, kunna erhålla ytterligare aktier av serie B i Serneke, s.k. prestationsaktier under förutsättningen att deltagaren är anställd i koncernen under hela sparperioden samt att vissa prestationskrav uppfylls.

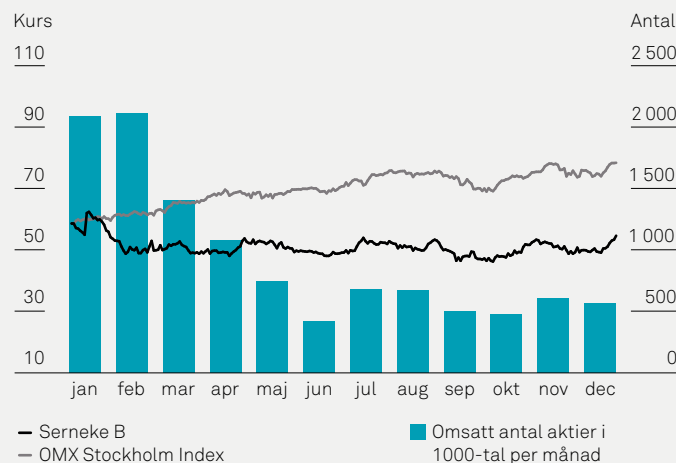
Det maximala antalet aktier som omfattas av programmen 2021, 2022 och 2023 uppgår till 1 733 472 aktier av serie B motsvarande cirka 7,2 procent av antalet utgivna aktier efter utspädning och cirka 2,4 procent av antalet röster efter utspädning. Årsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att bolagets åtaganden att leverera matchnings- och prestationsaktier enligt programmet ska säkerställas genom att bolaget återköper egna aktier av serie B. Bolaget har idag tillräckligt antal egna aktier av Serie B för att kunna leverera Matchnings- och Prestationsaktier enligt programmet för 2021, vilket innebär att styrelsen vid årsstämman 2020 inte beslutade om förslag på bemyndigande för styrelsen att kunna återköpa aktier under tiden fram till årsstämman 2021. Styrelsen avser att vid behov återkomma med förslag till återköpsbemyndigande vid årsstämmorna 2022 och 2023. Under 2018 köptes totalt 814 987 stycken aktier av serie B till ett värde om 65 Mkr och under 2019 och 2020 har inga aktier återköpts.

## NYCKELTAL

Mkr	2021	2020
Resultat per aktie före utspädning	12,48	-15,82
Resultat per aktie efter utspädning	12,48	-15,82
Vägt genomsnittligt antal aktier, före utspädning	27 962 221	22 625 132
Vägt genomsnittligt antal aktier, efter utspädning	27 962 221	22 657 467
Kassaflöde från verksamheten per aktie, före utspädning	4,11	-15,56
Kassaflöde från verksamheten per aktie, efter utspädning	4,11	-15,56
Eget kapital per aktie, före utspädning	87,85	78,68
Eget kapital per aktie, efter utspädning	87,85	78,68
Börskurs vid årets slut	54,7	57,6
Utdelning, kr	0 <sup>1)</sup>	0

1) Styrelsens förslag till årsstämman 2022.

## AKTIENS KURSUTVECKLING 2021





## AKTIEN, FORTS.

### Sernekes tio största aktieägare, 31 december 2021

Namn	Aktier av serie A	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Andel aktier, %	Andel röster, %
Ola Serneke Holding AB	3 710 000	2 433 946	6 143 946	21,88	52,73
Lommen Holding AB	540 000	3 646 482	4 186 482	14,91	12,07
Christer Larsson i Trollhättan AB	380 000	524 345	904 345	3,22	5,77
Ledge Ing AB	330 000	540 000	870 000	3,10	5,12
Vision Group i väst AB	250 000	550 662	800 662	2,85	4,07
Fastighets AB Balder	–	2 300 000	2 300 000	8,19	3,07
Svolder Aktiebolag	–	2 077 608	2 077 608	7,40	2,77
Försäkringsbolaget Avanza Pension AB	–	891 876	891 876	3,18	1,19
Mediuminvest AS	–	576 745	576 745	2,05	0,77
Novobis AB	–	366 708	366 708	1,31	0,49
Totalt, 10 största	5 210 000	13 908 372	19 118 372	68,08	88,04
Övriga aktieägare	–	8 963 726	8 963 726	31,92	11,96
Totalt	5 210 000	22 872 098	28 082 098	100,0	100,0
Återköp egna aktier	–	671 134	671 134		
Totalt registrerade aktier	5 210 000	23 543 232	28 753 232		

### Aktiekapitalets utveckling

Datum	Händelse	Förändring av antal aktier	Aktier av serie A	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde per aktie
2004	Bolaget bildas	1 000			1 000		100 000	100
2005	Nyemission	4 000			5 000	400 000	500 000	100
2011	Fondemission / uppdelning av aktier	9 995 000	5 000 000	4 995 000	10 000 000	500 000	1 000 000	0,10
2012	Nyemission	478 000		478 000	10 478 000	47 800	1 047 800	0,10
2012	Nyemission	1 047 670		1 047 670	11 525 670	104 767	1 152 567	0,10
2013	Nyemission	2 717 256	360 000	2 357 256	14 242 926	271 725,6	1 424 292,6	0,10
2014	Nyemission	286 000		286 000	14 528 926	28 600	1 452 892,6	0,10
2015	Utbyte konvertibler	1 309 586		1 309 586	15 838 512	130 958,6	1 583 851,2	0,10
2015	Nyemission	727 273		727 273	16 565 785	72 727,3	1 656 578,5	0,10
2016	Nyemission i samband med börsintroduktion	5 681 818		5 681 818	22 247 603	568 181,8	2 224 760,3	0,10
2016	Utbyte konvertibler	467 249		467 249	22 714 852	46 724,9	2 271 485,2	0,10
2017	Utbyte konvertibler	533 600		533 600	23 248 452	53 360	2 324 845,2	0,10
2018	Omvandling	0	-150 000	+150 000	23 248 452	0	2 324 845,2	0,10
2020	Nyemission	2 300 000		2 300 000	25 584 452	230 000	2 554 845,2	0,10
2021	Nyemission	3 204 780		3 204 780	28 753 232	320 478	2 875 323,2	0,10

### Ägarstruktur, 31 december 2021

Antal aktier	Antal aktieägare	Antal aktier	Andel av aktier, %
1–1 000	6 562	1 697 382	7,4
1 001–10 000	755	2 166 594	9,5
10 001–100 000	116	3 465 691	15,2
100 001–	21	15 542 431	67,9
Totalt	7 454	22 872 098	100,0

Källa: Euroclear och Serneke

### Aktieslag, antal aktier och antal röster, 31 december 2021

Aktieslag	Aktier	Röster
A-aktier	5 210 000	5 210 000,0
B-aktier	22 872 098	2 287 210
Summa	28 082 098	7 497 210

### Analytiker som följer Serneke

Erik Granström, Carnegie  
Katja Melnikova, Nordea  
Stefan Andersson, SEB

erik.granstrom@carnegie.se  
katja.melnikova@nordea.com  
stefan.e.andersson@seb.se

### Aktiekapital och röster

Aktiekapitalet uppgår till 2 875 323,20 kr fördelat på 28 753 232 aktier, var och en med ett kvotvärde om 0,1 kr. Aktie av serie A medför en (1) röst och aktie av serie B medför en tiondels (0,1) röst.

### Aktieinformation

Namn	Serneke Group B
Börs	Nasdaq Stockholm
Noterad sedan	24 november 2016
Notering	Small Cap Stockholm
Sektor	Construction & Materials
Symbol	SRNKE B
Valuta	SEK
ISIN-kod	SE0007278841

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Serneke Group AB (publ), org.nr 556669-4153 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021. Serneke Group AB, med säte i Göteborg, är moderbolag i koncernen.

## Verksamhet

Koncernen erbjuder heltäckande tjänster inom entreprenad och projektutveckling inom privat såväl som offentlig sektor. Sernekets verksamhet finns i hela Sverige men fokuseras mot de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.

## Flerårsöversikt, koncernen

Mkr	jan-dec 2021	jan-dec 2020	jan-dec 2019	jan-dec 2018
<b>Resultaträkning</b>				
Intäkter	8 735	6 871	6 725	6 516
Rörelseresultat	235	-414	-84	595
Resultat efter finansnetto	256	-502	-111	558
Årets resultat	349	-358	-82	604
<b>Nyckeltal</b>				
Tillväxt, %	27,1	2,2	3,2	16,3
Organisk tillväxt, %	27,1	2,2	3,2	16,2
Rörelsemarginal, %	2,7	-6,0	-1,2	9,1
Soliditet, %	35,7	32,5	38,0	40,9

## Affärsidé

Serneke levererar heltäckande tjänster inom entreprenad och projektutveckling. Målet är att uppfattas som det mest nytänkande, engagerade och dynamiska bolaget i branschen. Fokus ligger på större och mer utmanande projekt där Sernekets konkurrensfördelar gör störst skillnad.

## Intäkter

Mkr	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Sverige	8 103	6 990
Invest	1 686	325
International	0	0
Koncerngemensamt	155	88
Elimineringar	-1 209	-532
<b>Summa</b>	<b>8 735</b>	<b>6 871</b>

## Rörelseresultat

Mkr	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Sverige	57	-331
Invest	319	-91
International	-18	-13
Koncerngemensamt	-72	0
Elimineringar	-51	21
<b>Summa</b>	<b>235</b>	<b>-414</b>

## Orderingång och orderstock

För perioden januari–december 2021 uppgick orderingången till 6 345 Mkr (10 639). Minskningen jämfört med föregående år förklaras huvudsakligen av affären med Balder avseende Karlatornet AB (JV-bolaget) där entreprenadarbeten om cirka 2 900 Mkr inkluderades i orderingången för det fjärde kvartalet 2020. Orderstocken uppgick vid utgången av året till 12 101 Mkr, att jämföra med 13 619 Mkr vid utgången av 2020.

## Intäkter

Koncernens intäkter för 2021 uppgick till 8 735 Mkr (6 871), en ökning med cirka 27 procent jämfört med föregående år.

Serneke Sverige ökade intäkterna med 16 procent till 8 103 Mkr (6 990).

Serneke Invests intäkter ökade till 1 686 Mkr (325). Ökningen består bland annat av Fastighets AB Balders förvärv av JV-andel samt försäljning av kvarteret Aries till JV-bolaget Karlastaden Group AB. Även försäljning av tillgångar i enlighet med affärsuppgörelse under fjärde kvartalet 2020 har bidragit positivt.

Koncerninterna elimineringar uppgår till 1 209 Mkr och avser i första hand interna leveranser till Karlastaden.

## Resultat

Rörelseresultatet uppgick till 235 Mkr (-414). Den positiva utvecklingen beror dels på ett målmedvetet arbete med att stabilisera entreprenadverksamheten inom Serneke Sverige, dels på genomförandet av ett antal Karlastadenrelaterade transaktioner inom Serneke Invest.

## Finansiell ställning

Koncernens balansslutning uppgick per den 31 december till 6 914 Mkr (5 992) och soliditeten uppgick till 35,7 procent (32,5). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 575 Mkr (234) och utöver det har koncernen en kreditfacilitet om 300 Mkr varav 76 Mkr av dessa är utnyttjade av ställda garantier. Totala disponibla likvida medel vid periodens slut uppgick till 775 Mkr (646). Koncernen har också utnyttjade beviljade

byggnadskrediter om 771 Mkr och därmed är finansieringen säkerställd för kommande egenutvecklade projekt. Utöver detta så har JV-bolaget Karlatornet AB som ägs till 50% av Serneke ett outnyttjat beviljat byggnadskreditiv om 2 177 Mkr.

Eget kapital uppgick per den 31 december till 2 467 Mkr (1 946). Förändringen utgörs av periodens resultat om 349 Mkr, nyemission om 167 Mkr och aktierelaterade ersättningar om 6 Mkr.

Nettolåneskuden uppgick per den 31 december till –873 Mkr (20). De främsta förändringarna avser amortering av obligation om 200 Mkr. Obligationen förfaller i december 2022 och bedömningen är att det finns goda förutsättningar att refinansiera denna skuld. Utöver detta förklaras förändringen även av ökning av långfristiga räntebärande fordringar om 600 mkr i samband med etablering av nya JV med Fastighets AB Balder samt ökning av likvida medel.

#### **Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 115 Mkr (–352), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till –22 Mkr (7).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 20 Mkr (–20) och förklaras främst av utdelning från intresseföretag samt från avyttring av materiella anläggningstillgångar.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 206 Mkr (444) och förklaras av amortering av lån om –457 Mkr varav amortering obligation uppgick till –200 Mkr. Nya lån har upptagits till ett belopp om 426 Mkr och inbetalda insatser i bostadsrättsföreningar till 70 Mkr. Under året har en nyemission skett som bidrar till finansieringsverksamheten med 167 Mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till 341 Mkr (72).

#### **Väsentliga händelser under året**

##### **Företrädesemission**

I början av året genomfördes en företrädesemission, vilken före emissionskostnader tillförde Serneke cirka 170 Mkr. Till följd av företrädesemissionen ökade Sernekas aktiekapital med 320 478 kronor till 2 875 323 kronor. Det totala antalet aktier ökade med 3 204 780 aktier till 28 753 232 aktier.

##### **Amortering på utestående obligationslån**

Serneke Group AB amorterade under året 200 Mkr kronor på sitt obligationslån med ISIN SE0011256338. Amorteringen skedde enligt gällande obligationsvillkor. De fullständiga villkoren finns tillgängliga på serneke.se.

##### **Förändringar i koncernledningen**

Under året genomfördes flertalet förändringar i koncernledningen.

Efter samtal med styrelsen i Serneke Group beslutade Ola Serneke att per 24 februari 2021 lämna rollen som VD och koncernchef för Serneke Group. Samtidigt lämnade han även sin post som ledamot i bolagets styrelse. Ola Serneke fortsatte som ansvarig för bolagets större projekt inom stadsutveckling i sin roll som VD för Serneke Invest. Michael Berglin, tidigare vice VD i Serneke Group, tillträdde samtidigt som tillförordnad VD och koncernchef. I maj 2021 utsågs Michael Berglin till VD och koncernchef.

I syfte att accelerera förändringstakten och bygga ett starkare bolag genomfördes under året en större förändring i koncernledningen. Mikael Hultqvist tog över som VD för Serneke Sverige. Carole Lindmark tillträdde rollen som kommunikationschef, Johanna Rutberg som General Counsel och Kaia Eichler som hållbarhetschef. Som en konsekvens av förändringarna lämnade Anders Arfvén i oktober 2021 tjänsten som VD Serneke Sverige.

Sernekes koncernledning kommer att arbeta nära verksamheten i det pågående arbetet mot en mer lönsam och stabil affär. Nya kompetenser stärker även förutsättningarna att leverera ett erbjudande som möter branschens och samhällets ökade utvecklingsbehov inom bland annat hållbarhet och digital transformation.

##### **Fördjupat och utvidgat samarbete med Balder**

Serneke och Fastighets AB Balder bildade i juli 2021 ett gemensamt utvecklingsbolag, Karlastaden Group AB, för att fortsätta samarbetet i Karlastaden. Serneke och Balder ska i det gemensamma bolaget utveckla ytterligare tre av de totalt åtta byggnaderna i den framväxande stadsdelen Karlastaden på Lindholmen i Göteborg. De tre byggnaderna omfattar totalt cirka 45 000 kvadratmeter och kommer enligt initiala planer att byggas med mellan sju och 27 våningar och innehålla i huvud-

sak bostäder men även handel, butiker och kontor. Det beräknade antalet lägenheter, som kommer att vara bostadsrätter, uppgår till cirka 450.

Det underliggande fastighetsvärdet i JV-bolaget, som Balder förvärvade 50 procent av, uppgår till 558 miljoner kronor. Balder kommer att erlagga köpeskillingen genom delbetalningar under projektets genomförande. I affären ingår kommande entreprenader för Serneke som, beroende på utvecklingen av fastigheterna, har ett ordervärde om cirka 1,5 miljarder kronor. Enligt planen kommer byggnationen av de aktuella byggnaderna att påbörjas under 2022 med beräknad start av inflyttning under 2024.

I december 2021 expanderade Karlastaden Group AB till att även omfatta kvarteret Aries i Karlastaden. Kvarteret omfattar cirka 15 000 kvadratmeter BTA. På fastigheten planeras för bostäder på cirka 9 500 kvadratmeter BOA, 190 lägenheter med bostadsrätt och kommersiella lokaler omfattar cirka 2 000 kvadratmeter LOA. Byggnaden kommer enligt planerna att få upp till 12 våningar. Projektering av kvarteret har påbörjats och byggstart för mark- och grundläggningsarbeten är planerad till 2022. Kv. Aries beräknas enligt nuvarande plan stå klart under första halvåret 2025. Serneke kommer att vara totalentreprenör för byggnationen som har ett beräknat ordervärde om cirka 350 miljoner kronor. Ordervärdet inkluderas i orderingången vid ingånget entreprenadavtal. Det underliggande fastighetsvärdet i JV-bolaget, som Balder förvärvade 50 procent av, uppgår till cirka 210 miljoner kronor. Balder kommer att erlagga köpeskillingen genom delbetalningar under projektets genomförande. För ytterligare information, se not 3.

##### **Lansering av ramverk för Gröna obligationer**

Serneke tog under året fram ett nytt ramverk som gör det möjligt att emittera s.k. gröna obligationer. Syftet är att därigenom möjliggöra finansiering av byggprojekt med fokus på hållbarhet.

##### **Coronapandemin**

Även 2021 kom i hög utsträckning att påverkas av pandemin och dess konsekvenser. Serneke har under året bedrivit ett omfattande arbete med att minimera risken för smittspridning på kontor och byggarbetsplatser. Det förebyggande arbetet har omfattat ett brett spektrum av åtgärder, bland annat kontinuerliga riskbedömningar av arbetsplatser



och arbetsmoment, strikta rutiner kring rengöring och hygien och information om att hålla avstånd. Alla medarbetare inom koncernen som under året haft möjlighet att distansarbete, har uppmanats att göra så. Fysiska möten har så långt möjligt undvikits och ersatts av digitala. Marknaden för entreprenaduppdrag har påverkats, men i vilken omfattning och på vilket sätt det påverkar Sernekes verksamhet i det långa perspektivet är svårt att bedöma. Effekterna i det korta perspektivet har varit begränsade och inte haft någon större inverkan på pågående produktioner.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Serneke och ICA Fastigheter tecknade i januari 2022 ett totalentreprenadavtal gällande nyproduktion av ett helt nytt kvarter om drygt 22 000 kvadratmeter i Brunnsnäs i Lund. Ordervärdet uppgår till 548 miljoner kronor. Serneke och ICA Fastigheter har sedan februari 2021 arbetat i samverkan med att utforma och projektera det nya handelskvarteret Bona Terra på Brunnsnäs i Lund. Projektet omfattar drygt 22 000 kvadratmeter fördelat på en handelsfastighet i entréplan och en bostadsfastighet ovanpå. Inom den kommersiella fastigheten kommer det bland annat att finnas en ICA-butik och andra kommersiella lokaler. Bostadsfastigheten omfattar 258 hyreslägenheter, vilka kommer ägas och förvaltas av Lansa Fastigheter AB.

Byggnaden kommer att certifieras med Miljöbyggnad Silver och håller en hög hållbarhetsnivå utifrån ett hållbarhetsprogram som utvecklats tillsammans med Lunds kommun. Projektet beräknas stå klart 2025. Det totala ordervärdet för projektet uppgår till drygt 548 miljoner kronor.

#### Framtidsutsikter

Den växande befolkningen i Sverige väntas även framöver ha en fortsatt positiv effekt på byggandet, genom ökad efterfrågan på bostäder, samhällsfastigheter, kommersiella fastigheter samt infrastrukturinvesteringar.

Till de främsta osäkerhetsfaktorerna hör tillgången och prisutvecklingen på cement, samt en trend mot ökade priser på transporter och material. De senare riskerar även att öka ytterligare till följd av ett förändrat geopolitiskt läge i omvärlden.

Sernekes orderstock uppgick vid utgången av året till 12 101 Mkr, vilket motsvarar knappt 1,5 gånger årsomsättningen för entreprenadverksamheten.

#### Miljö och hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap. 11 § har bolaget valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns i årsredovisningen på sidorna 29–47.

#### Medarbetare

Medelantal anställda under 2021 uppgick till 1 173 jämfört med 1 184 under föregående år.

Att behålla befintliga och attrahera nya engagerade och kompetenta medarbetare är en förutsättning för koncernens fortsatta utveckling. Serneke har därför uttalat ett strategiskt mål att uppfattas som branschens mest attraktiva arbetsgivare. Genom kontinuerlig dialog och lyhördhet vill Serneke skapa personliga utvecklingsmöjligheter i en utmanande miljö. Med stimulerande projekt och en tro på medarbetarnas enskilda förmåga vill Serneke erbjuda en bolagskultur präglad av stort personligt ansvarstagande och delaktighet.

Med ett systematiskt och prioriterat arbetsmiljöarbete genom samtliga led i processen eftersträvas en trygg och säker arbetsmiljö som stimulerar till personlig utveckling och högt engagemang.

#### Styrelsens arbete under året

Sernekes styrelse består av åtta ledamöter. Under 2021 har styrelsen haft 21 protokollförda möten. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter genom att fastställa koncernens mål och strategier, säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen, fortlöpande bedöma koncernens ekonomiska situation samt utvärdera den operativa ledningen. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor som är av väsentlig betydelse för koncernen. Huvudfrågor under året, utöver de frågor som åligger styrelsen att behandla enligt styrelsens arbetsordning, har varit strategiska beslut kring omorganisation, fastighetsaffärer och finansiering. En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av bolagsstyrningsrapporten.

#### Ersättning till ledande befattningshavare

Enligt aktiebolagslagen ska årsstämman besluta om riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare, för riktlinjerna se bolagsstyrningsrapporten. Med ledande befattningshavare avses Sernekes koncernledning. Styrelsen kommer på årsstämman 2022 lägga fram ett förslag för beslut gällande dessa ersättningar, innefattande att de ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraf-

tiga. Det fullständiga förslaget kommer att publiceras i samband med kallelse till årsstämman.

#### Moderbolaget

Serneke Group AB:s (publ) verksamhet omfattar i huvudsak koncernledning och koncerngemensamma tjänster. Intäkterna för januari – december 2021 uppgick till 155 Mkr (88) och rörelseresultatet uppgick till –2 Mkr (–7).

#### Aktien

Sernekes B-aktie är sedan november 2016 noterad på Nasdaq Stockholm. För vidare information hänvisas till avsnitt Aktien.

#### Utdelningspolicy & föreslagen utdelning

Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30–50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår. Styrelsen föreslår ingen utdelning för räkenskapsåret 2021.

#### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp, kr:

Balanserat resultat	–492 212 796
Överkursfond	1 089 296 943
Årets resultat	–70 393 668
<b>Summa</b>	<b>526 690 479</b>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande, kr:

Utdelning	–
Överförs i ny räkning:	526 690 479
<b>Summa</b>	<b>526 690 479</b>

# RISK OCH RISKHANTERING

Förmågan att identifiera, utvärdera, hantera och följa upp risker spelar en central roll i ledningen av Serneke. Målsättningen är att implementera koncernens strategi med en genomtänkt och välbalanserad risknivå. Framtida händelser kan påverka affärsverksamheten såväl positivt som negativt.

All affärsverksamhet är förenad med risker. Risker som hanteras väl kan leda till möjligheter och värdeskapande, medan risker som inte hanteras rätt kan medföra skador och förluster. Ett kontrollerat risktagande är avgörande för god lönsamhet. Serneke arbetar med riskhantering ur både ett koncernperspektiv och ett operativt perspektiv. Förmågan att identifiera, utvärdera, hantera och följa upp risker utgör en viktig del av styrningen och kontrollen av Sernekes affärsverksamhet. För att minska framtida risker har Serneke dessutom infört processer för att identifiera och dokumentera negativa avvikelser/förbättringspotential och baserat på dessa arbetar verksamheten med löpande förbättringar. Sammanfattningsvis är syftet att koncernens strategi, med fokus på stabil och lönsam tillväxt, kan genomföras baserad på ett väl avvägt risktagande inom fastställda ramar.

## Ansvar och organisation

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att inrätta ett effektivt system för intern kontroll och riskhantering. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med intern kontroll och riskhantering är delegerat till den verkställande direktören. Respektive chef inom Sernekekoncernen ansvarar för risarbetet inom det egna affärsområdet. Ansvaret avser både det löpande arbetet med operativa och andra relevanta risker och att driva och utveckla risarbetet. Chefer har stöd av koncernstaben i form av KMA, Ekonomi, HR, Marknad och IT, men även av gemensamma processer till exempel beskrivna i Ledningshandboken, Projekthandboken samt Ekonomihandboken. Vissa delar av risarbetet är koncernövergripande och hanteras i första hand av koncernen.

## Uppföljning och rapportering

Sernekes risarbete följs systematiskt upp av koncernledningen bland annat genom månadsrapportering. Rapporterna beskriver utvecklingen inom respektive ansvarsområde inklusive utveckling av identifierade risker. Koncernens ekonomichef rapporterar löpande till revisionsutskottet om utvecklingen av de finansiella riskerna och arbetet med

internkontroll. VD rapporterar löpande till styrelsen om arbetet med riskhantering och utvecklingen av koncernens risker.

## Identifierade risker och osäkerhetsfaktorer

Nedan följer en sammanfattning av de risker och osäkerhetsfaktorer som bedöms kunna ha en väsentlig påverkan på Sernekes verksamhet samt vilka processer/aktiviteter som genomförs för att riskerna ska hanteras på ett för Serneke effektivt sätt.

## Riskkategorier

På följande sidor beskrivs de viktigaste riskerna kopplade till Sernekes verksamhet och bransch, som skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, strategi, lönsamhet, kassaflöde, aktieägarvärde eller anseende. Riskerna är indelade i tre kategorier. Hållbarhetsrisker samt risker kopplat till bristande efterlevnad av lagar och regler, såväl inom Serneke som i leverantörskedjan, är integrerade i riskkategorierna.

**Omvärldsrisker/strategiska risker** – är främst externa faktorer som kan påverka Sernekes verksamhet och som styrelse och ledning har begränsad möjlighet att påverka i det korta perspektivet men ändå måste förhålla sig till i planeringen och styrningen av verksamheten. Strategiska risker inkluderar även interna faktorer som kan försvåra möjligheterna att nå företagets övergripande affärs mål.

**Operativa risker** är relaterade till den löpande verksamheten och är sådana som Serneke till stor del själv eller genom samarbetspartners kan kontrollera och förebygga. De är bland annat relaterade till genomförandet av projekt, affärsplan, kortsiktiga mål och en effektiv resursanvändning.

**Finansiella risker** avser bland annat kredit-, valuta-, likviditets-, finansierings- och ränterisker som kan påverka företagets resultat negativt. De finansiella riskerna finns även beskrivna i not 4.

## Förändring av riskmiljön 2021

Särskilt fokus under året har legat på att reducera risken kopplat till entreprenadprojekt. Detta har bland annat skett genom implementering av processer och rutiner som möjliggör och underlättar dels ett ökat fokus på selektering av projekt i anbudsfas, dels kontinuerlig uppföljning av projekt i genomförandefas. Generellt för Serneke minskade risken i verksamheten under året till följd av finansieringen av Karlstad-projektet i slutet av 2020.

Efter räkenskapsårets slut har det förändrade geopolitiska läget medfört prisökningar på energi samt störningar i leveranskedjor.

## Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD)

Serneke har under året tagit beslut om att påbörja implementeringen av TCFDs rekommendationer för styrning och rapportering av klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. En första genomlysning kommer under 2022 göras av existerande styrning och processer för att identifiera prioriterade aktiviteter för vidare implementering. Serneke kommer förankra ramverket i verksamheten och även utveckla företagets rapportering i enlighet med dess rekommendationer.

## Om TCFD

2017 lanserades initiativet Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD). Hittills har knappt 1 000 företag och organisationer anamnat TCFD för att bättre kunna identifiera klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. Rent konkret handlar TCFD om att ha finansiell kontroll på hur den egna organisationen påverkas av att klimatet förändras samt hur den påverkas av styrmedel för att minska utsläppen av koldioxid.

Risk	Beskrivning av risken	Hantering
<b>OMVÄRLDSRISKER/ STRATEGISKA RISKER</b>		
<b>Ekonomisk tillväxt</b>	Entreprenad- och fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning och prisutveckling för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, inflation och räntenivåer. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Serneke bevakar den makroekonomiska utvecklingen noggrant och fokuserar kontinuerligt på effektiviseringsarbete och kostnadskontroll.
<b>Demografi</b>	Befolkningsstillväxt och migrationsströmmar påverkar efterfrågan på bostäder. Serneke strävar efter att vara verksamt i regioner som har en uthållig befolkningsstillväxt, exempelvis storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Trots detta finns en risk att förändrade mönster avseende befolkningsstillväxt och migrationsströmmar påverkar förutsättningarna för Sernekes verksamhet, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Serneke följer den demografiska utvecklingen noggrant och strävar efter att vara verksamt i regioner som har en uthållig befolkningsstillväxt. Särskilt fokus ligger på storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.
<b>Förändringar i efterfrågan och konkurrenssituation</b>	Sernekes framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Sernekes förmåga att förutse framtida förändringar och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Serneke kan tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Serneke strävar efter ett nära samarbete med kunder och partners. Därigenom ökar möjligheten att förutse och agera på förändringar i efterfrågan.
<b>Förändringar i regelverk</b>	Förändringar i regelverk kan medföra konsekvenser på såväl den operativa verksamheten, som lönsamhet och finansiell ställning. Exempelvis kan internationella överenskommelser och regionala initiativ syftandes till att begränsa utsläpp av växthusgaser leda till ökade regleringar för bygg- och entreprenadsektorn, både avseende byggnation och rapportering av miljöpåverkan. Sammantaget skulle detta kunna medföra en väsentlig negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Serneke har under året tillfört kompetens inom hållbarhet och compliance. Bland annat har en hållbarhetschef, med plats i koncernledningen rekryterats.
<b>Klimatförändringar</b>	Sernekes verksamhet är exponerad för miljö- och klimatrelaterade risker, som även kan leda till skada för människa och affär. Bristande kompetens och för långsam anpassningstakt kan leda till att de produkter och tjänster som Serneke erbjuder inte möter kunders och övriga intressenters krav och förväntningar. De kan även komma påverka den långsiktiga möjligheten till finansiering, eller påverka investerares syn på Serneke som investeringsobjekt. Riskerna kopplat till klimatförändringar omfattar ett stort antal områden. Till dessa hör bland annat risker relaterade till brister i leverantörskedjan, hårdare regelverk, omställningsrisker och ökade energipriser. Därutöver finns också fysiska risker kopplade till exempelvis extrema väderförhållanden.	Serneke arbetar med att kontinuerligt reducera utsläppen av koldioxid. Det övergripande målet är att senast 2045 ha en netto noll klimatpåverkan. Serneke arbetar även med att i än högre utsträckning integrera klimatfrågan i såväl egenutvecklade projekt som i entreprenadprojekt. Inom koncernen pågår även ett arbete med att utveckla och förbättra mät- och beräkningsmetoder för utsläpp.
<b>Samhällsstörande händelser, t.ex. pandemier</b>	Större samhällsstörande händelser, exempelvis epidemier, pandemier, krig eller civila oroligheter skulle kunna medföra risker för Serneke i form av hälsokonsekvenser för medarbetare, störningar i leverantörskedjan, störningar på bostadsmarknaden, stängning av kontor och ändrade arbets sätt.	Risken hanteras huvudsakligen inom ramen för Sernekes organisation för omvärldsbevakning och krishantering. Strukturer, processer och rutiner har stärkts påtagligt som en konsekvens av pandemin.
<b>Risker relaterade till tillväxt</b>	Tillväxt kan resultera i brister i kontrollen av den löpande verksamheten, inkluderande bland annat brister i anbudsförfarande, kontroll av underentreprenörer och uppföljning av pågående projekt. Detta kan i sin tur medföra en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Sernekes nuvarande strategi och affärsplan sätter stort fokus på stabilitet och lönsamhet. Till åtgärderna hör att säkerställa rätt förutsättningar i alla projekt – från urval och anbud till genomförande och färdigställande. Därutöver även ökad kontroll, skärpt riskhantering och effektivare utnyttjande av resurser.
<b>Risker relaterade till kompetens och nyckelpersoner</b>	Konkurrensen om duktiga, erfarna och engagerade medarbetare är hög. Sernekes förmåga att identifiera, utveckla, attrahera och behålla rätt medarbetare, med rätt kompetens och inställning, är helt avgörande för koncernens fortsatta framgång. Medarbetarnas kompetens och prestationer är avgörande för att nå satta mål och fortsätta utvecklas som företag.	Inom Serneke bedrivs ett kontinuerligt arbete med att utveckla och stärka medarbetarerbjudandet. Utöver marknadsmässiga anställningsvillkor och förmåner ges möjlighet till löpande kompetensutveckling. Inom hela koncernen bedrivs ett målmedvetet arbete för att möjliggöra intern rörlighet och karriärutveckling.



Risk	Beskrivning av risken	Hantering
<b>OPERATIVA RISKER</b>		
<b>Risker relaterade till utveckling av projekt och fastigheter</b>	Utveckling av projekt och fastigheter i egen regi och tillsammans med samarbetspartners, innebär förutom en entreprenadrisk (i förekommande fall) också en utvecklings-, försäljnings- och värderisk. Om dessa risker materialiseras kan det leda till ökad kapitalbindning men även förluster eller behov av nedskrivning	Serneke har en genomarbetad process för att fånga upp risker i projekt som följs upp månadsvis. Vidare har Serneke kompetenta medarbetare som stöds av löpande vidareutbildning och den senaste erfarenheten från branschen. En viktig del är koncernens egna samlade erfarenheter från liknande projekt och de lösningar som utvecklats för speciella situationer.
<b>Risker relaterade till produktionen, inkl. risker i anbud</b>	Hit hör bland annat risker relaterade till höjda inköspriser till följd av materialbrist, skatter eller underentreprenörer. Den viktigaste operativa riskbegränsningen i en entreprenadverksamhet sker normalt i anbudsförandet. Anbud som inte är tillräckligt genomarbetade, eller som bygger på felaktiga kalkyler, kan leda till såväl försämrat resultat, försämrad intern kontroll, som ökade kostnader. Risken att planarbetet försenas, detaljplaner inte godkänns eller att bygglov och andra tillstånd erforderliga för nybyggnation eller renovering inte erhålls eller försenas.	Innan anbud lämnas säkras alltid resurser för att hantera projekten. I lämnade anbud säkerställs alltid att identifierade risker är hanterbara och kalkylerbara. Serneke har de senaste åren skaffat sig erfarenheter från stora och komplexa projekt samt anställt senior kompetens inom riskanalys, kalkyl och projektledning.
<b>Prisutveckling under projektets produktionstid</b>	Risken att fastighetsmarknaden utvecklas negativt under pågående projekt, vilket kan göra fastigheter svårålda.	Eftersträvar alltid försäljning före eller i anslutning till produktionsstart. Inarbetad process med tydlig analysmodell och beslutsstruktur som beaktar avsättningsmöjligheterna innan en investering sker.
<b>Risker relaterade till arbetsmiljö och hälsa</b>	Sernekes verksamhet kan orsaka arbetsskador och föranleda olyckor och ohälsa som drabbar Sernekes anställda, underentreprenörer eller andra som på olika sätt påverkas av koncernens verksamhet. Detta kan i sin tur leda till allvarliga kroppsskador, kronisk ohälsa eller i värsta fall dödsfall. Olyckor eller allvarliga tillbud kan även aktualisera skadeståndsansvar och negativ publicitet, vilket kan få en negativ effekt på Sernekes varumärke, verksamhet, resultat och finansiella ställning. Det kan även resultera i böter, straffavgift eller åtal.	Sernekes rutiner och skydds- och ordningsregler för arbetsmiljö, hälsa och säkerhet innehåller regler om hur medarbetare och annan personal på våra arbetsplatser förväntas bete sig. Detta innefattar utbildning, rapportering av riskobservationer, tillbud och olyckor, riskbedömning, instruktioner om personlig skyddsutrustning och systematisk uppföljning. Därutöver bedrivs internutbildning i systematisk arbetsmiljö för medarbetare i ledande befattningar.
<b>Miljörisker</b>	Sernekes verksamhet kan medföra negativ påverkan på miljön och/eller skador på människor och ekosystem. Olyckor eller allvarliga tillbud kan även aktualisera skadeståndsansvar och negativ publicitet, vilket kan få en negativ effekt på Sernekes varumärke, verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Serneke är certifierade till ISO 14001. Alla medarbetare är utbildade i miljökunskap. Genom intern miljöexpertis säkerställs att regelverk implementeras och att efterlevnad följs upp. Därutöver sker en kontinuerlig dialog med leverantörer för att minimera risker för incidenter med bäring på miljö.
<b>Risker relaterade till mänskliga rättigheter, etik och uppförande</b>	Ett gott renommé är av stor betydelse för Sernekes framgång. Handlingar som innebär att företaget eller dess företrädare bryter mot mänskliga rättigheter, etiska koder, interna såväl som externa, avseende förväntat uppträdande mot omvärld, kunder, medarbetare eller andra, riskerar att allvarligt skada företagets varumärke. De kan därigenom även medföra en negativ påverkan på företagets resultat och finansiella ställning.	Serneke har genomfört ett omfattande arbete i att omarbota bolagets Uppförandekod (Code of conduct) i två uppsättningar – för medarbetare och för affärspartners. Bolaget har under 2021 genomfört ett program för kommunikation, utbildning och implementering av den nya Uppförandekoden.
<b>Informations- och IT-säkerhet</b>	I takt med ökad digitalisering ökar även kraven på åtkomst till IT-system. Detta medför i sin tur en ökad sårbarhet för cyberattacker och driftstopp, vilka kan medföra ekonomiska konsekvenser. Information ur systemen kan även komma att manipuleras, raderas eller hamna i orätta händer.	Sernekes arbete med IT-säkerheten tar utgångspunkt i löpande riskanalyser. Dessa ligger till grund för regelbundna genomgångar av IT-system och behörigheter, tester och back up. Serneke arbetar också enligt pricipen om lägsta behörighet, dvs. access endast till nödvändiga system.

Risk	Beskrivning av risken	Hantering
<b>FINANSIELLA RISKER (SE NOT 4 FINANSIELL RISKHANTERING)</b>		
<b>Ränterisk</b>	Sernekes verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, genom upplåning. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Serneke väljer för räntebindning. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta, vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas öka, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekes resultat och kassaflöde.	Finanspolicyn reglerar hanteringen av Sernekes ränterisk. Rådande ränteläge bevakas löpande.
<b>Likviditetsrisk</b>	Sernekes betalningsåtaganden består huvudsakligen av kostnader för material och underleverantörer samt personalkostnader. Om Serneke inte skulle ha tillräcklig likviditet för att kunna uppfylla sina betalningsåtaganden skulle det kunna ha en negativ effekt på Sernekes verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Koncernen bevakar löpande sin likviditet med månatlig rapportering till styrelse och ledning. Likviditetsplaneringen sker löpande med fokus på det kortsiktiga såväl som långsiktiga behovet.
<b>Refinansieringsrisk</b>	Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader. Bolaget finansierar huvudsakligen sin verksamhet genom eget kapital, upplåning och Bolagets egna kassaflöden. Det finns risk att ytterligare kapital inte kommer att kunna erhållas, eller endast kan erhållas till villkor som är oförmånliga för Serneke. Även om Koncernen för närvarande har tillgång till långsiktig finansiering, kan Serneke i framtiden komma att bryta mot sina finansiella kovenanter och andra förpliktelser i kredit och låneavtal på grund av det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna. Om bolaget misslyckas med att erhålla nödvändigt kapital i framtiden kan det ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Om bolaget misslyckas med att refinansiera sina låneavtal eller bara kan erhålla refinansiering av sina låneavtal till avsevärt högre kostnader skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Koncernens externa finansieringsbehov bevakas löpande av ledning och styrelse. Koncernens finansverksamhet är centralt organiserad vilket ger god överblick över dess finansiella positioner.
<b>Risk avseende åtaganden i låneavtal och obligationslån</b>	Sernekes upplåning från kreditinstitut och det emitterade obligationslånet innehåller åtaganden. Om något bolag i koncernen skulle bryta mot något eller några av de åtaganden som finns i ett låneavtal eller i obligationsvillkoren kan det leda till att lånet sägs upp, och även att andra låneavtal sägs upp till följd av så kallade cross default-bestämmelser. En sådan uppsägning skulle kunna få en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Koncernen uppfyllande av lånevillkor och kovenanter bevakas löpande av styrelse och ledning.
<b>Kreditrisk och motpartsrisk</b>	Osäkerhet i vår omvärld och på de finansiella marknaderna kan innebära att kunder, leverantörer och underentreprenörer kan få svårigheter med sin finansiering. Vidare kan detta innebära en senareläggning av planerade investeringar samt en svårighet att uppfylla redan ingångna åtaganden. Serneke kan drabbas av kreditförluster som har en negativ effekt på Sernekes verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Koncernens finanspolicy reglerar hantering av kreditrisker och motpartsrisker. Kreditbedömning av varje ny kund görs regelmässigt. Den finansiella situationen för befintliga kunder och leverantörer följs löpande för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.
<b>Risk vid försäljningar av fastigheter och byggrätter</b>	Vid försäljning av fastigheter och byggrätter kan olika bedömningar och uppskattningar av sannolikheter för olika faktorer, som t ex detaljplaneändringar och kvarstående åtaganden, ge en mycket väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning. Kvarvarande åtaganden kan vidare vara svåra att identifiera till sin art och omfattning. En försäljning kan vara villkorad av att en kommande detaljplan går igenom. Skulle detaljplanen inte gå igenom, som koncernen bedömt som mycket sannolikt att den gör, så kan det få en väsentlig påverkan på resultat och ställning.	Vid samtliga väsentliga försäljningstransaktioner gör ansvariga på affärsområdet tillsammans med CFO en bedömning av kvarstående åtaganden samt andra osäkerheter. Dessa bedömningar uppdateras löpande.
<b>Risk vid vinstavräkning</b>	Resultatet vid entreprenader avräknas i takt med färdigställandet, innan slutligt resultat är fastställt. Felaktig beräkning kan leda till missvisande redovisning och/eller att strategiska beslut tas på felaktiga underlag.	Entreprenadprojekten följs upp månadsvis av ledningen. Genom tydliga processer för projektstyrning och löpande uppföljning av produktionskalkyler och utfört arbete, säkerställs att redovisningen är rättvisande och de strategiska besluten fattas på rätt grunder.
<b>Tvister</b>	Serneke är verksam i en bransch där tvister med såväl beställare som underleverantörer förekommer. Större och komplicerade tvister kan vara kostsamma, tids- och resurskrävande och kan komma att störa den normala verksamheten, vilket kan ha en negativ inverkan på Sernekes varumärke, verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Tvister bevakas löpande och följs upp månadsvis av ledningen. Genom ett decentraliserat resultatansvar och ledarskap skapas en kundfokuserad organisation som arbetar nära beställare och underleverantör för att minimera risken för tvister.

# BOLAGSSTYRNING

God bolagsstyrning handlar om att säkerställa att Sernekes verksamhet bedrivs hållbart, ansvarsfullt och så effektivt som möjligt. Det övergripande målet är att öka värdet för aktieägarna och på så sätt möta de krav ägarna har på investerat kapital.

De centrala externa och interna styrinstrumenten för Serneke är den svenska aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), den av stämman fastställda bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, instruktioner för styrelsens utskott, VD-instruktionen inklusive instruktion för ekonomisk rapportering samt policyer som fastställs av styrelsen. Reglerna i Koden har analyserats och Serneke efterlever dessa fullt ut.

Sernekes styrelse är ansvarig för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. VD ansvarar för att den löpande förvaltningen av Bolaget sker enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Vidare sammanställer VD, i dialog med styrelsens ordförande, dagordning för styrelsemötena och ansvarar i övrigt för att ta fram informations- och beslutsunderlag till styrelsen.

## 1. Aktieägare

Sernekekongcernen består av 173 dotterbolag. Moderbolag i kongcernen är det svenska publika aktiebolaget Serneke Group AB (publ), vars B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm i Small-cap-segmentet sedan den 24 november 2016.

Aktiekapitalet i Serneke representeras av A- och B-aktier. Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B-aktie berättigar till en tiondels (0,1) röst. Samtliga aktier medför samma rätt till andel av bolagets tillgångar och vinst. Per den 31 december 2021 uppgick antalet aktieägare till 7 460 (8 736).

Den största ägaren var vid tidpunkten Ola Serneke Holding AB med en ägarandel om 21,9 procent. Den näst största ägaren, Lommen Holding AB, ägde 14,9 procent. De större huvudaktieägarna i Serneke utövar en aktiv ägarroll. Styrelse och kongcernledning kontrollerade sammanlagt 65,6 procent av rösterna respektive 38,9 procent av kapitalet i bolaget. Bolagsordningen innehåller inget förbehåll om rösträttsbegränsning.

För ytterligare information om ägarstruktur, handel och kursutveckling, se sidorna 48–49 i årsredovisningen.

## Sernekes styrningsstruktur





## 2. Valberedning

Reglerna för sammansättningen av Sernekes valberedning har antagits av årsstämman. Enligt dessa ska valberedningen bestå av de fyra röstmässigt största aktieägarna i bolaget, vilka sedan äger rätt att utse en ledamot vardera till valberedningen. Om någon av de fyra röstmässigt största aktieägarna avstår från sin rätt att utse ledamot till valberedningen ska nästa aktieägare i storleksordning beredas tillfälle att utse en ledamot. Dessa fyra ledamöter ska tillsammans med styrelsens ordförande utgöra Sernekes valberedning.

De till röstetalet största aktieägarna ska fastställas på grundval av en av Euroclear Sweden AB tillhandahållen förteckning över registrerade aktieägare per den sista bankdagen i september.

Valberedningen lämnar förslag till årsstämman om förslag till ordförande vid årsstämman, antal stämموvalda styrelseledamöter, ordförande och övriga stämموvalda ledamöter i styrelsen, arvode och annan ersättning till var och en av de stämموvalda styrelseledamöterna och till ledamöter av styrelsens utskott. Valberedningen lämnar vidare förslag till val av revisorer, arvode till revisorerna, principer för valberedningens tillsättning samt instruktion för valberedningen.

### Valberedningens arbete inför årsstämman 2022

Valberedningens sammansättning offentliggjordes den 26 oktober 2021. Inför årsstämman 2022 består valberedningen av följande ledamöter:

- Carl Sandberg (ordförande i valberedningen), utsedd av Ola Serneke Holding AB. Representerade 52,8 procent av rösterna den 30 september 2021, respektive 52,7 procent den 31 december 2021,
- Ludwig Mattsson, utsedd av Lommen Holding AB. Representerade 12,1 procent av rösterna den 30 september 2021, respektive 12,1 procent den 31 december 2021,
- Christer Larsson, utsedd av Christer Larsson i Trollhättan AB. Representerade 5,7 procent av rösterna den 30 september 2021, respektive 5,8 procent den 31 december 2021,
- Daniel Åstenius, utsedd av Ledge Ing AB. Representerade 5,2 procent av rösterna den 30 september 2021, respektive 5,1 procent den 31 december 2021,
- Jan C. Johansson, ordförande i Serneke Group AB.

Valberedningen har inför årsstämman 2022 haft fem protokollförda sammanträden, utöver det har det varit ett flertal uppföljningsmöten och avstämningar via mail, teams och telefon. Valberedningens förslag är tillgängligt på koncernens webbplats, [www.serneke.se](http://www.serneke.se).

Valberedningen har för sitt arbete tagit del av den interna utvärdering av styrelsens arbete som utförts, tagit del av styrelseordförandens redogörelse för styrelsearbetet och bolagets strategi, samt intervjuat enskilda styrelseledamöter. Valberedningen bedömer att de föreslagna ledamöterna sammantaget har den bredd och kompetens som krävs. Valberedningen har vid utarbetandet av sitt förslag till styrelse tillämpat punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy varmed valberedningen beaktat att styrelsen, med hänsyn till Bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, ska ha en ändamålsenlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämموvalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund.

Med beaktande av ovanstående har valberedningen fått ett bra underlag för att bedöma om styrelsens sammansättning är tillfredsställande, om behovet av kompetens, bredd och erfarenhet i styrelsen är tillgodosett samt att lämna förslag om val av revisor.

Aktieägare har haft möjlighet att lämna förslag och synpunkter avseende valberedningens arbete inför årsstämman 2022.

### 3. Bolagsstämma

Aktieägares rätt att besluta i Sernekes angelägenheter utövas genom det högsta beslutande organet, årsstämma, eller extra bolagsstämma. Stämman beslutar till exempel om ändringar i bolagsordning, styrelse- och revisorsval, fastställelse av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör, disposition av vinst eller förlust, principer för tillsättande av valberedning samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Enligt Serneke Group AB:s bolagsordning ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i post- och inrikes tidningar och på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska samtidigt annonseras i Dagens Industri.

### Rätt att delta i bolagsstämma

För att få delta i bolagsstämma ska aktieägare anmäla sig till Serneke senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får ej vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och ej infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste framställa en skriftlig begäran till bolagets styrelse. En sådan begäran ska i normala fall vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

### Årsstämma 2021

Årsstämma 2021 hölls den 6 maj 2021. Med anledning av coronaviruset och i syfte att minska smittspridning genomfördes årsstämman utan fysisk närvaro av aktieägare, ombud och utomstående. Sammanlagt var 50,0 procent av totalt antal aktier närvarande, motsvarande 81,1 procent av totalt antal röster. Räkenskaperna för 2021 fastställdes och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet. Beslut togs också om – och nyval av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer.

Årsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning, apportegendom eller genom kvittning, besluta om emission av aktier och/eller konvertibler som innebär utgivande av eller konvertering till sammanlagt högst 7200 000 aktier, vilket motsvarar en utspädning om cirka 20,1 procent av aktiekapitalet och cirka 8,7 procent av rösterna.

### Årsstämma 2022

Årsstämma 2022 kommer att hållas 26 april 2022 på Sernekes huvudkontor i Göteborg. Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 14 april 2022 och dels ha anmält sitt deltagande i stämman till Bolaget senast onsdagen den 20 april.

### 4. Revisor

Sernekes revisorer granskar årsbokslut och årsredovisning samt bolagets löpande verksamhet och rutiner för att sedan uttala sig om redovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Bolagets revisorer rapporterar till styrelsen varje år personligen sina iakttagelser från granskningen och sina iakttagelser av bolagets interna kontroll med avseende på den finansiella rapporteringen.

Enligt bolagsordningen ska årsstämman utse minst en och högst två revisorer eller ett eller två auktoriserade revisionsbolag. Vid årsstämman 2021 valdes det registrerade revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB med Ulrika Ramsvik som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Ulrika Ramsvik är medlem i FAR. Årsstämman beslutade vidare att ersättning till revisorn ska utgå enligt godkänd räkning. För information om ersättning till revisor, se not 9.

Revisorerna har under året deltagit vid sex möten med styrelsens revisionsutskott samt vid ett ordinarie styrelsemöte.

## 5. Styrelsen

Styrelsen är efter årsstämman Sernekes högsta beslutande organ. Det är styrelsen som ska svara för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter, till exempel genom att fastställa mål och strategi, säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen, fortlöpande bedöma Sernekes ekonomiska situation samt utvärdera den operativa ledningen. Det är vidare styrelsens ansvar att säkerställa att korrekt information ges till bolagets intressenter, att bolaget följer lagar och regler samt att bolaget tar fram och implementerar interna policyer och etiska riktlinjer. Styrelsen utser även Sernekes verkställande direktör och fastställer lön och annan ersättning till denne utifrån de riktlinjer som stämman antagit.

### Styrelsens sammansättning

Styrelsens bolagsstämموالدا ledamöter väljs årligen av årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma hållits. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst nio bolagsstämموالدا ordinarie ledamöter utan suppleanter. Styrelsens medlemmar presenteras närmare på sid 63–64.

### Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande har till uppgift att tillse att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden. Ordföranden ska särskilt organisera och leda styrelsens arbete för att skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete.

Det är ordförandens uppgift att tillse att ny styrelseledamot genomgår erforderlig introduktionsutbildning samt den utbildning i övrigt som styrelseordföranden och ledamoten gemensamt finner lämplig, tillse att styrelsen fortlöpande uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om bolaget, tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete, fastställa förslag till dagordning för

styrelsens sammanträden efter samråd med verkställande direktören, kontrollera att styrelsens beslut verkställs samt tillse att styrelsens arbete årligen utvärderas.

Styrelseordföranden ansvarar för kontakter med ägarna i ägarfrågor och för att förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen. Ordföranden ingår inte i koncernledningen och deltar heller inte i det operativa arbetet inom bolaget.

### Styrelsearbetet

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som ses över årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens arbetsformer, arbetsuppgifter, beslutsordning inom bolaget, styrelsens mötesordning, ordförandens arbetsuppgifter samt en lämplig arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören. Instruktion avseende ekonomisk rapportering och instruktion till verkställande direktör fastställs också i samband med det konstituerande styrelsemötet.

Styrelsens arbete bedrivs också utifrån en årlig sammanträdesplan, som tillgodoser styrelsens behov av information. Sammanträdesplanen ska utformas så att sammanträden sammanfaller med framställningen av kvartalsrapporter, bokslut samt bokslutskommuniké. De på styrelsen ankommande kontrollfrågorna handhas av styrelsen i dess helhet. Styrelseordföranden och verkställande direktören har vid sidan av styrelsemötena en löpande dialog kring förvaltningen av Serneke.

Styrelsen sammanträder efter en i förväg beslutad sammanträdesplan och ska mellan varje årsstämma hålla minst fem ordinarie styrelsemöten. Utöver dessa möten kan extra möten arrangeras för behandling av frågor som inte kan hänskjutas till något av de ordinarie mötena. Under räkenskapsåret 2021 har styrelsen hållit 21 möten, vilka samtliga protokollförts.

### Utvärdering av styrelsen

Utvärdering av styrelsen sker inom ramen för valberedningens arbete. Styrelsen gör också en gång per år en utvärdering av sitt arbete inklusive årsplanering.

Styrelsens utvärdering av sitt arbete har genomförts med biträde av extern konsult, genom enkät samt enskilda intervjuer av styrelsens ledamöter och VD. Resultatet av intervjuerna har sedan sammanställts av konsulten och tillställts styrelsen. Valberedningen har också tagit del av utvärderingsrapporten.

Av styrelsens utvärdering framgick att styrelsearbetet har fungerat bra och att synpunkter från utvärderingen avseende 2021 har beaktats, men att det finns utrymme för vissa ytterligare förbättringar. Utvärderingen visade vidare att styrelsen är en välkomponerad grupp med stort engagemang samt att ledamöterna tillför bred kompetens och har lång erfarenhet från olika områden som är relevanta för Sernekes verksamhet.

### Ersättning till styrelsen 2021

Årsstämman beslutade att arvode till styrelseledamöterna skulle utgå med sammanlagt 2 900 000 kronor, varav oförändrat 750 000 kronor till styrelsens ordförande och oförändrat 250 000 kronor till var och en av övriga bolagsstämموالدا styrelseledamöter som inte är anställda i koncernen. Vidare beslutades om arvode om 100 000 kronor till ordföranden i revisionsutskottet samt att 50 000 kronor till vardera av utskottens övriga ledamöter som inte är anställda i koncernen. Årsstämman beslutade att Per Åkerman, via eget konsultbolag, ska fortsatt kunna erhålla konsulterättning för sina arbetsuppgifter utanför styrelseuppdraget uppgående till 150 000 kronor per månad exklusive moms. Arvode till revisorerna ska utgå enligt godkända fakturor. Valberedningens förslag till ersättning inför årsstämman 2022 framgår av kallelsen till årsstämman.

### Styrelsens utskott

Sernekes styrelse har tre ordinarie utskott: revisionsutskott, affärsutskott, samt ersättningsutskott. Arbetet som bedrivs i utskotten rapporteras löpande till styrelsen. Utskotten ska ses som arbetsutskott till styrelsen och övertar inte det ansvar som åligger styrelsen som helhet.

### 6. Revisionsutskott

Revisionsutskottet har under året utgjorts av Mari Broman (ordförande), Mariann Östansjö och Fredrik Alvarsson. Revisionsutskottets huvudsakliga uppgift är att övervaka Sernekes finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och finansiella riskhantering. Revisionsutskottet ska, i samverkan med Sernekes revisor, säkerställa revisionsplanering, uppföljning samt revisionsstatus inför årsredovisning och koncernredovisning.

Därutöver ska revisionsutskottet övervaka revisorns opartiskhet och självständighet samt utvärdera revisionsarbetet samt diskutera koordinationen av den externa revisionen med revisorn, och därvid särskilt besluta om revisorn anlitas för att tillhandahålla andra tjänster än revi-

sionstjänster åt koncernen. Revisionsutskottet ska också bistå valberedningen i Serneke vid framtagande av förslag till revisor och rekommendation avseende arvode till revisorn.

Styrelsen anser att kravet på att minst en ledamot ska vara oberoende och ha redovisnings- eller revisionskompetens är uppfyllt.

Revisionsutskottet har haft 8 protokollförda sammanträden under 2021. I dessa möten har bland annat revisorns granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats och diskuterats.

### 7. Ersättningsutskott

Sernekes ersättningsutskott har under 2021 bestått av Jan C Johansson (ordförande), Veronica Rörsgård och Lars Kvarnsund.

Ersättningsutskottet har till uppgift att granska och ge styrelsen rekommendationer angående principerna för villkor och ersättning till Sernekes ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska årligen utvärdera verkställande direktörens arbete. Frågor som rör verkställande direktörens anställningsvillkor, ersättning och förmåner bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Verkställande direktören är föredragande i frågor som inte berör verkställande direktörens villkor.

Ersättningsutskottet har haft två sammanträden avseende ersättningar samt ett antal avstämningar via telefon och e-post under året.

### 8. Affärsutskott

Sernekes affärsutskott består av Per Åkerman (ordförande), Fredrik Alvarsson och Lars Kvarnsund. Affärsutskottet hanterar entreprenadprojekt, investeringar/avyttringar eller andra affärer som kräver styrelsens engagemang, involvering och beslutsfattande. Det är styrelsens forum som logiskt följer den struktur för riskhantering och affärskultur som utgörs av affärsråd på olika nivåer inom bolaget. Affärsutskottet har haft 10 sammanträden under året.

### 9. Intern kontroll

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen – som innehåller krav på att information om de viktigaste inslagen i Sernekes system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen varje år ska ingå i bolagsstyrningsrapporten – samt Svensk kod för bolagsstyrning (Koden).

Bolaget har upprättat och efterlever en intern kontrollplan som antagits av styrelsen. Planen grundar sig på COSO-ramverkets struktur och

innefattar kontinuerlig kontroll av fem kritiska affärsprocesser inom vilka det sedan för respektive process utförs ett antal kontroller av väsentliga aktiviteter och händelser.

Styrelsen ska bland annat se till att Serneke har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker som Serneke och dess verksamhet är förknippad med.

Den interna kontrollens övergripande syfte är att i rimlig grad säkerställa att bolagets operativa strategier och mål följs upp och att ägarernas investering skyddas. Den interna kontrollen ska vidare säkerställa att den externa finansiella rapporteringen med rimlig säkerhet är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, att tillämpliga lagar och förordningar följs samt att krav på noterade bolag efterlevs. Sernekes policyer och instruktioner utvärderas årligen. Denna rapport om Sernekes interna kontroll är upprättad i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning och omfattar huvudsakligen följande komponenter.

#### Kontrollmiljö

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. I syfte att skapa och vidmakthålla en fungerande kontrollmiljö har styrelsen antagit ett antal policyer och styrdokument som reglerar den finansiella rapporteringen. Dessa utgörs huvudsakligen av styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, attestordning samt instruktion för finansiell rapportering. Styrelsen har också antagit en särskild attestordning samt en finanspolicy. Bolaget har även en ekonomihandbok som innehåller principer, riktlinjer och processbeskrivningar för redovisning och finansiell rapportering.

Denna handbok uppdateras löpande för att reflektera ändringar i lagkrav, noteringskrav och/eller redovisningsstandarder. I handboken finns även en detaljerad tids- och aktivitetsplan för bolagets boksluts och rapporteringsprocess. Datum för rapporteringstillfällen publiceras i koncernens finansiella kalender, tillgänglig via dess webbplats.

Styrelsen har vidare inrättat ett revisionsutskott som har som huvudsaklig uppgift att övervaka bolagets finansiella ställning, att övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering, att hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt att granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet. Styrelsen får även rapporter från Sernekes revisor.

#### Riskbedömning

Styrelsen får ytterligare information om riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorn via revisionsutskottet eller vid styrelsemöten med revisorn närvarande.

Sernekes styrelse har i ett särskilt riskutvärderingsdokument identifierat och utvärderat de risker som aktualiseras i bolagets verksamhet samt utvärderat hur riskerna kan hanteras. Inom styrelsen ansvarar primärt revisionsutskottet för att löpande utvärdera bolagets risksituation varefter styrelsen, tillsammans med revisor, även gör en årlig genomgång av risksituationen.

De väsentliga risker som Serneke identifierat är felaktigheter i redovisningen och värdering av pågående projekt, entreprenader, kontroll och dokumentation av IT-risker samt förlust eller förskingring av tillgångar vid försäljningar av dotterbolag och fastigheter. Bolaget har etablerade processer för att förebygga samt upptäcka oegentligheter och bedrägerier som väsentligen kan påverka bolagets finansiella ställning.

#### Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter begränsar identifierade risker och säkerställer korrekt och tillförlitlig finansiell rapportering. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen och uppföljning av bolagsledningen. Detta sker genom både interna och externa kontrollaktiviteter samt genom granskning och uppföljning av bolagets styrdokument. En viktig del i Sernekes kontrollaktiviteter är standardiserade rapporteringsrutiner samt tydliga och dokumenterade arbetsordningar och ansvarsfördelningar. Kontrollerna utförs månadsvis såväl manuellt som automatiskt genom systemstöd, och sammanställs i en rapport till CFO som sedan informerar VD och styrelse om utfallet.

#### Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i koncernen, såväl på bolagsnivå som på koncernnivå. Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av såväl entreprenadverksamheten som förvaltningsavdelningen som ekonomiavdelningen.

Avrapportering sker till verkställande direktör och styrelse. Enligt styrelsens instruktion till revisionsutskottet ska utskottet årligen ha minst ett möte där bolagets revisorer deltar utan närvaro av anställda i Serneke. Revisorerna ska rapportera om revisionens inriktning och omfattning samt om revisorernas iakttagelser gjorda vid revisionen och av den interna kontrollen med bäring på den finansiella rapporteringen. Revisionsutskottets sammanträden protokollförs och protokoll tillhandahålls till styrelsen.



**Behov av internrevision**

Effektiviteten vid internrevision är till stor del beroende av bolagets organisationsstruktur och organisationens storlek. Serneke har en relativt liten organisation där såväl finans-, ekonomi- som hyresadministration sköts från bolagets kontor i Göteborg. Uppföljning av resultat- och balansräkning görs månadsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som av bolagsledningen samt styrelsen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

**Uppföljning**

Efterlevande och effektiviteten i de interna kontrollerna följs upp löpande. Verkställande direktören ser till att styrelsen löpande erhåller rapportering om utvecklingen av bolagets verksamhet, däribland utvecklingen av Sernekes resultat och ställning samt information om viktiga händelser.

**10. Verkställande direktör och ledning**

Verkställande direktören är i sin roll underordnad styrelsen och har som huvuduppgift att sköta Sernekes löpande förvaltning och dagliga verk-

samhet. Av styrelsens arbetsordning och instruktionen för verkställande direktören framgår vilka frågor som Sernekes styrelse ska fatta beslut om och vilka beslut som faller på den verkställande direktören. Verkställande direktören tar även fram rapporter och nödvändigt beslutsunderlag inför styrelsesammanträden och är föredragande av materialet vid styrelsesammanträden.

Under året förändrades koncernledningen i Serneke Group AB till att omfatta Michael Berglin, VD och koncernchef, Mikael Hultqvist, VD Serneke Sverige, Carole Lindmark, kommunikationschef, Johanna Rutberg, General Counsel, Kaia Eichler, hållbarhetschef, Ola Serneke, VD Serneke Invest, Anders Düring, CFO, Robin Gerum, affärsutvecklingschef, Jonas Fjellman, HR-chef.

**Ersättning till ledande befattningshavare**

Under 2021 utbetalades totalt 19,6 Mkr i fast ersättning till bolagets ledande befattningshavare (koncernledningen). Den totala utbetalda bruttoersättningen till verkställande direktören och koncernledningen, inklusive grundlön, pensionsbetalning samt bil- och sjukförsäkringsförmån uppgick under 2021 till 30,8 Mkr, varav 7,5 Mkr utgjorde ersättning till verkställande direktören. Vidare information presenteras i not 11.

**Principer för ersättning till ledande befattningshavare**

Vid årsstämman den 6 maj 2021 antogs riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare förstås i detta sammanhang verkställande direktören och övriga ledningspersoner i Sernekekoncernen. Riktlinjerna för ersättning gäller även för styrelseledamöter i den omfattning de erhåller ersättning för tjänster utförda åt Sernekekoncernen utanför styrelseuppdraget.

Bolaget har under 2021 valt att göra avsteg från den ledande principen om att rörlig ersättning inte ska utgå i samband med anställning av ny verkställande direktör. Beslutet grundas på behovet av säkerställa marknadsmässiga och konkurrenskraftiga villkor samt för att effektivt styra mot uppsatta mål.

## Styrelsens arbete under 2021

**FEBRUARI/MARS****Styrelsen**

- Bokslutskommuniké
- Förslag till utdelning
- Förberedelse inför årsstämman
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelseutvärdering
- Revisionsstatus bokslutsgranskning

**Revisionsutskott**

- Revisionsstatus bokslutsgranskning
- Utvärdering revisorer

**Ersättningsutskott**

- Utvärdering av VD:s arbete och ledningsgrupp samt planering för framtida behov
- Övergripande löne- och villkorspolicy för koncernen
- Ersättning till ledande befattningshavare, inklusive förslag till riktlinjer för beslut på årsstämma

**APRIL/MAJ****Styrelsen**

- Kvartalsrapport första kvartalet
- Utvärdering av incitamentsprogram

**Konstituerande styrelsemöte**

- Styrelsens och utskottens arbetsordningar, VD-instruktioner
- Ledamöter till revisions- respektive ersättningsutskott

**Revisionsutskott**

- Revisionsplan

**JUNI****Styrelsen**

- Revisionsplan

**JULI****Styrelsen**

- Kvartalsrapport andra kvartalet

**SEPTEMBER/OKTOBER****Styrelsen**

- Kvartalsrapport tredje kvartalet
- Strategisk utveckling, utvärdering, strategisk inriktning och mål

**Revisionsutskott**

- Utvärdering av intern kontroll och riskhantering
- Genomgång revisorernas granskning av delårsrapport
- Genomgång policy

**DECEMBER****Styrelsen**

- Budget och affärsplan
- Bolagsstyrning
- Uppföljning och utvärdering av styrelsens arbete

# RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

## **Årsstämmans beslut**

Vid årsstämman 2020 beslutades om följande riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Riktlinjerna ska gälla fram till årsstämman 2024 om inte omständigheter som föranleder ändring dessförinnan inträffar. Riktlinjerna omfattar verkställande direktören och övriga ledningspersoner i Serneke-koncernen. Riktlinjerna för ersättning gäller även för styrelseledamöter i den omfattning de erhåller ersättning för tjänster utförda åt Sernekekoncernen utanför styrelseuppdraget. Ersättning som ingår i riktlinjerna ska omfatta fast lön, övriga förmåner samt pension. Ersättning jämföras med överlåtelse av värdepapper och upplåtelse av rätt att i framtiden förvärva värdepapper från bolaget. Riktlinjerna omfattar inte bolagets incitamentsprogram där ledande befattningshavare erhåller en rätt att förvärva aktier i bolaget i framtiden. För att få en uppfattning om bolagets totala ersättningspaket beskrivs bolagets incitamentsprogram upplysningsvis i ett särskilt avsnitt efter förslaget till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

## **Riktlinjernas bidrag till bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet**

Bolagets övergripande mål är att fortsätta växa, strukturerat och med god lönsamhet. Strategin utgår från koncernens gemensamma styrkor och en förståelse för såväl omvärld som marknad. Målet med ersättningspaketet är att motivera, bibehålla och belöna kvalificerad personal för deras bidrag till att uppnå bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet.

## **Olika former av ersättning**

Bolaget ska tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla ledande befattningshavare med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål, utformade i syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. Ersättning ska utgå i form av fast lön, övriga förmåner samt pension. Rörlig ersätt-

ning ska inte utgå. Pensionsförmåner ska vara avgiftsbestämda, med individuell pensionsålder, dock inte lägre än 60 år. Övriga förmåner som kan tillhandahållas är bil- och sjukförsäkringsförmån. Härutöver kan årsstämman besluta om bland annat aktiebaserad ersättning.

Stämموvalda styrelseledamöter ska i särskilda fall kunna arvoderas för tjänster inom deras respektive kompetensområde, som inte utgör styrelsearbete. För dessa tjänster ska utgå ett marknadsmässigt arvode vilket ska godkännas av styrelsen.

## **Upphörande av anställning**

Uppsägningstiden ska normalt vara sex månader från den ledande befattningshavarens sida. Vid uppsägning från bolagets sida ska uppsägningstiden och den tid under vilken avgångsvederlag utgår sammanlagt ej överstiga tolv månader.

## **Lön och anställningsvillkor för anställda**

Vid utformningen av riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att inkludera information om den anställdas totala ersättning. Vidare har ersättningens olika komponenter, ersättningens ökning och ökningstakt över tid varit del av ersättningsutskottets och styrelsens underlag vid beslut om utvärdering av riktlinjer för ersättningen och vid bedömningen om riktlinjerna och de begränsningarna som följer av dessa är rimliga.

## **Beslutsprocess för fastställande, översyn och genomförande av riktlinjer**

Bolagets styrelse har inrättat ett ersättningsutskott som har till uppgift att granska och ge styrelsen rekommendationer angående principerna för villkor och ersättning till bolagets ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska årligen utvärdera verkställande direktörens arbete. Frågor som rör verkställande direktörens anställningsvillkor, ersättning och förmåner bereds av ersättningsutskottet och beslutas

av styrelsen. En viktig del av ersättningsutskottets uppgifter är att säkerställa att rätt kompetens finns på koncernens nyckelpositioner. Utskottet gör årligen en genomgång och utvärdering av ledningsorganisationen utifrån specifika kriterier och kravbild för framtida behov. Utvärderingen sker dels i enskilda samtal, dels med verkställande direktören som föredragande.

Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget till årsstämman för beslut. Bolagets verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare ska inte delta i styrelsens behandling och beslut kring riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i den mån de berörs av dessa beslut.

## **Frångående av riktlinjer för ersättning**

Styrelsen får tillfälligt besluta att frångå riktlinjerna, helt eller delvis, om det i enskilda fall finns särskilda skäl för det och avsteget från riktlinjerna är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Om sådan avvikelser sker ska information om detta och skälet till avvikelserna redovisas i det förslag till beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som presenteras vid närmast följande årsstämma.

Det av styrelsen utsedda ersättningsutskottet bereder och utarbetar förslag till styrelsen för beslut av styrelsen avseende ersättning till verkställande direktören samt övriga medlemmar av koncernledningen.

# STYRELSE



	<b>Jan C Johansson</b>	<b>Mari Broman</b>	<b>Ludwig Mattsson</b>	<b>Lars Kvarnsund</b>
<b>Född</b>	1954	1951	1983	1967
<b>Nationalitet</b>	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk
<b>Befattning</b>	Styrelseledamot och styrelseordförande sedan 2020. Ordförande i Ersättningsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2015. Ordförande i Revisionsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2012.	Styrelseledamot sedan 2021. Ledamot i Ersättningsutskottet och Affärsutskottet.
<b>Utbildning</b>	Jur. kand.	Fil. pol. mag, Göteborgs universitet.	Civilekonom Handelshögskolan Stockholm.	Ekonom, studier vid Handelshögskolan Jönköping.
<b>Erfarenhet</b>	VD SCA, VD Boliden, Telia, Vattenfall och Shell.	Vice VD, Riksbyggen, styrelseordförande och ledamot i flera fastighetsbolag och branschorgan.	VD Gavia-koncernen, uppdrag inom Gavia-koncernen samt uppdrag inom Lommen-koncernen.	VD & Koncernchef Gunnar Johansson Gruppen AB, VD & Koncernchef Gnosjö Konstsmide AB, CFO GARO AB, Affärsområdeschef Sverige GARO AB, VD GARO Elflex AB.
<b>Andra uppdrag</b>	Ordförande OrganoClick, ordförande i Midsummer. Styrelsemedlem i Vinda och Kährs.	Styrelseordförande IQ Samhällsbyggnad och Sharing Capabilities AB. Styrelseledamot Ligna Energy AB och ChromoGenics AB.	VD och styrelseledamot i Adapta Fastigheter. Styrelseordförande i Lommen Invest AS och styrelseledamot i andra bolag inom Lommen-koncernen. Styrelseordförande i Spisa Holding AB och styrelseledamot i Factoringgruppen AB, Ånglagården Holding AB och Ånglagården Fastighetsutveckling AB.	Styrelseordförande Jansson Industri AB, styrelseledamot Prido AB, driver egen konsultverksamhet.
<b>Stämmebeslutat arvode (styrelse och utskott)</b>	800 000 kr	350 000 kr	250 000 kr	350 000 kr
<b>Innehav i Serneke Group AB, egna och närståendes, dec 2021</b>	22 605 B-aktier	909 B-aktier	540 000 A-aktier och 3 646 482 B-aktier	5 000 B-aktier
<b>Oberoende till större aktieägare</b>	Ja	Ja	Nej	Ja
<b>Oberoende till bolaget och dess ledning</b>	Ja	Ja	Ja	Ja
<b>Medlem i utskott</b>	Ersättningsutskottet	Revisionsutskottet		Ersättningsutskottet Affärsutskottet
<b>Mötesnärvaro</b>	Styrelsemöte 21/21 Ersättningsutskott 2/2	Styrelsemöte 21/21 Revisionsutskott 8/8	Styrelsemöte 21/21 Revisionsutskott 4/4 (t.o.m. april 2021) Affärsutskott 4/4 (t.o.m. april 2021)	Styrelsemöte 12/12 (fr.o.m. maj 2021) Ersättningsutskott 2/2 (fr.o.m. maj 2021) Affärsutskott 6/6 (fr.o.m. maj 2021)



# STYRELSE



	<b>Veronica Rörsgård</b>	<b>Mariann Östansjö</b>	<b>Fredrik Alvarsson</b>	<b>Per Åkerman</b>
<b>Född</b>	1974	1955	1969	1964
<b>Nationalitet</b>	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk
<b>Befattning</b>	Styrelseledamot sedan 2020. Ledamot i Ersättningsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2021. Ledamot i Revisionsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2019. Ledamot i Revisionsutskottet och Affärsutskottet.	Styrelseledamot och vice styrelseordförande sedan 2020. Ordförande i Affärsutskottet.
<b>Utbildning</b>	Civilekonomexamen, internationell Marknadsföring, Mälardalens Högskola och Universitété Jean Moulin III Lyon.	Handelshögskolan, Stockholm.	Ingenjör, Lunds Universitet och IFL från Handelshögskolan i Stockholm.	Civilingenjör LTH (Lund).
<b>Erfarenhet</b>	Managing Director Pysslingen förskolor (AcadeMedia), tidigare IT och Personaldirektör Skanska AB, Sverigechef Alumni, Styrelsemedlem Aditro.	CFO för ett antal företag såsom; Green Cargo, Coor, Eltel, SPE, Ragn-Sells samt chefscontroller för Skanskakoncernen.	VD för CA Fastigheter, Projektutvecklingschef på Hemsö Fastighets AB samt flertalet olika befattningar inom NCC, Kungsleden och Vasakronan.	Flera olika ledande positioner inom Skanska i Sverige och internationellt, bland annat som Executive Vice President för Skanska Sverige och Skanska Polen samt VD för Skanska Industrial Solutions.
<b>Andra uppdrag</b>	Ledamot i Fryshusets styrelse	–	VD för SHH Bostad AB.	Driver egen konsultverksamhet. Styrelseledamot i Build Data Group AB.
<b>Stämmebeslutat arvode</b>	300 000 kr	300 000 kr	350 000 kr	300 000 kr
<b>Innehav i Serneke Group AB, egna och närståendes, dec 2021</b>	4 000 B-aktier	0 aktier	5 454 B-aktier	20 200 B-aktier
<b>Oberoende till större aktieägare</b>	Ja	Ja	Ja	Ja
<b>Oberoende till bolaget och dess ledning</b>	Ja	Ja	Ja	Ja
<b>Medlem i utskott</b>	Ersättningsutskottet	Revisionsutskottet	Revisionsutskottet Affärsutskottet	Affärsutskottet
<b>Mötesnärvaro</b>	Styrelsemöte 21/21 Ersättningsutskott 2/2	Styrelsemöte 9/10 Revisionsutskott 5/5 (fr.o.m maj 2021)	Styrelsemöte 21/21 Revisionsutskott 3/4 (fr.o.m maj 2021) Affärsutskottet 10/10	Styrelsemöte 21/21 Affärsutskott 10/10

## LEDNING



	<b>Michael Berglin</b>	<b>Anders Düring</b>	<b>Kaia Eichler</b>	<b>Jonas Fjellman</b>	<b>Robin Gerum</b>
<b>Född</b>	1973	1965	1985	1979	1987
<b>Nationalitet</b>	Svensk	Svensk	Estnisk	Svensk	Svensk
<b>Befattning</b>	VD och koncernchef	CFO	Hållbarhetschef	HR-chef	Affärsutvecklingschef
<b>Anställd sedan</b>	2012	2017	2021	2017	2017
<b>Utbildning</b>	Byggnadsingenjörprogrammet, Borås Högskola, 1994 samt Gymnasieingenjör, Sven Eriksonsgymnasiet, Borås, 1992.	MSc Business Administration, Göteborgs universitet, 1990 och Executive MBA Finance & Accounting, Göteborgs universitet, 1998	Civilingenjör, Tallinn University of Technology, 2011 och utbytesår Universitat Politècnica de Catalunya, BarcelonaTech 2007–2008	Politics Magisterexamen, Göteborgs Universitet 2005.	M.Sc. Finance and Investments, Rotterdam School of Management, 2012, och B.Sc. Business Administration, University of New Hampshire, 2011.
<b>Erfarenhet</b>	Skadeförklaringschef Folksam 2000–2012 samt uppdrag inom NCC och Skanska under 1994–2000.	CFO KappAhl AB (publ.) 2013–2017, CFO Volvo IT 2007–2013, Group Controller & CIO Ballingslöv 2003–2006. Arbetat som konsult på Arthur D. Little och Andersen Consulting, 1990–2003.	Hållbarhetschef affärsområde Buildings samt andra chefsbefattningar inom hållbart byggande på AFRY 2016–2021, konsult Bengt Dahlgren AB 2011–2015.	Ledande befattningar inom HR sedan 2008. 2011–2017 inom IAC Group, senast från en roll som HR Director Europe.	Corporate Finance på Carnegie Investment Bank 2012–2017 och Private Equity på Liberty Lane Partners 2011.
<b>Andra uppdrag</b>	Flertalet uppdrag inom Serneke-koncernen, Styrelseledamot i Änglagården Fastighetsutveckling AB och Karlatornet AB. Flertalet uppdrag såsom styrelseordförande eller styrelseledamot inom Serneke-koncernen.	Styrelseledamot i bolag inom Serneke-koncernen.	–	–	–
<b>Innehav i Serneke Group AB, egna och närståendes, dec 2021</b>	286 647 B-aktier	30 329 B-aktier	57 B-aktier	21 435 B-aktier	122 229 B-aktier

# LEDNING



	<b>Mikael Hultqvist</b>	<b>Carole Lindmark</b>	<b>Johanna Rutberg</b>	<b>Ola Serneke</b>
<b>Född</b>	1978	1969	1982	1971
<b>Nationalitet</b>	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk
<b>Befattning</b>	VD Serneke Sverige AB	Kommunikationschef	General counsel	VD Serneke Invest
<b>Anställd sedan</b>	2022	2022	2022	2002
<b>Utbildning</b>	Väg och Vatten, Chalmers	Informationsproducent, Stockholms universitet 1996–1998 och Strategisk marknadskommunikation Berghs School of Communication 1998–1999	Jur. kand., Stockholms universitet 2007 samt Griffith University, Australien	Civilingenjör, Chalmers, 1998.
<b>Erfarenhet</b>	Projektdirektör Peab 2020–2021, Regionchef Peab 2017–2020, diverse ledande befattningar inom Peab 2007–2017.	Global varumärkeschef Vattenfall 2012–2021, Reklamchef Telia 2008–2012	Erfarenhet: VP, chefsjurist på Telia med ansvar för bl.a bolagsstyrning 2018–2021 samt tidigare bolagsjurist inom bl.a. etik och regelefterlevnad 2014–2018, bolagsjurist Vattenfall 2012–2014, senior associate/advokat Advokatfirman Vinge, Stockholm 2007–2012, tingstjänstgöring Förvaltningsrätten i Stockholm	Grundare av Serneke Group AB.
<b>Andra uppdrag</b>	–	–	–	Styrelseledamot i Ånglagården Fastighetsutveckling AB och Karlatornet AB. Styrelseledamot och VD i Ola Serneke Invest AB,
<b>Innehav i Serneke Group AB, egna och närståendes, dec 2021</b>	–	–	–	3 710 000 A-aktier och 2 433 946 B-aktier (indirekt via Ola Serneke Invest). Privat innehav 18 514 B-aktier.

## Förändringar i koncernledningen 2021

Under året genomfördes flera större förändringar i koncernledningen. Michael Berglin utsågs till ny VD och koncernchef. Mikael Hultqvist tog över som VD för Serneke Sverige (tillträdde feb. 2022). Carole Lindmark utsågs till Kommunikationschef (tillträdde feb. 2022), Johanna Rutberg som General Counsel (tillträdde feb. 2022) och Kaia Eichler som Hållbarhetschef. Som en konsekvens av förändringarna lämnade Anders Arfvén i oktober 2021 tjänsten som VD för Serneke Sverige. Daniel Modéus lämnade under året rollen som Chefsjurist, för att istället gå över i en roll som Chefsjurist för Serneke Sverige, med ett förstärkt fokus på bolagets entreprenad- och fastighetsjuridik.



## Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagstämman i Serneke Group AB (publ), org.nr 556669-4153

### Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2021 på sidorna 57–66 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten 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 våra uttalanden.

### Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Göteborg den 30 mars 2022  
PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik  
Huvudansvarig revisor  
Auktoriserad revisor

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

## FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
<b>Resultaträkning</b>					
Intäkter	8 735	6 871	6 725	6 516	5 605
Rörelseresultat	235	-414	-84	595	419
Resultat efter finansnetto	256	-502	-111	558	401
Årets resultat	349	-358	-82	604	323
<b>Balansräkning</b>					
Anläggningstillgångar	2 725	2 156	661	1 094	1 682
Omsättningstillgångar	4 189	3 836	5 073	4 461	2 722
<b>Totala tillgångar</b>	<b>6 914</b>	<b>5 992</b>	<b>5 734</b>	<b>5 555</b>	<b>4 404</b>
Eget kapital	2 467	1 946	2 179	2 272	1 821
Långfristiga skulder	740	1 058	1 435	1 289	980
Kortfristiga skulder	3 707	2 988	2 120	1 994	1 603
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 914</b>	<b>5 992</b>	<b>5 734</b>	<b>5 555</b>	<b>4 404</b>
<b>Order</b>					
Orderingång	6 345	10 639	8 601	4 692	6 400
Orderstock	12 101	13 619	8 943	6 382	7 965
<b>Personal</b>					
Medelantal anställda	1 173	1 184	1 170	1 070	942

## Flerårsöversikt, forts.

Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
<b>Nyckeltal</b>					
Tillväxt, %	27,1	2,2	3,2	16,3	40,9
Organisk tillväxt, %	27,1	2,2	3,2	16,2	39,1
Rörelsemarginal, %	2,7	-6,0	-1,2	9,1	7,5
Resultat per aktie, kr, före utspädning	12,48	-15,82	-3,66	26,37	13,94
Resultat per aktie, kr, efter utspädning	12,48	-15,82	-3,66	26,16	13,81
Kassaflöde före finansiering	135	-372	-434	-212	-272
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr före utspädning	4,11	-15,56	-28,75	11,57	2,03
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr efter utspädning	4,11	-15,56	-28,75	11,48	2,01
Rörelsekapital	482	848	3 237	2 467	1 119
Sysselsatt kapital	3 961	3 539	3 603	3 264	2 516
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,8	-11,4	-2,2	21,9	21,6
Avkastning på eget kapital efter skatt, %	15,8	-17,4	-3,7	29,5	19,6
Eget kapital per aktie, kr före utspädning	87,85	78,68	97,13	101,28	78,33
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	87,85	78,68	96,92	100,47	77,73
Soliditet, %	35,7	32,5	38,0	40,9	41,3
Nettolåneskuld	-873	20	1 224	552	254
Nettoskudsättningsgrad, %	-35,4	1,0	56,2	24,3	13,9
Snitt antal aktier före utspädning	27 962 221	22 625 132	22 433 465	22 905 389	23 169 394
Snitt antal aktier efter utspädning	27 962 221	22 657 467	22 558 676	23 085 392	23 396 120



## Finansiella definitioner

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE																					
<b>Intäkter</b>	Inom entreprenadrörelsen redovisas intäkter enligt principen för successiv vinstavräkning. Dessa intäkter redovisas i takt med att entreprenadprojekten inom bolaget successivt färdigställts. För projektutveckling redovisas intäkter och resultat av försäljningar av mark och byggrätter per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med ägandets övergång samt övriga intäkter såsom hyresintäkter. I moderbolaget motsvaras intäkter av fakturerad omsättning av koncerngemensamma tjänster och hyresintäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets intjäningsförmåga.																					
<b>Tillväxt</b>	Periodens intäkter minus föregående periods intäkter dividerat med föregående periods intäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att öka sina intäkter.																					
<b>Organisk tillväxt</b>	Periodens intäkter justerad för förvärvad tillväxt minus föregående periods intäkter justerad för förvärvad tillväxt dividerat med föregående periods intäkter justerad för förvärvad tillväxt.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att öka sina intäkter utan att genomföra förvärv av rörelse drivande bolag.																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Beräkning av organisk tillväxt</th> <th>jan–dec 2021</th> <th>jan–dec 2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Intäkter innevarande period</td> <td>8 735</td> <td>6 871</td> </tr> <tr> <td>Intäkter motsvarande period föregående period</td> <td>6 871</td> <td>6 725</td> </tr> <tr> <td><b>Intäkter förändring</b></td> <td><b>1 864</b></td> <td><b>146</b></td> </tr> <tr> <td>Justering struktureffekt</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td><b>Total organisk tillväxt</b></td> <td><b>1 864</b></td> <td><b>146</b></td> </tr> <tr> <td>Total organisk tillväxt (%)</td> <td>27,1%</td> <td>2,2%</td> </tr> </tbody> </table>	Beräkning av organisk tillväxt	jan–dec 2021	jan–dec 2020	Intäkter innevarande period	8 735	6 871	Intäkter motsvarande period föregående period	6 871	6 725	<b>Intäkter förändring</b>	<b>1 864</b>	<b>146</b>	Justering struktureffekt	–	–	<b>Total organisk tillväxt</b>	<b>1 864</b>	<b>146</b>	Total organisk tillväxt (%)	27,1%	2,2%	
Beräkning av organisk tillväxt	jan–dec 2021	jan–dec 2020																					
Intäkter innevarande period	8 735	6 871																					
Intäkter motsvarande period föregående period	6 871	6 725																					
<b>Intäkter förändring</b>	<b>1 864</b>	<b>146</b>																					
Justering struktureffekt	–	–																					
<b>Total organisk tillväxt</b>	<b>1 864</b>	<b>146</b>																					
Total organisk tillväxt (%)	27,1%	2,2%																					
<b>Orderingång</b>	Värdet på nya projekt och förändringar i befintliga projekt under perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets försäljning i entreprenadverksamheten under aktuell period.																					
<b>Orderstock</b>	Värdet på bolagets olevererade beställningar i slutet av perioden exklusive samverkansavtal.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets intäkter i entreprenadverksamheten under kommande perioder.																					
<b>Rörelsemarginal</b>	Rörelseresultat dividerat med intäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets lönsamhet.																					
<b>Rörelsekapital</b>	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets kapitalbindning i förhållande till dess konkurrenter.																					

## Finansiella definitioner

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE	
<b>Sysselsatt kapital</b>	Koncernens balansomslutning reducerat med uppskjutna skattefordringar minus icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder. För affärsområden reduceras även nettot av koncern-interna fordringar och skulder.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma det totala kapital som ställts till bolagets förfogande från aktieägare och långgivare.	
	Beräkning av sysselsatt kapital	31 dec 2021	31 dec 2020
	<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 914</b>	<b>5 992</b>
	Andra uppskjutna skattefordringar	-108	-15
	Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder	-2 845	-2 438
	<b>Sysselsatt kapital</b>	<b>3 961</b>	<b>3 539</b>
<b>Avkastning på sysselsatt kapital</b>	Resultat efter finansnetto med tillägg för finansiella kostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital för perioden. Delårsperioder baseras på rullande 12 månaders resultat.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att skapa avkastning på det totala kapital som ställts till bolagets förfogande från aktieägare och långgivare.	
	Beräkning av genomsnittligt sysselsatt kapital	31 dec 2021	31 dec 2020
	31 december 2021 (3 961) + 31 december 2020 (3 539) / 2	3 750	
	31 december 2020 (3 539) + 31 december 2019 (3 602) / 2		3 571
	Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital	31 dec 2021	31 dec 2020
	Resultat efter finansnetto	256	-502
	Tillägg för finansiella kostnader	38	96
	Genomsnittligt sysselsatt kapital	3 750	3 571
	<b>Avkastning på sysselsatt kapital, %</b>	<b>7,8%</b>	<b>-11,4%</b>

## Finansiella definitioner

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE																												
<b>Avkastning på eget kapital</b>	<p>Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. Delårsperioder baseras på rullande 12 månaders resultat.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Beräkning av genomsnittligt eget kapital</th> <th>31 dec 2021</th> <th>31 dec 2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31 december 2021 (2 467) + 31 december 2020 (1 946) / 2</td> <td></td> <td>2 207</td> <td></td> </tr> <tr> <td>31 december 2020 (1 946) + 31 december 2019 (2 179) / 2</td> <td></td> <td></td> <td>2 063</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Beräkning av avkastning på eget kapital</th> <th colspan="2">31 dec 2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Periodens resultat</td> <td>349</td> <td></td> <td>-358</td> </tr> <tr> <td>Genomsnittligt eget kapital</td> <td>2 207</td> <td></td> <td>2 063</td> </tr> <tr> <td><b>Avkastning på eget kapital %</b></td> <td><b>15,8%</b></td> <td></td> <td><b>-17,4%</b></td> </tr> </tbody> </table>	Beräkning av genomsnittligt eget kapital		31 dec 2021	31 dec 2020	31 december 2021 (2 467) + 31 december 2020 (1 946) / 2		2 207		31 december 2020 (1 946) + 31 december 2019 (2 179) / 2			2 063	Beräkning av avkastning på eget kapital		31 dec 2020		Periodens resultat	349		-358	Genomsnittligt eget kapital	2 207		2 063	<b>Avkastning på eget kapital %</b>	<b>15,8%</b>		<b>-17,4%</b>	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att skapa avkastning på det kapital som aktieägarna ställt till bolagets förfogande.
Beräkning av genomsnittligt eget kapital		31 dec 2021	31 dec 2020																											
31 december 2021 (2 467) + 31 december 2020 (1 946) / 2		2 207																												
31 december 2020 (1 946) + 31 december 2019 (2 179) / 2			2 063																											
Beräkning av avkastning på eget kapital		31 dec 2020																												
Periodens resultat	349		-358																											
Genomsnittligt eget kapital	2 207		2 063																											
<b>Avkastning på eget kapital %</b>	<b>15,8%</b>		<b>-17,4%</b>																											
<b>Soliditet</b>	Eget kapital inklusive minoritet i procent av balansomslutningen.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.																												
<b>Nettolåneskuld</b>	Räntebärande skulder minus likvida tillgångar minus räntebärande fordringar.	Nettolåneskuld är ett mått som bedöms vara relevant för kreditgivare och kreditvärderingsinstitut.																												
<b>Nettoskldsättningsgrad</b>	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital.	Nettoskldsättningsgrad är ett mått som bedöms vara relevant för kreditgivare och kreditvärderingsinstitut.																												
<b>Eget kapital per aktie, före/efter utspädning</b>	Totalt eget kapital enligt balansräkning dividerat med antal utestående aktier per bokslutsdagen. Skillnaden mellan före och efter utspädning är koncernens utställda konvertibler.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för historisk avkastning per aktie vid bokslutsdagen.																												
<b>Kassaflöde från verksamheten per aktie, före/efter utspädning</b>	Kassaflöde från löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden. Skillnaden mellan före och efter utspädning är koncernens utställda konvertibler.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för verksamhetens kassaflöde ställt i relation till antalet aktier justerat för förändringar i antalet aktier under perioden.																												
<b>Resultat per aktie, före/efter utspädning</b>	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden. Skillnaden mellan före och efter utspädning är koncernens utställda konvertibler.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för resultatet per aktie.																												

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Intäkter	5, 6, 7	8 735	6 871
Produktions- och förvaltningskostnader		-8 344	-7 218
<b>Bruttoresultat</b>		<b>391</b>	<b>-347</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-150	-80
Resultateffekt av etablering av joint ventures		0	2
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	18	-6	11
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8, 9, 10, 11</b>	<b>235</b>	<b>-414</b>
Finansiella intäkter	12	60	9
Finansiella kostnader	13	-39	-97
<b>Finansnetto</b>		<b>21</b>	<b>-88</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>256</b>	<b>-502</b>
Skatt	14	93	144
<b>Årets resultat</b>		<b>349</b>	<b>-358</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		349	-358
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
<b>Resultat per aktie</b>			
Resultat per aktie före utspädning, kr		12,48	-15,82
Resultat per aktie efter utspädning, kr		12,48	-15,82
Vägt genomsnittligt antal stamaktier före utspädning, antal aktier		27 962 221	22 625 132
Vägt genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, antal aktier		27 962 221	22 657 467



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
<b>Årets resultat</b>		<b>349</b>	<b>-358</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Årets omräkningsdifferenser		0	0
<b>Summa totalresultat</b>		<b>349</b>	<b>-358</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		349	-358
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	15	25	24
Övriga materiella anläggningstillgångar	16	351	416
Andelar i intresseföretag och joint ventures	18	160	148
Uppskjuten skattefordran	28	108	15
Långfristiga räntebärande fordringar	19	1 900	1 354
Övriga långfristiga fordringar	19	110	138
Avtalstillgångar, långa	7	71	61
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 725</b>	<b>2 156</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projekt- och exploateringsfastigheter	20	1 704	1 740
Varulager	21	1	1
Kundfordringar	22	966	1 012
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	7,23	555	420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	89	35
Övriga kortfristiga fordringar	25	298	394
Kassa och bank		575	234
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 189</b>	<b>3 836</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 914</b>	<b>5 992</b>

## Fortsättning

Belopp i Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	26		
Aktiekapital		3	2
Övrigt tillskjutet kapital		1 118	947
Omräkningsreserv		-1	-1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 347	998
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>2 467</b>	<b>1 946</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 467</b>	<b>1 946</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	27	467	840
Övriga långfristiga skulder	27	71	31
Uppskjuten skatteskuld	28	-	-
Övriga avsättningar	29	202	187
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>740</b>	<b>1 058</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	1 135	768
Leverantörsskulder		1 344	1 058
Aktuella skatteskulder		0	2
Övriga kortfristiga skulder		256	392
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	7,23	744	618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	229	150
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 707</b>	<b>2 988</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 914</b>	<b>5 992</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2020</b>	<b>2</b>	<b>821</b>	<b>-1</b>	<b>1 357</b>	<b>2 179</b>	<b>0</b>	<b>2 179</b>
Totalresultat							
<b>Årets resultat</b>				<b>-358</b>	<b>-358</b>	<b>0</b>	<b>-358</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>							
Omräkningsdifferenser	-	-	0	-	-	-	0
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	0	0	0	0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-358</b>	<b>-358</b>	<b>0</b>	<b>-358</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>							
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	0	0	0	0
Aktierelaterad ersättning	-	4	-	-	4	-	4
Utdelning	-	-	-	-	-	-	-
Nyemission	0	121	-	-	121	-	121
Återköp av aktier	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>125</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>2</b>	<b>947</b>	<b>-1</b>	<b>998</b>	<b>1 946</b>	<b>0</b>	<b>1 946</b>



## Fortsättning

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	<b>2</b>	<b>947</b>	<b>-1</b>	<b>998</b>	<b>1946</b>	<b>0</b>	<b>1946</b>
Totalresultat							
<b>Årets resultat</b>				<b>349</b>	<b>349</b>	<b>0</b>	<b>349</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>							
Omräkningsdifferenser	-	-	0	-	-	-	0
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	0	0	0	0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>349</b>	<b>349</b>	<b>0</b>	<b>349</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>							
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	0	0	0	0
Aktierelaterad ersättning	-	6	-	-	6	-	6
Utdelning	-	-	-	-	-	-	-
Nyemission	0	166	-	-	166	-	166
Återköp av aktier	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>172</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>172</b>	<b>0</b>	<b>172</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>3</b>	<b>1 118</b>	<b>-1</b>	<b>1 347</b>	<b>2 467</b>	<b>0</b>	<b>2 467</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		235	-414
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	-98	84
Erhållen ränta		40	8
Erlagd ränta		-39	-27
Betald inkomstskatt		-2	-10
		<b>136</b>	<b>-359</b>
Minskning (+)/ökning (-) av projekt- och exploateringsfastigheter		-442	-491
Minskning (+)/ökning (-) av varulager		0	0
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar		46	-182
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		190	24
Minskning (+)/ökning (-) av upparbetat ej fakturerat		-144	131
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		286	100
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		-83	155
Minskning (-)/ökning (+) av fakturerat ej upparbetat		126	270
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>115</b>	<b>-352</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av anläggningstillgångar		-1	-8
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-	-
Försäljning av anläggningstillgångar		16	-
Försäljning/utdelning intresseföretag		25	7
Investeringar i intresseföretag		-7	-5
Placeringar i finansiella anläggningstillgångar		-13	-14
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>20</b>	<b>-20</b>

## Fortsättning

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	26	167	122
Upptagna lån	32	426	137
Amortering av lån	32	-457	-375
Utbetald utdelning		-	-
Förändring av finansieringsverksamheten	32	70	560
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>206</b>	<b>444</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>341</b>	<b>72</b>
Likvida medel vid årets början		234	162
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>575</b>	<b>234</b>

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Intäkter	6	155	88
Försäljnings- och administrationskostnader	8	-157	-95
<b>Rörelseresultat</b>	9, 10, 11	<b>-2</b>	<b>-7</b>
Nedskrivning andelar i koncernföretag	17	-18	-12
Finansiella intäkter	12	1	5
Finansiella kostnader	13	-52	-101
<b>Finansnetto</b>		<b>-69</b>	<b>-108</b>
Bokslutsdispositioner		-	-
<b>Resultat efter finansiella poster och bokslutsdispositioner</b>		<b>-71</b>	<b>-115</b>
Skatt på årets resultat	14	1	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-70</b>	<b>-115</b>



# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
<b>Årets resultat</b>		<b>-70</b>	<b>-115</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-70</b>	<b>-115</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga materiella anläggningstillgångar	16	8	9
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8</b>	<b>9</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	17	360	306
Uppskjuten skattefordran	28	14	13
Andra långfristiga fordringar	19	3	3
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>377</b>	<b>322</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>385</b>	<b>331</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projekt- och exploateringsfastigheter	20	2	2
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernbolag		1 458	1 372
Övriga kortfristiga fordringar	25	2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	38	5
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 498</b>	<b>1 378</b>
Kassa och bank		313	115
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 813</b>	<b>1 495</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 198</b>	<b>1 826</b>

## Fortsättning

Belopp i Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	26,35		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3	2
		<b>3</b>	<b>2</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		1 089	924
Balanserat resultat		-492	-383
Årets resultat		-70	-115
		<b>527</b>	<b>426</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>530</b>	<b>428</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	27	3	522
Övriga avsättningar	29	2	2
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5</b>	<b>524</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	523	207
Leverantörsskulder		8	9
Skulder till koncernbolag		1 100	633
Aktuella skatteskulder		0	1
Övriga kortfristiga skulder		7	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	26	18
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 663</b>	<b>874</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 198</b>	<b>1 826</b>

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst eller förlust inklusive årets resultat		
<b>Ingående balans per 1 januari 2020</b>	<b>2</b>	<b>803</b>	<b>-388</b>	<b>417</b>	
Årets resultat			-115	-115	
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-115</b>	<b>-115</b>	
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Utdelning			-	-	
Nyemission	0	121	-	121	
Återköp av aktier			-	-	
Konvertibelt skuldebrev			-	-	
Aktierelaterad ersättning			5	5	
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>121</b>	<b>5</b>	<b>126</b>	
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>2</b>	<b>924</b>	<b>-498</b>	<b>428</b>	
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	<b>2</b>	<b>924</b>	<b>-499</b>	<b>428</b>	
Årets resultat			-70	-70	
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-70</b>	<b>-70</b>	
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Utdelning			-	-	
Nyemission	0	166	-	166	
Återköp av aktier			-	-	
Konvertibelt skuldebrev			-	-	
Aktierelaterad ersättning			6	6	
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>166</b>	<b>7</b>	<b>172</b>	
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>3</b>	<b>1 089</b>	<b>-563</b>	<b>530</b>	



# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-2	-7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	4	3
Erhållen ränta		2	5
Erlagd ränta		-55	-69
Betald inkomstskatt		-2	0
		<b>-53</b>	<b>-68</b>
Minskning (+)/ökning (-) av projekt- och exploateringsfastigheter		0	0
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-123	348
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		1	-13
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		409	-330
		<b>288</b>	<b>5</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>235</b>	<b>-63</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-1
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2	2
Investeringar i intresseföretag		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	26	166	122
Upptagna lån	32	-	-
Amortering av lån	32	-202	-9
Utbetald utdelning	32	-	-
Förändring av finansieringsverksamheten		-3	-2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-39</b>	<b>111</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>198</b>	<b>49</b>
Likvida medel vid årets början		115	66
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>313</b>	<b>115</b>

# NOTER

## NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Serneke Group AB (publ) ("Serneke") med organisationsnummer 556669-4153 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Göteborg. Adressen till huvudkontoret är Kvarnbergsgatan 2, 411 05 Göteborg.

Företaget och dess dotterbolags ("koncernen") verksamhet omfattar heltäckande tjänster inom entreprenad och projektutveckling. Serneke arbetar mot såväl den offentliga som den privata marknaden.

Moderbolag i den största koncernen där Serneke Group AB ingår är Ola Serneke Holding AB, organisationsnummer 556659-5764, med säte i Göteborg.

## NOT 2 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen för Serneke har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC).

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

I koncernredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller vissa finansiella instrument som är värderade till verkligt värde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

### Nya redovisningsprinciper 2021

Det finns inga nya eller ändrade redovisningstandarder eller tolkningar som har trätt i kraft från 1 januari 2021 som bedöms ha påverkat Sernekekoncernens finansiella rapporter.

### Nya redovisningsprinciper 2022 och senare

Det finns inga nya eller ändrade redovisningstandarder eller tolkningar som har publicerats vilka träder i kraft 2022 och senare som bedöms ha en materiell påverkan på Sernekekoncernens finansiella rapporter.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Serneke Group AB (publ) och de företag över vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterbolag). Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den har inflytande över investeringsobjektet, exponering för, eller rätt till, rörlig avkastning från engagemanget i investeringsobjektet, samt möjlighet att använda inflytandet över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning. Koncernens sammansättning framgår av not 17.

Dotterbolag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens resultat och komponenter i övrigt totalresultat är hänförligt till moderbolagets ägare och till innehav utan bestämmande inflytande även om detta leder till ett negativt värde för innehav utan bestämmande inflytande.

Redovisningsprinciperna för dotterbolag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

### Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande

Förändringar i moderbolagets andel i ett dotterbolag som inte leder till en förlust av bestämmande inflytande redovisas som eget kapitaltransaktioner (det vill säga som transaktioner med koncernens ägare). Eventuell skillnad mellan det belopp med vilket innehav utan bestämmande inflytande justeras och det verkliga värdet på den erlagda eller erhållna ersättningen redovisas direkt i eget kapital och fördelas på moderbolagets ägare.

### Förlust av bestämmande inflytande

När moderbolaget förlorar bestämmande inflytande över ett dotterbolag, beräknas vinsten eller förlusten vid avyttringen som skillnaden mellan:

- i) summan av det verkliga värdet för den erhållna ersättningen och det verkliga värdet av eventuellt kvarvarande innehav och
- ii) de tidigare redovisade värdena för dotterbolagets tillgångar (inklusive goodwill), och skulder och eventuellt innehav utan bestämmande inflytande.

När det avyttrade dotterbolaget har tillgångar som värderas enligt omvärderingsmetoden eller till verkliga värden och de hänförliga ackumulerade vinsterna eller förlusterna har redovisats i övrigt totalresultat och ackumulerats i eget kapital, ska dessa belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat och ackumulerats i eget kapital redovisas som om moderbolaget hade avyttrat tillgångarna direkt, vilket innebär en omklassificering till resultatet eller direkt överföring till balanserade vinstmedel.

Det verkliga värdet på kvarvarande innehav i det tidigare dotterbolaget vid den tidpunkt då det bestämmande inflytandet förloras betraktas som det verkliga värdet vid det första redovisningstillfället för en finansiell tillgång enligt IFRS 9 Finansiella instrument: Redovisning och värdering eller, i tillämpliga fall, anskaffningsvärdet vid det första redovisningstillfället för en investering i ett intresseföretag eller samarbetsarrangemang.

### Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagens högste verkställande beslutsfattare, och för vilken det finns fristående finansiell information. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer med den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som bedömer rörelsesegmentens resultat och beslutar om fördelning av resurser. Företagets bedömning är att koncernledningen utgör den högste verkställande beslutsfattaren.

### Utländsk valuta

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen redovisas i den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen bedriver sin verksamhet (funktionell valuta). I koncernredovisningen omräknas samtliga belopp till svenska kronor (SEK), vilket är moderbolagets funktionella valuta och rapportvaluta. Transaktioner i utländsk valuta omräknas i respektive enhet till enhetens funktionella valuta enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till verkligt värde i en utländsk valuta, räknas om till valutakursen den dag då det verkliga värdet fastställdes. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om.

## Fortsättn. Not 2

Valutakursdifferenser redovisas i resultaträkningen för den period i vilka de uppstår, med undantag för transaktioner som utgör säkring som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar, då vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat.

Vid upprättande av koncernredovisning omräknas utländska dotterbolags tillgångar och skulder till svenska kronor enligt balansdagens kurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs, om inte valutakursen fluktuerat väsentligt under perioden då istället transaktionsdagens valutakurs används. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och överförs till koncernens omräkningsreserv. Vid avyttring av ett utländskt dotterbolag redovisas sådana omräkningsdifferenser i resultaträkningen som en del av realisationsresultatet.

### Goodwill

Goodwill utgörs av skillnaden mellan summan av köpeskillingar, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde och efter det första redovisningstillfället värderas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergier som uppkommer vid förvärvet. Goodwill ska prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet fördelas nedskrivningsbeloppet. Först minskas det redovisade värdet för goodwill som hänförts till den kassagenererande enheten och sedan minskas redovisat värde för goodwill som hänförts till övriga tillgångar i en enhet. En redovisad nedskrivning av goodwill kan inte återföras i en senare period.

Vid försäljning av ett dotterbolag tas kvarvarande redovisat värde på goodwill med i beräkningen av realisationsresultatet.

### Tillgångsförvärv

När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om till exempel det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter med hyreskontrakt, men förvärvet inte innefattar processer som erfordras för att bedriva rörelseverksamhet.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna, baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell förhandlad så kallad skatterabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde, vilket medför att värdeförändringarna vid efterföljande värdering påverkas av skatterabatten.

IFRS saknar regler för hur villkorade köpeskillingar ska redovisas vid tillgångsförvärv. För redovisning av villkorade köpeskillingar har Bolaget tillämpat en metod som tar utgångspunkt i motsvarande regler för villkorade köpeskillingar enligt IFRS 3 Rörelseförvärv. Det innebär att villkorade köpeskillingar initialt värderas till verkligt värde och ingår som en del i anskaffningsvärdet för tillgången. Motsvarande belopp redovisas som skuld. Vid förändringar i antaganden om den villkorade köpeskillingen omvärderas skulden. Justeringar i skuldens redovisade värde vid efterföljande redovisningstillfällen redovisas som en motsvarande justering av tillgångens anskaffningsvärde.

### Innehav i intresseföretag och joint ventures

Ett intresseföretag är ett företag över vilket koncernen utövar ett betydande inflytande, genom möjligheten att delta i de beslut som rör verksamhetens ekonomiska och operationella strategier. Detta förhållande råder normalt i de fall moderbolaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar 20–50 procent av rösterna.

Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna i verksamheten.

Intresseföretagen och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagens eller joint ventures vinst eller förlust, efter skatt, efter förvärvstidpunkten. Intresseföretagens/joint ventures redovisning justeras så att de överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper.

När koncernens andel av förlusterna i ett intresseföretag/joint venture motsvarar eller överstiger dess innehav i intresseföretaget/joint venture (inklusive eventuella långsiktiga innehav som, till sin innebörd, utgör del av koncernens innehav i intresseföretaget/joint venture), redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretagens/joint ventures räkning.

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för investeringen i intresseföretaget/joint ventures. Om så är fallet, beräknar koncernen nedskrivningsbehovet som skillnaden mellan intresseföretagens/joint ventures återvinningsvärde och det redovisade värdet och redovisar beloppet i "Resultatandel i intresseföretag" i resultaträkningen.

Vid transaktioner mellan koncernbolag och intresseföretag/joint venture elimineras den del av realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av intresseföretaget eller joint venture. Erhållna utdelningar från intresseföretag/joint venture minskar investeringens redovisade värde.

Vid stegvisa förvärv av intresseföretagsandelar sker separata värderingar vid varje förvärvstidpunkt. Goodwill eller övervärden beräknas på respektive förvärv. När tilläggsförvärv innebär att koncernen uppnår bestämmande inflytande av innehavet, sker omvärdering av samtliga andelar till verkligt värde vid tidpunkten för bestämmande inflytande. Se vidare ovan stegvisa förvärv under avsnitt rörelseförvärv.

När koncernen förlorar det bestämmande inflytandet över ett dotterbolag görs en omvärdering av kvarvarande andel till verkligt värde. Eventuell vinst eller förlust kopplad till förlusten av bestämmande inflytande redovisas i resultaträkningen på egen rad.

### Intäkter från avtal med kunder

Intäkter redovisas enligt IFRS 15 enligt en femstegsmodell; I steg ett identifieras kundavtal. Om två eller flera avtal har ingåtts samtidigt med en kund och prissättningen av ett avtal är beroende av ett annat avtal kombineras dessa avtal. En avtalsändring innebär en förändring av ett avtal som har godkänts av avtalsparterna och föreligger när avtalsparterna godkänner en ändring som antingen skapar nya eller ändrar befintliga rättigheter och skyldigheter för parterna i avtalet. En avtalsändring ska redovisas som ett separat avtal när avtalets omfattning ökar på grund av tillägg av utlovade varor eller tjänster som är distinkta och när priset på avtalet stiger med ett ersättningsbelopp som återspeglar företagets fristående försäljningspriser för de ytterligare varor eller tjänster som utlovats. Om parterna inte har godkänt en avtalsändring ska företaget fortsätta att tillämpa standarden på det befintliga avtalet till dess att avtalsändringen godkänts.

I steg två identifieras vilket eller vilka prestationsåtaganden som det avtalas om i kontraktet. Ett prestationsåtagande är ett löfte om att till kunden överföra en vara eller tjänst som är distinkt, eller en serie distinkta varor och tjänster som i allt väsentligt är desamma och följer samma mönster för överföring till kund. En vara eller tjänst är distinkt om kunden kan dra

## Fortsättn. Not 2

nytta av varan eller tjänsten separat eller tillsammans med andra resurser som finns tillgängliga för kunden och om företagets löfte att överföra varan eller tjänsten till kunden kan särskiljas från andra löften i avtalet.

I steg tre fastställs transaktionspriset. Hänsyn tas till fast avtalat pris, rörlig ersättning, eventuell tilläggsköpeskilling, avdrag, vinstpåslag, rabatter och viten. Det rörliga ersättningsbeloppet uppskattas genom det mest sannolika beloppet vilket är det mest sannolika beloppet i ett intervall av möjliga ersättningsbelopp eller det förväntade värdet vilket är summan av sannolikhetsbedömda belopp i ett intervall av möjliga ersättningsbelopp. Om avtalet innehåller en betydande finansieringskomponent ska transaktionspriset justeras för effekten av pengars tidsvärde.

I steg fyra fördelas transaktionspriset på de olika prestationsåtagandena i avtalet om fler än ett åtagande finns. Det allokerade transaktionspriset för varje enskilt åtagande ska återspegla det ersättningsbelopp som företaget förväntar sig ha rätt till i utbyte mot överföringen av de utlovade varorna eller tjänsterna till kunden, baserat på ett fristående försäljningspris.

Intäkt redovisas, i steg fem, när prestationsåtagandet är utfört, antingen över tid eller vid en specifik tidpunkt, och när kunden får kontroll över tillgången. Intäkten redovisas över tid när kunden samtidigt erhåller och förbrukar de fördelar som tillhandahålls genom företagets prestation, när företagets prestation skapar eller förbättrar en tillgång som kunden kontrollerar eller när företagets prestation inte skapar en tillgång med alternativ användning för företaget och företaget dessutom har rätt till betalning för hittills utförd prestation vilket innefattar nedlagda utgifter inklusive vinstmarginal. Serneke tillämpar inputmetoden konsekvent på liknande prestationsåtaganden och metoden redovisar intäkter på basis av företagets insatser eller input för att uppfylla ett prestationsåtagande i förhållande till total förväntad input för uppfyllandet av prestationsåtagandet. Undantag från denna kostnadsbaserade inputmetod kan vara kostnader som är hänförliga till betydande ineffektivitet i företagets prestation eller när kostnader som uppstått inte står i proportion till förloppet när det gäller att uppfylla åtagandet. Om ett prestationsåtagande inte uppfylls över tid enligt ovan så uppfyller företaget åtagandet vid en viss tidpunkt. Det sker vid den tidpunkt som kunden får kontroll över den utlovade tillgången. Indikatorer för kontroll kan vara att företaget har rätt till betalning för tillgången, kunden har den legala äganderätten till tillgången, företaget har överfört det fysiska innehavet av tillgången, kunden har de betydande risker och fördelar som är förknippade med ägandet av tillgången eller att kunden har godkänt tillgången. Utgifter för att erhålla ett avtal, det vill säga utgifter som företaget inte skulle haft om det inte erhölet avtalet, redovisas som en tillgång endast om företaget förväntar sig att få

täckning för de utgifterna. Förlustkontrakt kostnadsförs direkt och avsättning för förlust görs för återstående arbeten och redovisas enligt IAS 37 Avsättningar.

### Entreprenadintäkter

Intäkter från entreprenadavtal redovisas enligt IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder antingen genom att prestationsåtagandet uppfylls över tid (d.v.s. successivt) eller vid en tidpunkt. Entreprenadavtalen innebär att entreprenaden utförs på kundens mark där en tillgång skapas som kunden kontrollerar i takt med att tillgången färdigställs. Detta innebär att redovisning av intäkten görs med tillämpning av successiv vinstavräkning (över tid) baserat på entreprenadavtalet. Vid tillämpning av successiv vinstavräkning tillämpas inputmetoden där intäkten redovisas på basis av färdigställandegraden som beräknas som förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete vid rapportperiodens slut och beräknade totala uppdragsutgifter. Omvärderingar av projektens slutprognoser och Åtor som ej bedöms som fristående avtal medför korrigeringar av tidigare upparbetat resultat. Då det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten, ska den befärdade förlusten omgående redovisas som en kostnad i sin helhet. En avtalsändring innebär en förändring av omfattning eller pris (eller båda) i ett avtal som har godkänts av avtalsparterna. En avtalsändring ska redovisas som ett separat avtal när avtalets omfattning ökar på grund av tillägg av utlovade varor eller tjänster som är distinkta och när priset på avtalet stiger med ett ersättningsbelopp som återspeglar Sernekes fristående försäljningspriser för de ytterligare varor eller tjänster som utlovats. Om parterna inte har godkänt en avtalsändring ska Serneke fortsätta att tillämpa standarden på det befintliga avtalet till dess att avtalsändringen godkänns.

I fastprisavtal betalar kunden det överenskomna priset vid överenskomna betalningstidpunkter. Om tjänsterna som Serneke levererar överstiger betalningen, redovisas en avtalstillgång. Om betalningarna överstiger de levererade tjänsterna, redovisas en avtalsskuld.

Om avtalet är på löpande räkning baserat på pris per timme och kostnader för material, redovisas intäkten i den utsträckning Serneke har rätt att fakturera kunden. Kunder faktureras efter utfört arbete och ersättningen ska betalas vid fakturering. Om tjänsterna som Serneke levererat överstiger betalningen, redovisas en avtalstillgång. Om betalningarna överstiger de levererade tjänsterna, redovisas en avtalsskuld. Serneke initierar och ingår avtal med nybildade svenska bostadsrättsföreningar avseende uppförande av bostäder. Villkoren i dessa avtal är sådana att Serneke har ett bestämmande inflytande och därmed konsoliderar bostadsrättsföreningarna under byggtiden och fram till slutkundens

tillträde, då Serneke inte längre har bestämmande inflytande. Vid slutkundens tillträde avkonsolideras bostadsrättsföreningen och intäkten redovisas. Bostäder som inte ännu tillträtts redovisas som projekt- och exploateringsfastigheter.

### Försäljning av fastigheter och byggrätter

Vid avyttring av fastigheter eller byggrätter direkt eller indirekt genom en aktieförsäljning, redovisas i koncernen som intäkt, den underliggande fastighetens eller byggrättens värde. Försäljningsintäkten av fastighetsförsäljningar redovisas vid tillträdet och intäkten värderas till det avtalsenliga transaktionspriset. Normalt förfaller ersättningen till betalning när äganderätten har övergått. Om betalningsvillkoren överstiger 12 månader kan transaktionspriset komma att justeras för effekter av betydande finansieringskomponenter. När avtal inkluderar både försäljningar av fastigheter och byggrätter samt entreprenadavtal för planerad byggnad åt köparen, sker en bedömning om fastighets- och/eller byggrättstransaktionerna respektive entreprenadavtalet är separata prestationsåtaganden. Beroende på avtalets utformning och villkor kan försäljningen ses som ett eller fler prestationsåtaganden. Försäljningsintäkt redovisas per den tidpunkt då kontroll överförs till köparen. Kontroll överförs över tid om säljaren inte har någon alternativ användning av den sålda fastigheten och säljaren har rätt till betalning från kunden för utfört arbete. I sådana fall redovisas intäkten med tillämpning av successiv vinstavräkning. Om något av ovanstående kriterier inte är uppfyllda redovisas intäkten vid en tidpunkt när det är färdigställt och överlämnat till kund samt att det ej finns någon alternativ användning och Serneke har rätt till betalning.

Rörliga ersättningar i form av tilläggsköpeskillingar kan förekomma vid försäljning av fastigheter och byggrätter. Försäljningar av fastigheter och byggrätter kan vara beroende av beslut om framtida detaljplaner. En bedömning sker då av sannolikheten för respektive detaljplan. Försäljningsintäkt och resultat redovisas när sannolikheten bedöms vara mycket hög samt att en fordran avseende den bedömda tilläggsköpeskilling bOKAS upp tills betalning erhålls. Det förekommer också att fastighetsprojekt säljs med garantier om viss uthyrning och vid försäljningstidpunkten redovisas eventuella hyresgarantier som en reserv i projektet som sedan påverkar den successiva vinstavräkningen positivt i takt med att uthyrning sker.

### Hyresintäkter

Bland intäkter redovisas även hyresintäkter, vilket är att beakta som operationella leasingavtal enligt IFRS 16. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall



## Fortsättn. Not 2

hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

### Övriga intäkter

Övriga intäkter avser intäkter som inte klassas som entreprenadintäkter, försäljning av fastigheter och byggrätter eller hyresintäkter så som bland annat hotellintäkter eller intäkter från centrala bolag.

### Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

### Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

### Statliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde då det föreligger en rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Statliga bidrag som avser kostnadstäckning periodiseras och intäktsredovisas i resultaträkningen över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att täcka. Statliga bidrag presenteras som en övrig intäkt i koncernens resultaträkning.

Uppdelning av intäkter redovisas i not 6.

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har inga pensionsplaner som ska redovisas som förmånsbestämda pensionsplaner.

### Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala

ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

### Låneutgifter

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, inräknas i tillgångens anskaffningsvärde tills den tidpunkt då tillgången är färdigställd för dess avsedda användning eller försäljning. Ränteintäkter från tillfällig placering av upplånade medel för ovan beskriven tillgång dras av från de låneutgifter som får inräknas i tillgångens anskaffningsvärde.

Övriga låneutgifter redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

### Skatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

### Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill eller om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till investeringar i dotterbolag, utom i de fall koncernen kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det är sannolikt

att en sådan återföring inte kommer att ske inom överskådlig framtid. De uppskjutna skattefordringar som är hänförliga till avdragsgilla temporära skillnader avseende sådana investeringar ska bara redovisas i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott och det är troligt att ett sådant utnyttjande kommer att ske inom överskådlig framtid. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

### Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. Vid aktuell och uppskjuten skatt som uppkommer vid redovisning av rörelseförvärv, ska skatteeffekten redovisas i förvärvskalkylen.

### Skatteskuld

Bedömning görs huruvida det är sannolikt att skattemyndigheten eller domstol kommer att acceptera skatthanteringen i inkomstdeklarationen, i annat fall uppskattas effekten av osäkerheten och redovisas i de finansiella rapporterna som skatteskuld.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan

## Fortsättn. Not 2

beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens värde minskat med bedömt restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod som uppskattas till:

Byggnader och mark	
– Markanläggning	25 år
– Stomme	50 år
– Tak	30 år
– Inre ytskikt	10 år
– Installationer	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5–10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Bilar	3 år

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas minst i slutet av varje räkenskapsperiod, effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

### Nyttjanderättstillgångar och leasingkulld

En nyttjanderättstillgång är en tillgång som koncernen enligt ett kontrakt har rätt att använda under en tidsperiod i utbyte mot ersättning, något som benämns som en lease. För att räknas som en nyttjanderättstillgång för koncernen, ska avtalet ge rätt till att kontrollera användningen av en identifierad tillgång där koncernen erhåller alla identifierade finansiella förmåner och rätten att kontrollera användandet av den identifierade tillgången. Koncernen får inte anses ha kontroll över tillgången om leverantören har praktiska möjligheter att ersätta tillgången med alternativa tillgångar under användningsperioden och att det skulle innebära en ekonomisk fördel för leverantören att utöva den rätten.

Koncernen har valt att tillämpa undantaget som innebär att kortfristiga avtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av mindre

värde inte anses vara nyttjanderättstillgångar. Betalningar för dessa kontrakt kostnadsförs linjärt i resultaträkningen.

### Leasingperiod

Leasingperioden definieras som den icke-uppsägningsbara perioden, för vilken leasetagaren har rätt att använda en underliggande tillgång, tillsammans med:

- perioder som omfattas av en möjlighet att förlänga leasingavtalet om leasetagaren är rimligt säker på att utnyttja det alternativet, och
- perioder som omfattas av en möjlighet att säga upp leasingavtalet om leasetagaren är rimligt säker på att inte utnyttja det alternativet.

Det är framförallt fastighetskontrakt där möjligheter till förlängning eller uppsägning har en väsentlig påverkan på leasingkulden. För fordon och annan utrustning har sådana möjligheter generellt inte inkluderats i leasingperioden, då de underliggande tillgångarna i de flesta fall återlämnas när den ursprungliga leasingperioden är slut.

### Värdering av nyttjanderätt och leasingkulld

Nyttjanderättstillgångar ska värderas till sitt nominella värde och består av följande:

- Vid inledningsdatumet ska leasetagaren värdera leasingkulden till nuvärdet av de leasingavgifter som inte betalats vid denna tidpunkt. Leasingavgifterna ska diskonteras med användning av leasingavtalets implicita ränta om denna räntesats lätt kan fastställas. Om denna räntesats inte lätt kan fastställas ska leasetagaren använda leasetagarens marginella låneränta
- Eventuella leasingavgifter som betalats vid eller före startdatum
- Leasetagarens eventuella initiala direkta utgifter (exklusive kostnader för konstruktion eller utformning av den underliggande tillgången)
- En uppskattning av leasetagarens kostnader för nedmontering och bortforsling av den underliggande tillgången, återställande av den plats där den befinner sig eller återställande av den underställande tillgången till det skick som föreskrivs i leasingavtalets villkor
- Avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar, och
- Beaktande av justering för eventuell omvärdering av leasingkulden – vid ändring av leasingavtalet så bör de reviderade leasingavgifterna bestämmas med utgångspunkt i de uppdaterade leasingvillkoren antingen som ett nytt leasingavtal eller

- vid en eventuell förändring av bedömning av en option att köpa den underliggande tillgången, eller
- vid en eventuell omvärdering som uppstår då förändring sker av de belopp som förväntas betalas ut enligt en restvärdesgaranti eller
- vid en omvärdering sker till följd av ändringar i ett index eller pris

Nyttjanderätter skrivs av linjärt över det kortare av nyttjandeperioden och leasingperioden. IFRS 16 fastställer att den implicita räntan för varje leasingavtal ska tillämpas vid beräkning av leasingkulden. Serneke har använt denna ränta när den finns tillgänglig. I de allra flesta fall finns dock inte den implicita räntan tillgänglig. Vid en sådan situation hänvisar IFRS 16 till ett alternativt tillvägagångssätt som innebär att leasetagarens marginella låneränta kan tillämpas. Den marginella låneräntan som Serneke använder uppskattas baserat på Sernekes kontraktslängd, räntemarginal och räntnivå i landet där tillgången hyrs.

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar koncernen återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

## Fortsättn. Not 2

### Finansiella instrument

#### Finansiella tillgångar

Klassificering av finansiella tillgångar görs i följande värderingskategorier:

- De som ska värderas till verkligt värde (antingen via övrigt totalresultat eller över resultaträkningen), och
- De som ska värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Klassificeringen beror på bolagets affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar och karaktären på de avtalsenliga kassaflödena som tillgången ger upphov till. En finansiell tillgång värderas till upplupet anskaffningsvärde om tillgången innehåller inom ramen för en affärsmodell vars mål är att innehålla finansiella tillgångar i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och kassaflödet vid bestämda tidpunkter endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. En finansiell tillgång värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat om tillgången innehåller enligt en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar samt att kassaflödena endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. En finansiell tillgång värderas till verkligt värde via resultattot om den inte värderas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Investeringar i eget kapitalinstrument värderas till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning och värdeförändringar redovisas direkt i resultattot. Undantag kan tillämpas i form av ett oåterkalleligt alternativt istället redovisa värdeförändringar i övrigt totalresultat. Det innebär att alla värdeförändringar därefter redovisas i övrigt totalresultat, förutom utdelningsintäkter som redovisas i resultaträkningen.

#### Finansiella skulder

Alla finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av:

- finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultattot (sådana skulder, inklusive derivat som är skulder, ska därefter värderas till verkligt värde)
- finansiella skulder som uppkommer när en överföring av en finansiell tillgång inte uppfyller villkoren för att tas bort från rapporten över finansiell ställning eller när fortsatt engagemang är tillämpligt
- finansiella garantiavtal
- ett åtagande om ett lån till en ränta som ligger under marknadsränta

- villkorad tilläggsköpeskilling som erkänns av en förvärvare i samband med ett rörelseförvärv som omfattas av IFRS 3 (sådan villkorad tilläggsköpeskilling värderas därefter till verkligt värde med förändringar som redovisas i resultattot)

Endast när ett företag byter affärsmodell för förvaltning av finansiella tillgångar ska företaget omklassificera alla berörda finansiella tillgångar. Finansiella skulder får inte omklassificeras. Finansiella tillgångar och skulder ska vid första redovisningstillfället värderas till verkligt värde plus eller minus transaktionskostnader vid förvärv av en finansiell tillgång eller finansiell skuld, när det gäller en finansiell tillgång eller finansiell skuld som inte värderas till verkligt värde via resultat. Kundfordringar, som inte har en betydande finansieringskomponent, värderas vid första redovisningstillfället till transaktionspris. Efter det första redovisningstillfället ska finansiella tillgångar och skulder värderas enligt ovan nämnda värderingskategorier.

Finansiella instrument som redovisas i Sernekes finansiella rapporter är likvida medel, lånefordringar, kundfordringar, leverantörsskulder samt låneskulder. Samtliga finansiella instrument inom Serneke är värderade till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av aktieägarlånet mot Karlatornet AB och en mindre post inom andra långfristiga fordringar samt tilläggsköpeskillingar som redovisas under övriga långfristiga skulder (se information i not 4).

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller när företaget överför de avtalsenliga rättigheterna att erhålla kassaflöden från den finansiella tillgången eller behåller de avtalsenliga rättigheterna att erhålla kassaflöden men påtar sig en avtalsenlig förpliktelse att betala kassaflöden till en eller flera mottagare. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning endast när förpliktelsen i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör.

#### Nedskrivningar

Beräkning görs av förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar och en reserv redovisas som ett avdrag på tillgången. För fordringar utom likvida medel tillämpas den förenklade modellen som innebär att förlustreserven alltid ska värderas till ett belopp som motsvarar återstående löptid. Värderingen av förväntade kreditförluster ska återspegla ett objektiva och sannolikhetsvägt belopp, pengars tidsvärde, rimliga och verifierbara uppgifter för tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Som grund för att prognosticera förväntade kreditförluster används historisk information i form av erfarenhet av tidi-

gare kreditförluster samt nuvarande och framtidsblickande faktorer.

Serneke definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framtidsblickande faktorer.

#### Projekt- och exploateringsfastigheter

Serneke förvärvar återkommande olika projekt- och exploateringsfastigheter. De fastigheter som förvärvas för att utvecklas inom affärsområde Projektutveckling klassificeras som omsättningstillgångar. Koncernens avsikt är att fastigheterna ska säljas inom en nära framtid efter färdigutveckling, och värderas därmed i enlighet med IAS 2, Varulager. Där ingår direkta produktionskostnader och skälig andel av indirekta kostnader. Projekt- och exploateringsfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärde är det uppskattade försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och uppskattade kostnader som är nödvändiga för att åstadkomma en försäljning. Förvärv av projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång när bindande avtal om förvärv ingåtts samt där framtida villkorade detaljplaneändringar bedöms som mycket sannolika att verkställas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen tillgodo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt andra tillkommande utgifter redovisas i den period då de uppstår.

#### Varulager

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Anskaffningsvärdet beräknas genom tillämpning av först in, först ut-metoden (FIFU). Nettoförsäljningsvärde är det uppskattade försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och uppskattade kostnader som är nödvändiga för att åstadkomma en försäljning.

#### Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

## Fortsättn. Not 2

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar. Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

### Eget kapital

#### Återköp av egna aktier

Vid återköp av egna aktier reduceras eget kapital med betald köpeskilling inklusive eventuella transaktionskostnader.

### Utdelningar

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

### Närstående transaktioner

Närstående kan utgöras av både bolag och fysiska personer. Närstående bolag definieras som samtliga bolag inom koncernen samt bolag där närstående personer har bestämmande eller betydande inflytande. Närstående fysiska personer definieras som styrelseledamöter, ledande befattningshavare samt nära familjemedlemmar till dessa.

Vid inköp och försäljning mellan koncernbolag och från och till närstående fysiska personer, tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

### Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Avseende IFRS 16 Leasingavtal innehåller RFR 2 ett undantag som medför att leasingkontrakt kan redovisas som operationella leasingkontrakt när moderbolaget är leasetagare och förändringarna med IFRS 16 jämfört med IAS 17 Leasingavtal har inte haft någon påverkan på moderbolaget då Bolaget har valt att använda undantaget i RFR 2 och ej redovisar hyresavtal på balansräkningen.

Det finns inga tillkännagivna ändringar i RFR 2 som gäller för räkenskaper som börjar den 1 januari 2022 och senare.

De huvudsakliga skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

#### Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

#### Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvävsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

#### Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln vilket innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition.

#### Pensioner

Moderbolagets pensionsåtaganden har beräknats och redovisats baserat på Tryggandelagen. Tillämpning av Tryggandelagen är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.



### NOT 3 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

#### Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för viktiga antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att företagsledningen gör olika antaganden. Bedömningar och uppskattningar som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar och skulder, intäkter och kostnader, eventuell tillgångar och eventuell förpliktelse samt övrig information. Dessa bedömningar och uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och förväntningar om framtida händelser som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. I sakens natur ligger att faktiskt utfall kan skilja sig väsentligt från dessa bedömningar och uppskattningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger eller uppkommer.

- Vid försäljning av fastigheter och byggrätter kan olika bedömningar och uppskattningar av sannolikheter för olika faktorer, som tex detaljplaneändringar, bedömning på flera prestationsåtaganden och allokering av köpeskilling på de olika prestationerna samt kvarstående åtaganden, ge en mycket väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning. Kvarvarande åtaganden kan vidare vara svåra att identifiera till sin art och omfattning. En försäljning kan vara villkorad av att en kommande detaljplan går igenom. Skulle detaljplanen inte gå igenom, som koncernen bedömt som mycket sannolikt att den gör, så kan det få en väsentlig påverkan på resultat och ställning.
- I samband med försäljning av fastigheter och byggrätter så förekommer affärsupplägg som innebär att överenskommet fastighetsvärde baseras på huruvida statliga stöd i form av investeringsbidrag kommer att betalas ut till köparen i samband med färdigställandet av fastigheten. För att erhålla investeringsstöd finns tydliga kriterier på vad som behöver uppfyllas på den nyproducerade fastigheten. Skulle investeringsstöd inte erhållas av köparen, vilket koncernen bedömt som mycket sannolikt att det kommer erhållas, så kan det få en väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning.
- Det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt tas fram genom successiv vinstavräkning baserat på projektets färdigställande-

grad. Ett grundläggande villkor för att kunna bedöma den successiva vinstavräkningen är att projektintäkter och projektkostnader kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Bedömningen av projektintäkter och projektkostnader baseras på ett antal uppskattningar och bedömningar som är beroende av projektledningens erfarenheter och kunskaper om projektstyrning. En viktig bedömning är intäktsförda ändrings- och tilläggsarbeten som ännu inte blivit skriftligt godkända av beställaren. Risk kan finnas att det slutliga resultatet för ett projekt kan komma att avvika från det successivt upparbetade resultatet.

- Inom ramen för Sernekes ordinarie affärsverksamhet är Serneke från tid till annan involverade i olika rättstvister. I dessa fall görs en bedömning av åtaganden och ansvar samt sannolikheten för utfallet. Bedömningen görs utifrån den information och kunskap som föreligger i dagsläget. Bedömningen är i något fall svår och slutligt utfall kan bli annat än bedömt vilket kan innebära betydande påverkan på redovisning och uppföljning.
- Avsättningar för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas till det uppskattade belopp som krävs för att reglera åtagandet på balansdagen. Uppskattningen baseras på kalkyler, företagsledningens bedömning samt erfarenheter från tidigare transaktioner.
- Serneke och Balder ingick den 17 december 2020 ett aktieöverlåtelseavtal innebärande att Balder förvärvar 50 procent av aktierna i Karlatornet AB ("JV-Bolaget"). JV-Bolaget är ett nystartat bolag som har förvärvat samtliga Karlatornet-tillgångar från Serneke till dess bokförda värde om 1,6 Mdkr mot en revers i form av räntebärande aktieägarlån om 1,4 Mdkr. Karlatornet blir fullt finansierat genom ytterligare aktieägarlån från Balder om 500 Mkr samt ett byggnadskreditiv från Nordea om cirka 3 Mdkr. För Balders åtagande att investera 500 Mkr i Karlatornet samt ställa solidarisk borgen för byggnadskreditivet om 3 Mdkr berättigar Balders aktier i JV-Bolaget en fast preferensutdelning om 600 Mkr. Utdelningen erläggs enligt en vattenfallsprincip efter att Nordeas byggnadskreditiv och Balders aktieägarlån plus ränta har återbetalats. När projektet är färdigställt och ovan nämnda lån och utdelning har återbetalats kommer Serneke att återvinna sitt investerade kapital om 1,4 Mdkr plus ränta tillsammans med återstående projektvinst i JV-Bolaget. Återbetalningen av de finansiella fordringarna på Karlatornet förutsätter att underliggande kalkyler som även avser värdering av underliggande tillgångar fortlöper enligt prognos och om avvikelse

skulle uppstå som innebär att disponerade vinstmedel saknas för att möjliggöra utdelningen till Balder har Serneke förbundit sig att omvandla aktieägarlånet till ett villkorat aktieägartillskott.

- För att verifiera antaganden om försäljningspriser i exploateringskalkyler har Serneke anlitat en extern värderingsfirma. Värderingarna visar inte på några indikationer att något nedskrivningsbehov skulle föreligga.
- Under 2021 gjordes två affärer med Balder avseende Karlastaden, vilka innebar att fyra av de totalt 8 byggnaderna i den nya stadsdelen med ett underliggande fastighetsvärde om 798 Mkr förvärvades av ett nytt Joint Venture, Karlastaden Group AB (JV-Bolaget). Per 31 december 2021 uppgår fordringarnas verkliga värde till 721 Mkr, varav 255 Mkr gentemot Balder och 466 Mkr till JV-Bolaget. Då avtalsränta motsvarar marknadsränta, har ingen diskonterings effekt uppstått.

### NOT 4 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramarna som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen. Styrelsen har möjlighet att besluta om tillfälliga avsteg från den fastställda finanspolicyen. Uppföljning och rapportering sker löpande till styrelsen.

#### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att Serneke får problem med att fullfölja sina betalningsskyldigheter till följd av bristande likviditet. För att säkerställa god betalningsberedskap görs löpande likviditetsprognoser, en långsiktig för 12 månader framåt som görs månadsvis och en kortsiktig för den kommande kvartal som görs veckovis. Per årsskifte fanns tillgänglig likviditet enligt nedan.

Den likvida situationen bedöms löpande av styrelsen och koncernledningen. Arbete med försäljningar av koncernens projektportfölj är en del av Sernekes verksamhet och fortgår bl.a. i syfte att balansera kapitalbindning och frigöra likviditet. Styrelsens bedömning är att Serneke agerar utifrån god affärsordning och säkerställer att tillräcklig likviditet erhålls för att säkerställa fortsatt drift.

## Fortsättn. Not 4

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Koncernens mål är att ha en genomsnittlig återstående löptid på 18–36 månader.

Kreditfaciliteten om 300 Mkr kan användas till kontokredit (200 Mkr) eller bankgarantier (100 Mkr, varav 76 Mkr nyttjats per 31 december 2021). Faciliteten löper med sedvanliga kovenanter. Vid rapporteringstillfället 31 december 2021 uppfylldes kovenanterna.

	Tillgänglig likviditet	
	2021-12-31	2020-12-31
KONCERNEN		
Kassa och bank	575	234
Outnyttjade checkräkningskrediter	200	412
<b>Summa</b>	<b>775</b>	<b>646</b>

### Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Koncernens mål är att ha en vägd genomsnittlig räntebindningstid om 24 månader med ett avvikelsemandat på +/-6 månader. Koncernen är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta, vilket innebär att koncernens framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Känslighetsanalys för ränterisker återfinns i not 27.

### Valutarisk

Valutarisk utgörs av risk att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument förändras när värdet på utländska valutor fluktuerar. Koncernen har i dagsläget begränsat in och utflöde i utländska valutor. Koncernen utgår ifrån antagen finanspolicy för att säkra valuta.

### Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora intäkter på grund av att motparter inte kan fullfölja sina betalningar eller åtaganden.

### Kreditrisken i kundfordringar

Sernekas exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

### Löptidsanalys finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta

KONCERNEN 2021 Mkr	Valuta	Medelränta på balansdagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2022	Förfall 2023–2024	Förfall 2025 ff
Banklån, långfristiga	SEK	6,30	207	238	13	149	74
Banklån, kortfristiga	SEK	3,11	270	278	278	–	–
Skulder avseende leasing	SEK	1,25–3	332	356	80	166	111
Obligation	SEK	5,75	500	529	529	–	–
Övriga	SEK	1,45	275	277	277	–	–
<b>Summa räntebärande finansiella skulder</b>			<b>1 584</b>	<b>1 678</b>	<b>1177</b>	<b>315</b>	<b>185</b>
Leverantörsskulder	SEK	–	1 344	1 344	1 344	–	–
Övriga skulder	SEK	–	1 071	1 071	1 071	–	–
<b>Summa icke räntebärande finansiella skulder</b>			<b>2 415</b>	<b>2 415</b>	<b>2 415</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Summa finansiella skulder</b>			<b>3 999</b>	<b>4 093</b>	<b>3 592</b>	<b>315</b>	<b>185</b>

KONCERNEN 2020 Mkr	Valuta	Medelränta på balansdagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2021	Förfall 2022–2023	Förfall 2024 ff
Banklån, långfristiga	SEK	1,69	32	35	1	14	20
Banklån, kortfristiga	SEK	3,40	214	221	221	–	–
Skulder avseende leasing	SEK	1,25–3	368	401	89	65	247
Obligation	SEK	8,25	700	801	243	558	–
Övriga	SEK	1,45	275	277	277	–	–
<b>Summa räntebärande finansiella skulder</b>			<b>1 589</b>	<b>1 735</b>	<b>831</b>	<b>637</b>	<b>267</b>
Leverantörsskulder	SEK	–	1 058	1 058	1 058	–	–
Övriga skulder	SEK	–	1 317	1 317	1 317	–	–
<b>Summa icke räntebärande finansiella skulder</b>			<b>2 375</b>	<b>2 375</b>	<b>2 375</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Summa finansiella skulder</b>			<b>3 964</b>	<b>4 110</b>	<b>3 206</b>	<b>637</b>	<b>267</b>

Mer information framgår av not 27.

## Fortsättn. Not 4

Kundfordringarna är spridda på ett stort antal kunder och ingen kund står för en väsentlig del av de totala kundfordringarna. Kundfordringarna är inte heller koncentrerade till ett specifikt geografiskt område. Koncernen bedömer därmed att koncentrationsriskerna är begränsade. Se not 22 för en åldersanalys av utestående kundfordringar samt reserv för förväntade kreditförluster. Kreditkvaliteten i ej förfallna fordringar bedöms vara god.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av redovisade värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av koncernens balansräkning och noter.

### Kategorisering av finansiella instrument

I enlighet med IFRS 9, Finansiella instrument, värderas finansiella instrument till antingen upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på kategoritillhörighet. De poster som varit föremål för värdering till verkligt värde är aktieägarlånet mot Karlatornet AB, övriga fordringar mot Karlstad Holding AB samt, finansiella tillgångar som kan säljas samt tilläggsköpeskillningar.

Vid beräkning av verkligt värde på räntebärande fordringar och skulder har diskontering skett av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för återstående löptider. För icke räntebärande tillgångar och skulder, såsom kundfordringar och leverantörsskulder, med en kvarvarande löptid på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde.

### Kategorisering av finansiella instrument

KONCERNEN, 2021	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar som kan säljas, verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Finansiella tillgångar</b>					
Långfristiga räntebärande fordringar	1 893	–	7	1 900	1 900
Andra långfristiga fordringar	–	2	179	181	181
Kundfordringar	–	–	966	966	966
Övriga kortfristiga fordringar inkl. avtalstillgångar	120	–	753	853	853
Kassa och bank	–	–	575	575	575
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>2 013</b>	<b>2</b>	<b>2 461</b>	<b>4 476</b>	<b>4 476</b>
<b>Finansiella skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	–	–	476	476	476
Obligation	–	–	516	516	500
Leasingskuld	–	–	332	332	332
Övriga korta och långa skulder	18	–	1 348	1 366	1 366
Leverantörsskulder	–	–	1 344	1 344	1 344
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>18</b>	<b>–</b>	<b>4 016</b>	<b>4 034</b>	<b>4 018</b>

KONCERNEN, 2020	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar som kan säljas, verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Finansiella tillgångar</b>					
Långfristiga räntebärande fordringar	1 320	–	34	1 354	1 354
Andra långfristiga fordringar	–	2	197	199	199
Kundfordringar	–	–	1 012	1 012	1 012
Övriga kortfristiga fordringar inkl. avtalstillgångar	–	–	814	814	814
Kassa och bank	–	–	234	234	234
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>1 320</b>	<b>2</b>	<b>2 292</b>	<b>3 614</b>	<b>3 614</b>
<b>Finansiella skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	–	–	247	247	247
Obligation	–	–	719	719	700
Leasingskuld	–	–	368	368	368
Övriga korta och långa skulder	23	–	1 294	1 317	1 317
Leverantörsskulder	–	–	1 058	1 058	1 058
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>23</b>	<b>–</b>	<b>3 686</b>	<b>3 709</b>	<b>3 690</b>

## Fortsättn. Not 4

### Beräkning av verkligt värde

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av tre nivåer baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. I tabellerna nedan framgår koncernens och moderbolagets klassificering av finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde. Under perioderna har det inte skett några väsentliga överföringar mellan nivåerna.

**NIVÅ 1** – Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån observerbara (ojusterade) noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundna förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd.

**NIVÅ 2** – Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på 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). Exempel på observerbara data inom nivå 2 är:

- Noterade priser för liknande tillgångar och skulder.
- Data som kan utgöra grund för bedömning av pris, t ex marknadsräntor och avkastningskurvor.

**NIVÅ 3** – Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

De mest väsentliga posterna beskrivs nedan; Aktieägarlånet mot Karlatornet om 1 386 Mkr har marknadsvärderats och diskonterats med en ränta uppgående till skillnaden mellan bedömd marknadsränta och avtalad ränta vid första redovisningstillfället utifrån de kraven som ställs i IFRS 10 gällande när ett dotterföretag blir intresseföretag. Värderingen bygger på de observerbara räntor och utdelningar som överenskommit med mer seniora krediterna från Nordea och Balder inom ramen för finansieringen av Karlatornet. Marknadsvärdet på aktieägarlånet mot Karlatornet per 31 december 2021 uppgår till 1 291 Mkr (1 320). En förändring av diskonteringsräntan med 100 bp skulle öka/minska verkligt värde med 32 Mkr (42).

Under 2021 gjordes två affärer med Balder avseende Karlastaden, vilka innebar att fyra av de totalt 8 byggnaderna i den nya stadsdelen med ett underliggande fastighetsvärde om 798 Mkr förvärvades av ett nytt Joint Venture, Karlastaden Group AB (JV-Bolaget). Per 31 december 2021, uppgår fordringarnas verkliga värde till 721 Mkr, varav 120 Mkr förfaller inom ett år. Av totala fordringar är 255 Mkr gentemot Balder och 466 Mkr till JV-Bolaget. Då avtalsränta motsvarar marknadsränta, har ingen diskonteringseffekt uppstått

Under 2018 gjordes ett tillgångsförvärv av en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 26 Mkr från Ola Serneke Holding AB. Förvärvet skedde genom ett bolagsförvärv och innefattar även en tilläggsköpeskilling om 10 Mkr som är villkorad att en ny detaljplan för området vinner laga kraft. Det verkliga värdet av tilläggsköpeskillingen uppgår till 10 Mkr.

### Kapitalhantering

Sernekes mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet med finansiell stabilitet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till kreditgivare och övriga intressenter.

Kapital definieras som eget kapital och avser det egna kapitalet hänförligt till andelarna i moderbolaget.

Ett av Sernekes finansiella mål är att soliditeten (eget kapital dividerat med balansomslutningen) ska överstiga 30 procent. Det är styrelsens uppfattning att denna nivå är anpassad till Sernekes verksamhet och målet är en del av koncernens strategiska planering. Om soliditeten varaktigt bedöms överstiga ovan nivå, ska kapital överföras till aktieägarna i lämplig form. Koncernens soliditet uppgick vid utgången av 2021 till 35,7 procent (32,5). Koncernen omfattas av externt ålagda kapitalkrav som framgår av not 27.

KONCERNEN	Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3		Summa	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Finansiella tillgångar</b>								
Långfristiga räntebärande fordringar	–	–	–	–	1 893	1 320	1 893	1 320
Övriga kortfristiga räntebärande fordringar	–	–	–	–	120	–	120	–
Finansiella tillgångar som kan säljas	–	–	–	–	2	2	2	2
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2 015</b>	<b>1 322</b>	<b>2 015</b>	<b>1 322</b>
<b>Finansiella skulder</b>								
Övriga korta och långa skulder	–	–	–	–	18	23	18	23
Varav tilläggsköpeskillingar	–	–	–	–	18	23	18	23
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>18</b>	<b>23</b>	<b>18</b>	<b>23</b>

## NOT 5 SEGMENTSINFORMATION

### Koncernen

Den information som rapporteras till högste verkställande beslutsfattare, som underlag för fördelning av resurser och bedömning av segmentens resultat, utgörs av koncernens affärsområden. Under inledningen av 2020 gjordes en omorganisation och förändringen innebar ny segmentsredovisning. Sernekekoncernen är sedan dess indelad i tre affärsområden: Sverige, Invest och International. Affärsområdena utgör koncernens rapporterbara rörelsesegment.

### Rörelsesegment

**Sverige:** I Sverige bedrivs entreprenad inom bygg, anläggning- och infrastrukturrelaterad verksamhet samt projektutvecklingsverksamhet genom utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter. Affärsområdet utför entreprenader åt såväl externa kunder som åt affärsområde Invest.

**Invest:** I Invest bedrivs utvecklingsprojekt med en högre grad av komplexitet, högre transaktionsrisk och större behov av kapitalbindning. Affärsområdet skapar interna uppdrag för Serneke Sveriges entreprenadverksamhet.

**International:** Är det affärsområde som samlar koncernens internationella satsningar. Affärsområdet är under uppstart och består idag av en intresseandel i ett entreprenadbolag i Australien samt en pågående satsning av projektexport.

**Koncerngemensamt:** Övrig verksamhet redovisas under Koncerngemensamt och består främst av koncernfunktioner samt koncerngemensamma reservationer.

### Intäkter och rörelseresultat per rörelsesegment

Respektive affärsområde ansvarar operativt för sin resultaträkning ner till och med rörelseresultat och rörelsemarginal. Internpris mellan koncernens affärsområden är satta utifrån principen om armlängds avstånd. Intern omsättning mellan affärsområdena elimineras på koncernnivå.

### Tillgångar och skulder per rörelsesegment

I segmentsinformationen framgår respektive affärsområdes tillgångar som följs inom de olika affärsområdena.

### Koncernens intäkter och resultat

KONCERNEN 2021 Belopp i Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	7 116	1 619	–	1	0	8 735
Intern försäljning	988	67	–	154	-1 209	–
<b>Summa intäkter</b>	<b>8 103</b>	<b>1 686</b>	<b>0</b>	<b>155</b>	<b>-1 209</b>	<b>8 735</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>57</b>	<b>319</b>	<b>-18</b>	<b>-72</b>	<b>-51</b>	<b>235</b>
Finansiella intäkter	8	52	0	0	-2	60
Finansiella kostnader	-17	-8	0	-14	2	-39
<b>Finansnetto</b>	<b>-9</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>-14</b>	<b>0</b>	<b>21</b>
Skatt	19	77	3	-7	1	93
<b>Årets resultat</b>	<b>66</b>	<b>440</b>	<b>-15</b>	<b>-93</b>	<b>-50</b>	<b>349</b>

Belopp i Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern- gemensamt	Eliminering	Summa segment
<b>Tillgångar</b>						
Goodwill	23	–	–	–	–	23
Uppskjutna skattefordringar	115	50	6	-68	5	108
Andelar i intresseföretag och joint ventures	9	167	3	–	-18	160
Övriga anläggningstillgångar	299	2 369	8	36	-277	2 434
Projekt- och exploateringsfastigheter	521	1 203	–	2	-22	1 704
Upparbetat men ej fakturerat	541	13	–	0	2	555
Övriga omsättningstillgångar	2 393	2 995	20	2 060	-5 538	1 930
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 900</b>	<b>6 796</b>	<b>36</b>	<b>2 030</b>	<b>-5 849</b>	<b>6 914</b>

ÖVRIG SEGMENTSINFORMATION Belopp i Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern- gemensamt	Eliminering	Summa segment
Avskrivningar	-37	-30	–	-13	–	-80
Resultatandel intresseföretag och joint ventures	32	10	-1	0	-48	-6



## Fortsättn. Not 5

## Koncernens intäkter och resultat

KONCERNEN 2020 Belopp i Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	6 582	288	–	1	–	6 871
Intern försäljning	408	37	–	87	–532	–
<b>Summa intäkter</b>	<b>6 990</b>	<b>325</b>	<b>–</b>	<b>88</b>	<b>–532</b>	<b>6 871</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>–331</b>	<b>–91</b>	<b>–13</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>–414</b>
Finansiella intäkter	7	2	–	3	–3	9
Finansiella kostnader	–13	–73	–	–13	3	–97
<b>Finansnetto</b>	<b>–6</b>	<b>–71</b>	<b>–</b>	<b>–11</b>	<b>–</b>	<b>–88</b>
Skatt	89	80	2	–23	–5	144
<b>Årets resultat</b>	<b>–248</b>	<b>–81</b>	<b>–11</b>	<b>–35</b>	<b>16</b>	<b>–358</b>

Belopp i Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern- gemensamt	Eliminering	Summa segment
<b>Tillgångar</b>						
Goodwill	23	–	–	–	–	23
Uppskjutna skattefordringar	100	45	2	–137	4	15
Andelar i intresseföretag och joint ventures	3	160	3	0	–18	148
Övriga anläggningstillgångar	302	1 621	7	48	–7	1 970
Projekt- och exploateringsfastigheter	259	1 497	–	2	–18	1 740
Upparbetat men ej fakturerat	412	7	–	0	1	420
Övriga omsättningstillgångar	2 215	2 959	13	1 691	–5 202	1 676
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 313</b>	<b>6 289</b>	<b>25</b>	<b>1 605</b>	<b>–5 240</b>	<b>5 992</b>

ÖVRIG SEGMENTSINFORMATION Belopp i Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern- gemensamt	Eliminering	Summa segment
Avskrivningar	–38	–20	–	–13	–	–71
Resultatandel intresseföretag och joint ventures	–1	14	–1	–	0	11

## NOT 6 UPPDELNING AV INTÄKTER

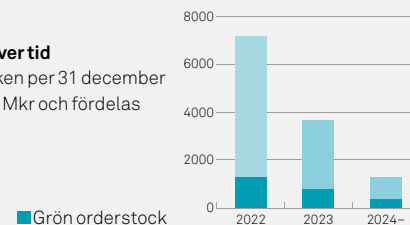
Jan-dec 2021, Mkr	Koncernen					Total	Moderbolaget
	Sverige	Invest	International	Koncern-gemensamt	Elimineringar		
Entreprenadintäkter	8 024	1 077	–	–	–1 055	8 046	–
Försäljning av fastigheter och byggrätter	65	557	–	–	–	622	–
Hysesintäkter	0	5	–	9	–9	5	9
Övriga intäkter	14	47	–	146	–145	62	146
<b>Totala intäkter</b>	<b>8 103</b>	<b>1 686</b>	<b>–</b>	<b>155</b>	<b>–1 209</b>	<b>8 735</b>	<b>155</b>
Tidpunkt för intäktsredovisning:							
Vid en tidpunkt	79	604	–	146	–145	684	146
Över tid	8 024	1 082	–	9	–1064	8 051	9
<b>Totala intäkter</b>	<b>8 103</b>	<b>1 686</b>	<b>–</b>	<b>155</b>	<b>–1 209</b>	<b>8 735</b>	<b>155</b>

Jan-dec 2020, Mkr	Koncernen					Total	Moderbolaget
	Sverige	Invest	International	Koncern-gemensamt	Elimineringar		
Entreprenadintäkter	6 415	93	–	–	–444	6 064	–
Försäljning av fastigheter och byggrätter	553	190	–	–	–	743	–
Hysesintäkter	0	8	–	12	–12	8	12
Övriga intäkter	22	34	–	76	–76	56	76
<b>Totala intäkter</b>	<b>6 990</b>	<b>325</b>	<b>0</b>	<b>88</b>	<b>–532</b>	<b>6 871</b>	<b>88</b>
Tidpunkt för intäktsredovisning:							
Vid en tidpunkt	575	224	–	76	–76	799	76
Över tid	6 415	101	–	12	–456	6 072	12
<b>Totala intäkter</b>	<b>6 990</b>	<b>325</b>	<b>0</b>	<b>88</b>	<b>–532</b>	<b>6 871</b>	<b>88</b>

Statliga bidrag relaterade till Covid-19 avser stöd avseende korttidsarbete, omställningsstöd samt sjuklönekostnader, och uppgår till 10 Mkr (15 Mkr). Statliga bidrag presenteras som en övrig intäkt i koncernens resultaträkning. Det finns inga ouppfyllda villkor eller eventualförpliktelser som är knutna till dessa bidrag.

## Orderstock fördelad över tid

Den externa orderstocken per 31 december 2021 uppgick till 12 101 Mkr och fördelas över tid enligt nedan;



## NOT 7 AVTALSTILLGÅNGAR OCH AVTALSSKULDER

Följande intäktsrelaterade avtalstillgångar och avtalsskulder redovisas:

	2021-12-31	2020-12-31
Avtalstillgångar hänförliga till entreprenadavtal	555	420
Avtalstillgångar hänförliga till fastighetsförsäljningar	71	61
<b>Summa avtalstillgångar</b>	<b>626</b>	<b>481</b>
Avtalsskulder – entreprenadavtal	744	618
Avtalsskulder – fastighetsförsäljningar	–	–
<b>Summa avtalsskulder</b>	<b>744</b>	<b>618</b>

AVTALSTILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	481	621
Upparbetad intäkt under året, ännu ej fakturerat	626	394
Upparbetad intäkt under året, fakturerat under året	1 777	1 706
Fakturering	–2 258	–2 240
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>626</b>	<b>481</b>

Tillgångar som uppkommer från utgifter för att erhålla eller fullgöra ett avtal med kund ingår i Avtalstillgångar och uppgår till 0 Mkr. Avskrivningar uppgår till 0 Mkr och nedskrivningar, vilka belastar projektet, till 0 Mkr.

AVTALSSKULDER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	618	347
Fakturering	4 818	4 150
Upparbetad intäkt under året, fakturerat under året	–4 074	–3 505
Upparbetad intäkt under året, fakturerat tidigare år	–618	–374
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>744</b>	<b>618</b>

## NOT 8 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Material	-2 014	-1 341	-	-
Underentreprenörer	-4 567	-4 118	-	-
Personal	-1 037	-965	-74	-47
Redovisat värde sålda projekt- och exploateringsfastigheter	-137	-179	-	-
Övriga produktionskostnader	-504	-485	-	-
Avskrivningar	-80	-71	-2	-2
Övrigt	-156	-139	-81	-46
<b>Summa</b>	<b>-8 495</b>	<b>-7 298</b>	<b>-157</b>	<b>-95</b>

## NOT 9 REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
PwC				
revisionsuppdrag	3	2	2	2
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0	0	0
skatterådgivning	0	0	0	0
konsultation	0	1	1	1
<b>Summa PwC</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

PwC valdes som huvudansvarigt revisionsbolag under 2020.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Deloitte				
revisionsuppdrag	-	-	-	-
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	0	-	0
skatterådgivning	-	0	-	0
konsultation	-	-	-	-
<b>Summa Deloitte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Deloitte var huvudansvarigt revisionsbolag under 2013–2019.

## NOT 10 LEASING

Leasingavtal med Serneke koncernen som leasetagare är framförallt hyresavtal. Utöver hyresavtal har ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon, maskiner och entreprenadredskap. Nyttjanderättstillgången redovisas under materiella anläggningstillgångar och leasingkulden under långa- och korta räntebärande skulder.

### KONCERNEN

Resultaträkning	2021	2020
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-74	-65
Räntekostnader för leasingkulder	-9	-8
Vinst eller förlust från nyttjanderättstillgångar	9	0
<b>Totala kostnader aktiverade leasingkulder</b>	<b>-74</b>	<b>-73</b>
Leasingavtal av lågt värde och med kortare livslängd	-97	-72
<b>Totala kostnader från icke-aktiverade leasingavtal</b>	<b>-97</b>	<b>-72</b>
<b>Totala kostnader från leasingavtal</b>	<b>-171</b>	<b>-145</b>

	Lokaler	Bilar	Maskiner och entreprenad- redskap	Nyttjande- rättstill- gångar
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>342</b>	<b>120</b>	<b>1</b>	<b>463</b>
Inköp	10	39	-	49
Avyttring/utrangering	-	-31	-	-31
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>352</b>	<b>129</b>	<b>1</b>	<b>481</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-64</b>	<b>-38</b>	<b>0</b>	<b>-102</b>
Avyttring/utrangering	-	16	-	16
Årets avskrivningar	-51	-23	-1	-75
<b>Utgående ackumulerade Avskrivningar</b>	<b>-115</b>	<b>-45</b>	<b>-1</b>	<b>-161</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>237</b>	<b>84</b>	<b>0</b>	<b>320</b>

För leasingkulder och löptidsanalys se not 4.



## Fortsättn. Not 11

### ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE Uppgifter i Tkr

2020	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnader	Totalt
Styrelseordförande Jan C. Johansson	533	–	–	533
Styrelseordförande Kent Sander **	250	–	–	250
Styrelseledamot Per Åkerman	233	–	–	233
Styrelseledamot Mari Broman	383	–	–	383
Styrelseledamot Ludwig Mattsson	333	–	–	333
Styrelseledamot Anna-Karin Celsing **	92	–	–	92
Styrelseledamot & VD Ola Serneke	3 936	11	–	3 947
Styrelseledamot Anna Belfrage	300	–	–	300
Styrelseledamot Fredrik Alvarsson	325	–	–	325
Styrelseledamot Veronica Rörsgård	233	–	–	233
Vice VD Michael Berglin	2 536	228	790	3 554
Andra ledande befattningshavare*	9 102	604	2 184	11 890
<b>Summa</b>	<b>18 256</b>	<b>843</b>	<b>2 974</b>	<b>22 073</b>
Varav ersättning från moderbolaget	15 656	734	2 936	19 326

\* Med andra ledande befattningshavare avses de personer förutom verkställande direktören och vice verkställande direktör som ingår i Sernekes koncernledning. Koncernledningen uppgick vid utgången av 2021 till 7 personer (7), inklusive VD. Under 2021 ingår engångsposter avseende avgångsvederlag till ledande befattningshavare om 12 Mkr.

\*\* Under 2021 lämnade Ola Serneke och Anna Belfrage styrelsen. Under 2020 lämnade Kent Sander och Anna-Karin Celsing styrelsen. Ersättningar för dem har i ovan tabeller endast tagits med under perioden de ingick i styrelsen och i egenskap av styrelseordförande och styrelseledamöter.

### Rörliga ersättningar

Rörlig ersättning för den verkställande direktören får maximalt utgöra 50 procent av den årliga fasta grundlönen. I koncernen i övrigt finns inga rörliga ersättningar eller andra bonussystem.

### Incitamentsprogram

I koncernen finns aktiesparprogram för de anställda för åren 2018–2023. Anställda som har gått med i programmen förvärvar aktier av serie B i Serneke. Om den anställda behåller sparaktierna under sparperioden om cirka tre år och dessutom är anställd under perioden kommer efter utgången av respektive sparperiod, att för varje sparaktie hänförlig till sådan sparperiod utan kostnad erhålla 0,5 aktier av serie B i Serneke, s.k. matchningsaktier. Deltagare kommer utöver matchningsaktier även att, utan kostnad, kunna erhålla ytterligare aktier av serie B i Serneke, s.k. prestationsaktier under förutsättningen att deltagaren är anställd i koncernen under hela sparperioden samt att vissa prestationskrav uppfylls.

### Övriga förmåner

Övriga förmåner består till största delen av förmånsvärde på tjänstebil samt bostad.

### Pensioner

I koncernen finns endast avgiftsbaserade pensionsplaner.

### Avtal om avgångsvederlag och uppsägning

Mellan bolaget och verkställande direktören finns avtal om avgångsvederlag. För ledande befattningshavare skall uppsägningstiden normalt vara sex månader från befattningshavarens sida. Vid uppsägning från bolagets sida ska uppsägningstiden sammantaget ej överskrida tolv månader.

## NOT 12 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	34	4	2	5
Valutakursvinster	7	5	0	0
Omvärdering aktieägarlån	19	–	–	–
Övrigt	0	0	0	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>60</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>5</b>

Samtliga ränteintäkter förutom de som är hänförliga till aktieägarlånet är hänförliga till finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Omvärdering av aktieägarlånet från försäljningen av Karlatornet, har i takt med att projektet fortgått enligt kalkyl under året haft en positiv effekt om 19Mkr (–66).

## NOT 13 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	–21	–28	–3	–13
Räntekostnad hänförlig till obligationslån	–	–	–38	–86
Räntekostnad hänförlig till omvärdering av aktieägarlån	–	–66	–	–
Räntekostnad hänförlig till konvertibelt skuldebrev	–	0	–	0
Valutakursförluster	–1	0	–1	0
Övriga	–17	–3	–11	–2
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>–39</b>	<b>–97</b>	<b>–53</b>	<b>–101</b>

Samtliga räntekostnader förutom de som är hänförliga till aktieägarlånet är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Under 2020 påverkades finansiella kostnader av försäljningen av Karlatornet där aktieägarlånet om 1,4 Mdkr har marknadsvärderats och diskonterats med en ränta uppgående till skillnaden mellan bedömd marknadsränta och avtalad ränta. I takt med att projektet fortgår enligt prognostiserad kalkyl kommer motsvarande belopp att gradvis påverka räntetotot positivt. Detta hade under 2021 en effekt på 19 (–66)Mkr.



## NOT 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

AKTUELL SKATT	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt på årets resultat	0	0	-	-
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	0	0	-	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
UPPSKJUTEN SKATT	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Uppskjuten skatt på underskott	24	97	1	0
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	69	47	-	0
<b>Summa</b>	<b>93</b>	<b>144</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Total skatt</b>	<b>93</b>	<b>144</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 20,6 procent (21,4) på årets skattemässiga resultat. Skatt i övriga jurisdiktioner beräknas med den skattesats som gäller för respektive jurisdiktion. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	256	-502	-71	-115
Årets redovisade skatt	93	144	1	0
Teoretisk skattekostnad	-53	107	15	25
<b>Skillnad</b>	<b>146</b>	<b>37</b>	<b>14</b>	<b>-25</b>
<b>Skillnad förklaras av</b>				
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-7	-25	15	-24
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	154	72	-	-
Skatteeffekt av avdragsgilla, ej bokförda kostnader	-	-	-1	-
Skatteeffekt på resultatandel intresseföretag	-1	3	-	-
Skatteeffekt på grund av ny skattesats 20,6 och 21,4	-	-4	-	-1
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-9	-	-
<b>Summa</b>	<b>146</b>	<b>37</b>	<b>14</b>	<b>-25</b>

## NOT 15 GOODWILL OCH ÖVRIGA IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

	Koncernen					
	2021-12-31			2020-12-31		
	Goodwill	Varumärken	Summa immateriella tillgångar	Goodwill	Varumärken	Summa immateriella tillgångar
Ingående anskaffningsvärden	23	1	24	23	0	23
Inköp	-	1	1	-	1	1
Årets nedskrivningar	-	-	0	-	-	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>23</b>	<b>2</b>	<b>25</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>24</b>

Redovisad goodwill avser Serneke Bygg Öst, 23 Mkr (23). För tillgångarna har återvinningsvärdet framtagits genom en beräkning av nyttjandevärdet för den kassagenererade enheten. Beräkningsmodellen bygger på en diskontering av framtida prognostiserade kassaflöden som ställts mot enhetens redovisade värde. De framtida kassaflödena har baserats på 5-årsprognoser framtagna av ledningen. För den kassagenererade enheten har inte något nedskrivningsbehov identifierats enligt IAS 36.



## NOT 17 ANDELAR I KONCERNBOLAG

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	322	304
Förvärv av andelar i koncernföretag	-	-
Försäljning av andelar i koncernföretag	-	-
Lämnade aktieägar tillskott	73	18
Omklassificering till intresseföretag	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>395</b>	<b>322</b>
Ingående nedskrivningar	-16	-4
Årets nedskrivningar	-19	-12
Återförda nedskrivningar vid försäljning	-	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-35</b>	<b>-16</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>360</b>	<b>306</b>

FÖRETAG, ORGANISATIONSNUMMER	Säte	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
		Kapitalandel %*	Kapitalandel %*	Redovisat värde	Redovisat värde
Serneke Sverige AB, 556621-6908	Göteborg	100%	100%	75	25
Serneke Projektutveckling AB, 556688-6601	Göteborg	100%	100%	22	22
Serneke Industri AB, 556630-8184	Göteborg	100%	100%	0	1
Karlavagnstornet Holding AB, 556933-8964	Göteborg	100%	100%	93	92
Serneke Fastighet AB, 556982-4914	Göteborg	100%	100%	169	166
Serneke Invest AB, 559161-0273	Göteborg	100%	100%	0	0
Serneke International AB, 559221-9041	Göteborg	100%	100%	0	0
				<b>360</b>	<b>306</b>

\* Tillika rösträttsandel

Moderbolaget Serneke Group AB äger 100 procent av aktierna i sju av sina dotterbolag. Dotterbolagen bedriver kärnverksamheten medan moderbolaget tillhandahåller koncerngemensamma tjänster. Serneke Industri

AB bedriver ingen verksamhet. Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

## NOT 18 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES

## Väsentliga redovisningsprinciper

BOLAG, ORGANISATIONSNUMMER	Säte	2021-12-31	2020-12-31	Intressebolag/ Joint Venture	Värderingsmetod
		Ägarandel *	Ägarandel *		
Änglagården Holding AB, 556911-1015	Göteborg	40,0%	40,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
7H Bil AB, 556629-2362	Göteborg	30,0%	30,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Herrestads Etablering AB, 556966-0086	Trollhättan	20,0%	20,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Serneke Midroc Holding AB, 559157-8876	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Fastighets AB Oceanateljén, 559034-3769	Malmö	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Fastighets AB Österskans, 559165-6953	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
SerSund AB, 559117-6754	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Fjätersvålen AB, 556223-3527	Göteborg	46,6%	46,6%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Sustainio AB, 559196-2765	Göteborg	25,0%	25,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Serneke Malmberg Entreprenad AB, 559186-3427	Göteborg	50,0%	50,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
IFK GBG Transferintressenter AB, 559149-1625	Göteborg	31,7%	31,7%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Consortium Builders Pty Ltd	Perth	33,0%	33,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Karlstaden Group AB, 559222-7945	Göteborg	50,0%	0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Karlatornet AB, 559185-8526	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Granola Fastigheter AB, 556814-8216	Hudiksvall	50,0%	0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden

\* Tillika rösträttsandel

## Beskrivning av verksamhet

- Änglagården Holding AB – Bolaget ska äga, förvalta och utveckla Prioritet Serneke Arena.
- 7H Bil AB – Bolaget ska bedriva handel med bilar mm.
- Herrestads Etablering AB – Bolaget bedriver fastighetsutveckling.
- Serneke Midroc Holding AB – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- Fastighets AB Oceanateljén – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- Fastighets AB Österskans – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- SerSund AB – Bolaget bedriver projektutveckling.
- Fjätersvålen AB – Bolaget bedriver skidanläggningsverksamhet.
- Sustainio AB – Bolaget ska ge ut dataspel.
- Serneke Malmberg Entreprenad AB – Bolaget bedriver försäljning av varor och tjänster relaterade till anläggningssektorn, såsom mark-, anläggning-, kulvert-, väg- och grundentreprenad och entreprenad inom vattenrening och miljövänlig energi.
- IFK GBG Transferintressenter AB – Bolaget bedriver verksamhet genom att investera i fotbollsverksamhet.
- Consortium Builders Pty Ltd – Bolaget bedriver byggverksamhet i Australien.
- Karlatornet AB – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- Karlstaden Group AB – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- Granola Fastigheter AB – Bolaget bedriver fastighetsutveckling.

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	148	145
Förvärv av andelar i intresseföretag	2	–
Aktieägartillskott	6	4
Utdelning	–38	–2
Försäljning av intresseföretag	–	–10
Resultatandel, efter skatt	41	11
<b>Utgående värde</b>	<b>160</b>	<b>148</b>

\* När ett moderbolag förlorar det bestämmande inflytandet över ett dotterbolag omvärderas kvarvarande innehav till verkligt värde. Se ytterligare not 2 för väsentliga redovisningsprinciper.

## Fortsättn. Not 18

## Finansiell information i sammandrag

BALANSRÄKNINGEN I SAMMANDRAG	Karlatornet AB		Karlastaden Group AB		Änglagården Holding AB		Övriga	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Summa tillgångar	2 907	1 710	895	0	888	921	420	609
Summa skulder	2 909	1 710	895	0	538	571	362	567
Summa nettotillgångar	-2	0	0	0	350	350	58	43
<b>Koncernens andel av nettotillgångar</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>122</b>	<b>122</b>	<b>38</b>	<b>26</b>

RESULTATRÄKNINGEN I SAMMANDRAG	Karlatornet AB		Karlastaden Group AB		Änglagården Holding AB		Övriga	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Intäkter	0	0	0	-	50	63	296	206
Årets resultat	-3	-1	0	-	23	36	54	-13
Koncernens andel av resultatet *	-47	0	0	-	9	14	32	-3

\*Serneke Group AB (publ) har ingått ett garantiåtagande som innebär att delägarna i Änglagården Holding AB är solidariskt ansvariga för det rätta fullgörandet av ränta samt amortering av intressebolagets skulder gentemot kreditinstitutet i det fall intressebolaget inte kan betala. Per sista december 2021 uppgår intressebolagets skuld till kreditinstitut till 387 Mkr (406).

## Karlatornet AB

Serneke och Balder ingick den 17 december 2020 ett aktieöverlåtelseavtal innebärande att Balder förvärvade 50 procent av aktierna i Karlatornet AB ("JV-Bolaget").

JV-Bolaget är ett nystartat bolag som har förvärvat samtliga Karlatornet-tillgångar från Serneke till dess bokförda värde om 1,6 Mdkr mot en revers i form av räntebärande aktieägarlån om 1,4 Mdkr. Karlatornet blir fullt finansierat genom ytterligare aktieägarlån från Balder om 500 Mkr samt ett byggnadskreditiv från Nordea om 3 Mdkr, varav 823 Mkr nyttjats. För Balders åtagande att investera 500 Mkr i Karlatornet samt ställa solidarisk borgen för byggnadskreditivet om 3 Mdkr berättigar Balders aktier i JV-Bolaget en fast preferensutdelning om 600 Mkr. Utdelningen erläggs enligt en vattenfallsprincip efter att Nordeas byggnadskreditiv och Balders aktieägarlån plus ränta har återbetalats. När projektet är färdigställt och ovan nämnda lån och utdelning har återbetalats kommer Serneke att återvinna sitt investerade kapital om 1,4 Mdkr plus ränta tillsammans med återstående projektvinst i JV-Bolaget.

## Karlastaden Group AB

Serneke och Balder avtalade den 30 juni 2021 att bilda ett gemensamt utvecklingsbolag för att gemensamt fortsätta samarbetet inom Karlastaden, Karlastaden Group AB ("JV-Bolaget"), i vilket Balder förvärvade 50%.

Vid bildandet förvärvade JV-Bolaget tre kvarter i stadsdelen, med ett underliggande fastighetsvärde om 588 Mkr. Den 30 december 2021 ingicks ett nytt avtal där kvarteret Aries, med ett underliggande fastighetsvärde om 210 Mkr förvärvades av JV-Bolaget från Serneke.



## NOT 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	1 492	134	3	3
Tillkommande från etablering av joint ventures	573	1 320	-	-
Tillkommande övriga	12	63	-	-
Omklassificering	-17	-4	-	-
Reglering	-50	-21	-	-
<b>Utgående värde*</b>	<b>2 010</b>	<b>1 492</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
* varav räntebärande	1 900	1 354	-	-
* varav fordringar på intresseföretag och joint ventures	1 958	1 407	-	-

## NOT 20 PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 740	3 274	2	2
Inköp	-	83	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
Tillkommande genom rörelseförvärv	-	-	-	-
Investeringar	1 491	660	-	-
Förändrad redovisningsprincip avseende bostadsrättsprojekt	-	-	-	-
Nedskrivningar	-	-50	-	-
Försäljningar	1 527	-2 227	-	-
Övrigt	-	-	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 704</b>	<b>1 740</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

## Aktiverad ränta

Under året har låneränta om 48 Mkr (59) aktiverats.

## NOT 21 VARULAGER

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Råvaror och förnödenheter	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## NOT 22 KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar, brutto	967	1 013	0	0
Reserv för förväntade kreditförluster	-1	-1	-	-
<b>Summa kundfordringar, netto efter reserv för förväntade kreditförluster</b>	<b>966</b>	<b>1 012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Reserv för förväntade kreditförluster vid årets början	-1	-1	-	-
Årets reservering för förväntade kreditförluster	0	0	-	-
Reglerade förväntade kreditförluster	0	0	-	-
<b>Summa reserv för förväntade kreditförluster</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## KONCERNEN

ÄLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR	2021			2020		
	Brutto	Reserv för förväntade kreditförluster	Kundfordringar	Brutto	Reserv för förväntade kreditförluster	Kundfordringar
Ej förfallna	624	-	624	745	-0	745
Förfallna 30 dagar	87	-0	87	78	-0	78
Förfallna 31-60 dagar	49	-0	49	19	-0	19
Förfallna 61-90 dagar	10	-0	10	5	-0	5
Förfallna > 90 dagar	197	-1	196	166	-1	165
<b>Summa</b>	<b>967</b>	<b>-1</b>	<b>966</b>	<b>1 013</b>	<b>-1</b>	<b>1 012</b>

Reserv för förväntade kreditförluster som redovisas i projekten uppgår till 18 Mkr (27) per 31 december 2021.

## NOT 23 ENTREPRENADUPPDRAG

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Uppdragsutgifter och redovisade vinster	9 090	9 594
Avgår fakturerade belopp	-8 534	-9 174
<b>Upparbetade men ej fakturerade intäkter</b>	<b>555</b>	<b>420</b>
Fakturerade belopp	13 412	10 504
Avgår uppdragsutgifter och redovisade vinster	-12 668	-9 886
<b>Fakturerade men ej upparbetade intäkter</b>	<b>744</b>	<b>618</b>

## NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror	15	15	4	4
Förutbetalda försäkringar	34	5	30	-
Upplupna intäkter	32	7	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	8	8	4	1
<b>Summa</b>	<b>89</b>	<b>35</b>	<b>38</b>	<b>5</b>

## NOT 25 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar vid försäljningar av projektfastigheter	131	160	-	-
Fordran joint ventures	120	179	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	47	55	2	1
<b>Summa</b>	<b>298</b>	<b>394</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

## NOT 26 EGET KAPITAL

### Aktiekapital

Moderbolagets aktiekapital är uppdelat i två serier av aktier, A och B. Båda serierna ger samma rättigheter, förutom att innehav av aktier i serie A berättigar till en röst per aktie medan innehav av aktier i serie B berättigar till en tiondels röst per aktie.

Vid ingången av 2021 uppgick aktiekapitalet till 2 554 845 kr och antalet aktier uppgick till 25 548 452 stycken varav 5 210 000 A-aktier och 20 338 452 B-aktier. Under året genomfördes en företrädesemission av aktier i serie B i Serneke, till en teckningskurs om 53 kronor per aktie, vilket innebar ett likvid-tillskott för Serneke om totalt cirka 170 Mkr före emissionskostnader (emissionskostnaderna uppgick till 3 Mkr). Detta har inneburit att Sernekes aktiekapital har ökat med 320 478 kronor till 2 875 323 kronor. Det totala antalet aktier ökar med 3 204 780 aktier till 28 753 232 aktier. Vid utgången av 2021 uppgick aktiekapitalet till 2 875 323 kr och totalt antal aktier uppgick till 28 753 232 stycken varav 5 210 000 A-aktier och 23 543 232 B-aktier.

## NOT 27 UPPLÅNING

LÅNGFRISTIG	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Banklån	207	32	0	–
Leasingskulder	260	289	3	3
Obligationslån	–	519	–	519
Övriga	71	31	–	–
<b>Summa</b>	<b>538</b>	<b>871</b>	<b>3</b>	<b>522</b>

KORTFRISTIG	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Banklån	270	214	–	–
Leasingskulder	72	79	1	1
Obligationslån	516	200	516	200
Övrigt	277	275	6	6
<b>Summa</b>	<b>1 135</b>	<b>768</b>	<b>523</b>	<b>207</b>

<b>Summa upplåning*</b>	<b>1 673</b>	<b>1 639</b>	<b>526</b>	<b>729</b>
-------------------------	--------------	--------------	------------	------------

\* All upplåning i koncernen är i svenska kronor.

### Säkerheter för upplåning

I summa upplåning ingår banklån och annan upplåning där säkerhet ställts ut med 2 367 Mkr (2 017). Säkerhet för upplåningen utgörs av koncernens fastigheter, företagsinteckningar och pantsatta aktier i dotterbolag. För vidare information avseende säkerheter se not 31.

### Känslighetsanalys ränterisk

Koncernens framtida finansiella kostnader påverkas enligt nedan vid en förändrad upplåningsränta givet samma upplåning som vid periodernas utgång.

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Effekt på framtida finansiella kostnader +/- 1%	+16/-16	+16/-16
Effekt på framtida finansiella kostnader +/- 3%	+48/-48	+48/-48

### Tillgängliga krediter

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Byggkrediter	1 091	188
Utnyttjat byggkrediter	–320	–78
Kreditram	300	500
Bankgarantier	–76	–88
<b>Tillgängliga krediter</b>	<b>995</b>	<b>522</b>

Serneke Group AB (publ) har en kreditfacilitet hos Nordea som uppgår till 300 mkr, varav 76 Mkr av dessa är utnyttjade till bankgarantier per 2021-12-31. Kreditfacilitetsavtalen löper med sedvanlig kovenant som innebär att koncernen ska ha en soliditet om 30 procent samt en EBITDA-kovenant. Vid rapporteringstillfället 31 december 2021 uppfylldes kovenanten.

### Banklån

Banklånen förfaller fram till 2029 och har per 2021-12-31 en genomsnittlig ränta på 4,13 procent per år (3,12).

Exponeringen, avseende banklån, för ändringar i ränta och kontraktsenliga tidpunkter för ränteomförhandling är vid rapportperiodens slut följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
< 12 månader	269	214	–	–
12–36 månader	137	15	–	–
> 36 månader	70	17	–	–
<b>Summa</b>	<b>476</b>	<b>246</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

### Leasingskulder

För leasingskulder hänvisas till not 10.

### Obligationslån

Serneke har ett seniort icke-säkerställt obligationsprogram med en ram om 1 000 Mkr. Den befintliga obligationen om 500 Mkr har förfallodag den 1 december 2022. Villkoren finns tillgängliga på bolagets hemsida <https://ir.serneke.se/sv/obligationslan>.

## Fortsättn. Not 27

Obligationslånet har en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 5,75 procent. Serneke har noterat obligationslånet på Nasdaq Stockholm.

Lånet löper med finansiella kovenanter beträffande soliditet. Serneke uppfyllde villkoren per 31 december 2021.

Under 2021 har ett grönt ramverk tagits fram, och kommer att användas för att framtida emitterade obligationer klassificeras som grön finansiering. Ramverket har även genomgått en second opinion av Cicero. Ramverket finns tillgängligt på [https://www.serneke.se/globalassets/om-serneke/green-bonds-framwork\\_final.pdf](https://www.serneke.se/globalassets/om-serneke/green-bonds-framwork_final.pdf).

### NOT 28 UPPSKJUTEN SKATT

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens och moderbolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Byggnader och mark	0	1	–	–
Underskottsavdrag	159	134	14	13
Andra uppskjutna skattefordringar	33	28	–	–
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>192</b>	<b>163</b>	<b>14</b>	<b>13</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Byggnader och mark	–	–	–	–
Projekt- och exploateringsfastigheter	–67	–129	–	–
Andra uppskjutna skatteskulder	–16	–19	–	–
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>–84</b>	<b>–148</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto</b>	<b>108</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>13</b>

Koncernen och moderbolaget redovisar uppskjutna skattefordringar i den utsträckning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Koncernen har redovisat uppskjuten skatt på underskott i bolag som har ackumulerade underskott. Underskotten bedöms kunna nyttjas inom koncernen mot framtida vinster. Underskottsavdragen har inga fastställda förfallotidpunkter.

## NOT 29 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Avsättning för åtagande hänförliga till försäljning av fastigheter och byggrätter	13	32	–	–
Avsättning för garantiåtaganden	49	38	–	–
Avsättning för övriga åtaganden	139	117	2	2
<b>Summa</b>	<b>202</b>	<b>187</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
	Avsättning för åtagande hänförlig till försäljning av fastigheter och byggrätter	Avsättning för garantiåtaganden	Avsättning för övriga åtaganden	Summa
<b>Per 1 januari 2021</b>	<b>32</b>	<b>38</b>	<b>117</b>	<b>187</b>
Tillkommande avsättning	–	12	27	39
Återförda outnyttjade belopp	–	–	–	–
Utnyttjat under året	–19	0	–4	–24
<b>Per 31 december 2021</b>	<b>13</b>	<b>50</b>	<b>139</b>	<b>202</b>

**Försäljningsåtagande**

Avser åtaganden villkorade i samband med försäljningar av fastigheter eller byggrätter.

**Garantiåtagande**

Avser för projekten individuellt beräknade kostnader för att åtgärda fel och brister som kan uppstå under garantiperioden, som normalt är fem år.

Det verkliga värdet på övriga avsättningar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

**Övriga åtaganden**

Avser avsättningar för åtaganden som ej faller inom de andra kategorierna samt för tvister.

**Försäljningsåtagande**

Avser åtaganden villkorade i samband med försäljningar av fastigheter eller byggrätter.

**Garantiåtagande**

Avser för projekten individuellt beräknade kostnader för att åtgärda fel och brister som kan uppstå under garantiperioden, som normalt är fem år.

Det verkliga värdet på övriga avsättningar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

**Övriga åtaganden**

Avser avsättningar för åtaganden som ej faller inom de andra kategorierna samt för tvister.

## NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	3	5	3	5
Upplupna personalkostnader	157	124	10	6
Förutbetalda hyresintäkter	4	4	3	3
Förutbetald intäkt	–	0	–	0
Övriga upplupna kostnader	65	17	10	4
<b>Summa</b>	<b>229</b>	<b>150</b>	<b>26</b>	<b>18</b>



## NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

### Ställda säkerheter

AVSEENDE LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	210	36	–	–
Spärrmedel	30	30	–	–
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 690	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>1 930</b>	<b>66</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

AVSEENDE KORTFRISTIG UPPLÅNING	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	137	174	–	–
Pantsatta aktier i dotterbolag	–	1 277	–	–
Spärrmedel	0	0	–	–
Företagsinteckningar	300	500	300	500
<b>Summa</b>	<b>437</b>	<b>1 951</b>	<b>300</b>	<b>500</b>

### Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernbolag	–	–	480	443
Borgen och entreprenadgarantier för koncernbolag	–	–	1 929	1 638
Borgensförbindelser i samband med fastighetsförsäljningar	171	204	171	204
Borgensförbindelser för kreditiv i bostadsrättsförening	–	–	227	1
Borgenförbindelser för förskott- och insatsgarantier i bostadsrättsförening	214	230	–	–
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag *	2 292	454	2 179	342
<b>Summa</b>	<b>2 677</b>	<b>888</b>	<b>4 986</b>	<b>2 628</b>

\* Serneke Group AB (publ) har, utöver ovan angivna belopp, också ett garantiåtagande som innebär att delägarna i Ånglagården Holding AB är solidariskt ansvariga för det rätta fullgörandet av ränta samt amortering av intresseföretagets skulder gentemot kreditinstitutet i det fall intresseföretaget inte kan betala. Per 31 december 2021 uppgår intresseföretagets skuld till kreditinstitut till 387 Mkr (406).

### Twister och rättsliga processer

Serneke blir i den löpande affärsverksamheten från tid till annan involverad i tvister eller rättsliga processer. Inom ramen för framförallt entreprenadverksamheterna har Serneke framfört vad som anses vara berättigade krav på beställaren men som beställaren, helt eller delvis, bestrider. I många fall har beställaren också framfört motkrav. I andra ärenden har beställare framfört krav för exempelvis påstådda brister i Sernekes utförande av det beställda arbetet. De sammanlagda beloppen är betydande. Redovisningen speglar Sernekes bästa bedömning av utfallet men det kan inte uteslutas att slutligt utfall kan avvika, i vissa fall väsentligt, från nu gjorda bedömningar.

## NOT 32 KASSAFLÖDESANALYS

JUSTERINGSPOSTER EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	6	–11	–	–
Omvärdering vid förvärv av bestämmande inflytande	–	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar	–	–	–	–
Realisationsresultat fastigheter	–197	–	–	–
Realisationsresultat	–8	–	0	–
Avsättningar	15	26	–	–
Av- och nedskrivningar	80	71	2	2
Övrigt ej kassaflödespåverkande	5	–2	2	1
<b>Summa</b>	<b>–99</b>	<b>84</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

### Avstämning av nettoskuld

Nettoskuld	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel	575	234	313	115
Långfristiga räntebärande fordringar	1 900	1 354	0	0
Låneskulder – förfaller inom ett år	–1135	–768	–523	–207
Låneskulder – förfaller efter ett år	–467	–840	–3	–522
<b>Nettoskuld</b>	<b>873</b>	<b>–20</b>	<b>–213</b>	<b>–614</b>
Likvida medel	575	234	313	115
Långfristiga räntebärande fordringar	1 900	1 354	0	0
Bruttoskuld – bunden ränta	–275	–275	–6	–6
Bruttoskuld – rörlig ränta	–1 327	–1 333	–520	–723
<b>Nettoskuld</b>	<b>873</b>	<b>–20</b>	<b>–213</b>	<b>–614</b>

## Fortsättn. Not 32

KONCERNEN	Övriga tillgångar		Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten				Summa
	Likvida medel	Långfristiga räntebärande fordringar	Finansiella leasingavtal som förfaller inom 1 år	Finansiella leasingavtal som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	Låneskulder som förfaller efter 1 år	
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	234	1 354	-79	-289	-689	-582	<b>-51</b>
Kassaflöde*	341	-13	-7	-62	-63	171	<b>367</b>
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	-	<b>-</b>
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	559	14	91	-311	133	<b>486</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>575</b>	<b>1 900</b>	<b>-72</b>	<b>-260</b>	<b>-1 063</b>	<b>-278</b>	<b>802</b>

\* Kassaflöde från finansieringsverksamheten: förändring av finansieringsverksamheten om 70 Mkr är till största delen hänförlig till inbetalda insatser i bostadsrättsföreningar om 70 Mkr.

MODERBOLAGET	Övriga tillgångar		Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten				Summa
	Likvida medel	Långfristiga räntebärande fordringar	Finansiella leasingavtal som förfaller inom 1 år	Finansiella leasingavtal som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	Låneskulder som förfaller efter 1 år	
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	115	-	-1	-3	-206	-519	<b>-614</b>
Kassaflöde	198	-	-3	-	-202	-	<b>-7</b>
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	-	<b>-</b>
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-	3	0	-114	519	<b>408</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>313</b>	<b>-</b>	<b>-1</b>	<b>-3</b>	<b>-522</b>	<b>-</b>	<b>-213</b>

## NOT 33 NÄRSTÅENDE

**Närståenderelationer**

Koncernen står under betydande inflytande från Ola Serneke som genom bolag innehar 53 procent (55) av rösterna i moderbolaget Serneke Group AB (publ). Moderbolaget i den största koncernen där Serneke Group AB (publ) ingår är Ola Serneke Holding AB.

Ludwig Mattsson med familj och bolag har ett betydande inflytande över Serneke Group AB (publ) genom sitt innehav av 12 procent (12) av rösterna.

Transaktioner med Michael Berglin anses utgöra närståendetransaktioner då Michael Berglin ingår i koncernledningen för Serneke Group AB.

Transaktioner med Limestone Management AB, Per Åkermans konsultbolag, utgör närståendetransaktioner då Per Åkerman är styrelseledamot i Bolaget.

**Ola Serneke Holding AB**

Ola Serneke är ägare av Ola Serneke Holding AB.

**Kviberg Skidanläggning AB**

Kvibergs Skidanläggning ägs av Ola Serneke Holding AB.

**Ludwig Mattson**

Ludwig Mattsson är styrelseledamot och med familj och bolag har han betydande inflytande över Serneke Group AB.

**Lommen Sjöbefålet AB**

Lommen Sjöbefålet AB:s huvudägare är Ludwig Mattsson.

**Kongahälla Shopping AB**

Kongahälla Shopping ägs till 50% av Adapta Fastigheter AB, som även förvaltar fastigheten. Adapta Fastigheter ägs till 67 % av Lommen Holding, där Ludwig Mattson är en av huvudägarna. Han är även VD i Adapta Fastigheter.

**Michael Berglin**

Michael Berglin ingår i koncernledningen för Serneke Group AB.

**Limestone Management AB**

Limestone Management ägs av Per Åkerman som ingår i styrelsen för Serneke Group AB.

**Intresseföretag och joint ventures**

Utöver ovanstående närståenderelationer har koncernen en närståenderelation med sina intresseföretag. Se not 18.

## Fortsättn. Not 33

### Dotterbolag

Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderbolaget en närstående relation med sina dotterbolag. Se not 17.

### Sammanställning över närståendetransaktioner

KONCERNEN	2021	2020
<b>Transaktioner med Ola Serneke Holding</b>		
Försäljning till Ola Serneke Holding	4	0
Inköp från Ola Serneke Holding	1	0
Fordran på Ola Serneke Holding	0	0
Skuld till Ola Serneke Holding	-	-
<b>Transaktioner med Kviberg Skidanläggning</b>		
Försäljning till Kviberg Skidanläggning	0	4
Inköp från Kviberg Skidanläggning	0	3
Fordran på Kviberg Skidanläggning	4	4
Skuld till Kviberg Skidanläggning	0	0
<b>Transaktioner med Ludwig Mattson</b>		
Försäljning till Ludwig Mattson	-	3
Inköp från Ludwig Mattson	-	-
Fordran på Ludwig Mattson	-	-
Skuld till Ludwig Mattson	-	-
<b>Transaktioner med Lommen Sjöbefålet</b>		
Försäljning till Lommen Sjöbefålet	-	-
Inköp från Lommen Sjöbefålet	13	12
Fordran på Lommen Sjöbefålet	-	-
Skuld till Lommen Sjöbefålet	4	4

KONCERNEN	2021	2020
<b>Transaktioner med Kongahälla Shopping AB</b>		
Försäljning till Kongahälla Shopping AB	6	3
Inköp från Kongahälla Shopping AB	-	-
Fordran på Kongahälla Shopping AB	1	1
Skuld till Kongahälla Shopping AB	-	-
<b>Transaktioner med Michael Berglin</b>		
Försäljning till Michael Berglin	-	-
Inköp från Michael Berglin	-	-
Fordran på Michael Berglin	9	5
Skuld till Michael Berglin	-	-
<b>Transaktioner med Limestone Management</b>		
Försäljning till Limestone Management	-	-
Inköp från Limestone Management	2	2
Fordran på Limestone Management	-	-
Skuld till Limestone Management	-	0
<b>Transaktioner med intresseföretag och joint ventures</b>		
Försäljning*	1 105	96
Inköp	25	22
Fordran	20	20
Skuld	9	9

\* Försäljning fördelar sig på Karlatornet (JV) 911 Mkr, Karlastaden Group (JV) 115 Mkr samt på övrigt om 79 Mkr.

### Ersättningar till ledande befattningshavare

Upplysningar om ersättningar till ledande befattningshavare presenteras i not 11.

## NOT 34 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

### Totalentreprenadavtal gällande nyproduktion

Serneke och ICA Fastigheter tecknade i januari 2022 ett totalentreprenadavtal gällande nyproduktion av ett helt nytt kvarter om drygt 22 000 kvadratmeter i Brunnsberg i Lund. Ordervärdet uppgår till 548 miljoner kronor. Serneke och ICA Fastigheter har sedan februari 2021 arbetat i samverkan med att utforma och projektera det nya handelskvarteret Bona Terra på Brunnsberg i Lund. Projektet omfattar drygt 22 000 kvadratmeter fördelat på en handelsfastighet i entréplan och en bostadsfastighet ovanpå. Inom den kommersiella fastigheten kommer det bland annat att finnas en ICA-butik och andra kommersiella lokaler. Bostadsfastigheten omfattar 258 hyreslägenheter, vilka kommer ägas och förvaltas av Lansa Fastigheter AB.

Byggnaden kommer att certifieras med Miljöbyggnad Silver och håller en allmänt hög hållbarhetsnivå utifrån ett hållbarhetsprogram som utvecklats tillsammans med Lunds kommun. Projektet beräknas stå klart 2025. Det totala ordervärdet för projektet uppgår till drygt 548 miljoner kronor.

### NOT 35 RÄTTELSE AV MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Under året har en felrubricering av belopp om 1 Mkr som reservfond i Moderbolagets Eget Kapital uppdagats. Felet är hänförligt till Eget Kapitaldelen från det konvertibla lån som ställdes ut under 2016 och löpte ut under 2019, och skulle rubricerats som en "Annan bunden fond". Felet har rättats genom justering av ingående balanser för 2020. Balanserade vinstmedel har ökat med 1 Mkr och reservfonden minskat med motsvarande belopp, varmed eget kapital är oförändrat. Ingen annan post i Koncernens eller Moderbolagets resultat- eller balansräkning har påverkats av rättelsen.

### NOT 36 DISPOSITION AV MODERBOLAGETS VINST

Till årsstämman förfogande finns följande belopp, kr

Balanserat resultat	-492 212 796
Överkursfond	1 089 296 943
Årets resultat	-70 393 668
<b>Summa</b>	<b>526 690 479</b>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning	-
Överförs i nyräkning, kr:	526 690 479
<b>Summa</b>	<b>526 690 479</b>

**GODKÄNNANDE AV FINANSIELLA RAPPORTER**

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 30 mars 2022.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt

över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för

koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 30 mars 2022

Jan C. Johansson  
*Ordförande*

Mari Broman  
*Styrelseledamot*

Ludwig Mattsson  
*Styrelseledamot*

Michael Berglin  
*Verkställande direktör*

Veronica Rörsgård  
*Styrelseledamot*

Mariann Östansjö  
*Styrelseledamot*

Fredrik Alvarsson  
*Styrelseledamot*

Per Åkerman  
*Styrelseledamot*

Lars Kvarnsund  
*Styrelseledamot*

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har lämnats den 30 mars 2022  
PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik  
*Auktoriserad revisor*  
*Huvudansvarig revisor*

Konstantin Belogorcev  
*Auktoriserad revisor*



# REVISIONSBERÄTTELSE

till bolagsstämman i Serneke Group AB (publ) organisationsnummer 556669-4153

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SERNEKE Group AB (publ) för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 50–56 samt 68–118 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 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 2021 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 bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 57–67 respektive 29–47. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

OBS uppdatera resultat och balansräkning om koncernen har annan benämning på dessa

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### Vår revisionsansats

#### Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till bolagets och koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

### Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

## Fortsättn. Revisionsberättelse

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

### Särskilt betydelsefullt område

#### Entreprenadintäkter och successiv vinstavräkning

Koncernens intäkter hänförliga till entreprenadverksamheten uppgår till ca 8,0 (6,1) Mdr SEK. I allt väsentligt härrör intäkterna från entreprenadprojekt och redovisas över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning. Det innebär att redovisade intäkter och kostnader i entreprenadprojekt baseras på antaganden och bedömningar om framtida utfall dokumenterade i projektens slutkostnadsprognoser. Prognoserna innehåller bl.a. bedömningar av återstående och totala kostnader, fakturerade och bedömda totala intäkter och projektmarginal. Det förekommer att uppdaterade bedömningar krävs även för avslutade projekt. I förekommande fall ingår även bedömningar av till kunden framförda krav för t.ex. ändrings och tilläggsarbeten och bristande anbudsförutsättningar. Inslagen av antaganden och bedömningar innebär att slutliga resultat kan komma att avvika från nu redovisade. Givet det stora inslaget av uppskattningar och bedömningar utgör detta ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Koncernen lämnar information om risker och riskhantering avseende entreprenadavtal i förvaltningsberättelsen på sidorna 53–56. Redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden avseende successiv vinstavräkning för entreprenadavtal beskrivs i not 2 Väsentliga redovisningsprinciper, not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar samt i not 25 Entreprenaduppdrag i årsredovisningen.

#### Långfristig räntebärande fordran på JV Karlatornet

Under 2020 har Serneke avyttrat 50 % av aktierna i Karlatornet AB till Balder. Karlatornet AB var i sin tur ett nystartat bolag som har förvärvat samtliga Karlatornet-tillgångar från Serneke till dess bokförda värde om 1,6 Mdkr mot en revers i form av ett räntebärande lån om 1,4 Mdkr. Balder har åtagit sig att tillskjuta ytterligare aktieägarlån om 500 Msek. För Balders åtagande att investera 500 MSEK i Karlatornet samt ställa solidarisk borgen för byggnadskreditivet från Nordea om 3 Mdkr berättigar Balders aktier i JV-bolaget en fast preferensutdelning om 600 MSEK. Serneke kommer att återvinna sitt investerade kapital om 1,4 Mdkr plus ränta när projektet är färdigställt samt efter det att Nordeas byggnadskreditiv, Balders aktieägarlån plus ränta samt preferensutdelningen om 600 MSEK har utbetalats.

Denna fordran om 1,4 Mdkr marknadsvärderas genom diskontering till marknadsmässig ränta. Bedömningen av marknadsvärdet inkluderar viktiga uppskattningar och bedömningar. Värderingen förutsätter att underliggande kalkyler avseende byggnationen fortlöper enligt prognos samt att prognoser avseende värdering av underliggande tillgångar motsvarar prognos.

Koncernen lämnar information om risker och riskhantering avseende bedömningar kring transaktionerna i förvaltningsberättelsen på sidorna 53–56. Redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden beskrivs i not 2 Väsentliga redovisningsprinciper respektive i not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar.

#### Väsentliga transaktioner

Under året har Serneke avyttrat tillgångar i form av mark och upparbetade entreprenadutgifter och i samband med sådana försäljningar tecknat entreprenadavtal avseende uppförande av fastighet på avyttrad mark. Sett till belopp och avtalsvillkor har transaktioner varit särskilt betydelsefulla att beakta i revisionen. Transaktioner inkluderar flera väsentliga uppskattningar och bedömningar såsom att identifiera prestationsåtaganden samt allokera erhållen ersättning mellan olika prestationsåtaganden.

Koncernen lämnar information om risker och riskhantering avseende bedömningar kring transaktionerna i förvaltningsberättelsen på sidorna 52–55. Redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden avseende markförsäljningar beskrivs i not 2 Väsentliga redovisningsprinciper respektive i not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar.

### Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder:

- Genomgång och test av väsentliga interna kontroller kopplade till processer för resultatavräkning
- På stickprovsbasis har vi granskat intäkter och de redovisade projektkostnader som ligger till grund för bestämmande av upparbetningsgrad
- Vi har med Serneke diskuterat de principer, metoder och antaganden på vilka bedömningar baseras, innefattande även de som ligger till grund för garantiavsättningar och tvister för pågående och redan avslutade projekt
- För utvalda projekt har vi utfört fördjupade granskningsåtgärder innefattande bland annat läsning av utdrag från avtal, genomgång av slutlägesprognoser och diskussioner med projektledare och controllers kring bedömningar, antaganden och uppskattningar.
- Vi har för utvalda tvister relaterade till entreprenadverksamheten även inhämtat utlåtanden från Sernekes juridiska ombud samt bedömningar från koncernens interna jurister.

Vi har även fört en dialog med företagsledningen och revisionsutskottet kring Sernekes bedömningar och de principer, metoder och antaganden på vilka dessa baseras.

Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder:

- granskat underliggande kalkyler avseende entreprenaden av Karlatornet
- Tagit del av och granskat bolagets inhämtade externa värderingar av underliggande tillgångar för att verifiera antagandena om försäljningspris i exploateringskalkylerna.
- avhållit möte med externa värderare för att få detaljerad information om gjorda antaganden i värderingarna
- granskat efterlevnad av IFRS
- vi har följt upp att fordran blivit korrekt redovisad och upplyst om i årsredovisningen

Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder:

- För varje väsentlig fastighetstransaktion har vi granskat att man följer Sernekes redovisningsprinciper och IFRS
- För alla betydande transaktioner har vi inhämtat, läst och granskat underliggande avtal, tillträdesvillkor samt i förekommande fall betalnings- och finansieringsvillkor.
- Vidare har vi granskat att beräkningar såsom profformor, likvidavräkningar och att realisationsresultatet är i enlighet med avtal.
- Vi har följt upp att fastighetstransaktionerna blivit korrekt redovisade och upplysta om i årsredovisningen.

## Fortsättn. Revisionsberättelse

### **Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–49, 57–67 samt sidan 122. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten för 2021 som vi inhämtade för datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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. 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

### **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 SERNEKE Group AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

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

## Fortsättn. Revisionsberättelse

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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### Revisorns granskning av Esef-rapporten

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för SERNEKE Group AB (publ) för år 2021

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SERNEKE Group AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

#### Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen [och koncernredovisning]. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen [och koncernredovisningen].

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkning samt kassaflödesanalysen.

PricewaterhouseCoopers AB, Skånegatan 1, 405 32 Göteborg, utsågs till SERNEKE Group AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 6 maj 2021 och har varit bolagets revisor sedan 5 maj 2020.

Göteborg den 30 mars 2022  
PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# ÅRSSTÄMMA 2022

Årsstämma i Serneke Group AB (publ) hålls tisdag den 26 april 2022, kl. 14.00 i bolagets lokaler på Kvarnbergsgatan 2 i Göteborg. Aktieägare som önskat delta i årsstämman ska dels vara registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdag den 14 april 2022, dels ha anmält sitt deltagande i stämman till Bolaget senast onsdagen den 20 april, helst före kl. 16:00. Anmälan görs per post till Serneke Group AB, attention: Inger Svanholm, Kvarnbergsgatan 2, 411 05 Göteborg, eller per telefon 031-712 97 00 alternativt per e-post: agm@serneke.se. Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer/ organisationsnummer, adress och telefonnummer samt aktieinnehav och namn på eventuellt medföljande biträde/n (högst två).

För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per avstämningsdagen torsdagen den 14 april 2022. Sådan omregistrering kan vara tillfällig (s.k. rösträtsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträtsregistrering som gjorts av förvaltaren senast onsdagen den 20 april 2022 kommer att beaktas vid framställningen av bolagsstämmoaktieboken.

## Fullmakter

Aktieägare som företräds genom ombud ska utfärda en skriftlig, daterad fullmakt för ombudet. Om fullmakten är utfärdad av en juridisk person, krävs även en bestyrkt kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling. Fullmakt i original, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar måste vara tillgängliga vid stämman och bör, för att underlätta inpasseringen vid stämman, insändas till Bolaget på ovan angivna adress senast onsdagen den 20 april 2022. Fullmakten får inte vara äldre än ett år om den inte anger att den är giltig under en längre tid, dock längst fem år. Fullmaktens formulär för aktieägare som önskar delta i stämman genom ombud kommer att hållas tillgängligt på Bolagets webbplats [www.serneke.se](http://www.serneke.se)

Fullständig kallelse finns på [www.serneke.se](http://www.serneke.se)