



UNIVERSITY OF GOTHENBURG  
SCHOOL OF BUSINESS, ECONOMICS AND LAW

# Småhusmarknaden

- *En kartläggning av den svenska småhusmarknaden och dess stora aktörer*

Magisteruppsats i Företagsekonomi  
Industrial and Financial Management VT-2012

Handledare: Gert Sandahl

Författare: Pontus Monie 851008  
Rickard Ekström 851104

# Sammanfattning

**Examensarbete i Företagsekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet, Industriell och Finansiell ekonomi, Magisteruppsats, VT-2012**

**Författare: Pontus Monie och Rickard Ekström**

**Handledare: Gert Sandahl**

**Bakgrund:** Trots en ökad bostadsbrist i Sverige byggs det mindre bostäder. Officiell statistik visar att det behöver byggas 40 000 bostäder om året för att tillgodose behovet. Idag byggs det 20 000 bostäder. Den svenska småhusmarknaden har under de senaste åren upplevt ett kraftigt fall i försäljningen av småhus. Prognosen för 2012 är en produktion på 5000 småhus att jämföras med 2008 då 12 800 småhus producerades.

**Syfte och problemformulering:** Uppsatsens syfte är att analysera branschens största aktörer samt att göra en bedömning om småhusmarknadens framtida utveckling. För att uppfylla syftet krävs en bedömning av bolagens finansiella ställning . Vidare krävs analys kring hur marknadsutvecklingen sett ut de senaste 10 åren och vad som påverkat den. Därutöver bedöms var i konjunkturcykeln den svenska småhusmarknaden befinner sig och hur den framtida utvecklingen kan tänkas se ut.

**Metod:** För att uppfylla syftet och besvara studiens frågeställningar genomfördes intervjuer, beräkningar och analys av nyckeltal. Studien består av nio stycken intervjuer och kan ses som kvalitativ med kvantitativa inslag. Intervjuerna föregicks av utväljandet av tillämpbar teori som valdes efter en omfattande litteraturgranskning.

**Referensramen:** Referensramen presenterar fastighetsbranschens konjunkturcyklar, dess egenskaper och samband. Vidare redogörs för teori om nyckeltalsanalys och dess definitioner. Nyckeltalsanalysen kompletteras med teori om ett konkursriskmått. Avsikten med referensramen är att överskådligt presentera tillämpbar teori som, tillsammans med det empiriska materialet, ska ge underlag till analysen och slutsatserna.

**Empiri:** Empirikapitlet inleds med allmän statistik över marknadsläget som sedan följs av respondenternas och företagens syn på marknadsläget. Vidare presenteras marknadens nuvarande konjunktursfas följt av finansiella nyckeltal av bolagen. Dessutom redogörs för likheter och skillnader mellan bolagen.

**Analys och slutsats:** Uppsatsens analys visar att marknaden fortfarande befinner sig i en nedgångsfas. Behovet av en mer aktiv bostadspolitik och/eller en lösning på finansieringsfrågan är två potentiella lösningar. Nyckeltalsanalysen indikerar att flera bolag är finansiellt ansträngda.

**Förslag till vidare forskning:** Avslutningsvis ges förslag till vidare forskning. Ett förslag är göra en djupare företagsanalys av studiens bolag som även inkluderar analys av ägarförhållandena.

## Innehållsförteckning

|  |    |
|--|----|
| 1. Inledning.....  | 6  |
| 1.1 Bakgrund .....   | 6  |
| 1.2 Problemformulering .....                                       | 7  |
| 1.3 Syfte .....  | 7  |
| 2. Metod .....   | 8  |
| 2.1 Val av ämne.....   | 8  |
| 2.2 Val av metod .....   | 8  |
| 2.3 Val av teoretisk referensram .....                             | 9  |
| 2.4 Val av bolag och respondenter .....                            | 10 |
| 2.5 Datainsamling.....   | 11 |
| 2.6 Presentation av insamlat material.....                         | 11 |
| 2.7 Reliabilitet och validitet .....                               | 12 |
| 3. Teori .....   | 13 |
| 3.1 Fastighetsbranschens konjunkturcykel.....                      | 13 |
| 3.1.1 Egenskaper i konjunkturcykelns olika steg .....              | 14 |
| 3.1.2 Fastighetsbranschens utbud och efterfrågan .....             | 14 |
| 3.2 Befolkningsförändringars påverkar på fastighetsmarknaden ..... | 15 |
| 3.3 Nyckeltalsanalys.....  | 16 |
| 3.4 Definitioner av nyckeltal .....                                | 16 |
| Nyckeltal för finansiell balans.....                               | 17 |
| Soliditet  | 17 |
| Nyckeltal för resursutnyttjande .....                              | 17 |
| Nyckeltal för lönsamhet .....                                      | 17 |
| 3.5 Z-score - mått på konkursrisk.....                             | 18 |
| Ursprungsmodellen .....  | 18 |
| 3.6 Modell för onoterade bolag .....                               | 19 |
| 3.7 Operationalisering av teorierna .....                          | 19 |
| 4 Empiri.....  | 21 |
| 4.1 Marknadsläget .....  | 21 |
| 4.1.1 Försäljningsutveckling .....                                 | 21 |
| 4.1.2 Företagens syn på marknadsläget.....                         | 22 |

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 4.1.3   | Marknadens nuvarande konjunkturfas .....                                       | 24 |
| 4.1.3.1 | Färre småhus byggs .....   | 24 |
| 4.1.3.2 | Utbudet av småhus har ökat .....   | 25 |
| 4.1.3.3 | Varsel av personal .....   | 25 |
| 4.1.3.4 | Ökade priser .....   | 25 |
| 4.1.4   | Befolkningsförändring .....  | 26 |
| 4.1.5   | Efterfrågan på bostäder .....  | 27 |
| 4.1.6   | Branschorganisationen och företagens syn på marknadens framtida utveckling.... | 28 |
| 4.2     | Företagens finansiella ställning .....   | 28 |
| 4.2.1   | Finansiella tal och nyckeltalsberäkning .....                                  | 28 |
| 4.2.2   | Småhustillverkarnas konkursrisk .....  | 33 |
| 4.2.3   | Likheter och skillnader mellan bolagen .....                                   | 34 |
| 5.      | Diskussion .....   | 37 |
| 5.1     | Marknadsläget .....  | 37 |
| 5.1.1   | Konjunkturfas .....  | 37 |
| 5.1.2   | Befolkningsförändring .....  | 37 |
| 5.1.3   | Utbud och efterfrågan.....   | 38 |
| 5.1.4   | Likheter och skillnader .....  | 38 |
| 5.2     | Tillverkarnas finansiella ställning .....                                      | 39 |
| 5.2.1   | Nyckeltal .....  | 39 |
| 5.2.2   | Z-score.....   | 40 |
| 6.      | Slutsats .....   | 41 |
| 6.1     | Förslag till fortsatt forskning.....   | 43 |
| 7.      | Källor.....  | 44 |
|         | Bilagor .....  | 47 |
|         | Bilaga 1 - Intervjuguide.....  | 47 |
|         | Bilaga 2 – Intervjuguide branschorganisationen TMF.....                        | 48 |
|         | Bilaga 3 – Presentation av respondenter .....                                  | 49 |
|         | Bilaga 4 - Nyckeltal.....  | 51 |

# 1. Inledning

---

*Studien inleds med en kort bakgrundsbeskrivning av småhusbranschen. Därefter presenteras studiens olika problemformuleringar samt syftet med studien. Vidare redogörs ur vilket perspektiv studien genomförs.*

---

## 1.1 Bakgrund

Bostadsbristen i Sverige fortsätter att öka. Framförallt i storstadsregionerna men även i många andra kommuner runt om i landet. En undersökning från 2012 av Boverket visar att 6 av 10 bor i en kommun där det råder bostadsbrist. (Boverket, 2012) Enligt branschorganisationen Trä och Möbel Företagen (TMF) behöver det byggas 40000 nya bostäder per år för att täcka behovet av bostäder i Sverige. Idag byggs det drygt 20000 nya bostäder per år. (Intervju TMF, 2012)

Trots bostadsbristen byggs det således färre och färre nya bostäder vilket påverkar företagen på den svenska småhusmarknaden. För tillfället är företagen i småhusbranschen mycket utsatta på grund av de historiskt låga försäljningsnivåerna. Ett par av leverantörerna har redan gått i konkurs eller befinner sig i rekonstruktion. De flesta av leverantörerna har varit tvungna att varsla en betydande del av sin personalstyrka efter finanskrisen 2008 som kraftigt påverkade försäljningen av småhus i Sverige. Under 2008 byggdes drygt 12000 småhus men sedan dess har utvecklingen varit negativ med undantag för 2010 då en svag ökning skedde. Prognosen för 2012 är att 5000 småhus kommer att byggas, en nedgång på 58 procent sedan 2008. (TMF, 2012)

Finanskrisen 2008 och det fortsatt osäkra ekonomiska läget i Europa uppges som del i förklaringen till den negativa försäljningsutvecklingen. En annan faktor som haft negativ inverkan är införandet av bolånetaket som innebär att det nu är möjligt att låna max upp till 85 procent av köpeskillingen vid ett bostadsköp. Tidigare gick det att låna 100 procent av köpeskillingen. Utöver denna reglering har även ett antal andra regleringar gjort det dyrare att bygga hus vilket även det bör ha påverkat försäljningen av småhus. (Intervjuer med företagen, 2012)

Dagens försäljningsnivåer är de lägsta sedan slutet av 1990-talet och flera av företagen på marknaden har finansiella svårigheter. Med bakgrund av detta bör det finnas potential att göra en bra investering i något av företagen om marknaden är på väg att vända uppåt igen.

## **1.2 Problemformulering**

Studien kommer att beskriva småhusmarknaden inför en eventuell investering i en av de större tillverkarna i branschen. Studien ska förse en investerare med information som är av användning inför en investering. Studien ska beskriva den finansiella ställningen hos de största småhustillverkarna och bedöma om det är en lämplig tidpunkt att investera i branschen genom att göra en bedömning av hur den framtida utvecklingen kommer att se ut för branschen. Med tanke på de konkurser och rekonstruktioner som nyligen skett i branschen bör det rimligen vara fler aktörer som har ekonomiska svårigheter för tillfället. Marknadsutvecklingen under de tio senaste åren och vad som påverkat den kommer att studeras och sedan appliceras på Fannings (2009) litteratur som beskriver hur fastighetsmarknaden ser ut i olika konjunkturfaser för att kunna bestämma i vilken konjunkturfas den svenska småhusmarknaden befinner sig i och därigenom förutse hur den närmsta framtiden kommer att se ut för den svenska småhusbranschen. Företagens finansiella ställning kommer att beskrivas genom att använda vanliga nyckeltal såsom soliditet, räntabilitet på totala tillgångar och kapitalomsättningshastighet. Därutöver kommer även Altmans (2000) konkursmodell Z-score att appliceras på samtliga företag för att ge en bild över hur stor konkursrisken är hos de tio största företagen i branschen.

Studien kommer att göras utifrån följande frågeställningar:

- Hur ser den finansiella ställningen ut för de största aktörerna på den svenska småhusleverantörsmarknaden?
- Hur har marknadsutveckling sett ut de senaste tio åren och vad har påverkat den?
- I vilken konjunkturfas befinner sig den svenska marknaden?
- Hur kommer den framtida utvecklingen att se ut på den svenska småhusmarknaden

## **1.3 Syfte**

Syftet med studien är att beskriva branschens största aktörers finansiella ställning samt att göra en bedömning om småhusmarknadens framtida utveckling ur ett investerarperspektiv.

## 2. Metod

---

*Metodkapitlet syftar till att presentera studiens tillvägagångssätt. Avsikten med den teoretiska referensramen och hur data bearbetats och analyserats beskrivs. Vidare redogörs för urvalet av berörda bolag och respondenter. Slutligen diskuteras studiens reliabilitet och validitet.*

---

### 2.1 Val av ämne

Sedan 2008 har de svenska småhusleverantörerna haft kraftigt vikande försäljning vilket påverkats ytterligare av det rådande ekonomiska läget i världen. Därutöver har bolånetaket minskat kundernas möjlighet till finansiering vilket påverkat branschen än mer. Författarna inledde därför studien med syftet att beskriva branschens största aktörers finansiella ställning ur ett investerarperspektiv. Vidare ville författarna analysera bakomliggande orsaker till företagets finansiella ställning och göra en bedömning om hur företagets strategiska val påverkat den finansiella ställningen. Under arbetets gång skiftades dock fokus till att även inkludera underlag för hur marknaden kan utvecklas. Genom att undersöka vad som har påverkat marknaden historiskt och bedöma var i konjunkturcykeln branschen befinner sig idag (2012) kan en diskussion föras om hur marknaden kan tänkas se ut framtiden. Främsta anledningen till varför författarna valde att lägga tyngdpunkten utifrån ett makroperspektiv istället för ett mikroperspektiv beror främst på att författarna, under arbetets gång, ansåg det mer relevant ur ett investerarperspektiv. För en framtida investerare kan det vara intressant och se vad som påverkar konjunkturen samt hur den kan tänkas utvecklas. Dock redogör studien även för utvalda nyckeltal för de valda bolagen. Författarna anser att ämnets aktualitet och småhusutvecklingens framtida betydelse för bostadssituationen i Sverige gör studien intressant.

### 2.2 Val av metod

Genom att intervjua kunniga inom branschen kan studien få ytterligare information än den som finns tillgänglig i finansiella rapporter, nyhetsartiklar och rapporter. Detta innebär att studien får ett större djup vilket kännetecknar en kvalitativ metod. Författarna har valt att sammanställa och till viss del tolka svaren från intervjuerna då respondenternas svar i de flesta fall inte citerats ordagrant. Detta gjordes för att underlätta för läsaren samt att åskådliggöra vidare analys tydligare. När formuleringar sammanställs och det empiriska



materialet presenteras lämnas stor frihet samt flexibilitet vilket karakteriserar en kvalitativ metod (Backman, 2011). Valet av metod grundar sig i studiens problemformulering och dess perspektiv. Då studien görs utifrån ett investerarperspektiv, där en tänkbar investerare kan vara ett investmentbolag som investerar i private equity bolag, ville författarna få ett större djup i det empiriska materialet. Genom att tillhandahålla en potentiell investerare information om nyckeltal och information från bransch-kunnigas svar på hur marknaden kan utvecklas ges ett underlag för en framtida investering. Därutöver jämförs, i analyskapitlet, företagets nyckeltal med branschnyckeltal från Statistiska Centralbyrån för att åskådliggöra hur den finansiella ställningen är i jämförelse med branschen i helhet vilket bidrar till studiens syfte. Genom att intervjua marknadskunniga på företagen gavs även möjligheten till att ta del av information som annars inte hade varit tillgänglig vilket var nödvändigt för att besvara studiens problemformuleringar.

### **2.3 Val av teoretisk referensram**

Studien inleddes med en bred granskning av tillämpbar litteratur för att undersöka en bransch och analysera nyckeltal. Den teoretiska referensramen behandlar både marknadsanalys och företagsanalys. Avsikten med valet av teoretisk referensram var att lättförståeligt beskriva tillämpbara teorier och modeller som förekommer inom studiens område. För att kunna besvara frågan var i konjunkturcykeln den svenska småhusmarknaden befinner sig krävdes teori om fastighetsbranschens konjunkturcyklar, dess egenskaper och samband. Författarna intresserade sig även för vilka faktorer som kan tänkas influera fastighetsmarknaden och därför inkluderades även teori om hur befolkningsförändringar påverkar fastighetsmarknaden. Företagsanalysen består främst av nyckeltalsanalys men kompletteras även av ett konkursriskmått, Z-Score, för att göra analysen djupare. Avsikten med teorin som behandlar företagsanalysen är identifiera studiens undersökta bolags finansiella ställning. Kritik kan riktas mot att endast nyckeltalsanalys genomförs varför författarna valt att även åskådliggöra skillnader och likheter mellan bolagen. Genom att granska företagens distributionskanaler, målgrupper, prefabriceringsgrad och prisstrategier blir företagsanalysen djupare.

Teorin är hämtad från Göteborgs Universitets biblioteks databaser, Google Scholar. Statistiska Centralbyrån, TMF.se, Byggfakta.se, Business Retriever, Hemnet samt småhusleverantörernas egna hemsidor och kataloger. De sökord som använts, enskilt eller i

kombination med varandra, är: ”real estate”, ”ratio”, ”företagsanalys”, ”marknadsanalys”, ”nyckeltal”, ”branschanalys”, ”fastighetsbranschen”, ”småhusmarknaden”

## **2.4 Val av bolag och respondenter**

Studiens ämne omfattar en stor bransch med ett stort antal aktiva aktörer. Författarna har valt att enbart fokusera på de bolag som anses vara de största aktörerna på marknaden. Genom att sammanställa information och analysera bolag med liknande omsättning kan en mer rättvisande jämföring ske, vilket bidrar till studiens syfte. Författarna har därmed valt att undersöka följande tio bolag: A-Hus, Eksjöhus, Finndomohem, Fiskarhedenvillan, Götenehus, LB-Hus, Myresjöhus, Smålandsvillan, Trivselhus och Älvsbyhus. Detta urval baseras främst på nettoomsättning men även på antal anställda.

Avsikten var att intervjua samtliga tio bolag för att få deras syn på marknadsläget och hur de tror marknaden kommer att utvecklas. Dock avböjde Finndomohem och Fiskarhedenvillan att medverka med tidsbrist som motivering. Författarna valde ändå att inkludera dessa två bolag i studien med anledning av att de anses som stora aktörer i branschen. Dessa bolag har Sverige som huvudmarknad och försäljningen sker över hela landet vilket är ytterligare en anledning till varför dessa bolag valdes. Därmed kan svaren från intervjuerna tänkas representera en betydande del av branschen. Studiens undersökning består således av tio bolag, varav åtta har intervjuats.

Respondenterna består av marknadsansvariga, en verkställande direktör och en koncernchef. Författarna hade som avsikt att intervjua respondenter som hade en övergripande bild över småhusmarknaden och företaget.

För att undvika att studien uppfattas ensidig och ge en mer neutral bild över småhusmarknaden kontaktades även branschorganisationen Trä och möbelföretagen (TMF). TMF är en bransch och arbetsgivarorganisation för den träförädlade industrin som företräder cirka 750 medlemsföretag. Därutöver kontaktades Boverket för en intervju som dock avböjde att medverka. Orsaken var att den berörda analytikern på Boverket precis kommit tillbaka från långtidssjukskrivning och att de inte hade någon annan med djupa kunskaper inom området.

## **2.5 Datainsamling**

De finansiella nyckeltalen är beräknade utifrån bolagens årsredovisningar under perioden 2002-2010. Information om företagens antal producerade enheter, antal husmodeller samt vilken prefabriceringsgrad företagen använder är hämtat från företagens hemsidor, kataloger, aktuella branschorganisationer samt intervjuer. Statistiska centralbyrån gör årligen en sammanställning över antalet sålda småhus, denna tillsammans med författarnas egen sammanställning kommer användas som underlag för analysen och slutsatsen.

De finansiella nyckeltalen mellan åren 2002-2010 har beräknats och sammanställts i en Excel-fil. För att tydligare visa utvecklingen över tiden har samtliga nyckeltal illustrerats i diagram (Se bilaga 4).

Samtliga intervjuer genomfördes via telefon och med hjälp av intervjuguider som författarna skapat. Intervjuguiden upprättades i två uppsättningar där den första var inriktad mot företagen och den andra mot branschorganisationerna (se bilaga 1 och 2). Intervjufrågorna till företagen delades upp i tre delar där den första delen var frågor om konjunkturen och hur marknaden kan tänkas utvecklas de närmsta åren. Del två i intervjuguiden behandlade specifika frågor om verksamheten. Ambitionen var att åskådliggöra om det fanns några tydliga skillnader i hur bolagen arbetar. Den tredje delen var frågor kring företagets strategier. Författarnas syfte med del två och tre var att se om sättet att arbeta och valet av strategier påverkat den finansiella ställningen. Intervjufrågorna till TMF var endast frågor om småhusmarknaden och småhusbranschen i allmänhet. Genom att intervjua en branschorganisation var författarnas förhoppning att få en mer neutral bild över hur marknaden kan utvecklas i framtiden. Författarna strävade efter att frågorna skulle vara av öppen karaktär och inte påverkas av oss som intervjuar. Under intervjuerna ställdes följdfrågor för att få klarhet i vissa svar och få konkreta exempel.

## **2.6 Presentation av insamlat material**

Empirikapitlet börjar med att presentera allmän statistik över marknadsläget idag, därefter presenteras företagets syn. Med anledning av att ett fåtal bolag önskade anonymitet i sina svar sammanställdes samtliga svar. Likheter och skillnader i svaren redogörs för men utan att specificera vilket bolag som sagt vad. Kritik kan riktas mot att presentera det empiriska

materialet utan att tydliggöra vem respondenten är. Detta var dock en förutsättning för att få möjlighet till att genomföra intervjuer med vissa av bolagen.

Vidare presenteras ett antal valda nyckeltal som författarna anser vara relevanta i sammanhanget samt konkursriskmättet, Z-Score. Varje nyckeltal följs upp och kommenteras i syfte att visa vilka bolag som utmärker sig positivt och negativt i förhållande till övriga bolag.

## **2.7 Reliabilitet och validitet**

Validitet (giltighet) och reliabilitet (pålitlighet) påvisar hur väl författarna kopplar teori till empiri vilket i slutändan påverkar studiens reliabilitet. Studiens validitet är svår att avgöra då författarna både undersöker småhusmarknaden i allmänhet och aktörerna som anses stora på denna marknad. För att stärka validiteten har flera finansiella nyckeltal använts som valts ut för att belysa olika delar av företagets finansiella ställning och därigenom ge en god överblick över företagets finansiella ställning. Utöver det har även ett konkursriskmått använts som kombinerar flera nyckeltal. I studien har årsredovisningar från 2002-2010 använts för majoriteten av bolagen vilket innebär att den finansiella ställningen för 2011 inte kunnat beräknas eftersom de rapporterna inte publicerats då studien genomfördes.

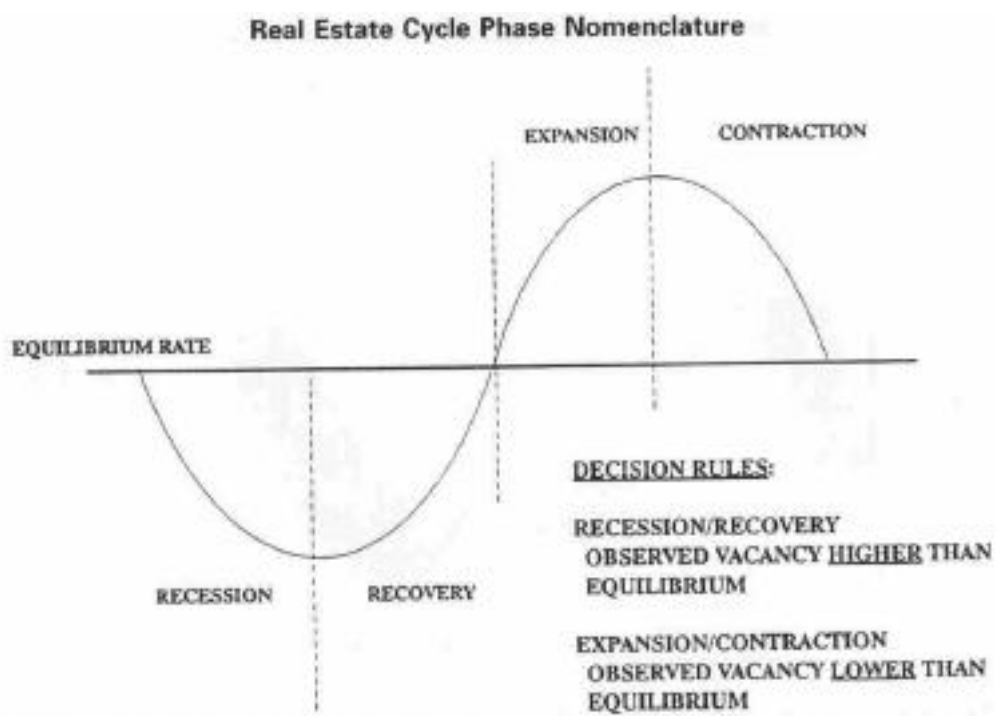
Reliabiliteten i studien påverkas av ett antal faktorer. Först har två bolag och Boverket avböjt att intervjuas vilket innebär att deras syn på marknaden inte inkluderats. Därmed har endast en intervju skett med en part som får anses neutral. Vidare föregicks intervjuerna av en omfattande litteraturgranskning vilket kan ha lett till ledande följdfrågor. Respondenterna har ändå en bred erfarenhet av branschen och får anses som ämneskunniga vilket ökar reliabiliteten i studien.

### 3. Teori

Den teoretiska referensramen redogör inledningsvis för de olika stadier, egenskaper och samband i en konjunkturscykel för fastighetsbranschen. Vidare presenteras hur befolkningsförändringar påverkar fastighetsmarknaden. Därutöver redogörs för tillvägagångssättet vid finansiell analys samt definitioner på utvalda nyckeltal. Avslutningsvis presenteras ett konkursriskmått, Z-score.

#### 3.1 Fastighetsbranschens konjunkturscykel

Mueller och Laposa (1994) definierar de fyra stadierna i fastighetsbranschens konjunkturscykel som recession, återhämtning, expansion och tillbakagång. Återhämtnings- och expansionsfaserna karaktäriseras av en minskning av lediga bostäder medan det omvända gäller för recession och tillbakagångsfaserna. Under den sista fasen finns det ett överutbud av lediga bostäder.



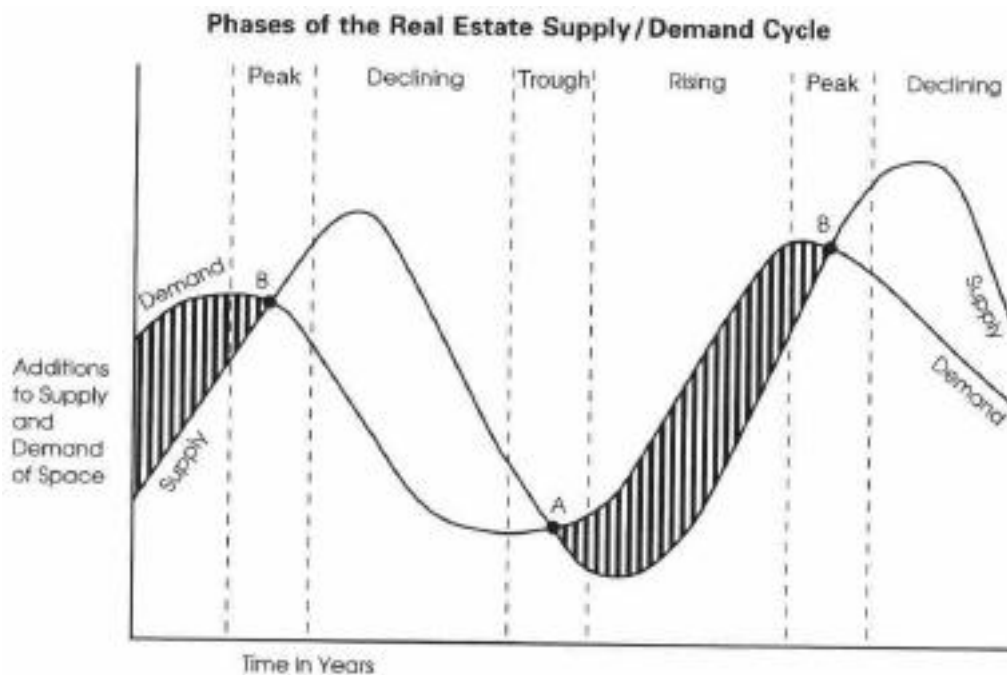
Source: Mueller and Laposa (1994).

### **3.1.1 Egenskaper i konjunkturcykelns olika steg**

Fanning (2007) redogör för hur bostadsmarknadens aktörer reagerar i de olika faserna av konjunkturcykeln. Under nedgångsstadiet minskar efterfrågan på bostäder och priserna sjunker. Fanning (2007) jämför priset med en bubbla som spricker. Fler bostäder står lediga och det byggs färre nya bostäder. Recessionen där efterfrågan sjunker påverkar även sysselsättningsgraden inom branschen negativt. I återhämtningsfasen börjar marknaden att återhämta sig vilket uttrycker sig genom att antalet lediga bostäder fortsätter att öka men nu sker det i en långsammare takt och till slut når antalet lediga bostäder botten och börjar istället minska. Under expansionsperioden minskar antalet lediga bostäder och priserna ökar och når sin topp. Sysselsättningsgraden i sektorn ökar eftersom efterfrågan på bostäder ökar. Bostadsbyggandet fortsätter i en hög takt även efter att utbudet är högre än efterfrågan. Under fasen då branschen når sin topp kommer priserna fortsätta upp inledningsvis tills de når sin topp. Inledningsvis finns även få lediga bostäder men i takt med att priserna höjs blir fler bostäder lediga. Utbudet är större än efterfrågan och sysselsättningsgraden i fastighetsbranschen sjunker. En tillbakagång är då oundviklig och priserna börjar sjunka. (Fanning, 2007)

### **3.1.2 Fastighetsbranschens utbud och efterfrågan**

I Phyr, Webb och Borns (1990) modell för fastighetsbranschens utbud/efterfrågan cykel illustreras hur cykeln styrs av marknadens utbud och efterfrågan.



(Phyrr, Webb and Born, 1994)

I en växande ekonomi är den långsiktiga trendlinjen uppåtgående, det vill säga varje ny topp där utbud och efterfrågan möts är högre än den tidigare. I en nedåtgående ekonomi är det omvänt. (Born & Pyhrr 1994)

Förändringen i utbud är mer volatil än förändringen i efterfrågan. I goda tider gör överdriven optimism från tillverkarna att utbudet överskrider efterfrågan när cykeln når sin topp. När marknaden går igenom sin svagaste konjunkturfase gör överdriven pessimism från tillverkarna att utbudet underskrider efterfrågan. Det finns en tröghet i utbudet eftersom det tar tid att planera och finansiera nya projekt när efterfrågan ökar. Trögheten visar sig också genom att utbudet fortsätter att öka en tid även efter att efterfrågan har börjat minska. (Born & Pyhrr 1994)

### **3.2 Befolkningsförändringars påverkar på fastighetsmarknaden**

Fastighetsmarknaden påverkas även av långsiktiga cykler som exempelvis befolkningsförändringar. En specifik befolkningsförändring som tidigare har haft en stor påverkan på fastighetsmarknaden är den så kallade "baby boomen" efter andra världskriget. Att det föddes ovanligt många barn mellan 1946 och 1966 fick konsekvenser för

fastighetsmarknaden på 1980-talet då många av dessa då hade börjat arbeta och sökte egna bostäder. (Fanning, 2007 p172-173)

### **3.3 Nyckeltalsanalys**

Nyckeltal och finansiella mått beräknas från årsredovisningar. Nyckeltalsanalys görs i syfte att analysera företags status och tillväxttrend (Carlsson, 2001). Genom att beräkna finansiella mått genom den longitudinella metoden kan nyckeltalen ge en bild över företagens utveckling. Den longitudinella metoden innebär att nyckeltalen beräknas över en serie av år, helst över en konjunkturcykel, i syfte att urskilja trender och trendbrott av företagens prestationer (Nilsson, Isaksson, Martikainen, 2002).

Analysen av nyckeltal ska göras i relation till varandra eftersom ett enskilt nyckeltal oftast inte ger tillräckligt med information för en tillförlitlig slutsats. Dock ska man vara försiktig i sina slutsatser och göra en rimlighetsbedömning. Man bör säkerställa att inte nyckeltalen påverkats av tillfälligheter som kan påverkats analysen (Carlsson, 2004).

Kritik kan dock riktas mot att enbart fokusera på de finansiella nyckeltalen eftersom de baseras på historiska händelser och inte säger något om vad som händer i företagens omgivning (Nilsson et al, 2002).

### **3.4 Definitioner av nyckeltal**

Nedan presenterar författarna definitionen på de nyckeltal som kan anses vara relevanta för att besvara hur studiens berörda bolags finansiella ställning ser ut (Nilsson et al, 2002).

Strukturen av nyckeltal delas in i följande områden:

- Nyckeltal för finansiell balans
- Nyckeltal för resursutnyttjande
- Nyckeltal för lönsamhet



## Nyckeltal för finansiell balans

### Soliditet

Soliditet är ett mått på företagets finansiella styrka och långsiktiga överlevnadsförmåga.

Måttet kan ses som en styrkemätare för ett företag eftersom det visar hur företagets förmåga att bära eventuella framtida förluster via befintligt kapital. Soliditeten på totalt kapital beräknas genom nedanstående formel:

$$\text{Soliditet} = \frac{\text{Summa eget kapital}}{\text{Summa skulder \& eget kapital}}$$

Ökar tillgångarna samtidigt som det egna kapitalet är oförändrat minskar soliditeten och därmed ökar skuldsättningsgraden. (Nilsson et al, 2002)

## Nyckeltal för resursutnyttjande

### Omsättning per anställd

Omsättning per anställd är ett vanligt mått för att mäta ett företags storlek och tillväxt. Måttet lämpar sig bäst att följa upp genom den longitudinella metoden för att identifiera avvikelser från tidigare år. Då variationer förekommer mellan olika branscher är måttet mer användbart om för företag inom samma eller liknade branscher. (Nilsson et al, 2002)

$$\text{Omsättning per anställd} = \frac{\text{Omsättning}}{\text{Antal anställda}}$$

## Nyckeltal för lönsamhet

Inget bolag kan överleva på lång sikt utan att vara lönsamt därför blir lönsamhetsnyckeltal ett viktigt mått. Lönsamheten eller resultatet realteras till olika kapitalbaser vilket visar hur resurseffektiviteten i företaget varit under den studerade tidsperioden. (Carlsson, 1993)

## Kapitalomsättningshastighet

Kapitalomsättningshastigheten visar nettoomsättningen i förhållande till kapitalbasen, oftast totalt kapital eller sysselsatt kapital. Måttet indikerar hur effektivt företaget använder sitt kapital. (Nilsson et al, 2002) Kapitalomsättningshastigheten beräknas på följande sätt:

$$\text{Kapitalomsättningshastighet} = \frac{\text{Omsättning}}{\text{Totalt kapital}}$$

### **Räntabilitet på totalt kapital, ROA**

ROA (Return on asset) är ett mått som mäter avkastningen på det totala kapitalet. (Nilsson et al, 2002) Beräknas på följande sätt:

$$\frac{\text{Resultat efter finansiella poster} + \text{räntekostnader}}{\text{Totalt Kapital}}$$

## **3.5 Z-score - mått på konkursrisk**

### **Ursprungsmodellen**

Z-score är en modell som används för att bedöma ett företags konkursrisk. Modellen publicerades för första gången 1968 av Edward I Altman. Edward I Altman är professor i finans vid Stern School of Business i New York. I modellen viktas fem olika nyckeltal med en koefficient för att få fram en Z-score. Den ursprungliga Z-score modellen utvecklades genom att studera 33 företag som gått i konkurs före 1966 och 33 företag som var verksamma under den tidsperioden. Altman studerade ett stort antal nyckeltal för företagen i studien och valde till slut ut de fem nyckeltal som finns med i Z-score modellen. De fem nyckeltalen valdes ut för att de ansågs ge den bästa bilden av konkursrisken i ett företag. (Altman, 2000)

Ursprungsmodellen av Z-score har följande utseende:

$$Z = 0,012 (X1) + 0,014 (X2) + 0,033 (X3) + 0,006 (X4) + 0,999 (X5)$$

X1 = Rörelsekapital/Totala tillgångar

X2 = Balanserad vinst/Totala tillgångar

X3 = EBIT/Totala tillgångar

X4 = Marknadsvärde på eget kapital/Totala skulder

X5 = Försäljning/Totala tillgångar

Altman's tester 1968 visade att modellen korrekt förutsåg konkurs för 95 % av företagen på ett års sikt. (Altman, 1968)

Altman utförde ett nytt test av modellen mellan 1997-1999 på 120 företag och resultat blev liknande det test som utfördes 1968. Modellen förutsåg konkurs korrekt på 94 % av företagen. På två års sikt sjönk säkerheten att förutspå konkurs till 84 %. (Altman, 2000)

### **3.6 Modell för onoterade bolag**

För att kunna applicera Z-score på onoterade företag gjorde Edward I Altman en vidareutveckling av formeln 2000 där marknadsvärdet av eget kapital ersattes av bokfört värde på eget kapital samtidigt som koefficienterna justerades. Modellen för att beräkna Z-score på onoterade företag kallas Z'-score modellen. (Altman, 2000)

Formeln för att räkna ut Z'-score på ett onoterat företag ser ut på följande sätt:

$$Z' = 0.717(X1) + 0.847(X2) + 3.107(X3) + 0.420(X4) + 0.998(X5)$$

X1 = Rörelsekapital/Totala tillgångar

X2 = Balanserad vinst/Totala tillgångar

X3 = EBIT/Totala tillgångar

X4 = Bokfört värde på eget kapital/Totala skulder

X5 = Försäljning/Totala tillgångar

- Finansiellt ansträngda: Företag med ett Z'-Score under 1,23
- Finansiellt i en gråzon: Företag med ett Z'-Score mellan 1,23 – 2,90
- Finansiellt säker: Företag med ett Z'-Score över 2,90

(Altman, 2000)

### **3.7 Operationalisering av teorierna**

För att kunna bedöma hur den framtida utvecklingen kommer att se ut för småhusbranschen har Fanning (2009) används. Fanning (2009) beskriver hur marknaden ser ut i olika konjunkturfaser och vilka signaler som kan studeras för att bedöma i vilken konjunkturfas

marknaden befinner sig i för tillfället. Genom att studera den svenska småhusmarknaden utifrån Fannings beskrivning kommer studien att kunna svara på i vilken konjunkturfas den svenska småhusmarknaden befinner sig i och därigenom även hur den framtida utvecklingen kommer att se ut.

För att få en överblick över företagens finansiella ställning kommer, i enighet med Nilsson, Isaksson och Martikainen, studien att beskriva företagens finansiella ställning utifrån följande tre aspekter finansiell balans, resursutnyttjande och lönsamhet. För att mäta företagens finansiella balans används soliditet, resursutnyttjandet mäts i omsättning per anställd och kapitalomsättningshastighet och som lönsamhetsmått används räntabilitet på totalt kapital. Företagens finansiella ställning kommer även att studeras utifrån Altmans (2000) konkursriskmått Z-score.

## 4 Empiri

---

*Empirikapitlet inleds med allmän statistik över marknadsläget och följs av företagens syn på marknaden idag. Vidare presenteras statistik och fakta över marknadens nuvarande konjunkturfas. Därutöver illustreras utvalda nyckeltal för studiens bolag över en 10-års period som kompletteras av en sammanställning över bolagens konkursrisk. Avslutningsvis redogörs för bolagens skillnader och likheter.*

---

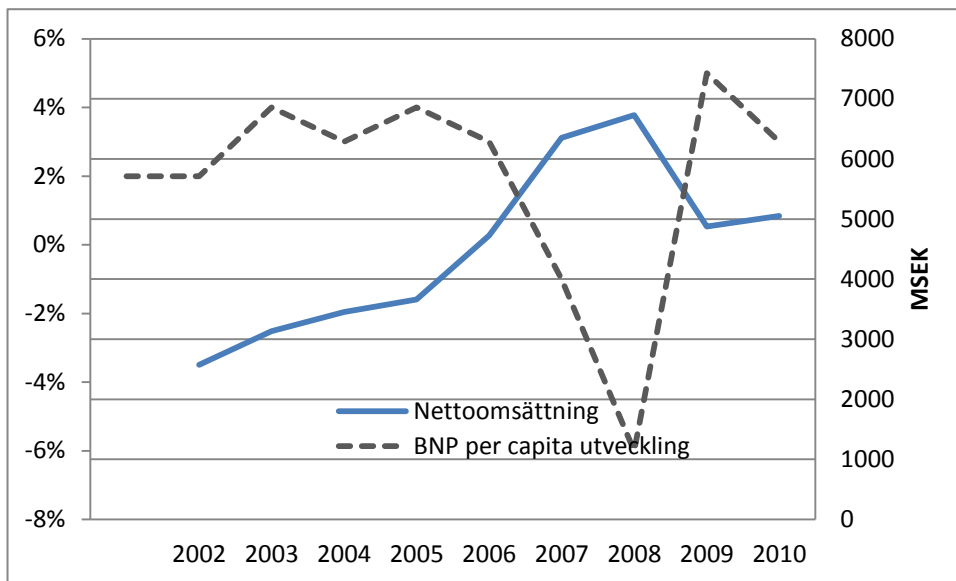
### 4.1 Marknadsläget

#### 4.1.1 Försäljningsutveckling

Småhustillverkarbranschen hade under början av 2000-talet en uppåtgående trend där omsättning för de tio bolagen i studien gick från 2,5 miljarder under 2002 till att nå sin topp 2008 då omsättningen var drygt 6,7 miljarder. Efter 2008 har marknaden haft en nedåtgående trend då omsättningen har sjunkit kraftigt. Från 2008 till 2010 minskade omsättningen från 6,7 miljarder till 5 miljarder.

Från 2002 till och med 2007 hade Sverige en årlig BNP-tillväxt på 2 % till 4 %. Under den tidsperioden hade småhusbranschen en positiv trend. Under 2008 när konjunkturen vände nedåt behöll småhusbranschen sin positiva utveckling men under 2009 påbörjades nedgången i omsättning som fortsatt fram tills idag. Trots att konjunkturen vänt uppåt igen har småhusbranschen inte kunnat vända sin negativa trend.

Det illustreras i diagrammet nedan där de tio studerade företagens omsättning slagits ihop under tidsperioden 2002-2010 och jämförts med BNP per capita utvecklingen. (Ekonomifakta, 2012)



Figur: Egen sammanställning, Ekonomifakta, 2012

#### 4.1.2 Företagens syn på marknadsläget

Det nuvarande marknadsläget för småhusbranschen är besvärligt. Samtliga av de intervjuade bolagen uttrycker en oro kring den rådande situationen för småhusbranschen. En stor orsak är det redan nämnda bolånetaket men det är flera faktorer som ligger till grund för det nuvarande läget för småhusbranschen.

Den globala ekonomiska oron, framförallt i Europa, har gjort kunderna mer försiktiga till att investera i småhus. Enligt majoriteten av bolagen finns en tvekan hos kunderna att ansöka om lån hos banker eller andra kreditinstitut. En del kunder tror att bankerna är mer restriktiva med bolån än vad de egentligen är och undersöker därför inte möjligheten till finansiering eftersom de känner att det inte finns någon chans. Kunderna vill istället invänta bättre tider.

Parallellt med ovanstående har det kommit hårdare regleringar gällande konstruktionen av småhus. Husen ska idag uppfylla fler miljö och energikrav som har inneburit högre produktionskostnader. Fyra av bolagen nämner att de nya regleringarna har ökat produktionskostnaden med 300–400 000 kronor per hus. Därtill nämner ett bolag att kostnaden för bygglov ökat från tidigare år.

Därutöver infördes bolånetaket år 2010 vilket inte enbart haft en kraftig negativ inverkan på försäljningen till förstagångsköparna utan även påverkat hela flyttkedjan. Minskad tillgång till

bostadslån gör att kunderna som önskar bygga nytt inte får sina nuvarande bostäder sålda och därmed inte köper nytt.

Samtliga bolag hävdar att marknadsläget inte kan bli sämre än det är i dagsläget. Däremot är det svårt att avgöra när trenden vänder uppåt igen och om försäljningsvolymerna återigen kommer upp i tidigare års volymer. Tre av bolagen är övertygade om att det inom de närmsta åren kommer byggas 10-12 000 småhus per år. Främsta orsaken är den allvarliga bostadsbristen som annars kommer inträffa. Bolagen hänvisar till officiell statistik som visar att befolkningen i Sverige växer med cirka 70 000 per år på grund av att medelåldern ökar, fler föds samt att invandringen ökar. Bostadsbyggandet är däremot inte i närheten av att tillgodose den utvecklingen. Framförallt inte i tillväxtregioner som exempelvis Skåne, Halmstad, Växjö, Jönköping, Linköping, Norrköping, Göteborg, Mälardalen och Umeå.

Samtliga respondenterna tycker att det saknas en trovärdig bostadspolitik i Sverige. En respondent utvecklar resonemanget kring bostadsbristen i Sverige och gör jämförelsen med hur mycket som har byggts i Norge och Finland under samma tidsperiod. Sverige har, sett till kvadratmeter nybyggnation per person, byggt hälften så mycket under 20 års tid. Detta är inte hållbart över tid. Ett orosmoment är att nybyggnationen kan komma att öka kraftigt under en kort tidsperiod, likt ”miljonprogrammen” på 1960-talet, vilket inte skulle vara fördelaktigt för branschen.

Två av bolagen tror inte försäljningsnivåerna kommer upp i samma nivåer som år 2008. Främsta orsaken är att dagens förutsättningar redan är gynnsamma för kunderna. Konkurrensen på marknaden är hård vilket inneburit reducerade priser. Tillsammans med låga räntor samt en ekonomisk stabilitet i Sverige borde detta redan gynna småhusbranschen. Försäljningen har ändå minskat årligen sedan 2008. Dessa bolag prognostiserar att försäljningsnivåerna kommer ligga mellan 6-9000 hus per år. Övriga tre bolag nämner inga prognoser men tvivlar på att försäljningen kommer öka till samma nivåer som före 2008.

Ett bolag nämner även att tillgången till byggbar mark är en stor fråga för småhusbranschen i framtiden. Orsaken är framförallt att kommunerna inte ser detta som en prioriterad fråga. Bolaget förutspår att det kommer krävas mer resurser, i form av kompetent personal, som kan hitta attraktiv mark och har förmågan att exploatera och förvalta marken på ett

tillfredställande sätt. I framtiden kommer det krävas att småhusleverantörerna bearbetar privatpersoner i jakten på attraktiva tomter.

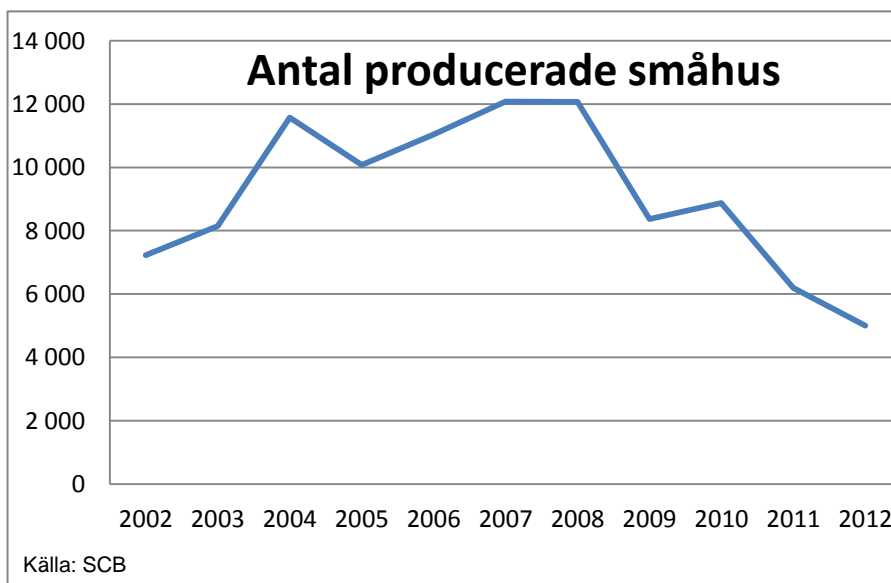
### 4.1.3 Marknadens nuvarande konjunkturfas

För att kunna bedöma småhusmarknadens nuvarande konjunkturfas presenteras nedan de faktorer som Fanning (2009) anser visar i vilken konjunkturfas en fastighetsmarknad befinner sig i det vill säga antal nybyggda hus, utbud, sysselsättningsgrad och pris. Småhusbranschens marknadssituation präglas idag av följande faktorer:

- Färre småhus byggs
- Utbudet av småhus har ökat
- Varsel av personal
- Ökade priser

#### 4.1.3.1 Färre småhus byggs

I diagrammet nedan illustreras hur antalet småhus som byggs har utvecklats sedan 2002. Antalet hus som byggs har halverats från 2008 till 2011. Enligt branschorganisationen TMF's prognos kommer nedgången att fortsätta även under 2012. Nedgångstakten är fortsatt snabb. Ingen inbromsning kan skönjas. (TMF, 2012)

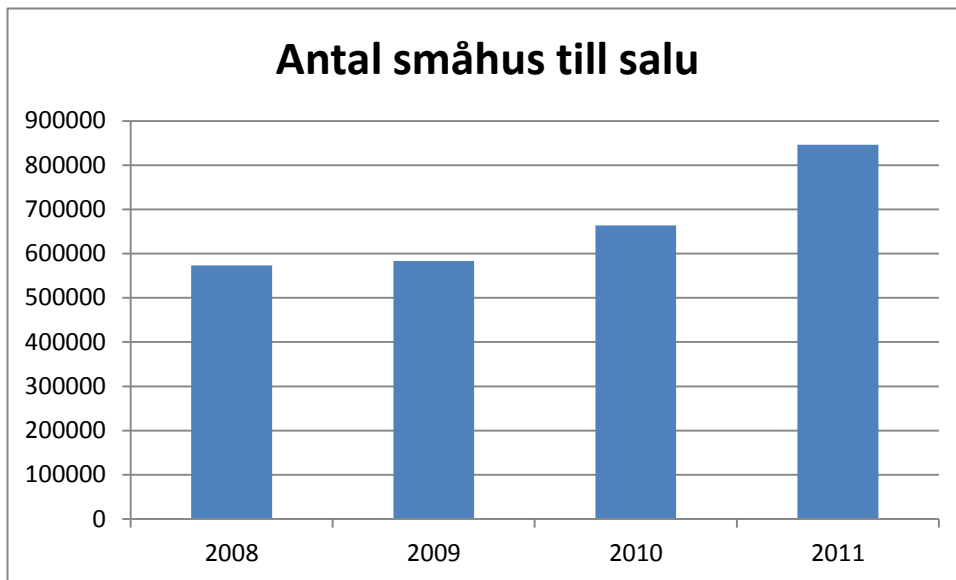


Figur: Egen sammanställning, SCB 2012



#### 4.1.3.2 Utbudet av småhus har ökat

Utbudet av småhus till salu på den svenska småhusmarknaden har ökat under de senaste åren. Under 2008 fanns drygt 573 000 småhus till salu på den svenska marknaden medans det under 2011 fanns drygt 846 000 småhus till salu. (Hemnet.se, 2012)



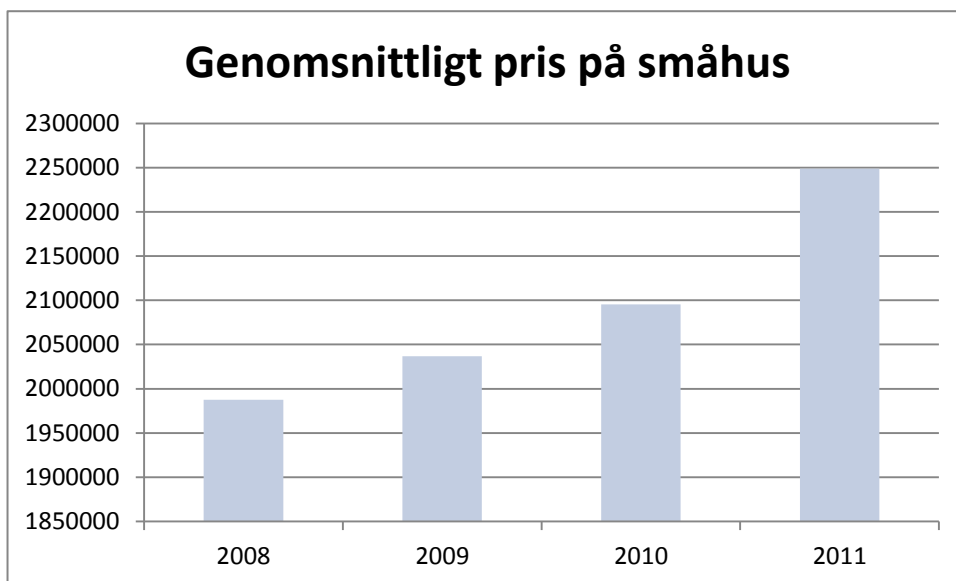
Figur: Egen sammanställning, Hemnet 2012

#### 4.1.3.3 Varsel av personal

Antalet anställda i företagen som studien omfattar har minskat med 30 % från 2008 till 2010. 2008 hade företagen 2446 anställda och 2010 hade företagen 1715 anställda.

#### 4.1.3.4 Ökade priser

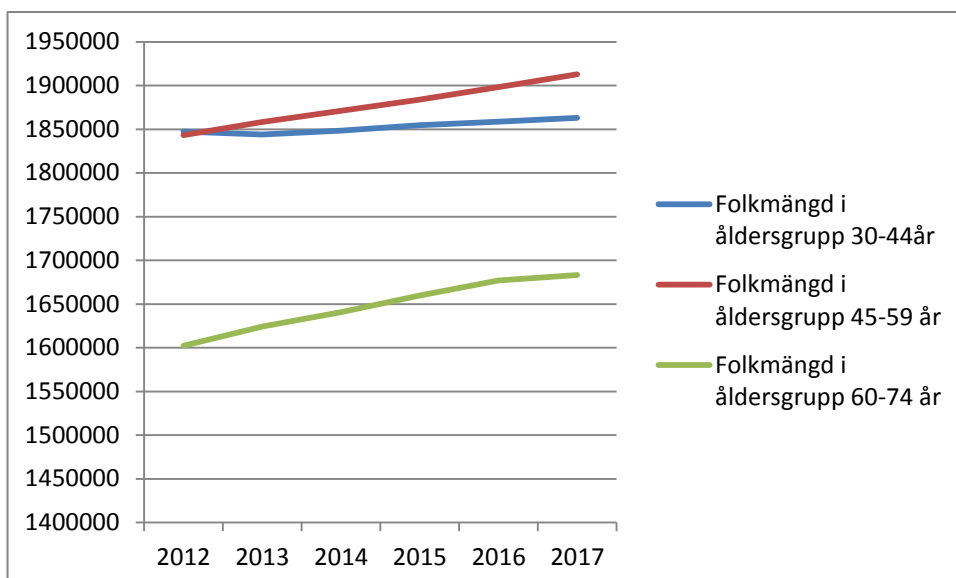
Sedan branschen nådde sin försäljningstopp 2008 har priserna ökat signifikant. Snittpriset på småhus 2008 var knappt 2 miljoner att jämföra med snittpriset 2011 som var cirka 2,25 miljoner. (Hemnet.se, 2012)



Figur: Egen sammanställning, Hemnet 2012

#### 4.1.4 Befolkningsförändring

Företagen i studien uppgav att deras största målgrupp är personer mellan 30 och 45 år. (Intervjuer, 2012) Sveriges folkmängd i åldersgruppen 30-45 år kommer att öka fram till och med 2017 enligt SCBs prognos. Folkmängden inom det åldersspannet förväntas öka med drygt 15000 personer under de kommande fem åren. (SCB, 2012)



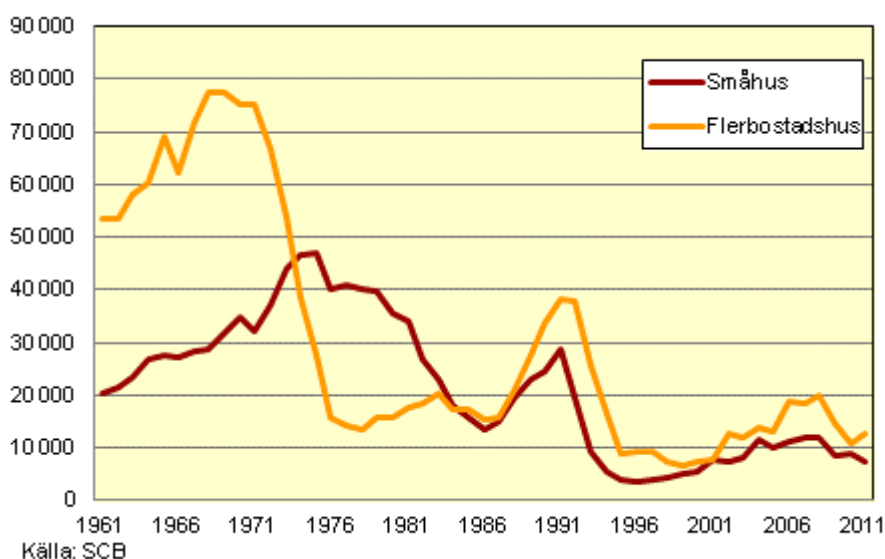
Figur: Egen sammanställning (SCB, 2012)

Folkmängden i åldersgruppen 45-59 år prognostiseras att fram till och med 2017 öka med 69742 personer till totalt 1 912 924. Den största procentuella folkmängdsförändringen av de

tre åldersgrupperna kommer att ske i åldersgruppen 60-74 år. Den åldersgruppen kommer att öka med 80873 personer fram till och med 2017.

#### 4.1.5 Efterfrågan på bostäder

I Sverige har bostadsbyggandet under de senaste 15 åren varit lågt både i jämförelse med tidigare år och i jämförelse med andra länder. Sverige har haft minst bostadsbyggande per capita av samtliga OECD-länder. I jämförelse med Finland och Norge har Sverige byggt hälften så många nya bostäder per capita under de senaste åren. (Intervju TMF, 2012)



Figur: Egen sammanställning, SCB 2012

Branschorganisationen TMF beräknar att det behöver byggas 40000, varav 40-45% småhus, nya bostäder per år för att hantera bostadsbehovet. Under de senaste åren har det byggts drygt 20000 nya bostäder per år och det har gjort att det nu finns ett stort uppdämt behov av nya bostäder. TMF ser en risk i att Sverige kan hamna i en liknande situation med akut bostadsbrist som på 1960-talet då det så kallade ”Miljonprogrammet” antogs för att lösa bostadsbristen. Mellan 1965 och 1975 byggdes det cirka 1 006 000 bostäder i Sverige varav 349 654 var i form av småhus. (Intervju TMF, 2012)

#### **4.1.6 Branschorganisationen och företagens syn på marknadens framtida utveckling**

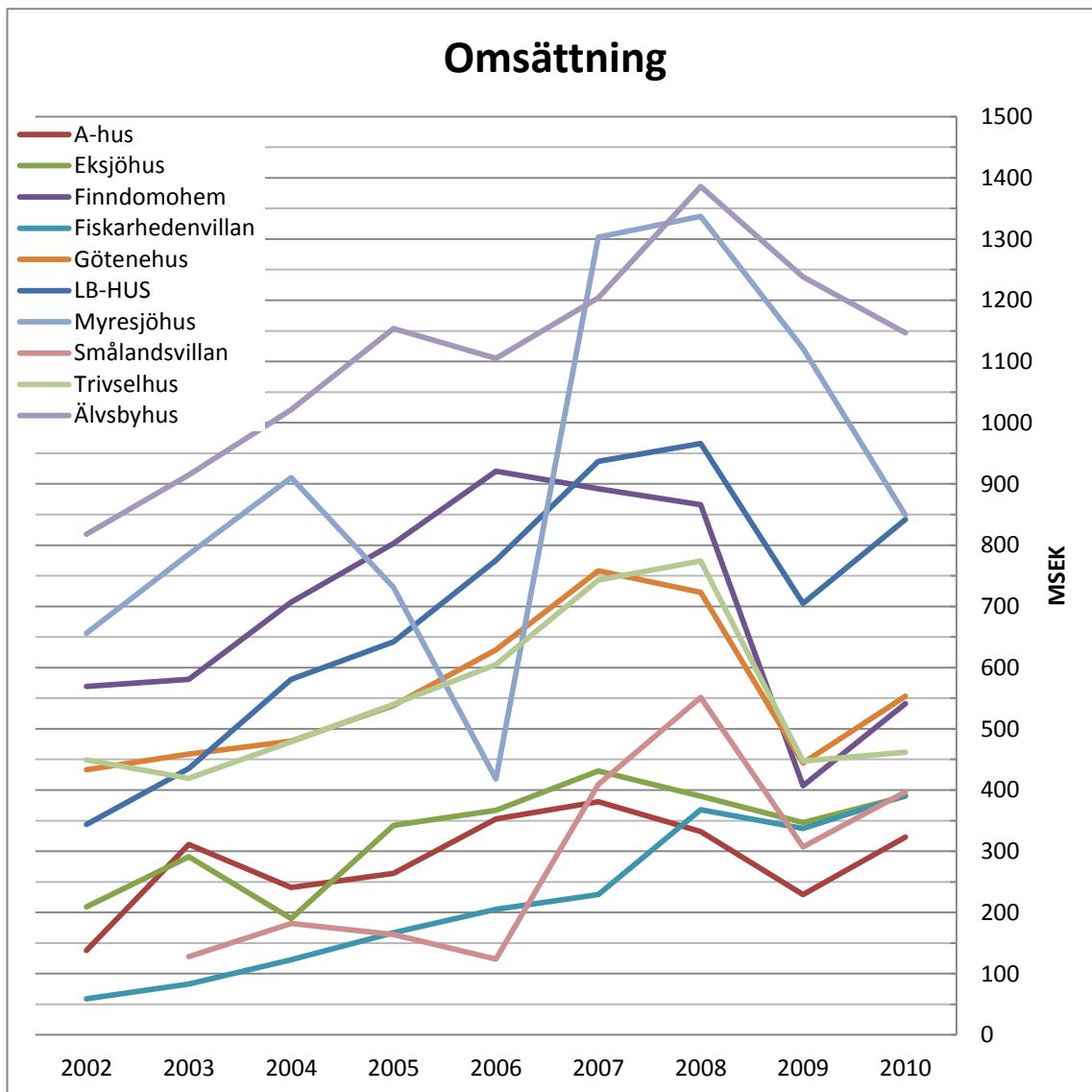
I dagsläget ser varken företagen i studien eller branschorganisationen TMF några indikationer på att den nedåtgående försäljningsutvecklingen är på väg att vända. TMF hävdar dock att en kraftig ökning kommer att ske som en följd av det uppdämda behovet av bostäder men det är svårt att göra en bedömning om när detta kommer att ske. (Intervju TMF och företagen, 2012)

För att en ökning ska kunna bli möjlig tror TMF att finansieringsfrågan måste lösas och att småhusen som byggs ska klara framtidens energikrav. TMF tror att det i framtiden kommer att finnas en stor efterfrågan på hus som är billigare och som samtidigt klarar framtida energikrav. Payoff-tiden på investeringar i energismarta hus måste bli kortare. I dagsläget är payoff-tiden på ett klimatsmart hus cirka 30 år. (Intervju TMF, 2012)

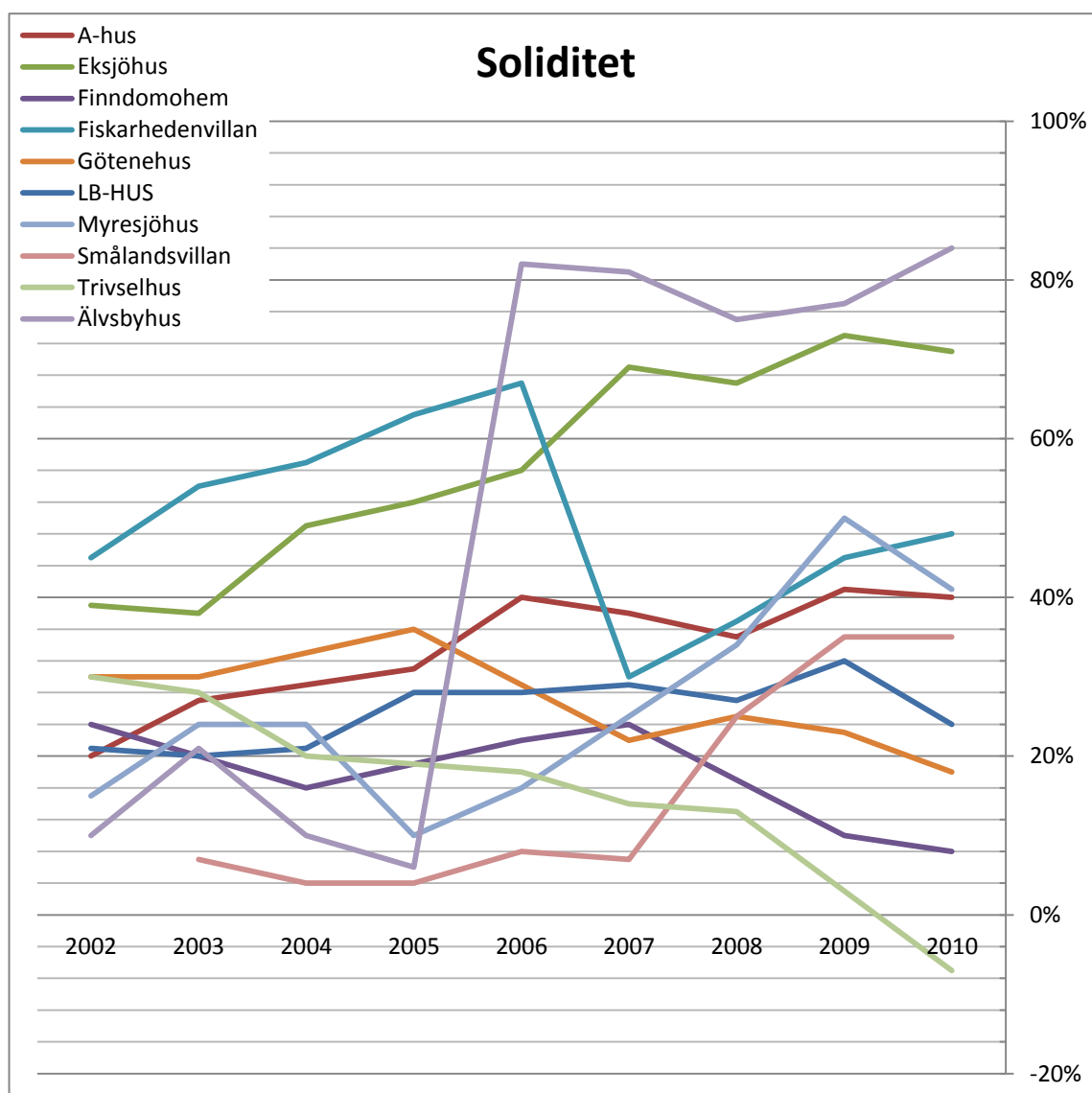
### **4.2 Företagens finansiella ställning**

#### **4.2.1 Finansiella tal och nyckeltalsberäkning**

Nettoomsättning ökade för majoriteten av bolagen fram till år 2008 men minskade därefter kraftigt. Från år 2008 till 2010 minskade omsättningen med 23,4 procent i genomsnitt för samtliga bolag. De bolag som utmärkte sig negativt var Trivselhus, Finndomohem och Myresjöhus vars omsättning minskade med 40, 37,5 respektive 36,5 procent. De bolag som utmärkte sig mest positivt var Fiskarhedenvillan som ökade sin omsättning med 6,3 procent och Eksjöhus som låg på samma nettoomsättning som 2008 under samma period. År 2010 har omsättningen stabiliserats och ökat svagt.

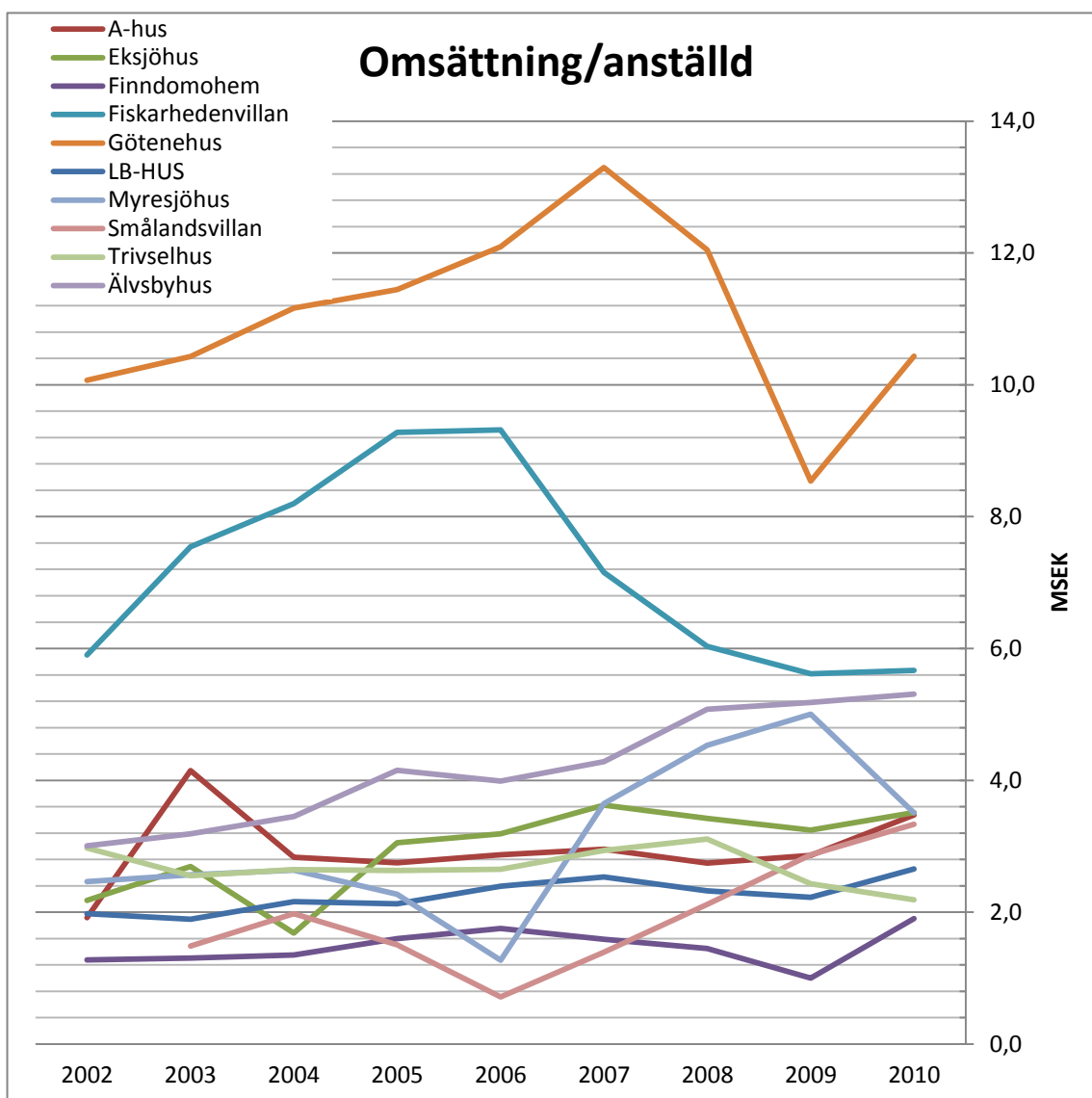


(Bilaga 4, egen sammanställning)



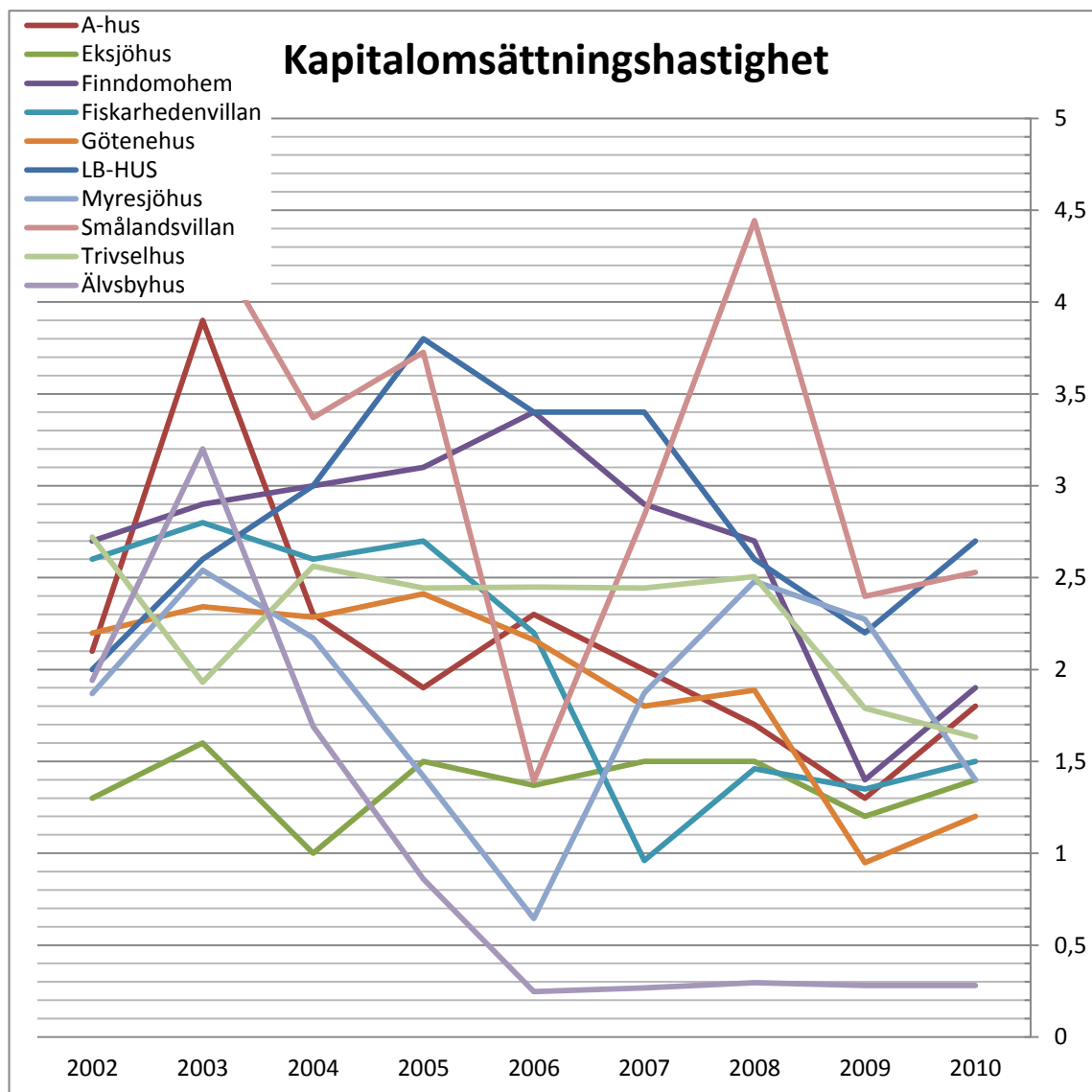
(Bilaga 4, egen sammanställning)

Soliditeten varierar märkbart mellan bolagen. De bolag som redovisar en låg soliditet är framförallt Finndomohem, Myresjöhus och Trivselhus. Trivselhus uppvisar en negativ soliditet på -7 procent men har fått en kapitaltäckningsgaranti från sin ägare, Södra Timber AB. Älvsbyhus och Eksjöhus har högst soliditet, av de undersökta bolagen, på 84 respektive 71 procent. Älvsbyhus kraftiga soliditetsökning mellan 2004-2005 beror på att bolaget omstrukturerades vid den tidpunkten. Resterande bolags soliditet varierar mellan 50-20 procent vilket det gjort under 10 år. För branschens bolag med 50 anställda och mer var medianvärdet 26 procent år 2010 (SCB, 2011).



(Bilaga 4, egen sammanställning)

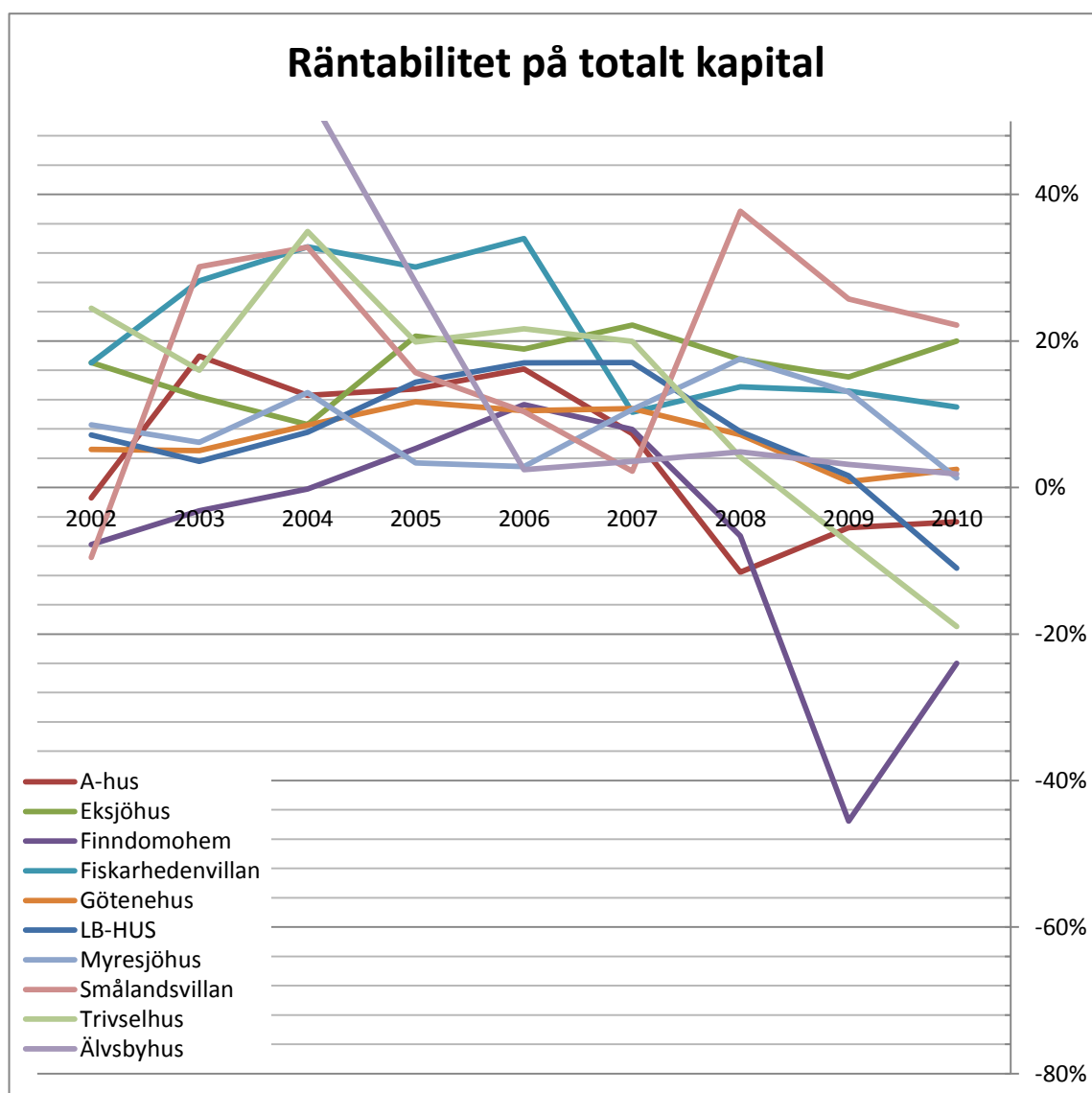
Snittet för samtliga bolag gällande omsättning per anställd de senaste 10 åren är 3,68 MSEK. Götenehus utmärker sig tydligast med omsättning på kring 10-12 MSEK per anställd över de senaste 10 åren. Fiskarhedenvillan ökade omsättningen per anställd från 2002 till 2006 men har sedan återgått till 2002 års nivå. Både Fiskarhedenvillan och Götenehus har relativt få anställda i jämförelse med övriga småhusleverantörer de senaste 10 åren. Älvsbyhus har haft en positiv trend sedan 2002. Övriga bolag ligger mellan 1,32 och 2,79 MSEK. För företagen med 50 anställda och mer var medianvärdet 2,5 MSEK i branschen för 2010 (SCB, 2011).



(Bilaga 4, egen sammanställning)

Den genomsnittliga kapitalomsättningshastigheten på totalt kapital för dessa tio bolag var under denna period 1,89ggr. För 2010 ligger företagen nära varandra i kapitalomsättningshastighet. Man kan dock se att det sker relativt stora förändringar över tidsperioden. Medianvärdet för bolag med 50 anställda och mer inom samma bransch har ett värde på 1,9ggr för 2010 (SCB, 2011)





(Bilaga 4, egen sammanställning)

Den genomsnittliga avkastningen på totalt för kapital för dessa bolag ligger på 1,8 procent från 2002-2010. A-hus, LB-Hus, Trivselhus och Finndomohem uppvisar alla en negativ avkastning efter 2008 fram till 2010. Älvsbyhus kraftiga variation beror på den omstrukturering som skedde 2005. Övriga bolag uppvisar en förhållandevis jämn avkastning över tiden på mellan 11-38 procent. För företag med 50 anställda och mer är medianvärdet 2,1 procent för 2010 (SCB, 2011).

#### 4.2.2 Småhustillverkarnas konkursrisk

För att mäta småhustillverkarnas individuella konkursrisk beräknas deras Z-score. Företagens uträknade Z-score ger en indikation på konkursrisken och grupperar företagen i någon av

grupperna finansiellt ansträngda, gråzon och säker. Endast tre av företagen klassificeras som finansiellt säkra enligt Z-score modellen.

Finansiellt säkra: Eksjöhus, Smålandsvillan och Älvsbyhus.

Finansiellt i en gråzon: A-hus, Fiskarhedenvillan, Götenehus, LB-hus och Myresjöhus

Finansiellt ansträngda: Finndomohem och Trivselhus

| A-hus      | Eksjöhus (2011) | Finndomohem | Fiskarhedenvillan | Götenehus |
|------------|-----------------|-------------|-------------------|-----------|
| X1= 0,199  | X1= 0,479       | X1= -0,420  | X1= 0,069         | X1= 0,423 |
| X2= 0,423  | X2= 0,516       | X2= 0,101   | X2= 0,068         | X2= 0,129 |
| X3= -0,047 | X3= 0,177       | X3= -0,244  | X3= 0,107         | X3= 0,024 |
| X4= 0,723  | X4= 2,839       | X4= 0,095   | X4= 0,975         | X4= 0,200 |
| X5= 1,760  | X5= 1,480       | X5= 1,905   | X5= 1,456         | X5= 1,245 |
| Z'= 2,415  | Z'= 4,000       | Z'= 0,968   | Z'= 2,301         | Z'= 1,812 |

| LB-hus     | Myresjöhus | Smålandsvillan | Trivselhus | Älvsbyhus |
|------------|------------|----------------|------------|-----------|
| X1= 0,248  | X1= -0,404 | X1= 0,131      | X1= -0,179 | X1= 0,498 |
| X2= 0,203  | X2= 0,325  | X2= 0,104      | X2= 0,106  | X2= 0,588 |
| X3= -0,107 | X3= -0,001 | X3= 0,220      | X3= -0,190 | X3= 0,011 |
| X4= 0,352  | X4= 0,661  | X4= 0,376      | X4= -0,065 | X4= 5,165 |
| X5= 2,716  | X5= 1,416  | X5= 2,525      | X5= 1,629  | X5= 0,281 |
| Z'= 2,876  | Z'= 1,672  | Z'= 3,544      | Z'= 0,971  | Z'= 3,337 |

Beräknat på siffror från 2010 om ej annat anges  
(Egen sammanställning, Företagens årsredovisningar 2010)

Finansiellt  
ansträngda

Gråzon

Säker

$$Z'=0,717(X1)+0,847(X2)+3,107(X3)+0,420(X4)+0,998(X5)$$

X1=Rörelsekapital/Totala tillgångar

X2=Balanserad vinst/Totala tillgångar

X3=EBIT/Totala tillgångar

X4=Bokfört eget kapital/Totala skulder

X5=Försäljning/Totala tillgångar

#### 4.2.3 Likheter och skillnader mellan bolagen

Ett av målen med intervjuerna var att tydligt åskådliggöra skillnaderna mellan bolagen, framförallt vad gäller bolagens strategiska val som exempelvis målgrupp, prefabriceringsgrad, produktionsmetoder och distributionskanaler. Majoriteten av bolagen hävdade emellertid att skillnaderna mellan bolagen idag är små, vilket svaren från intervjuerna bekräftar. Nedan presenteras inom vilka områden bolagen liknar respektive skiljer sig åt.

Trots att branschen upplevt svårigheter de senaste åren med kraftig minskad nettoomsättning och personalnedskärningar har ingen av bolag ändrat prefabriceringsgrad eller prisstrategi de senaste 10 åren. Främsta orsaken till att man inte valt att minska sina priser beror att det är svårt att ta igen den prisreduktionen när konjunkturen väl vänder upp igen.

Sex av åtta bolag uppger att åldern på deras kunder har ökat. Tidigare var den genomsnittlige kunden 30-45 år men nu är kundgruppen betydligt större och sträcker sig ända upp till 60 år och uppåt. Enligt bolagen är den största orsaken de ändrade reglerna kring bolån. Yngre personer saknar oftast kapital för kontantinsatsen medans äldre oftast har det kapital som krävs. De övriga bolagen hade redan innan de ändrade reglerna kring bolån en högre ålder på sina kunder och har därmed inte märkt av någon större skillnad. Ingen av bolagen hävdar att de vänder sig mot förstagångsköparna men två av bolagen säger ändå att det är en viktig kundgrupp. De flesta av bolagen anser att kunderna tenderar att köpa mer hus i lågprisklassen i en lågkonjunktur. Samtidigt finns, oavsett konjunkturläge, alltid kunder som efterfrågar dyrare och mer exklusivare hus.

En annan likhet är bolagens distributionskanaler. Exempelvis är de flesta försäljningskontoren relativt centralt belägna, vissa bolag har dock försäljningskontoren centralt i mindre orter medans i större städer finns dem i kranskommuner. Alla bolagen betonade dock vikten av att kontoren är lättillgängliga för sina kunder. Ett bolag uppgav att deras försäljningskontor aldrig är belägna centralt men att deras agenter är utspridda över hela landet och därmed är lättillgängliga för sina kunder. Majoriteten av bolagen har både egna försäljare och agenter. Tre av bolagen uppgav de erbjuder sina säljare valmöjligheten till en friare roll som agent.

Majoriteten av studiens bolag erbjuder sina kunder hus i olika prisklasser och poängterade att det är viktigt att kunden har ett brett utbud av hus att välja bland. Inget av bolagen har, trots lågkonjunkturen, medvetet ändrat prisstrategi. Dock utmärkte sig tre av bolagen genom att rikta in sig på antingen lågprishus med hög prefabriceringsgrad eller mer exklusivare hus där kunden har större valmöjligheter att påverka husets design och konstruktion.

En stor skillnad mellan bolagen är produktionskapaciteten, det bolag som har störst kapacitet kan producera 2900 hus årligen. Bolaget med minst kapacitet kan producera 400 hus. Ett bolag nämnde att de kan producera 6-700 småhus årligen men att de utnyttjade ungefär en tredjedel av den kapaciteten.

Ingen av bolagen märker av någon tydlig tendens att kunderna efterfrågar exempelvis mer designade hus eller parhus. Däremot nämner flera respondenter att kunderna tenderar att köpa mer lågprishus i en lågkonjunktur samtidigt som efterfrågan på mer exklusivare hus är konjunktursoberoende.

Sex av bolagen tycker att kunderna är betydligt mer pålästa idag. Ytterligare en likhet är att bolagen blir tvungna att vända sig till kunder med mer kapital på grund av marknadsläget.

## 5. Diskussion

---

*I analyskapitlet appliceras den teoretiska referensramen till empirin i syfte att se kopplingar och avvikelser. För att tydliggöra skillnader och likheter analyseras de finansiella nyckeltalen tillsammans med svaren från intervjuerna.*

---

### 5.1 Marknadsläget

#### 5.1.1 Konjunkturfas

Flertalet faktorer pekar mot att marknaden fortfarande befinner sig i en nedgångsfas. Varsel av personal, ökat utbud av lediga småhus och att färre småhus byggs är alla indikationer på en marknad i nedgångsfas. Ett vanligt tecken på att fastighetsmarknaden börjat vända och befinner sig i en återhämtningsfas är att minskningen av tillverkade hus inte är lika brant som tidigare men några sådana tendenser går inte att se på den svenska småhusmarknaden.

Den enda indikationen som studien har visat som inte stämmer in på en marknad i en nedgångsfas är att priserna för småhus stiger. Det finns dock andra faktorer än konjunkturfasen som detta kan bero på. Det har införts en rad förändringar som gjort att det nu är dyrare att bygga småhus. Det ställs exempelvis större energikrav som har gjort tillverkningen dyrare. Det förklarar dock bara priset för nybyggda hus men det förklarar inte att äldre hus blivit dyrare.

#### 5.1.2 Befolkningsförändring

Åldersgruppen 30-44 år har traditionellt varit den största målgruppen för företagen på småhusmarknaden. Enligt prognoser från SCB kommer folkmängden i denna grupp att minska svagt det kommande året för att sedan svagt gå uppåt fram till och med 2017. Den prognostiserade nettoförändringen under de fem åren är att det blir 15000 fler personer som är i den åldersgruppen. Förändringen är procentuellt liten och bör inte ha någon betydande inverkan på andelen småhus som säljs till den målgruppen.

Från intervjuerna med företagen i studien framgår att målgruppen har förändrats under de senaste åren. En större andel av försäljningarna sker till äldre personer än tidigare.

Både åldersgruppen 45-59 år och 60-74 år förväntas att öka kraftigare än åldersgruppen 30-44 år fram till och med 2017. 60-74 år nämner inget företag som en potentiellt viktig målgrupp. Däremot åldersgrupp 45-59 år har blivit en vanligare köpare eftersom de har en starkare finansiell ställning och den målgruppen förväntas att växa befolkningsmässigt med knappt 4 procent till och med 2017.

### **5.1.3 Utbud och efterfrågan**

Utbudet av småhus har ökat under de senaste åren och samtliga tillverkare har överkapacitet i sina fabriker. Enligt den statistik som finns råder det ingen tvekan om att det finns en efterfrågan på bostäder i framförallt storstadsregionerna. Intervjuerna som gjorts i studien tyder på att finansieringen av husköpen är ett vitalt hinder för försäljningen. Den omfattande bostadsbrist som idag finns i Sverige bör leda till en kraftig uppgång av producerade bostäder men när detta kommer att ske har ingen av aktörerna på marknaden någon uppfattning om. Ett stort utbud av småhus samtidigt som det finns en efterfrågan bekräftar att småhusmarknaden idag (2012) är trögrörlig.

En respondent hävdade att tillgången till byggbar mark kommer bli en stor fråga för branschen i framtiden. Dock upplevde övriga respondenter inte detta som något märkbart problem i dagsläget (2012) utan konstaterade endast att vissa kommuner är bättre än andra att tillhandahålla byggbar mark.

### **5.1.4 Likheter och skillnader**

Svaren från respondenterna visar på tydliga likheter mellan bolagen. Övervägande delen av företagen erbjuder en relativt homogen produkt utan väsentliga skillnader. Majoriteten av tillverkarna har liknande tillverkningsmetoder. En annan likhet är att samtliga tillverkare idag har en överkapacitet i sina fabriker.

Kunderna är mer pålästa och ställer högre krav vilket leder till att tillverkarna blir mer informativa. Företagen upplever därför marknaden som mer transparent idag.

Det finns företagsspecifika skillnader som exempelvis att ett företag har en uttryckt strategi att hålla marknads lägsta pris, ett företag har en väldigt låg prefabriceringsgrad där kunden har större valmöjligheter och ett företag har väsentligt högre produktionskapacitet än de övriga.

## **5.2 Tillverkarnas finansiella ställning**

### **5.2.1 Nyckeltal**

Från Statiska Centralbyråns årliga nyckeltalsanalys för olika branscher finns medianvärdet för ett antal nyckeltal inom industrin för monteringsfärdiga trähus. Bolagen som ingår SCB:s undersökning har alla 50 anställda eller mer. Genom att jämföra branschens nyckeltal ges en indikation på hur studiens företags finansiella ställning är i förhållande till branschen i stort (Nilsson et al, 2002)

Soliditetens medianvärde för branschen för 2010 var 26 procent (SCB, 2011). De bolag som låg under 26 procent i soliditet för 2010 i studien var LB-Hus, Götenehus, Finndomohem och Trivselhus. De två sistnämnda bolagen avviker kraftigt från branschens medianvärde och har under perioden 2002-2010 haft en negativ trend. Älvsbyhus, Eksjöhus och Fiskarhedenvillan och A-Hus utmärker sig genom att ligga betydligt över branschens genomsnitt. Övriga två företag, Myresjöhus och Smålandsvillan, ligger strax över medianvärdet.

Omsättningen per anställd hade ett medianvärde på 2,5 MSEK för branschen år 2010 (SCB, 2011). Snittet för samtliga av studiens företag var 3,68 MSEK. Finndomohem och Trivselhus ligger under båda dessa värden för 2010. Trivselhus har historiskt sett placerat sig i närheten av branschens medianvärde. Götenehus utmärker sig kraftigt från övriga bolag och branschens medianvärde med 10,5 MSEK i omsättning per anställd, främst på grund av att deras omsätter likt sina konkurrenter men med betydligt färre anställda.

Kapitalomsättningshastigheten för branschen var 1,9 för 2010 i medianvärde (SCB, 2011). Snittet för studiens bolag var 1,89. De bolagen som avviker mest från bolagens genomsnitt och branschens medianvärde är Älvsbyhus, Götenehus, Eksjöhus, Myresjöhus.

Räntabiliteten på totalt kapital var i genomsnitt 1,8 procent under perioden 2002-2010 och branschens medianvärde var 2,1 procent för 2010. Finndomohem, Trivselhus, LB-Hus och A-Hus hade alla negativ avkastning på totalt kapital under 2010. Samtliga dessa bolag har haft

en negativ trend sedan 2008. Bolagen som utmärker sig positivt är Eksjöhus, Fiskarhedenvillan och Smålandsvillan som ligger mellan 11-22 procent i avkastning på totalt kapital.

EBITDA för samtliga bolag var under perioden 2002-2010 490 cirka MSEK per år. Trivselhus, som är en uttalad premium-hustillverkare, har en kraftigt nedåtgående trend sedan 2007.

Sammanfattningsvis utmärker sig Eksjöhus och Fiskarhedenvillan positivt i förhållande till övriga bolag och branschen i allmänhet. Trivselhus och Finndomohem ligger under snittet både i jämförelse med studiens bolag och i förhållande till branschens medianvärde.

### **5.2.2 Z-score**

Z-score modellen visar att det finansiella läget för många av företagen på den svenska småhusmarknaden är ansträngt. Av de tio företagen i studien var det endast tre av dessa som klassas som finansiellt säkra enligt modellen. Det är även dessa tre företag som haft den bästa utvecklingen gällande omsättning och vinst de senaste åren. De övriga klassas antingen som finansiellt ansträngda eller att de befinner sig i en finansiell gråzon. Siffrorna som användes i studien är två år gamla och Z-score ska då bedöma konkursrisken med 84 procents säkerhet.

Under studiens genomförande gick ett av bolagen som befann sig i en finansiell gråzon i konkurs. Finndomohem som av modellen beskrevs som finansiellt ansträngd genomgick en rekonstruktion under 2011.



## 6. Slutsats

---

*I slutsatsen presenteras uppsatsens resultat som diskuteras utifrån forskningsfrågan och syftet. Slutligen i kapitlet presenteras förslag på fortsatt forskning.*

---

Den finansiella ställningen skiljer sig märkbart mellan företagen i studien. Flera företag är mycket finansiellt ansträngda samtidigt som flera andra företag under en längre period varit finansiellt starka. Flera av bolagens nyckeltal ligger under branschens medianvärde och har därutöver en negativ trend. Samma företag visar en högre risk för konkurs enligt Z-Score sammanställningen. Studien visar att Eksjöhus, Smålandsvillan och Älvsbyhus är finansiellt starka och att Finndomohem och Trivselhus är finansiellt ansträngda. Smålandsvillan och Älvsbyhus har en uttalad lågprisstrategi vilket kan vara en tänkbar anledning till att deras finansiella ställning utmärker sig positivt. Författarna drar därmed slutsatsen att en lågprisstrategi har varit mindre utsatt i den rådande lågkonjunkturen.

Marknadsutvecklingen för småhusbranschen har varit positiv från 2002-2008 men har sedan dess varit nedåtgående. Genom studien drar författarna slutsatsen att det som påverkat marknadsutvecklingen negativt sedan 2008 framförallt är den allmänna ekonomiska oron och bolånetaket. Författarna ser även en tydlig trend att den traditionella flyttprocessen stannat av på grund av att kunderna inte får sina nuvarande bostäder sålda.

Empirin visar på tydliga signaler att marknaden fortfarande är i en nedgångsfas. Med tanke på den efterfrågan som finns på bostäder vore det rimligt om en vändning kommer. Studien har dock inte visat några tydliga indikationer på att en vändning är på gång inom de närmsta 1-2 åren.

Aktörerna på marknaden är överens om att finansieringsfrågan är den största orsaken till de senaste årens nedgång. En aktör på marknaden som kan komma med en ny lösning på finansieringen åt kunden bör ha stora möjligheter att ta marknadsandelar. Ett förslag är att erbjuda blivande kunder hjälp med finansieringen av kontantinsatsen. Ett annat alternativ är att vända sig till en ny målgrupp vilket ett par av studiens företag gjort. Åldersgruppen 45-59 år är en växande del av befolkningen som är kapitalstark och därför har en del av studiens företag gjort en satsning mot dem. Författarna är tveksamma till om detta kommer att vara en stor målgrupp i framtiden med tanke på att de historiskt sett inte varit det.

Studien visar på olika signaler för hur småhusmarknadens framtid kommer att se ut. Flera företag är överens om att marknaden inom de närmaste åren inte kommer nå de försäljningsnivåer som de nått under 2008 då 12000 småhus byggdes. Tre av bolagen var dock övertygade om att försäljningen inom ett par år kommer nå samma nivåer som 2008. Det finns flera signaler på att bostadsbyggandet måste öka kraftigt för att hantera bostadsbristen. En utredning visar att 40000 nya bostäder varav 40 procent småhus behöver byggas årligen vilket skulle betyda ett behov av 16000 småhus per år.

Författarna finner att problemet med tillgången till byggbar mark inte i dagsläget (2012) är en prioriterad fråga då endast en respondent uttryckte oro över detta. Dock tror författarna att det kan bli en fråga för framtiden då tillgången till byggbar mark är minst i de områden där bostadsbristen är högst.

Författarna finner att det råder en oenighet gällande framtidutsikterna mellan bolagen och mellan TMF. Det finns heller inga indikationer på att bostadspolitiken kommer underlätta för småhusleverantörerna den närmsta tiden vilket efterfrågas av aktörerna. Författarnas bedömning är ändå att försäljningen av småhus kommer öka med motiveringen att försäljningsnivåerna idag (2012) är historiskt låga samtidigt som det råder en bostadsbrist i landet. Författarnas bedömning, som baseras på intervju svaren, är att försäljningen inom de närmsta 2-3 åren kommer vara fortsatt låg men att marknaden kommer återhämta sig och om 5-7 år återigen kommer upp på 2008 års nivåer med 12000 producerade småhus årligen. Författarna drar därutöver slutsatsen att det kommer krävas kapital för att flera av aktörerna ska klara sig till att vändningen sker. De bolag som har tillräckligt med finansiell styrka att överleva de närmsta åren och samtidigt klarar av att investera när konjunkturen väl vänder kommer bli framgångsrika.

Avslutningsvis anser författarna att studiens resultat ger en potentiell investerare en grundlig inblick i hur den finansiella ställningen ser ut hos de största småhusleverantörerna. En investerare ges tillräckligt med information för att kunna bilda en uppfattning om hur den finansiella ställningen är idag (2012) och hur trenden varit historiskt. Därutöver ges en potentiell investerare information om att marknaden fortfarande är i en nedgångsfas men att författarnas bedömning är att marknaden kommer återhämta sig.

## **6.1 Förslag till fortsatt forskning**

Ett förslag är att göra en djupare företagsanalys av studiens bolag som även inkluderar analys av ägarförhållanden. Ägarförhållanden har en stor påverkan för den finansiella ställningen för flera av bolagen då flera är beroende av kapitaltillskott från sina ägare för att överleva.

Inför en investering behöver även värderingsmodeller användas för att kunna göra företagsvärderingar av respektive bolag.

En annan intressant aspekt är hur den växande bostadsbristen förväntas påverka bostadsmarknaden i framtiden. Den nuvarande situation där Sverige har en ökad bostadsbrist samtidigt som bostadsbyggandet minskar måste förändras och det bör få stora konsekvenser för företagen på småhusbranschen.

## 7. Källor

### A

Altman, Edward (2000) *Predicting Financial Distress of Companies: Revisiting the Z-Score and ZETA Models*.

Altman, Edward (1968) *Financial Ratios, Discriminant Analysis and the Prediction of Corporate Bankruptcy*," *Journal of Finance*.

### B

Born, W. L., & Pyhrr, S. A. (1994). Real Estate Valuation: The Effect of Market and Property Cycles. *Journal of Real Estate Research*, 9(4), pp. 455-485.

Boverket (2012) *Växande kommuner har ofta brist på bostäder*. Hemsida:

<http://www.boverket.se/Boende/Analys-av-bostadsmarknaden/Bostadsmarknadsenkaten/Riket-laget-pa-bostadsmarknaden/Bostadsmarknadslage-och-befolkningsutveckling/> Hämtad 2012-05-02

Bryman, Alan (2011) *Samhällsvetenskapliga metoder* Malmö: Liber.

### C

Carlson, Mikael (2004) *Att arbeta med företagsanalys: analysmetoder för att upptäcka varningssignaler och styra mot uppsatta mål*. Malmö: Liber Ekonomi.

### F

Fanning, S. F. (2007). *Market Analysis for Real Estate - Concepts and Applications in Valuation and Highest and Best Use*. Chicago: Appraisal Institute.

### H

Hemnet (2012) *Bostadsstatistik*. Hemsida: <http://www.hemnet.se/tjanster/statistik> Hämtad 2012-05-03

## M

Mueller, G, and S. Laposa, "Evaluating Real Estate Markets Using Cycles Analyses," paper presented at the American Real Estate Society Annual Meeting, Santa Barbara, CA, April 15, 1994.

## N

Nilsson, Henrik, Isaksson, Anders, Martikainen Teppo (2002). *Företagsvärdering med fundamental analys*. Studentlitteratur: Lund.

## O

Olsson-Lindh, Catharina (2012). *Småhusbyggandet fortsätter rasa*. Hemsida: <http://www.byggfaktaprojektnytt.se/nyheter/?p=2038>. Hämtad 2012-04-02.

## R

Riksbanken (2012). *Aktuell prognos för reporänta, inflation och BNP*. Hemsida: <http://www.riksbank.se/Penningpolitik/Prognoser-och-rantebeslut/Aktuell-prognos-for-reporanta-inflation-och-BNP/> Hämtad 2012-04-01

## S

Statistiska Centralbyrån (2011). *Nybyggnad av bostäder*. Hemsida: [http://www.scb.se/Pages/TableAndChart\\_19985.aspx](http://www.scb.se/Pages/TableAndChart_19985.aspx) Hämtad 2012-04-02

Statistiska Centralbyrån (2012) *Branschnyckeltal*. Hemsida: Lokal databas vid Göteborgs Universitet. Hämtad 2012-05-15.

Svenska Dagbladet (2012) *Fortsatt oro på småhusbranschen*. Hemsida: [http://www.svd.se/naringsliv/fortsatt-oro-for-smahusbranschen\\_6983727.svd](http://www.svd.se/naringsliv/fortsatt-oro-for-smahusbranschen_6983727.svd) Hämtad 2012-04-01

## T

Trä och Möbel Företagen (2012) *Trähusbarometern nr 2 2012*. Hemsida:

[http://www.tmf.se/MediaBinaryLoader.axd?MediaArchive\\_FileID=5fe6af09-a9af-4901-9a3e-b0ee05ef2cd2&FileName=Tr%C3%A4husbarometern+april+2012.pdf](http://www.tmf.se/MediaBinaryLoader.axd?MediaArchive_FileID=5fe6af09-a9af-4901-9a3e-b0ee05ef2cd2&FileName=Tr%C3%A4husbarometern+april+2012.pdf)

# Bilagor

## *Bilaga 1 - Intervjuguide*

### **Presentation av respondenten**

1. Kan du berätta lite om dig själv: ditt namn, befattning i företaget och vad du har för arbetsuppgifter?

### **Konjunkturen**

2. Vad tror Ni om marknadens utveckling de kommande åren? Varför?

### **Verksamheten**

3. Hur har Ni märkt av de nya reglerna för bolån(bolånetaket)? Hur har Ni hanterat det?
4. Hur ser Era distributionskanaler ut? Har säljarna/agenterna försäljningshus kontor centralt eller ligger dem i utkanten?
5. Vad har Ni för produktionskapacitet per skift?
6. Har Ni ändrat prefabriceringsgrad de senaste 10 åren?
7. (Hur flexibla är Ni kring antal anställda?)
8. Hur stor del av försäljningen är nyckelfärdiga hus respektive ofärdiga hus? Hur mycket av de ofärdiga husen är färdigställt?
9. Hur kommer det sig att Ni klarat av lågkonjunkturen bättre än Era konkurrenter? (Älvsbyhus)
10. Vilka är Era kunder? (Förstagångsköpare?)

### **Strategi**

11. Vad är er strategi i lågkonjunktur respektive högkonjunktur? Hur skiljer sig den från konkurrenternas?
12. Har ni förändrat er prisstrategi/prissegment senaste 10 åren?
13. Anser ni att efterfrågan förändrats märkbart de senaste åren beträffande exempelvis att kunderna efterfrågar med designade produkter, billigare eller dyrare produkter, eller kanske mer parhus?

## ***Bilaga 2 – Intervjuguide branschorganisationen TMF***

1. Kan du berätta lite om dig själv: ditt namn, befattning och vad du har för arbetsuppgifter?
2. Vad tror Ni om marknadens utveckling de kommande åren? Varför?
3. Ger marknaden några indikationer på att den negativa trenden vänder?
4. Hur har bolånetaket påverkat branschen?
5. Finns det några ytterligare, nuvarande och framtida, regleringar som påverkat?
6. Hur påverkas branschen av urbaniseringsgraden?



### ***Bilaga 3 – Presentation av respondenter***

A-Hus

Namn: Susanne Ström

Position: Marknadschef

Eksjöhus

Namn: Thomas Forsberg

Position: Marknadschef

Götenehus

Namn: Claes Hansson

Position: Verkställande direktör och koncernchef sedan 2006

LB-Hus

Namn: Andreas Ek

Position: Försäljning och marknadschef sedan 2011

Myresjöhus

Namn: Magnus Brusefält

Position: Marknadsansvarig sedan 2003.

Smålandsvillan

Namn: Magnus Brusefält

Position: Marknadsansvarig sedan 2003.

Trivselhus

Namn: Roger Simonsson

Position: Nyttillträdd marknadschef med bred erfarenhet av småhusbranschen

Älvsbyhus


Namn: Kenneth Johansson


Position: Marknadschef


Trä och Möbelföretagen

Position: Örjan Hasze, ansvarig för branschutveckling och Anders Rosenkilde, tidigare ansvarig för trähus och chef för teknisk utveckling.

## Bilaga 4 - Nyckeltal

| <br><small>ETT FÖRETAG I DEROMEGRUPPEN</small> |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| A-hus   | 2010       | 2009       | 2008       | 2007       | 2006       | 2005       | 2004       | 2003       | 2002       |
| (MSEK)  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| <b>Nettoomsättning</b>  | <b>323</b> | <b>229</b> | <b>332</b> | <b>381</b> | <b>353</b> | <b>264</b> | <b>241</b> | <b>311</b> | <b>138</b> |
| EBITDA  | -4         | -12        | -20        | 16         | 25         | 18         | 14         | 15         | 0          |
| EBITDA marginal   | -1%        | -5%        | -6%        | 4%         | 7%         | 7%         | 6%         | 5%         | 0%         |
| EBIT  | -9         | -16        | -23        | 13         | 24         | 17         | 13         | 14         | -1         |
| EBIT marginal   | -3%        | -7,0%      | -7%        | 3%         | 7%         | 6%         | 5%         | 5%         | -1%        |
| Omsättning per anställd   | 3,5        | 2,9        | 2,7        | 3,0        | 2,9        | 2,8        | 2,8        | 4,1        | 1,9        |
| Kapitalomsättningshastighet   | 1,8        | 1,3        | 1,7        | 2          | 2,3        | 1,9        | 2,3        | 3,9        | 2,1        |
| ROE   | -12%       | -15%       | -38%       | 20%        | 41%        | 42%        | 49%        | 69%        | -21%       |
| ROA   | -5%        | -5%        | -12%       | 7%         | 16%        | 13%        | 13%        | 18%        | -1%        |
| Soliditet   | 40%        | 41%        | 35%        | 38%        | 40%        | 31%        | 29%        | 27%        | 20%        |
| Antal producerade enheter   | 250        |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Antal husmodeller   | 34         |            |            |            |            |            |            |            |            |
| <b>Prefabriceringsgrad</b>  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -Byggsats   | Nej        |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -Färdiga väggelement  | Ja         |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -Färdiginrett från fabrik   | Nej        |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Antal anställda   | 93         | 80         | 121        | 129        | 123        | 96         | 85         | 75         | 72         |
| Ägare   | Derome     |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Har sågverk   | Ja         |            |            |            |            |            |            |            |            |

|  |               |            |            |            |            |            |            |            |            |
|---|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Eksjöhus  | 2010          | 2009       | 2008       | 2007       | 2006       | 2005       | 2004       | 2003       | 2002       |
| (MSEK)  |               |            |            |            |            |            |            |            |            |
| <b>Nettoomsättning</b>  | <b>390</b>    | <b>347</b> | <b>390</b> | <b>431</b> | <b>367</b> | <b>342</b> | <b>190</b> | <b>291</b> | <b>209</b> |
| EBITDA  | 63            | 43         | 43         | 61         | 48         | 46         | 17         | 30         | 22         |
| EBITDA marginal   | 16%           | 12%        | 11%        | 14%        | 13%        | 13%        | 9%         | 10%        | 11%        |
| EBIT  | 56            | 37         | 40         | 57         | 45         | 43         | 15         | 28         | 20         |
| EBIT marginal   | 14%           | 10,7%      | 10%        | 13%        | 12%        | 13%        | 8%         | 10%        | 10%        |
| Omsättning per anställd   | 3,5           | 3,2        | 3,4        | 3,6        | 3,2        | 3,1        | 1,7        | 2,7        | 2,2        |
| Omsättning/producerad enhet   | 1,1           | #####      | #####      | #####      | #####      | #####      | #####      | #####      | #####      |
| Kapitalomsättningshastighet   | 1,4           | 1,2        | 1,5        | 1,5        | 1,4        | 1,5        | 1          | 1,6        | 1,3        |
| ROE   | 28%           | 20%        | 24%        | 31%        | 33%        | 38%        | 22%        | -88%       | -89%       |
| ROA   | 20%           | 15%        | 17%        | 22%        | 19%        | 21%        | 9%         | 12%        | 17%        |
| Soliditet   | 71%           | 73%        | 67%        | 69%        | 56%        | 52%        | 49%        | 38%        | 39%        |
| Antal producerade enheter   | 351           |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Antal husmodeller   | 48            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| <b>Prefabriceringsgrad</b>  |               |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -Byggsats   | Nej           |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -Färdiga väggelement  | Ja            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -Färdiginrett från fabrik   | Nej           |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Antal anställda   | 111           | 107        | 114        | 119        | 115        | 112        | 113        | 108        | 96         |
| Ägare   | Fam. Lindholm |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Har sågverk   |               |            |            |            |            |            |            |            |            |

| <br><small>MODULENT STUDIO • HJÄLTVÄD CLASSIC • WHITE LINE</small> |                |             |             |             |             |             |             |             |             |
|---|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Finndomohem   |                |             |             |             |             |             |             |             |             |
| (MSEK)  | <u>2010</u>    | <u>2009</u> | <u>2008</u> | <u>2007</u> | <u>2006</u> | <u>2005</u> | <u>2004</u> | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
| <b>Nettoomsättning</b>  | <b>541</b>     | <b>407</b>  | <b>866</b>  | <b>892</b>  | <b>921</b>  | <b>803</b>  | <b>707</b>  | <b>581</b>  | <b>569</b>  |
| EBITDA  | -56            | -128        | -10         | 34          | 43          | 25          | 9           | 3           | -8          |
| EBITDA marginal   | -10%           | -31%        | -1%         | 4%          | 5%          | 3%          | 1%          | 1%          | -1%         |
| EBIT  | -69            | -140        | -22         | 24          | 30          | 13          | -1          | -7          | -17         |
| EBIT marginal   | -13%           | -34%        | -3%         | 3%          | 3%          | 2%          | 0%          | -1%         | -3%         |
| Omsättning per anställd   | 1,9            | 1,0         | 1,5         | 1,6         | 1,8         | 1,6         | 1,3         | 1,3         | 1,3         |
| Kapitalomsättningshastighet   | 1,9            | 1,4         | 2,7         | 2,9         | 3,4         | 3,1         | 3           | 2,9         | 2,7         |
| ROE   | -315%          | -488%       | -53%        | 33%         | 43%         | 22%         | 5%          | -23%        | -40%        |
| ROA   | -24%           | -46%        | -7%         | 8%          | 11%         | 5%          | 0%          | -3%         | -8%         |
| Soliditet   | 8%             | 10%         | 17%         | 24%         | 22%         | 19%         | 16%         | 20%         | 24%         |
| Antal producerade enheter   |                |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Antal husmodeller   | ?              |             |             |             |             |             |             |             |             |
| <b>Prefabriceringsgrad</b>  |                |             |             |             |             |             |             |             |             |
| -Byggsats   | ?              |             |             |             |             |             |             |             |             |
| -Färdiga väggelement  | ?              |             |             |             |             |             |             |             |             |
| -Färdiginrett från fabrik   | ?              |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Antal anställda   | 284            | 407         | 597         | 561         | 526         | 502         | 524         | 446         | 446         |
| Ägare   | Finndomo Group |             |             |             |             |             |             |             |             |

| Fiskarhedenvillan  |                          |             |             |             |              |              |              |              |              |
|--|--------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Fiskarhedenvillan  |                          |             |             |             |              |              |              |              |              |
| (MSEK)   | <u>2010</u>              | <u>2009</u> | <u>2008</u> | <u>2007</u> | <u>2006*</u> | <u>2005*</u> | <u>2004*</u> | <u>2003*</u> | <u>2002*</u> |
| <b>Nettoomsättning</b>   | <b>391</b>               | <b>337</b>  | <b>368</b>  | <b>229</b>  | <b>205</b>   | <b>167</b>   | <b>123</b>   | <b>83</b>    | <b>59</b>    |
| EBITDA   | 40                       | 44          | 44          | 30          | 22           | 19           | 15           | 8            | 4            |
| EBITDA marginal  | 10%                      | 13%         | 12%         | 13%         | 11%          | 11%          | 12%          | 10%          | 7%           |
| EBIT   | 29                       | 33          | 33          | 23          | 22           | 19           | 15           | 8            | 4            |
| EBIT marginal  | 7%                       | 9,8%        | 9%          | 10%         | 11%          | 11%          | 12%          | 10%          | 7%           |
| Omsättning per anställd  | 5,7                      | 5,6         | 6,0         | 7,2         | 9,3          | 9,3          | 8,2          | 7,5          | 5,9          |
| Omsättning/producerad enhet  | 0,9                      | #####       | #####       | #####       | #####        | #####        | #####        | #####        | #####        |
| Kapitalomsättningshastighet  | 1,5                      | 1,4         | 1,5         | 1,0         | 2,2          | 2,7          | 2,6          | 2,8          | 2,6          |
| ROE  | 20%                      | 27%         | 28%         | 27%         | 51%          | 50%          | 67%          | 69%          | 50%          |
| ROA  | 11%                      | 13%         | 14%         | 10%         | 34%          | 30%          | 33%          | 28%          | 17%          |
| Soliditet  | 48%                      | 45%         | 37%         | 30%         | 67%          | 63%          | 57%          | 54%          | 45%          |
| Antal producerade enheter  | 460                      |             |             |             |              |              |              |              |              |
| Antal husmodeller  | 31                       |             |             |             |              |              |              |              |              |
| <b>Prefabriceringsgrad</b>   |                          |             |             |             |              |              |              |              |              |
| -Byggsats  | Ja                       |             |             |             |              |              |              |              |              |
| -Färdiga väggelement   | Nej                      |             |             |             |              |              |              |              |              |
| -Färdiginrett från fabrik  | Nej                      |             |             |             |              |              |              |              |              |
| Antal anställda  | 69                       | 60          | 61          | 32          | 22           | 18           | 15           | 11           | 10           |
| Ägare  | Litorina (tog över 2012) |             |             |             |              |              |              |              |              |
| *Avser endast Fiskarhedenvillan AB, ej Fiskarhedenvillan Group AB som startades 2007 |                          |             |             |             |              |              |              |              |              |

## Götenehus

| Götenehus<br>(MSEK)         | 2010   | 2009       | 2008       | 2007       | 2006       | 2005       | 2004       | 2003       | 2002       |
|-----------------------------|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Nettoomsättning</b>      | <b>553</b>                                     | <b>444</b> | <b>723</b> | <b>758</b> | <b>629</b> | <b>538</b> | <b>480</b> | <b>459</b> | <b>433</b> |
| EBITDA                      | 11   | 4          | 26         | 44         | 30         | 26         | 18         | 10         | 10         |
| EBITDA marginal             | 2%   | 1%         | 4%         | 6%         | 5%         | 5%         | 4%         | 2%         | 2%         |
| EBIT                        | 10   | 3          | 26         | 44         | 30         | 25         | 17         | 9          | 9          |
| EBIT marginal               | 2%   | 1%         | 4%         | 6%         | 5%         | 5%         | 4%         | 2%         | 2%         |
| Omsättning per anställd     | 10,4   | 8,5        | 12         | 13,3       | 12,1       | 11,4       | 11,2       | 10,4       | 10,1       |
| Omsättning/producerad enhet | 1,8  |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Kapitalomsättningshastighet | 1,2  | 0,9        | 1,9        | 1,8        | 2,2        | 2,4        | 2,3        | 2,3        | 2,2        |
| ROE                         | 11%  | -1%        | 25%        | 56%        | 39%        | 33%        | 23%        | 12%        | 8%         |
| ROA                         | 2,5%   | 0,8%       | 7,2%       | 10,8%      | 10,5%      | 11,7%      | 8,5%       | 5,0%       | 5,2%       |
| Soliditet                   | 18%  | 23%        | 25%        | 22%        | 29%        | 36%        | 33%        | 30%        | 30%        |
| Antal producerade enheter   | 300  |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Antal husmodeller           | 50   |            |            |            |            |            |            |            |            |
| <b>Prefabriceringsgrad:</b> |  |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Byggsats                    | Ja   |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Färdiga väggelement         | Ja   |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Färdiginrett från fabrik    | Nej  |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Antal anställda             | 53   | 52         | 60         | 57         | 52         | 47         | 43         | 44         | 43         |
| Ägare                       | (Familjen Öster 25%)<br>Familjen Runmarker 29% |            |            |            |            |            |            |            |            |

## LB-HUS

*Optimal living\**

| LB-HUS<br>(MSEK)            | 2010       | 2009       | 2008       | 2007       | 2006       | 2005       | 2004       | 2003       | 2002       |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Nettoomsättning</b>      | <b>842</b> | <b>705</b> | <b>966</b> | <b>937</b> | <b>775</b> | <b>642</b> | <b>581</b> | <b>435</b> | <b>344</b> |
| EBITDA                      | -26        | 10         | 34         | 48         | 41         | 25         | 16         | 8          | 15         |
| EBITDA marginal             | -3%        | 1%         | 4%         | 5%         | 5%         | 4%         | 3%         | 2%         | 4%         |
| EBIT                        | -33        | 3          | 27         | 47         | 39         | 24         | 15         | 6          | 13         |
| EBIT marginal               | -4%        | 0,4%       | 3%         | 5%         | 5%         | 4%         | 3%         | 1%         | 4%         |
| Omsättning per anställd     | 2,7        | 2,2        | 2,3        | 2,5        | 2,4        | 2,1        | 2,2        | 1,9        | 2,0        |
| Omsättning/producerad enhet | 2,1        | #####      | #####      | #####      | #####      | #####      | #####      | #####      | #####      |
| Kapitalomsättningshastighet | 2,7        | 2,2        | 2,6        | 3,4        | 3,4        | 3,8        | 3          | 2,6        | 2          |
| ROE                         | -46%       | 2%         | 24%        | 58%        | 61%        | 51%        | 35%        | 15%        | 44%        |
| ROA                         | -11%       | 2%         | 8%         | 17%        | 17%        | 14%        | 8%         | 4%         | 7%         |
| Soliditet                   | 24%        | 32%        | 27%        | 29%        | 28%        | 28%        | 21%        | 20%        | 21%        |
| Antal producerade enheter   | 400        |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Antal husmodeller           | 40         |            |            |            |            |            |            |            |            |
| <b>Prefabriceringsgrad</b>  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -Byggsats                   | Ja         |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -Färdiga väggelement        | Ja         |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -Färdiginrett från fabrik   | Nej        |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Antal anställda             | 317        | 317        | 416        | 370        | 324        | 302        | 269        | 230        | 174        |





Henlängtan sedan 1927

| Myresjöhus                  |            |             |             |             |            |            |            |            |            |
|-----------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| (MSEK)                      | 2010       | 2009        | 2008        | 2007        | 2006       | 2005       | 2004       | 2003       | 2002       |
| <b>Nettoomsättning</b>      | <b>849</b> | <b>1121</b> | <b>1337</b> | <b>1303</b> | <b>418</b> | <b>731</b> | <b>910</b> | <b>785</b> | <b>656</b> |
| EBITDA                      | 25         | 84          | 99          | 98          | 26         | 38         | 29         | 22         | 43         |
| EBITDA marginal             | 3%         | 7%          | 7%          | 8%          | 6%         | 5%         | 3%         | 3%         | 7%         |
| EBIT                        | -1         | 58          | 75          | 73          | 18         | 34         | 20         | 13         | 27         |
| EBIT marginal               | 0%         | 5%          | 6%          | 6%          | 4%         | 5%         | 2%         | 2%         | 4%         |
| Omsättning per anställd     | 3,5        | 5,0         | 4,5         | 3,6         | 1,3        | 2,3        | 2,6        | 2,6        | 2,5        |
| Omsättning/producerad enhet | 1,9        |             |             |             |            |            |            |            |            |
| Kapitalomsättningshastighet | 1,4        | 2,3         | 2,5         | 1,9         | 0,6        | 1,4        | 2,2        | 2,5        | 1,9        |
| ROE                         | 3%         | 50%         | 52%         | 45%         | 19%        | 18%        | 50%        | 32%        | -3%        |
| ROA                         | 1,3%       | 13,0%       | 17,6%       | 10,7%       | 2,9%       | 3,4%       | 13,0%      | 6,2%       | 8,5%       |
| Soliditet                   | 41%        | 50%         | 34%         | 25%         | 16%        | 10%        | 24%        | 24%        | 15%        |
| Antal producerade enheter   | 454        |             |             |             |            |            |            |            |            |
| Antal husmodeller           | 49         |             |             |             |            |            |            |            |            |
| <b>Prefabriceringsgrad:</b> |            |             |             |             |            |            |            |            |            |
| Byggsats                    | Nej        |             |             |             |            |            |            |            |            |
| Färdiga väggelement         | Ja         |             |             |             |            |            |            |            |            |
| Färdiginrett från fabrik    | Nej        |             |             |             |            |            |            |            |            |
| Antal anställda             | 242        | 224         | 295         | 357         | 329        | 322        | 345        | 306        | 266        |

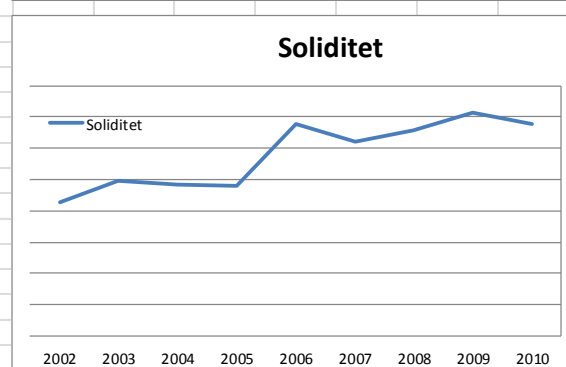
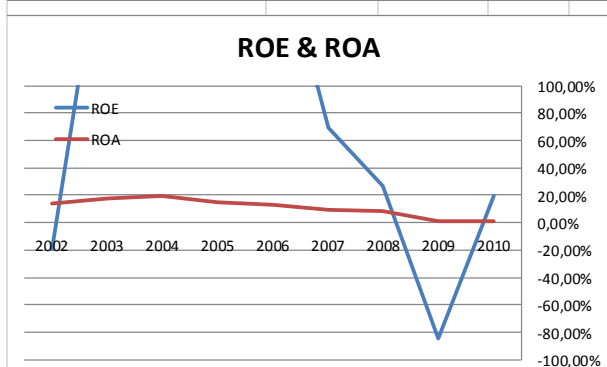
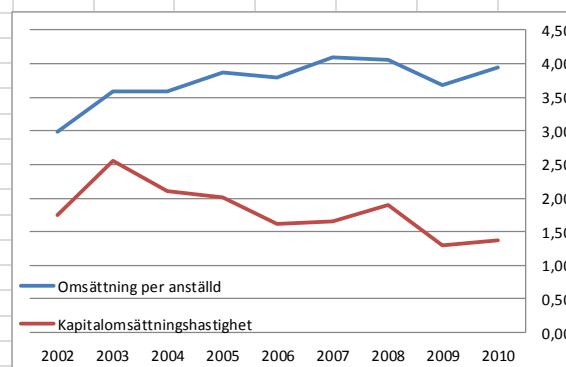
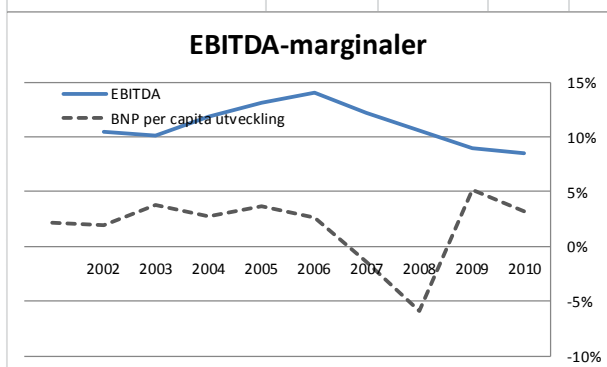
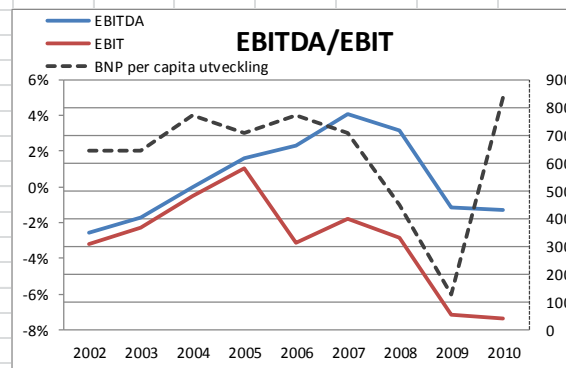
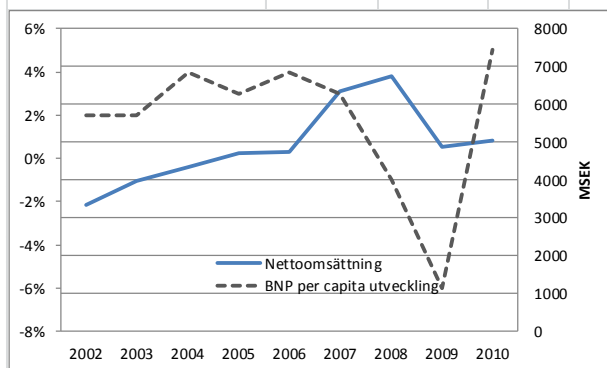


| Smålandsvillan              |            |            |            |            |            |            |            |            |       |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------|
| (MSEK)                      | 2010       | 2009       | 2008       | 2007       | 2006       | 2005       | 2004       | 2003       | 2002  |
| <b>Nettoomsättning</b>      | <b>397</b> | <b>307</b> | <b>551</b> | <b>409</b> | <b>124</b> | <b>164</b> | <b>182</b> | <b>128</b> |       |
| EBITDA                      | 40         | 36         | 55         | 11         | 13         | 24         | 19         | 10         |       |
| EBITDA marginal             | 10%        | 12%        | 10%        | 3%         | 10%        | 15%        | 10%        | 8%         |       |
| EBIT                        | 35         | 31         | 46         | 3          | 11         | 23         | 18         | 9          |       |
| EBIT marginal               | 9%         | 10%        | 8%         | 1%         | 9%         | 14%        | 10%        | 7%         |       |
| Omsättning per anställd     | 3,3        | 2,9        | 2,1        | 1,4        | 0,7        | 1,5        | 2,0        | 1,5        |       |
| Omsättning/producerad enhet | 0,8        |            |            |            |            |            |            |            |       |
| Kapitalomsättningshastighet | 2,5        | 2,4        | 4,4        | 2,8        | 1,4        | 3,7        | 3,4        | 4,4        |       |
| ROE                         | 97%        | 105%       | 219%       | 345%       | 1883%      | 1280%      | 3643%      | 1635%      | -988% |
| ROA                         | 22%        | 26%        | 38%        | 2%         | 10%        | 16%        | 33%        | 30%        | -10%  |
| Soliditet                   | 35%        | 35%        | 25%        | 7%         | 8%         | 4%         | 4%         | 7%         |       |
| Antal producerade enheter   | 470        |            |            |            |            |            |            |            |       |
| Antal husmodeller           | 12         |            |            |            |            |            |            |            |       |
| <b>Prefabriceringsgrad:</b> |            |            |            |            |            |            |            |            |       |
| Byggsats                    | Nej        |            |            |            |            |            |            |            |       |
| Färdiga väggelement         | Nej        |            |            |            |            |            |            |            |       |
| Färdiginrett från fabrik    | Ja         |            |            |            |            |            |            |            |       |
| Antal anställda             | 119        | 107        | 260        | 294        | 174        | 109        | 92         | 86         | 63    |

|  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Trivselhus  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| (MSEK)  | 2010       | 2009       | 2008       | 2007       | 2006       | 2005       | 2004       | 2003       | 2002       |
| <b>Nettoomsättning</b>  | <b>462</b> | <b>447</b> | <b>774</b> | <b>743</b> | <b>605</b> | <b>540</b> | <b>479</b> | <b>419</b> | <b>449</b> |
| EBITDA  | -48        | -22        | 17         | 60         | 54         | 45         | 66         | 33         | 42         |
| EBITDA marginal   | -10%       | -5%        | 2%         | 8%         | 9%         | 8%         | 14%        | 8%         | 9%         |
| EBIT  | -54        | -25        | 14         | 57         | 52         | 42         | 63         | 30         | 39         |
| EBIT marginal   | -12%       | -6%        | 2%         | 8%         | 9%         | 8%         | 13%        | 7%         | 9%         |
| Omsättning per anställd   | 2,2        | 2,4        | 3,1        | 2,9        | 2,7        | 2,6        | 2,6        | 2,6        | 3,0        |
| Omsättning/producerad enhet   | 1,2        |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Kapitalomsättningshastighet   | 1,6        | 1,8        | 2,5        | 2,4        | 2,4        | 2,4        | 2,6        | 1,9        | 2,7        |
| ROE   | 362%       | -543%      | 6%         | 132%       | 121%       | 102%       | 181%       | 55%        | 89%        |
| ROA   | -18,97%    | -7,54%     | 4,17%      | 19,95%     | 21,65%     | 19,88%     | 34,95%     | 16,00%     | 24,49%     |
| Soliditet   | -7%        | 3%         | 13%        | 14%        | 18%        | 19%        | 20%        | 28%        | 30%        |
| Antal producerade enheter   | 400        |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Antal husmodeller   | 185        |            |            |            |            |            |            |            |            |
| <b>Prefabriceringsgrad:</b>   |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Byggsats  | Nej        |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Färdiga väggelement   | Ja         |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Färdiginrett från fabrik  | Nej        |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Antal anställda   | 211        | 184        | 249        | 253        | 228        | 205        | 181        | 164        | 151        |

|  |             |             |             |             |             |             |             |            |            |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|
| Älvsbyhus   |             |             |             |             |             |             |             |            |            |
| (MSEK)  | 2010        | 2009        | 2008        | 2007        | 2006        | 2005        | 2004        | 2003       | 2002       |
| <b>Nettoomsättning</b>  | <b>1147</b> | <b>1238</b> | <b>1386</b> | <b>1204</b> | <b>1105</b> | <b>1154</b> | <b>1021</b> | <b>915</b> | <b>818</b> |
| EBITDA  | 359         | 389         | 461         | 423         | 400         | 376         | 327         | 271        | 237        |
| EBITDA marginal   | 31%         | 31%         | 33%         | 35%         | 36%         | 33%         | 32%         | 30%        | 29%        |
| EBIT  | 43          | 74          | 143         | 105         | 83          | 366         | 320         | 264        | 229        |
| EBIT marginal   | 4%          | 6%          | 10%         | 9%          | 8%          | 32%         | 31%         | 29%        | 28%        |
| Omsättning per anställd   | 5,3         | 5,2         | 5,1         | 4,3         | 4,0         | 4,2         | 3,4         | 3,2        | 3,0        |
| Omsättning/producerad enhet   | 0,9         |             |             |             |             |             |             |            |            |
| Kapitalomsättningshastighet   | 0,28        | 0,28        | 0,30        | 0,27        | 0,25        | 0,86        | 1,69        | 3,20       | 1,94       |
| ROE   | 2%          | 4%          | 7%          | 4%          | 3%          | 526%        | 659%        | 600%       | 803%       |
| ROA   | 2%          | 3%          | 5%          | 4%          | 2%          | 28%         | 54%         | 64%        | 82%        |
| Soliditet   | 84%         | 77%         | 75%         | 81%         | 82%         | 6%          | 10%         | 21%        | 10%        |
| Antal producerade enheter   | 1300        |             |             |             |             |             |             |            |            |
| Antal husmodeller   | 16          |             |             |             |             |             |             |            |            |
| <b>Prefabriceringsgrad:</b>   |             |             |             |             |             |             |             |            |            |
| Byggsats  | Saknas      |             |             |             |             |             |             |            |            |
| Färdiga väggelement   | Nej         |             |             |             |             |             |             |            |            |
| Färdiginrett från fabrik  | Ja          |             |             |             |             |             |             |            |            |
| Antal anställda   | 216         | 239         | 273         | 281         | 277         | 278         | 296         | 287        | 272        |

| <b>TOTALT</b>               |      |      |      |      |      |      |      |      |       |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| (MSEK)                      | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 | 2002  |
| <b>Nettoomsättning</b>      | 5053 | 4877 | 6727 | 6350 | 4727 | 4703 | 4333 | 3972 | 3331  |
| EBITDA                      | 430  | 438  | 715  | 777  | 661  | 617  | 514  | 402  | 350,4 |
| EBITDA marginal             | 9%   | 9%   | 11%  | 12%  | 14%  | 13%  | 12%  | 10%  | 11%   |
| EBIT                        | 40   | 55   | 332  | 399  | 315  | 582  | 480  | 368  | 310   |
| EBIT marginal               | 1%   | 1%   | 5%   | 6%   | 7%   | 12%  | 11%  | 9%   | 9%    |
| Omsättning per anställd     | 3,93 | 3,67 | 4,05 | 4,09 | 3,79 | 3,87 | 3,59 | 3,59 | 2,98  |
| Kapitalomsättningshastighet | 1,36 | 1,29 | 1,90 | 1,66 | 1,62 | 2,01 | 2,10 | 2,56 | 1,74  |
| ROE                         | 20%  | -84% | 27%  | 69%  | 223% | 211% | 470% | 236% | -19%  |
| ROA                         | 1%   | 1%   | 8%   | 9%   | 13%  | 15%  | 20%  | 18%  | 14%   |
| Soliditet                   | 34%  | 36%  | 33%  | 31%  | 34%  | 24%  | 24%  | 25%  | 21%   |
| Antal producerade enheter   | 399  | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0     |





| <b>SNI 16231 Industri för monteringsfärdiga trähus</b> |        |                      |               |                     |  |     |                      |               |                     |
|--|--------|----------------------|---------------|---------------------|--|-----|----------------------|---------------|---------------------|
| Företag med minst 50 anställda                         |        |                      |               |                     |  |     |                      |               |                     |
| Antal företag: 22                                      |        |                      |               |                     |  |     |                      |               |                     |
| <b>År 2010</b>   |        | <b>Undre kvartil</b> | <b>Median</b> | <b>Övre kvartil</b> | <b>TILLÄGGSNYCKELTAL</b>                                   |     | <b>Undre kvartil</b> | <b>Median</b> | <b>Övre kvartil</b> |
| <b>BASFAKTA</b>  |        |                      |               |                     | <b>Resultatstruktur</b>                                    |     |                      |               |                     |
| Antal anställda  |        | 64                   | 104           | 147                 | Bruttovinstmarginal  | %   | ..                   | ..            | ..                  |
| Nettoomsättning  | kk     | 148 762              | 242 255       | 424 325             | Förädlingsgrad   | %   | 15                   | 19            | 26                  |
| Summa tillgångar                                       | kk     | 75 174               | 134 909       | 283 478             | Räntetäckningsgrad   | ggr | -8,7                 | 3,6           | 20                  |
|  |        |                      |               |                     | Förädlingsvärde/anställda                                  | kk  | 291                  | 503           | 611                 |
|  |        |                      |               |                     | Rörelseresultat/anställda                                  | kk  | -95                  | 4             | 103                 |
|  |        |                      |               |                     | Nettoresultat/anställda                                    | kk  | -92                  | 14            | 147                 |
| <b>GRUNDNYCKELTAL</b>                                  |        |                      |               |                     | <b>Intäcks-/Kostnadsstruktur</b>                           |     |                      |               |                     |
| <b>Avkastningsstruktur</b>                             |        |                      |               |                     | Personalkostnader/förädlingsvärde                          | %   | 16                   | 85            | 74                  |
| Avkastning på eget kapital                             | %      | -6,8                 | 3,1           | 13,8                | Personalkostnader/anställda                                | kk  | 523                  | 467           | 426                 |
| Avkastning på totalt kapital                           | %      | -4,9                 | 2,1           | 8,2                 | Avskrivningar/netto omsättning                             | %   | 2,4                  | 13            | 0,9                 |
| Skuldränta   | %      | 1,8                  | 1             | 0,4                 | Finansnetto/netto omsättning                               | %   | -0,4                 | 0             | 0,2                 |
| Riskbuffert totalt kapital                             | %      | -5,3                 | 12            | 4,5                 | <b>Kapitalstruktur m.m.</b>                                |     |                      |               |                     |
| <b>Resultatstruktur</b>                                |        |                      |               |                     | Immateriella anläggningstillgångar/netto omsättning        | %   | 0                    | 0             | 0                   |
| Rörelsemarginal  | %      | -3,5                 | 0,3           | 3,8                 | Materiella anläggningstillgångar/netto omsättning          | %   | 4                    | 10            | 15                  |
| Nettomarginal  | %      | -3,4                 | 0,8           | 6,4                 | Maskiner och inventarier/netto omsättning                  | %   | 2                    | 3             | 5                   |
| <b>Intäcks-/Kostnadsstruktur</b>                       |        |                      |               |                     | Finansiella anläggningstillgångar/netto omsättning         | %   | 0                    | 2             | 8                   |
| Nettoomsättning/anställda                              | kk     | 1864                 | 2 500         | 3 393               | Lager och pågående arbeten/netto omsättning                | %   | 9                    | 17            | 30                  |
| Personalkostnader/netto omsättning                     | %      | 216                  | 15,1          | 14,8                | Kundfordringar/netto omsättning                            | %   | 5                    | 10            | 11                  |
| <b>Kapitalstruktur m.m.</b>                            |        |                      |               |                     | Övriga kortfristiga fordringar/netto omsättning            | %   | 4                    | 8             | 15                  |
| Soliditet  | %      | 12                   | 26            | 52                  | Kassa och bank samt kortfristiga plac./netto omsättning    | %   | 0                    | 1             | 7                   |
| Kapitalets omsättningshastighet                        | ggr/år | 13                   | 19            | 2,4                 | Kortfristiga skulder/netto omsättning                      | %   | 21                   | 25            | 33                  |
| Rörelsekapital/netto omsättning                        | %      | 3                    | 10            | 31                  | Eget kapital/netto omsättning                              | %   | 5                    | 9             | 22                  |
| Kassalikviditet  | %      | 57                   | 79            | 130                 | Obeskattade reserver/netto omsättning                      | %   | 0                    | 3             | 8                   |
| <b>Utvecklingstal</b>                                  |        |                      |               |                     | Avsättningar och långfristiga skulder/netto omsättning     | %   | 1                    | 7             | 15                  |
| Förändring av nettoomsättning                          | %      | -1                   | 14            | 29                  | <b>Utvecklingstal</b>                                      |     |                      |               |                     |
| Förändring av totalt kapital                           | %      | -6                   | -2            | 20                  | Förändring av förädlingsvärde                              | %   | -24                  | -1            | 28                  |
| Förändring av eget kapital                             | %      | -18                  | 2             | 11                  | Förändring av förädlingsvärde/anställda                    | %   | -18                  | -5            | 15                  |
| Förändring av antalet anställda                        | %      | -1                   | 5             | 14                  | Investeringar i materiella anl.tillgångar/netto omsättning | %   | 0                    | 1             | 3                   |
|  |        |                      |               |                     | <b>Sambandstal</b>   |     |                      |               |                     |
|  |        |                      |               |                     | Skuldsättningsgrad   | ggr | 0,7                  | 2,4           | 6,3                 |
| Copyright SCB  |        |                      |               |                     | Vinstprocent   | %   | -3,1                 | 12            | 6,7                 |
| Oktober 2011   |        |                      |               |                     |  |     |                      |               |                     |