



ÅRSREDOVISNING 2010.

INNEHÅLL

Peab i korthet	1
Koncernchefens kommentarer	2
Visionen – Nordens samhällsbyggare	4
Nordisk Byggmarknad	6
Affärsmodellen	9
Verksamheten	18
Hållbarhet	32
Förvaltningsberättelse	37
Finansiella rapporter och noter	44
Revisionsberättelse	97
Bolagsstyrningsrapport	99
Styrelse och revisorer	102
Ledande befattningshavare	103
Aktien	106
Finansiell översikt	108
Definitioner	109
Adresser	110

VÄLKOMMEN TILL PEABS ÅRSSTÄMMA.

TID OCH PLATS

Årsstämman i Peab AB äger rum tisdagen den 10 maj 2011 klockan 15.00 i Grevieparken, Grevie.

ANMÄLAN

Anmälan om deltagande i stämman skall göras senast onsdagen den 4 maj 2011 kl 14.00.

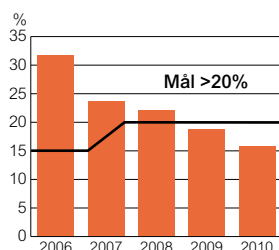
Anmälan kan lämnas per telefon 0431-893 50, per post till Peab Årsstämma, c/o Euroclear Sweden AB, Box 7841, 103 98 Stockholm eller via hemsidan under adress www.peab.se. För rätt att delta i stämman måste aktieägare vara införd i den av Euroclear Sweden AB, förda aktieboken senast onsdagen den 4 maj 2011. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste senast denna dag tillfälligt ha registrerat aktierna i eget namn. Sådan registrering bör begäras ett par dagar i förväg hos den som förvaltar aktierna.

UTDELNING

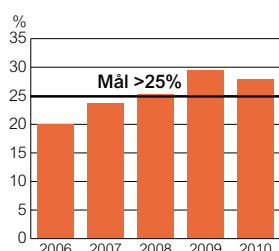
Styrelsen föreslår årsstämman att ordinarie utdelning för år 2010 lämnas med 2,60 kronor per aktie. Som avstämningsdag föreslås fredagen den 13 maj 2011. Om årsstämman beslutar enligt förslaget beräknas utdelningen sändas ut från Euroclear Sweden AB onsdagen den 18 maj 2011.

Året i korthet.

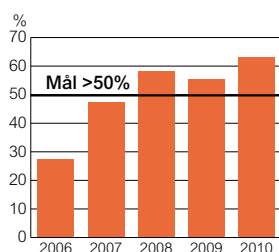
Räntabilitet på eget kapital ¹⁾



Soliditet ¹⁾



Utdelning ^{1), 2)}



1) Enligt legal redovisning

2) För 2010, styrelsens förslag till årsstämma

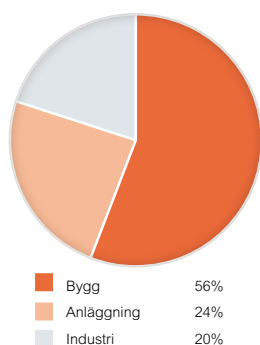
VERKSAMHETEN I KORTHET

- Den operativa nettoomsättningen ökade med 9 procent. Bakom ökningen ligger en snabb uppstart av nya bostadsprojekt liksom en ökad efterfrågan på andra lokaler samt infrastrukturprojekt
- Den operativa rörelsemarginalen uppgick till 4,1 procent, att jämföra med 4,6 procent föregående år. Långa vinterperioder samt lägre marginaler på projekt erhållna under 2009 ligger bakom minskningen
- Orderstocken för Bygg och Anläggning ökade som en följd av ett bättre marknadsläge med 11 procent
- Samarbete med IKEA avseende fortsatt expansion i Sverige, Norge och Finland
- Förvärv av 19,97 procent av Catena som en finansiell placering med god direktavkastning och långsiktiga möjligheter för fastighetsutveckling

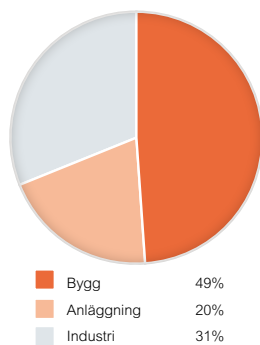
Finansiellt sammandrag	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009
Operativ nettoomsättning, Mkr	38 184	35 140
Nettoomsättning, Mkr	38 045	34 868
Operativt rörelseresultat, Mkr	1 563	1 601
Operativ rörelsemarginal, %	4,1	4,6
Rörelseresultat, Mkr	1 503	1 573
Rörelsemarginal, %	4,0	4,5
Resultat före skatt, Mkr	1 513	1 619
Resultat per aktie före utspädning, kr	4,11	4,52
Utdelning per aktie, kr ¹⁾	2,60	2,50
Räntabilitet på eget kapital, %	15,6	18,7
Soliditet, %	27,8	28,6
Nettoskuld, Mkr	5 719	4 571

1) För 2010, styrelsens förslag till årsstämma

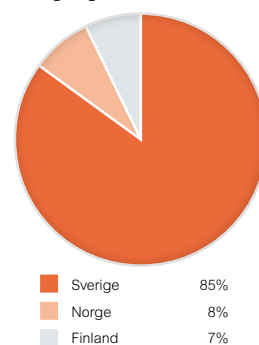
Operativ omsättning 2010 per verksamhetsområde



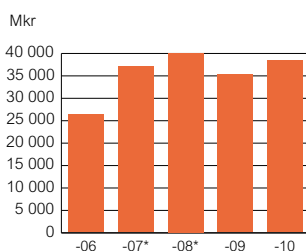
Operativt rörelseresultat 2010 per verksamhetsområde



Operativ omsättning 2010 per geografiskt område

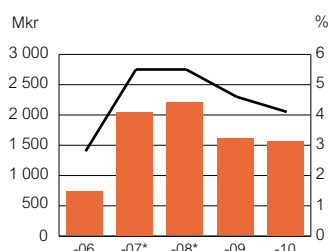


Operativ nettoomsättning



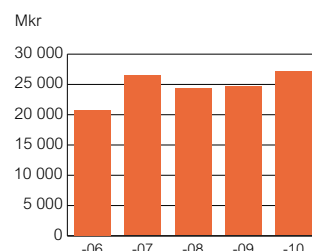
* Proforma inkl Peab Industri

Operativt rörelseresultat och rörelsemarginal



* Proforma inkl Peab Industri

Orderstock Bygg och Anläggning per 31 december



Peab i korthet.

Peab är ett bygg- och anläggningsföretag, vars främsta ledstjärna är total kvalitet i alla led av byggprocessen. Genom nytänkande, kombinerat med en gedigen yrkesskicklighet, gör vi kundernas intresse till vårt och bygger för framtiden.

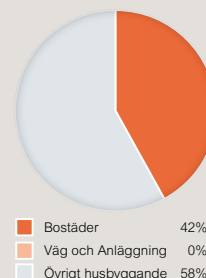


Bygg

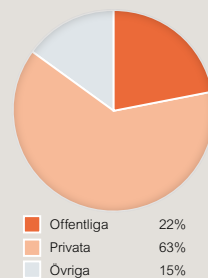
Inom verksamhetsområde Bygg utför vi entreprenader åt externa beställare och i egenutvecklade projekt. Verksamheten omfattar allt från nyproduktion till renovering och byggservicetjänster. Verksamheten bedrivs i fem geografiska divisioner i Sverige, en division i Norge och en division i Finland. Från och med 1 januari 2011 har en ny nordisk division bildats där koncernens samlade fastighetsutveckling bedrivs.

Antalet anställda den 31 december 2010 var 7 865 (7 297).

Omsättning per produkttyp



Omsättning per kundtyp

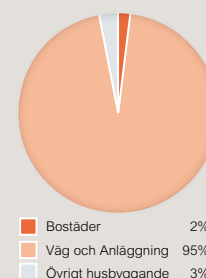


Anläggning

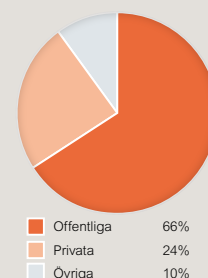
Inom verksamhetsområde Anläggning arbetar vi mot såväl den lokala anläggningsmarknaden som med infrastrukturprojekt som till exempel broar och vägar. Vi svarar också för drift och underhåll av gator och vägar åt både offentliga och privata uppdragsgivare. Verksamheten bedrivs i en nordisk division.

Antalet anställda den 31 december 2010 var 3 201 (2 978).

Omsättning per produkttyp



Omsättning per kundtyp

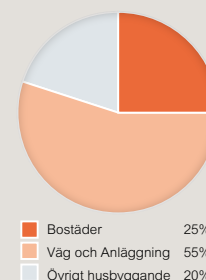


Industri

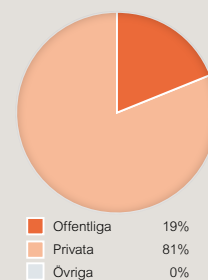
Inom verksamhetsområde Industri bedrivs vår industriella verksamhet. Verksamhetsområdet är uppdelat i två divisioner, Industri och Byggsystem, vilka i sin tur består av välkända varumärken i Sverige, Norge och Finland.

Antalet anställda den 31 december 2010 var 2 669 (2 537).

Omsättning per produkttyp



Omsättning per kundtyp

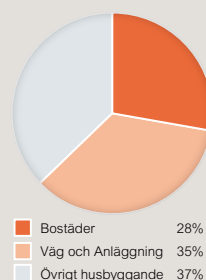


Koncernen

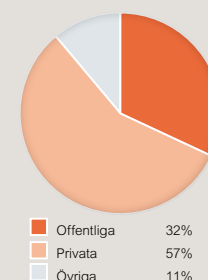
Peabkoncernen består av bygg- och anläggningsrelaterade verksamheter i Sverige, Norge och Finland.

Med väl samordnade resurser och en tydlig vision skapar vi en slagkraftig nordisk samhällsbyggare.

Omsättning per produkttyp



Omsättning per kundtyp



Långsiktigt engagemang och

Under 2010 utvecklades den nordiska byggmarknaden på ett positivt sätt. Det från början svaga konjunkturläget stärktes under året inom i stort sett alla segment. De positiva signalerna från marknaden har resulterat i att vi investerat i maskinkapacitet, kompletterande företag, projektfastigheter, större utvecklingsprojekt med mera. Vi står väl rustade att möta en fortsatt stark konjunktur och vi kommer även i fortsättningen att välja de projekt vi tar oss an, med stor omsorg och noggrannhet.

Att bygga för framtiden innebär för oss mer än att bygga hus och vägar, det handlar om att bidra till samhällsnyttan och att bygga samhällen. Att ta grepp om helheten innebär att vi drar nytta av de erfarenheter vi samlat på oss genom åren. Detta gör vi genom att låta medarbetarna få utrymme och möjligheter att utveckla sina idéer och tankar. Att vara den lokale entreprenören med den stora koncernens möjligheter, innebär att vi nyttjar den enskilde medarbetarens kunskap och erfarenhet samtidigt som vi drar nytta av koncernens samlade resurser. De lokala nätverk våra medarbetare byggt upp genom åren, är grunden för våra förtroende-entreprenader och för vårt samarbete med kunder och andra samverkanspartners. Åtaganden som bygger på förtroende ger bäst slutresultat för båda parter, det har vi lärt oss genom åren.



Ett område där vi sedan länge engagerat oss i, är bristen på bostäder. I nästintill alla svenska kommuner är behovet av nya eller renoverade bostäder mycket stort. Bara för att tillgodose det behov som finns idag, skulle det behöva byggas cirka 40 000 nya bostäder per år i Sverige. Den senaste tioårsperioden har årsproduktionen legat på ungefär hälften, vilket innebär att ett växande behov har ackumulerats år efter år. Situationen är snarlik i Finland och Norge, men där har denna brist haft en högre prioritet och åtgärdats i ett tidigare skede, vilket minskat problemen där.

Vi har länge arbetat med att finna lösningar på bostadsbristen. Exempelvis lade vi ner mycket arbete på hur vi skulle kunna bygga hyresrätter i Sverige till rimliga kostnader under den finansiella krisen hösten 2008. Regeringen och många kommuner nappade på idén. Nu börjar vi se konkreta resultat av detta i de kommuner där vi fick tillfälle att sätta spaden i backen och börja bygga. Vi märker också ett ökat intresse för "nischade" boenden, dvs boenden för livets olika skeden, allt från studentbostäder till äldreboenden. Vi för diskussioner med många kommuner om att hitta tomtmark till rimliga priser, vilket är en förutsättning för att er hålla rimliga boendekostnader.

EN LÄRANDE ORGANISATION SOM TAR SAMHÄLLSANSVAR

För att kunna skapa en kostnadseffektiv verksamhet krävs det att vi gör rätt från början och lärandet är viktigt inom Peabkoncernen. Våra medarbetare bär på en gedigen kunskap som ökar för varje bostad, sjukhus, arena eller väg vi bygger. Därför arbetar vi systematiskt med att utveckla och dokumentera våra färdigheter, lära av våra misstag och dela med oss av våra erfarenheter. Det är mänskligt att fela, men man ska inte göra samma fel två gånger.

Vi är nyfikna och vill anta nya utmaningar. Under året som gått har vi fått förtroendet att vara med och bygga Max IV, en avancerad forskningsanläggning för produktion av synkrotronljus i Lund. Här krävs det att vi utvecklar en helt ny kompetens och en plattform för nya projekt. Att delta som entreprenör i forskningsanläggningar är en del i det samhällsbyggande vi tycker är så viktigt.

Vi ser oss idag som Nordens samhällsbyggare med Sverige, Norge och Finland som vår hemmamarknad. Vi har under året samordnat rutiner och koncept, så att vi arbetar på ett likvärdigt sätt oavsett land, samtidigt som vi anpassar oss till respektive lands förutsättningar. Våra grundläggande värderingar är desamma. Målsättningen är att Peab ska uppfattas på samma sätt i Tromsö, Helsingfors och Trelleborg.

Att vara en samhällsbyggare innebär som sagt att vi tar samhällsansvar. Vi ska bedriva en hållbar verksamhet, vilket för oss innebär att allt vi planerar och genomför ska i sin helhet överensstämma med våra etiska riktlinjer, ansvarsfullt och långsiktigt utformat.

Samhällsbyggande.

Det handlar till exempel om vårt engagemang i Södertälje, där vi tillsammans med kommunägda Telge AB startat ett byggföretag, TelgePeab, som ger arbete åt kunniga yrkespersoner som av olika skäl har svårt att komma in på arbetsmarknaden. TelgePeab bygger inte bara hyresrätter, utan också självförtroende och framtidshopp för många människor.

Peabskolan är ett annat exempel. Här ger vi ungdomar som inte är behöriga till gymnasiet en chans att läsa vidare på byggprogrammet samtidigt som de har möjlighet att läsa upp sina betyg under tiden. Peabskolan har en speciell pedagogik som blandar teori och praktik på ett stimulerande vis. Därmed bidrar vi till branschens och naturligtvis också till vår egen försörjning av framtida arbetskraft.

VIKTIGT ATT FÖLJA SPELREGLERNA

Etik är en viktig del i samhällsansvaret och här har vi tydliga riktlinjer som skall vara kända för alla i vår organisation, såväl som hos våra samarbetspartners. Vårt entreprenörskap bygger på lokalt engagemang och egna initiativ i kombination med eget ansvar. Vi har väl fungerande system för uppföljning, där vi har möjlighet att få kunskap om hur regelverket används och följs. Alla medarbetare har utvecklingssamtal med sin närmaste chef. Vid dessa tillfällen kan och ska allt som rör den enskildes arbetssituation kunna diskuteras. Vi tillämpar även farfarsprincipen, som ger den anställda rätten att vända sig till sin chefs chef, om hon eller han inte vill eller kan ta upp en viss fråga med sin närmaste chef. Frågor om moral och etik rör sig oftast om sunt förnuft. Det är en rättighet och även skyldighet för den enskilde medarbetaren i vår koncern, om något inträffar som strider mot det sunnda förnuftet och det goda omdömet, att reagera.

MILJÖARBETET ÄR PRIORITERAT

Samhällsansvar innebär också ett miljöansvar. Ett trovärdigt miljöarbete bottnar även i sunt förnuft samt ordning och reda. Vi vill samarbeta med uppdragsgivare som delar våra värderingar och vårt engagemang. Vår målsättning är att minska resurs- och energianvändningen i vår egen och våra samarbetspartners produktion. Vi vill bygga och anlägga så att vi uppnår högsta möjliga energieffektivitet ur ett livscykelperspektiv. Vi har således ett ansvar även efter att ett projekt har överlämnats. Genom att vi disponerar hela kedjan i byggprocessen kan vi öka effektiviteten i vårt miljöarbete.

Vi satsar även på att utveckla vår logistik för att på ett effektivt sätt minimera transporter, spilltid, energiåtgång och samtidigt skapa en smidigare byggprocess. Av den anledningen har vi inrättat en central logistikfunktion för hela koncernen.

Vi har ett starkt varumärke som vi alla har byggt upp och som alla tar ansvar för

EN VISION FÖR FRAMTIDEN

Att ta ansvar för miljön och att engagera sig i samhällsutvecklingen har alltid varit en stark drivkraft, både hos mig och hos Peab. Nu har vi dessutom formulerat detta i en gemensam vision för hela koncernen. Därmed kan vi på ett kraftfullt

sätt samla styrkorna när vi nu etablerar Peab som Nordens Samhällsbyggare. Det är en utmaning som kräver stort engagemang, och det känns bra att vi har alla förutsättningar som krävs. Vi har många kompetenta medarbetare, ett bra ledarskap, och mer än 50 års erfarenhet.

Vårt sätt att tänka och arbeta uppskattas redan idag på marknaden. Vi har ett starkt varumärke som vi alla har byggt upp och som alla tar ansvar för. Nu ska vi fortsätta på den inslagna vägen och växa vidare i Norden.

NY VD OCH KONCERNCHEF

Med en ny vision på plats vill vi nu ta Peab vidare i utvecklingen. Jag fyller snart 67 år och det känns därför naturligt för mig att

lämna över rollen som verkställande direktör och koncernchef till Jan Johansson. Jan har varit vice koncernchef och ansvarig för den operativa verksamheten sedan 2009. Han har under den tiden på ett övertygande sätt visat att han är kompetent och kvalificerad för att

axla rollen som VD och koncernchef. Jag är säker på att Jan kommer att föra företaget vidare i Peabs anda på ett utmärkt sätt. I min föreslagna roll som vice styrelseordförande i Peabkoncernen kommer jag att vara tillgänglig i frågor rörande marknad och kunder. Jag önskar Jan Johansson och hans koncernledning lycka till.



Mats Paulsson
Verkställande direktör och koncernchef
Förlöv i april 2011

Nordens samhällsbyggare.

Peab är idag det byggföretag som har den största verksamheten i Sverige. Vårt mål är att växa i Norden och bredda verksamheten. För att mobilisera den kraft som behövs för att Peab ska kunna ha en fortsatt viktig roll i framtidens samhälle har vi under 2010 arbetat fram en gemensam vision som alla i koncernen kan samlas kring. Visionen är grundad på en samlad bedömning av hur omvärlden kommer att se ut år 2020 och formad utifrån Peabs styrkor idag och i framtiden. Den positionerar Peab som en nordisk samhällsbyggare, där Peab bygger framtidens hållbara samhälle och är en magnet för skickliga människor.

Vår nya vision ger oss ett gemensamt mål att sträva emot, samtidigt som vi behåller vår förmåga att anpassa oss till marknadsförutsättningarna på kort sikt. Peab är traditionellt mycket bra på att snabbt ställa om efter marknadsläget och med en stark och tydlig vision blir vi ännu bättre på att hantera förändrade förutsättningar utan att tappa fokus på vart vi är på väg.

Med vår nya vision är vi väl rustade att ta oss an den nya tid som både vi och branschen är på väg in i.

PEAB BYGGER FRAMTIDENS HÅLLBARA SAMHÄLLE

Att bygga ett hållbart samhälle innebär att vi ska vara en föregångare. Allt vi planerar och genomför ska i sin helhet vara i linje med våra etiska riktlinjer samt ansvarsfullt och långsiktigt utformat. På så sätt tillgodoser vi alla miljömässiga, ekonomiska och sociala aspekter.

Ökade miljökrav påverkar hela processen från projektering till avveckling, samtidigt som ökade krav på energieffektivitet inverkar på både produktionen och den färdiga produkten. Våra kunder ställer allt högre krav när det gäller nytänkande. Det gör att samverkan i samhällsbyggandet ökar, vilket innebär att Peab kommer in tidigt i kedjan och bidrar i processen på ett bredare sätt.

Vi ska därför fortsätta utveckla och förnya vår kompetens. Med tanke på att en del av visionen handlar om att vi ska ta en ännu större del i samhällsbyggandet innebär det också att ta ett ökat ansvar när det gäller energi och miljöfrågor.

PEAB ÄR DET NORDISKA FÖRETAGET

I dag har Peab i huvudsak tyngdpunkten i Sverige, men sedan drygt ett år pågår ett intensivt arbete för att skapa en koncern som utvecklas med Norden som bas. Det innebär att Norge och Finland tydligare integreras i verksamheten. Att bygga ett större och starkare Peab är viktigt av flera skäl. Vi kan då effektivisera våra processer och bättre utnyttja våra resurser. Som ett ännu större bolag kan



I juni 2010 slutfördes en omfattande renovering av Segeltorpsskolan i Huddinge utanför Stockholm. Uppdraget var en generalentreprenad där Peab utförde mark och grundläggning samt stomkomplettering och inredning.



Översta bilden: Peab har fått uppdraget att bygga nya Scandic Hotell Fornebu. Hotellet ska uppföras i sydvästra Oslo med utsikt över fjorden.
Nedersta bilden: Peab bygger nytt parkeringshus i Oslo.

vi på ett bättre sätt också bidra till samhällsutvecklingen, bli en intressantare arbetsgivare och en ännu konkurrenskraftigare byggare. Den ökande internationaliseringen är en tydlig trend, inte minst med tanke på en förväntat stark nordisk konjunktur, och att antalet utländska aktörer på marknaden i Norden har ökat. Mycket talar därför för att konkurrensen kommer att öka i framtiden. En annan trend är den ökade storlekspolariseringen. Antingen är man stor nog för internationell konkurrens eller liten och nischad. Där emellan finns ett skikt som får allt svårare att klara sig.

I Sverige finns tre stora byggföretag och en mängd mindre byggare. I Norge och Finland har konsolideringen ännu inte kommit lika långt. Men den kommer och vi kommer att vara en del av den.

PEAB ÄR EN MAGNET FÖR SKICKLIGA MÄNNISKOR

På arbetsmarknaden kommer konkurrensen om de duktiga medarbetarna att bli hårdare. Nästa generation har delvis andra prioriteringar och ställer krav på att behandlas individuellt. De attraheras av företag som tydligt tar ställning och agerar i etiska och sociala frågor, samtidigt som kraven på en god arbetsmiljö ökar. Vi engagerar oss redan idag i utbildning och tar en aktiv del i denna utveckling, bland annat genom Peabskolan.

Vi är en attraktiv arbetsgivare och det måste vi vara även i framtiden. Det är viktigt att nya medarbetare snabbt tillägnar sig vår

värdegrund, Jordnära, Utvecklande, Personlig och Pålittig. Vi har starka kärnvärden som bygger på engagemang och enkelhet.

INTRESSANTA UTMANINGAR

För att lyckas med vår vision krävs det att vi kan bygga ut verksamheten, både med personal och investeringar, på ett kontrollerat sätt.

Även om vår tillväxt i Norge och Finland kräver investeringar är inte ambitionen att bygga upp spegelbilder av den svenska organisationen. Det viktiga på dessa marknader är att säkra upp de resurser som behövs. Vår strategi är att kontinuerligt utveckla verksamheten utifrån de lokala förutsättningarna och utvärdera den löpande.

KAPACITET ATT GENOMFÖRA

Vi har goda förutsättningar att nå framgång. Redan idag har vi flera kunder som arbetar med Norden som marknad, vilket gör att vi har goda förutsättningar att nå vår vision. Vi har utvecklade koncept och de strategiska resurser som krävs.



Akutmotagningen på Universitetsjukhuset i Malmö är en av Sveriges största och kan efter Peabs ny- och ombyggnad motsvara dagens krav på modern akutsjukvård inom en rad områden.



I september 2010 färdigställde Peab Mor Johannes kyrka i Valsta utanför Märsta. Beställare var syriansk-ortodoxa församlingen. Kyrkan sticker ut med sitt 26 meter höga torn med kupol och förgyllda kors.

Oväntat stark tillväxt.

Byggmarknaden har under 2010 utvecklats snabbare än vad någon bedömare vågat tro. Utvecklingen var likartad i Sverige, Norge och Finland. Generellt har husbyggnadssidan haft en god tillväxt inom samtliga sektorer, medan anläggningssidan har haft en måttligare tillväxt under året.

Samtidigt innebär den kraftiga uppgång under 2010 sannolikt en lägre tillväxttakt under 2011. Dessutom innebär den stora volymökningen en ökad risk för kapacitetsbrist i de tre länderna.



BOSTÄDER

I Sverige ökade nybyggandet kraftigt under 2010. Antalet påbörjade lägenheter ökade med omkring 90 procent. Även ombyggnad av flerbostadshus och produktion av småhus ökade, den senare med cirka 25 procent.

På bostadssidan berodde uppgången på fortsatt låga räntor, en fortsatt stor bostadsbrist på samtliga tillväxtorter samt en förbättrad framtidstro hos konsumenterna, vilket hängde samman med konjunkturuppgången och en fortsatt god utveckling när det gäller de disponibla inkomsterna. Utvecklingen ser ut att hålla i sig, även om kommande räntehöjningar och fallande bostadspriser skulle kunna matta tillväxten.

Även i Finland visade bostadsbyggandet en mycket stark utveckling. När det gäller flerbostadshus och småhus ökade antalet påbörjade bostäder med närmare 50 procent under 2010. Utvecklingen har skett mycket snabbt, vilket var väntat när det gäller småhus men mer överraskande när det gäller flerbostadshus.

Generellt var utvecklingen i Finland lik den som skett i Sverige med en snabb återhämtning. Efterfrågan på både bostäder och lokaler var god i båda länderna, medan ökningen av småhus var större i Finland. Detta berodde till viss del på att den finska staten subventionerade byggandet av flerbostadshus under 2008 och 2009, vilket gjorde att de fick en annan typ av konjunkturcykel.

Den starka tillväxten i Finland kan tyckas förvånande med tanke på hur mycket som redan byggts. Ökningen beror bland

annat på en ovanligt stark urbanisering, framför allt i Helsingforsregionen, vilket håller uppe efterfrågan. Det skapar en bristsituation i storstadsområdena, samtidigt som det finns ett överskott av bostäder i andra delar av landet. Motsvarande utveckling finns i Sverige, men där bygger tillväxten snarare på att man inte mött efterfrågan, än urbaniseringen i sig.

I Norge ökade antalet påbörjade bostadslägenheter med omkring 10 procent under 2010. Anledningen till den lägre tillväxten inom bostadsbyggande var att behoven i Norge inte var lika efterfrågade som i Sverige, samtidigt som ränteläget är högre. Dock finns det en stark efterfrågan i Oslo-regionen, även om den inte är lika stark som på jämförbara marknader i Sverige och Finland.

ÖVRIGT HUSBYGGANDE

När det gäller övrigt husbyggande, som exempelvis kommersiella lokaler, offentliga byggnader och industrilokaler, ökade volymen påbörjade projekt i Sverige med mellan 25-30 procent.

För kommersiella lokaler genererades tillväxten av sjunkande vakanser vilket ledde till stigande hyresnivåer. Detta gällde framför allt kontor, där det rådde brist på större yteffektiva lokaler, vilket gynnade nyproduktion snarare än ombyggnation av äldre lokaler. En stark tillväxt när det gällde sysselsättningen inom tjänstesektorn drev även efterfrågan på kontorslokaler.

Inom den offentliga sektorn drevs tillväxten bland annat av effektiviseringar när det gäller energiförsörjning. Att tillväxten ökade under 2010 berodde också på att det var valår. Traditionellt är det en större aktivitet inom det kommunala byggandet inför ett val.

Även inom reparation och underhåll var tillväxten god och landade på cirka 2 procent under 2010.

I Finland minskade volymen påbörjade lokaler med cirka 15 procent, vilket var något sämre än vad som prognostiserats. Minskningen utgjordes främst av offentliga lokaler, medan det kommersiella byggandet utvecklades ungefär som väntat.

När det gäller övrigt byggande på den norska marknaden hade kommersiella lokaler och offentligt byggande en uppgång med 15 procent. Även om prognoserna talade om en återhämtning var resultatet över förväntningarna.

ANLÄGGNING

Den svenska anläggningsmarknaden hade en svag utveckling under 2010 och utfallet blev nära nolltillväxt. Utsikterna för 2011 är något mer positiva och en ökning på cirka 3 procent förväntas. Andelen stora projekt har ökat vilket samtidigt innebär en viss ryckighet när det gäller tillväxten. Dock är anläggningsmarknaden generellt relativt stabil och brukar inte uppvisa lika stora svängningar som exempelvis bostadssidan. Samtidigt finns det en möjlighet att de problem som rått inom järnvägen under de två gångna vintrarna kan resultera i ökade infrastrukturinvesteringar

under 2011-2012. På vägsidan pågår ett antal stora projekt. När det gäller den framtida utvecklingen inom infrastruktur styrs den i hög grad av politiska beslut, till exempel gällande fördelningen av resurser mellan väg och järnväg. De stora infrastruktursatsningar som regeringen beslutade om under tidigare år är i stort sett avklarade och i dagsläget finns inga indikationer på nya större satsningar. När det gäller utvecklingen inom vindkraft präglas även den av en ryckighet, vilket till stor del beror på utdragna tillståndsprocesser och överklaganden.

På den finska anläggningsmarknaden visade utvecklingen en minskning under 2010 och under 2011 förutses nolltillväxt.

I Norge däremot låg tillväxten under 2010 på cirka 3 procent och förväntas öka till cirka 5 procent under 2011. Anläggningsmarknaden i Norge är traditionellt ganska stabil eftersom det finns ett konstant behov av nya projekt som exempelvis tunnlar och broar. I och med att den norska topografin är så varierad och bergig, innebär det även att anläggningsprojekten generellt blir dyrare, något som även det driver tillväxten.

BYGGMARKNADEN 2011

Under de närmaste åren kan vi räkna med en viss avmattning i tillväxten. Under 2010 återhämtades i princip hela den nedgång som skedde i Sverige under 2009, vilket tyder på att det blir en utplaning under 2011. Tillväxten kommer dock att bestå inom husbyggandet. Den starkaste tillväxten framöver kommer sannolikt att ligga inom småhus och industrilokaler där prognosen i Sverige ligger på en 20-procentig ökning under 2011. Även produktionen av kommersiella lokaler väntas öka med cirka 5 procent. Däremot förväntas tillväxten inom det offentliga byggandet att minska då kommunerna sannolikt kommer att strama åt lite mer.

Sammantaget ökade alltså antalet påbörjade bostäder med cirka 60 procent under 2010 och prognosen ligger på en drygt femprocentig ökning för 2011. Under 2011 kommer troligen bristen på kompetent personal i kombination med allt större pensionsavgångar att börja påverka tillväxten. Denna brist kommer förvisso inte som någon överraskning, däremot kommer den tidigare än beräknat på grund av den kraftigare uppgången.

KONKURRENSSITUATION

Peab är ett av de tre största byggbolagen i Norden. På den svenska marknaden är Peab idag det största byggbolaget följt av Skanska, NCC, JM och Svevia. Skanska och NCC har ett likvärdigt arbetssätt på den svenska marknaden där de erbjuder alla typer av bygg- och anläggningstjänster. JM är framför allt konkurrent när det gäller utveckling av bostadsprojekt i storstadsregionerna och Svevia när det gäller infrastruktur.

Under senare år har internationell konkurrens på den nordiska byggmarknaden blivit allt starkare. Efter 2009 då fokus ökade på respektive hemmamarknad tog konjunkturuppgången under 2010

åter fart. Framför allt gällde detta på infrastruktursidan där många stora internationella byggföretag försökte dra nytta av tillväxten på framför allt den svenska marknaden. Ett exempel är Norra länken i Stockholm som uteslutande har gått till utländska byggföretag, om än i samarbete med svenska aktörer.

På de lokala och regionala marknaderna konkurrerar Peab med ett flertal mindre och medelstora byggföretag. Vikten av en lokal närvaro driver dock en fortsatt konsolidering i branschen där de större bolagen förvärvar de mindre. Peab har exempelvis en lång historia av ett flertal framgångsrika förvärv av mindre lokala bolag som passar företagets struktur. Därmed har bolaget kunnat öka närvaron på strategiskt viktiga marknader som tidigare inte täckts in.

Även i Norge och Finland utgörs de främsta konkurrenterna av Skanska och NCC. I Finland konkurrerar Peab även med Lemmin-käinen och YIT och i Norge med Veidekke och AF-gruppen.

Byggandets utveckling, procentuell förändring

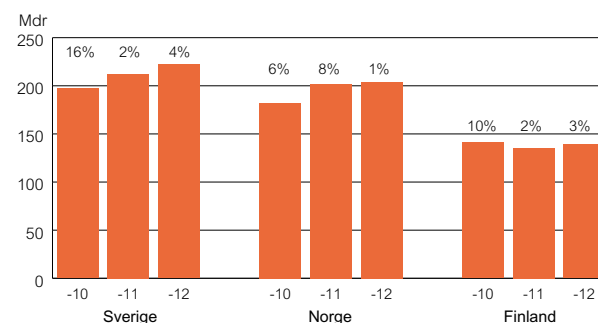
Sverige	2010	2011	2012
Påbörjad husbyggnadsvolym	32	2	6
Anläggningar	0	3	2
Totala investeringar	16	2	4

Norge	2010	2011	2012
Påbörjad husbyggnadsvolym	8	9	1
Anläggningar	3	5	2
Totala investeringar	6	8	1

Finland	2010	2011	2012
Påbörjad husbyggnadsvolym	14	3	3
Anläggningar	-2	0	3
Totala investeringar	10	2	3

Totala investeringar 2010-2012

Påbörjad husbyggnad, löpande anläggningsinv. Mdr SEK, 2010 års priser

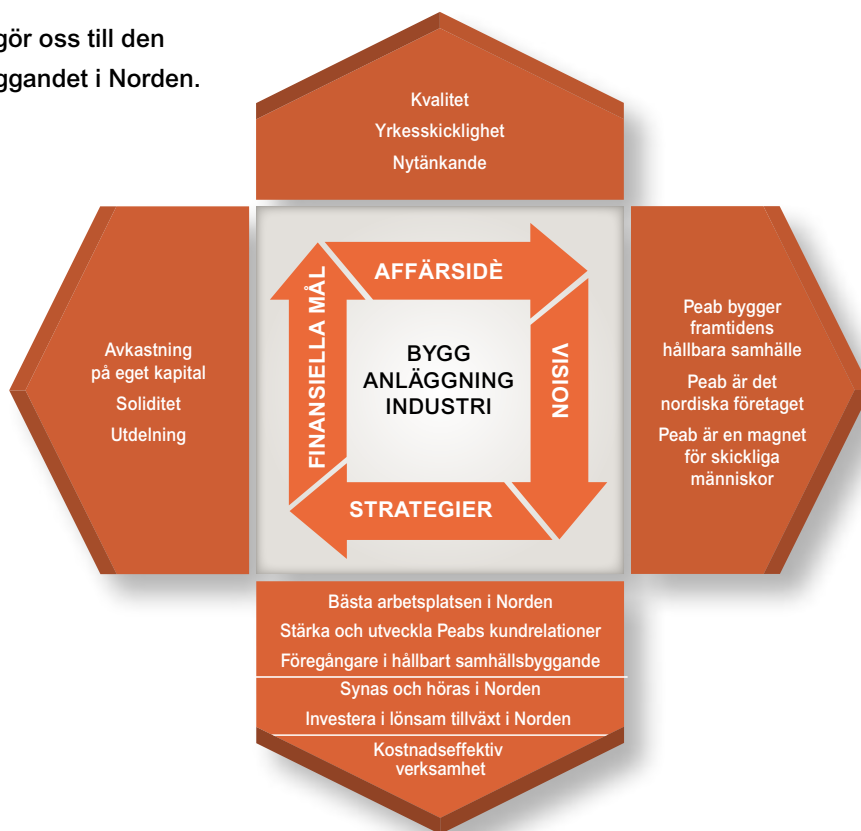


(Källa för avsnittet: Industriefakta)



Så bygger vi framtidens hållbara samhälle i Norden.

Peabs grundmurade affärsmodell gör oss till den självklara partnern för samhällsbyggandet i Norden.



Affärsidé

Vår affärsmodell utgår från våra verksamheter – bygg, anläggning och industri som tillsammans utgör ett komplett erbjudande till marknaden. Utifrån vår affärsidé arbetar vi för att förverkliga vår vision och nå våra finansiella mål genom sex koncernstrategier, som bygger på väl etablerade värderingar, etiska principer och ett ansvar för ett hållbart samhälle.

VÅR AFFÄRSIDÉ

Grunden i vår verksamhet är vår starka affärsidé:

"Peab är ett bygg- och anläggningsföretag, vars främsta ledstjärna är total kvalitet i alla led av byggprocessen. Genom nytänkande, kombinerat med en gedigen yrkesskicklighet, ska vi göra kundens intresse till vårt och därmed alltid bygga för framtiden."

Total kvalitet i byggprocessen är ett viktigt konkurrensmedel för oss. Våra kunder väljer oss för att de ser vårt erbjudande av kvalitet och pris som det bästa alternativet. Att vara **nyttänkande** innebär att vi alltid strävar efter att hitta nya lösningar. Byggmetoder och material utvecklas hela tiden och vi ska arbeta med en bra balans mellan det beprövade och det innovativa. **Gedigen yrkesskicklighet** och engagerade medarbetare är viktigt för oss. Vi har alltid satt en ära i att leverera en slutprodukt som överträffar våra kunders förväntningar. Kundens intresse är vårt och vi arbetar i nära samarbete med våra kunder, till exempel genom våra förtro-

endeentreprenader. Genom att bygga för framtiden ser vi till att det vi bygger idag även klarar morgondagens krav på ett hållbart samhälle.

Vår vision för framtiden

För att skapa en gemensam bild av vart vi är på väg har vi under 2010 formulerat vår vision:

PEAB – NORDENS SAMHÄLLSBYGGARE

Peab bygger framtidens hållbara samhälle

Vi är den självklara partnern i samhällsbyggandet i Norden. Vi skapar idéer, tar initiativ och är nydanande. Vi arbetar resurssnålt och våra klimatsmarta lösningar ligger i framkant. Det vi gör är hållbart genom hela livscykeln.

Peab är det nordiska företaget

Vi samarbetar över gränser för att överträffa våra kunders förväntningar. I Peab finns vi nära våra kunder vare sig de är lokala, nationella eller globala. Nöjda kunder bidrar till vår framgång i hela Norden.

Peab är en magnet för skickliga människor

Vi är arbetsgivaren nummer ett i Norden. Våra värderingar är enkla och tydliga. Våra medarbetare är djupt engagerade och våra ledare brinner för att få människor att utvecklas. När medarbetarna växer, då växer också Peab.

Sex strategier leder till att vi når visionen

För att skapa förutsättningar att genomföra våra strategier fokuserar vi på en effektiv verksamhet i alla delar av organisationen.

KOSTNADSEFFEKTIV VERKSAMHET

Genom att ta ett helhetsgrepp över hela koncernens struktur har vi på ett tydligare sätt identifierat möjliga synergier och samordningsvinster inom och mellan alla våra verksamheter. Vi kan också flytta resurser och kraftsamla inom de områden där efterfrågan är stor. Det gör att vi snabbt kan ställa om och dra nytta av nya affärsmöjligheter som dyker upp.

För att utnyttja hela organisationens samlade kompetens arbetar vi för att utveckla ett ökat processtänkande. Genom att skapa gemensamma koncept kan vi bygga upp en kunskapsmassa som enkelt kan utnyttjas av alla våra kunder i Norden. Genom att flytta personal mellan olika enheter och länder kan vi också i stor utsträckning behålla kompetens inom bolaget även om marknadsförutsättningarna förändras, samtidigt som möjligheterna till utlandsarbete är positivt för våra medarbetare.

Vi har under en längre tid arbetat aktivt för att rationalisera och industrialisera byggprocessen för att på så sätt kunna minska produktionskostnaderna. Bland annat har vi utvecklat ett gemensamt byggsystem (PGS) som bygger på ett flexibelt system av byggkomponenter som fabriksstillverkas och sedan monteras ihop till ett komplett flerbostadshus. Därmed har vi tagit ytterligare ett steg för att vidareutveckla våra system för industriellt byggande så att de kan utnyttjas av alla våra byggdivisioner.

Logistik är en viktig del i en effektivare byggprocess. Därför arbetar vi löpande för att minska antalet material- och underleverantörer, samtidigt som vi stärker samarbetet med de befintliga. Vi har fortsatt processen med att ta ett samlat grepp kring logistikfrågorna utifrån ett industriellt perspektiv. Vårt datoriserade inköps- och avropssystem PIA är för närvarande i drift i Sverige.

STRATEGIER

Bästa arbetsplatsen i Norden
Stärka och utveckla Peabs kundrelationer
Föregångare i hållbart samhällsbyggande
Synas och höras i Norden
Investera i lönsam tillväxt i Norden
Kostnadseffektiv verksamhet

Genom att utveckla relationer med nordiska underleverantörer och teckna långvariga kontrakt gör vi det möjligt att använda lokalt producerat byggmaterial av hög kvalitet till bra priser. I de fall där det inte finns kostnadseffektiva alternativ på den lokala marknaden arbetar vår inköpsorganisation med internationella kvalitetssäkrade aktörer.

Parallellt med det övergripande strategiska arbetet med att skapa samordningsfördelar pågår även ett löpande effektiviseringsarbete i hela organisationen. Här arbetar vi strukturerat och metodiskt med ständiga förbättringar och löpande innovationsarbete för att kontinuerligt se över omkostnader och hitta vägar att optimera alla delar av verksamheten.

Under 2010 har vi tagit fram nyckeltal för vår produktivitet och satt upp mål för hur mycket den ska öka per år. En viktig del i vårt effektiviseringsarbete är att mäta, följa upp resultaten och kommunicera dem till hela organisationen.

KOSTNADSEFFEKTIV VERKSAMHET

- Industriella processer
- Industriellt byggande
- Konzeptutveckling
- Logistiklösningar
- Operativa mål och uppföljning





För att göra det möjligt att attrahera kunder och medarbetare ska vi:

INVESTERA I LÖNSAM TILLVÄXT I NORDEN

En viktig faktor för att uppnå vår vision är att vi har en god tillväxt med bibehållen lönsamhet. Vi betraktar såväl våra organiska som förvärvsdrivna tillväxtmöjligheter ur ett nordiskt perspektiv och agerar utifrån de förutsättningar som finns och de möjligheter som uppstår. Möjligheterna är naturligtvis större i Norge och Finland där vi idag har en mindre verksamhet. Men även i Sverige finns ytterligare tillväxtpotential, exempelvis inom byggservice.

Vi har tagit fram en personalförsörjningsstrategi för de kommande åren som ska driva vår tillväxt. För Peab är medarbetarna vår viktigaste resurs. Vi har skapat en beredskap för lönsamma investeringar i byggnation där samhället eller andra aktörer tidigare stått för hela investeringen. Under de senaste åren har vi också initierat bostadsprojekt trots det turbulenta marknadsläget för att på så sätt ha ett försprång när efterfrågan ökar. Vi kommer även att investera i mark för bostäder och förvärva verksamheter som uppfyller våra strategiska och finansiella krav.

Vi har sedan tidigare arbetat aktivt med bostadsutveckling som ett led i att skapa tillväxt. Vi kommer under 2011 att öka aktiviteten även inom kommersiell fastighetsutveckling. Tanken är att vi på så sätt skapar mervärden både för våra kunder och aktieägare.



Men även om vi i och med detta i vissa fall har en större ägarandel under en längre tid är målet fortfarande att våra utvecklingsobjekt ska avyttras. Genom att ta ett större grepp om fastighetsutvecklingen ökar vi vår kompetens och vår förståelse för kundens affär. Därmed blir vi bättre rustade att hjälpa våra kunder att utveckla sina projekt samtidigt som vi utökar våra möjligheter att agera på marknaden.

Vi kommer fortsätta vårt arbete med att identifiera, initiera och utveckla större projekt, som till exempel Arenastaden i Solna, Varvsstaden i Malmö och forskningsanläggningen Max IV i Lund.

INVESTERA I LÖNSAM TILLVÄXT I NORDEN

- Personalförsörjningsstrategi
- Bostadsutveckling
- Fastighetsutveckling
- Förvärv 2010
 - Telemark Vestfold Entreprenör AS
 - Telemark Vestfold Utvikling AS
 - A-frakt AB
 - Cramo Entreprenad
 - Yttre Miljö
 - Ångström & Mellgren AB

SYNAS OCH HÖRAS I NORDEN

Vi ska sätta Peab på kartan som Nordens samhällsbyggare. Genom att synas och höras, både i vår egen bransch och på den nordiska marknaden, ökar vår förmåga att attrahera kunder, medarbetare och investerare.

Vi har under hösten genomfört en mätning av kännedomen om Peabs varumärke som en nordisk samhällsbyggare och kommer att sätta upp mål för hur denna ska öka under de närmaste åren.

Vi genomförde också en reklamkampanj som gick parallellt i Norge, Sverige och Finland. Det var första gången vi marknadsförde oss samtidigt och likriktat på alla marknader, vilket möjliggjordes genom att vi under året tagit fram en gemensam nordisk varumärkesplattform. Syftet med kampanjen var att kommunicera ambitionen i visionen, men även att synas och attrahera nya medarbetare. Parallellt med kampanjen lanserades även en ny webbsida som presenterar Peab som en nordisk samhällsbyggare.

Vi kommunicerar också med marknaden genom vår tidning PeabJournalen som fyra gånger per år distribueras till samtliga kunder, aktieägare och medarbetare. Vi har även gjort om koncernens hemsida för att på ett tydligare sätt föra fram vårt erbjudande.

Ett annat sätt att synliggöra Peab är att vi aktivt deltar i samhällsplaneringen. Vi har till exempel tagit stor del i arbetet med att initiera och utveckla Arenastaden i Solna och Västra hamnen i Malmö.



Vi ska attrahera kunder och medarbetare på den nordiska marknaden.

FÖREGÅNGARE I HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE

Vi ska vara en föregångare och bidra till ett hållbart samhälle. På så vis skapar vi värden, inte bara för våra kunder och deras kunder, utan även för samhället i stort, våra medarbetare och våra ägare. Det i sin tur öppnar vägen till nya marknader och affärs-möjligheter, både för våra kunder och för oss.

Ett steg på vägen mot att förverkliga vår vision togs under året då vi tog fram vår definition av hållbart samhällsbyggande:

Allt vi planerar och genomför ska i sin helhet vara i linje med våra etiska riktlinjer samt vara ansvarsfullt och långsiktigt utformat. På så sätt ska vi tillgodose alla miljömässiga, ekonomiska och sociala aspekter.

Vi har under året bland annat påbörjat arbetet med strategisk energiutveckling i byggprocessen. Vi har även utvecklat och utökat vår miljöorganisation samt inlett ett arbete för att utveckla vår hållbarhetsrapportering (se sidorna 32-35).

FÖREGÅNGARE I HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE

Miljön

- Vi arbetar för att öka andelen förnybara råvaror och bli resurssnålare i alla delar av vår verksamhet.
- Vi prioriterar markområden nära kommunikationer och service för att effektivisera samhället och användningen av infrastrukturen.
- Vi minimerar vår påverkan på ekosystem samt tar hänsyn till naturvärden vid användning och utveckling av markområden.

Socialt

- Vi bygger så att människor kan leva, arbeta och bo i en trygg och hälsosam miljö.
- Vi arbetar enligt principen att alla människor ska ha lika värde, rättigheter, skyldigheter och möjligheter.
- Vi engagerar oss i samhällets utveckling.

Ekonomiskt

- Vi strävar efter att göra varje projekts ekonomi över hela livscykeln tydlig för våra kunder och alla som medverkar i projektet.
- Vi arbetar för att bli effektivare.
- Vi lägger stor vikt vid riskbedömning och planering i tidiga skeden för att maximera möjligheterna att bygga effektivt och resurssnålt.



STÄRKA OCH UTVECKLA PEABS KUNDRELATIONER

Vi fortsätter att vårda våra kundrelationer. Prioriterat är långsiktiga relationer som bygger på förtroende. Därför försätter vi att utveckla våra samarbetsformer.

Vi har sedan länge använt förtroendeentreprenad som arbetsmetod. Det innebär att Peab, arkitekter, konsulter och underentreprenörer tillsammans med beställaren sätter sig runt samma bord för att i ett tidigt skede skapa de bästa förutsättningarna för ett lyckat projekt. Det är en samarbetsform som ger oss möjlighet att tillföra vår kompetens vilket leder till kortare byggtider, lägre totalpris och en högre kvalitet. I en förtroendeentreprenad arbetar vi med öppen redovisning och i ett nära, prestigelöst samarbete med uppdragsgivaren.

Förutom förtroendeentreprenader arbetar vi även med Partnering, en samarbetsform som är vanligt förekommande på framförallt den europeiska marknaden.

Ett bra exempel på hur vi arbetar långsiktigt med att utveckla våra kundrelationer är vårt samarbete med IKEA när det gäller deras fortsatta expansion i Sverige, Norge och Finland. Vårt uppdrag är att utveckla system och lösningar för byggande fram till förvaltning av IKEA:s varuhus. Samverkan ska ske från idé till nyckelfärdig byggnad och varuhusen skall uppföras med hög kvalitet, låga byggkostnader, kort byggtid, minimerad energiåtgång och med miljöeffektiva lösningar för såväl byggnation som drift.

Ett annat sätt att utveckla våra kundrelationer är genom att ta fram färdiga specifika och genomtänkta koncept inom specialiserade nischmarknader utifrån de behov vi ser på marknaden. Det kan exempelvis handla om att fördjupa och konceptualisera vårt kunnande när det gäller att bygga bostäder, sjukhus och arenor. Här har vi utvecklat specifika rutiner och processer för att effektiv-

sera produktionen. Effektivitetsvinsterna blir ännu större när vi till koncepten kan koppla våra industriella processer för byggande.

Under året har vi till exempel lanserat Annehem, vårt koncept för trygghetsboende. Målsättningen är att vi ska ta fram ytterligare ett antal koncept byggda på industriellt tänkande under 2011.

För att säkerställa att vi uppfyller våra kunders krav kommer vi att börja genomföra regelbundna mätningar av kundnöjdhet för alla verksamheter under nästa år och sätta upp mål för hur den ska öka de kommande åren.

STÄRKA OCH UTVECKLA PEABS KUNDRELATIONER

- Förtroendeentreprenad
- Långsiktighet
- Konzeptutveckling
- Löpande utvärdering av relationer



BÄSTA ARBETSPLATSEN I NORDEN

Under de närmaste åren kommer allt fler av våra medarbetare att gå i pension. Samtidigt har vi som ambition att öka vår tillväxt med bibehållen lönsamhet. Det kräver att vi har förmågan att attrahera nya medarbetare.

Vi ska vara branschens bästa arbetsplats. Men i ljuset av hur utvecklingen ser ut inser vi att det inte är nog. För vi ska inte bara konkurrera om arbetskraften med andra byggföretag utan även med företag inom andra branscher. Därför ökar vi nu våra ambi-



tioner och har nu som strategi att bli Nordens bästa arbetsplats.

Vi vidareutvecklar vår arbetsorganisation och våra ledare, lyfter fram det kreativa i arbetet och utvecklar det industriella byggandet. Men naturligtvis krävs det också att hela branschen utvecklas. För att uppnå det måste parterna på byggarbetsmarknaden inleda en förutsättningslös dialog för att till exempel kunna skapa moderna medarbetareavtal.

Inom Peab arbetar vi systematiskt med att undersöka hur våra medarbetare trivs och mår. Vi genomför regelbundet en stor personalenkät, Handslaget, där kartlägger vi bland annat hur medarbetarna ser på ledarskap, engagemang, kompetens, kundfokus, Peab som arbetsgivare samt hälsa och arbetsmiljö. Generellt är medarbetarna mycket positiva och undersökningen har en hög svarsfrekvens, vilket ger resultatet stor validitet. Resultatet ligger till grund för vårt arbete med att ytterligare utveckla Peab som arbetsgivare på alla nivåer.

Under året har vi tagit fram strategier för hur vi ytterligare ska kunna förbättra resultatet i Handslaget de närmaste åren. Vi har också definierat vad som är en bra arbetsplats och satt upp mätbara mål för att kunna uppnå detta.

Genom Peab Fritid erbjuds alla medarbetare hälsofrämjande aktiviteter. Det handlar exempelvis om träningskort, utbildning inom hälsa, familjeträffar men också andra aktiviteter. En annan viktig faktor för att trivas är att man känner sig delaktig. Alla anställda i Peab har en personlig inloggning på vårt intranät

Planket samt en egen e-postadress. Därmed har de via Internet tillgång till all information var de än befinner sig.

Vi arbetar systematiskt med att skapa en bra blandning vad gäller ålder, kön och etnicitet. Bland annat arbetar vi för att uppmuntra fler kvinnor att ta ledande positioner inom produktionen och att skapa samma förutsättningar för män och kvinnor i det dagliga arbetet.

Inom ramen för PeabAkademin satsar vi mycket på ledarskap-utbildningar och vi prioriterar intern rekrytering. Det gör vi för att vi vill säkerställa att vi behåller vår kompetens inom koncernen. Samtidigt gör det oss attraktivare som arbetsgivare när vi rekryterar. Bland annat genomför vi befattningsförberedande utbildningar för både tjänstemän och hantverkare. Vi har under året omformat våra chefs- och ledarprogram utifrån visionen och tagit fram en strategi för de kommande åren.

Vi uppmuntrar unga att satsa på byggbranschen, bland annat genom Peabskolan, en 3-årig gymnasieutbildning för hantverkare. Sedan starten 2006 har skolan blivit en stor framgång. Idag finns den i Malmö, Ängelholm och Solna och under 2011 startas en skola i Upplands Väsby. Vi kommer nu att öka expansionstakten och undersöker även möjligheterna att starta upp i Norge. Det unika med Peabskolan är att den är öppen även för de elever som inte är behöriga till andra gymnasieprogram. Under 2010 har vi utvecklat den pedagogiska grundtanke som skolan bygger på och även implementerat den i våra interna utbildningar inom Peabakademin.

För att ytterligare öka våra möjligheter att attrahera unga har vi under året genomfört en stor undersökning för att ta reda på vilka krav och attityder dagens ungdomar har. Utifrån resultaten kommer vi under nästa år att ta fram nya idéer och lösningar för hur vi ska kunna öka intresset för Peab i denna viktiga målgrupp.

BÄSTA ARBETSPLATSEN I NORDEN**Vad Peab gör för att...****Attrahera medarbetare**

- Peabskolan
- Ung och lovande stipendier
- Arbetsmarknadsdagar
- Omvärldsbevakning

Utveckla medarbetare

- Befattningsförberedande utbildningar
- Ledarskapsutbildningar
- Individuella utvecklingsplaner

Behålla medarbetare

- Handslaget
- Intern information
- Peab Fritid
- En arbetsplats med mångfald

Vår organisation.

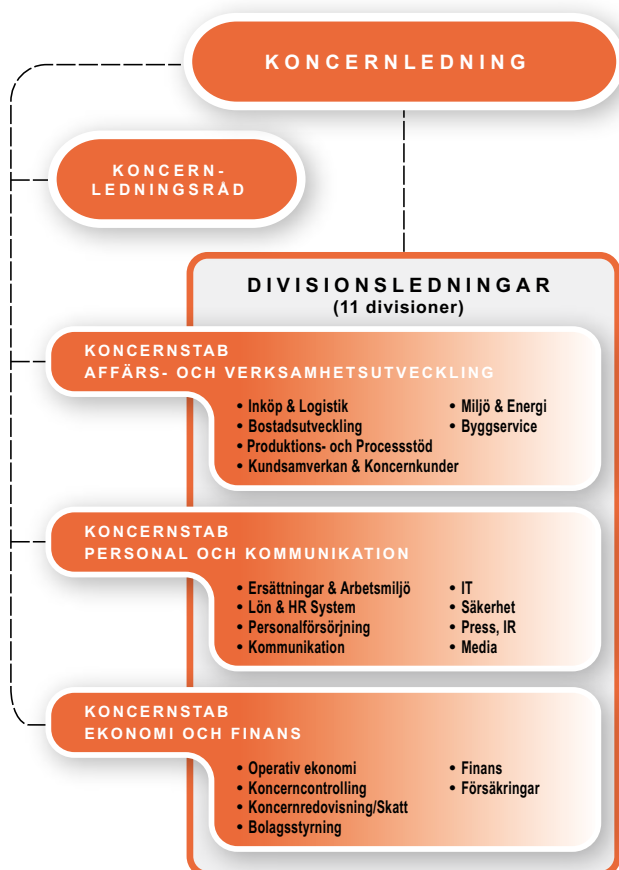
För att kunna bedriva en effektiv och utvecklande verksamhet har vi skapat en nordisk organisation, som genom divisionernas lokala närvaro, drar nytta av kraften i det lokala entreprenörskapet samtidigt som den tar tillvara styrkan i våra samlade resurser samt i vår kompetens och erfarenhet.

Parallellt med divisionerna inom våra verksamhetsområden har vi ett antal koncernövergripande stödfunktioner, bland annat inom bostadsutveckling, byggservice och fastighetsutveckling, vars uppgift är att stötta den lokala verksamheten med konceptutveckling och specialistkunskaper. Därmed kan vi skapa enhetliga kostnadseffektiva koncept, standardiserade lösningar och gemensamma marknadskampanjer.

VÅR VÄRDEGRUND

Vår affärsmodell beskriver hur vi arbetar för att skapa lönsamhet och tillväxt. Men det som gör den unik för Peab är att den vilar på vår gemensamma värdegrund som bygger på fyra kärnvärden: Jordnära, Utvecklande, Personlig och Pålitlig.

Förutom dessa värden styrs vår verksamhet även av ett antal olika policydokument inom kvalitet, arbetsmiljö, miljö och etik.



VÅRA KÄRNVÄRDEN

Jordnära

Vi ska ha ett jordnära arbetssätt med korta beslutsvägar och en lyhördhet för kundens intressen.

Utvecklande

Vi ska vara nyskapande, flexibla och ha ambitionen att ständigt förbättra oss.

Personlig

Genom en ärlig och förtroendefull dialog med våra kunder och samarbetspartners ska vi skapa och bibehålla långvariga och goda relationer.

Pålitlig

Vi ska alltid uppträda med god affärsetik, kompetens och yrkesskicklighet.

Under 2009 byggde Peab om Scancems gamla huvudkontor i Malmö till ett boende för de som värderar livets goda högt. Förutom lyxiga lägenheter innefattas Viktoria Park även av ett SPA, biograf och ett par olika restauranger.



Våra finansiella och operativa mål.

Intjäningen i Peab skall användas för att utveckla verksamheten och generera avkastning till ägarna.

FINANSIELLA MÅL

Peabs ledning styr verksamheten utifrån styrelsens riktlinjer som baseras på tre finansiella mål – räntabilitet på eget kapital, soliditet samt utdelning. Dessa fastställdes under våren 2007 och gäller koncernen som helhet. Målen är tydliga och förenklar kommunikationen till de finansiella marknaderna. Vid väsentliga förändringar i Peabs struktur eller i vår omvärld, exempelvis på de finansiella marknaderna eller genom politiska beslut, kommer vi vid behov att justera de finansiella målen.

OPERATIVA MÅL

Peab består av en rad olika verksamheter med olika förutsättningar som därför har interna operativa mål anpassade för respektive verksamhet. Uppföljning av dessa sker löpande genom rapportering i projekten och resultatenheterna. De operativa målen fokuserar primärt på tre områden.

Lönsamhet: Denna mäts genom rörelsemarginalen, där pris-sättning och inte minst omkostnaderna fokuseras, samt genom avkastning på sysselsatt kapital för att säkerställa att vi på ett



optimalt sätt använder det kapital vi binder i anläggningar och projektutveckling.

Kassaflöde och likviditet: Kassaflödet före finansiering ska långsiktigt alltid vara positivt. Även om avvikelser kan ske under ett enskilt år ska rörelsekapitalbindning och investeringsnivåer över tiden gå i takt med de kassaflöden som genereras i den löpande verksamheten. Per den 31 december 2010 hade koncernen disponibla likvida medel, inklusive outnyttjade kreditlöften, till ett belopp av 5,3 Mdkr.

Kapitalbindning: Varje division har en ram för kapitalbindning och avkastningsmål på sysselsatt kapital. Två koncernövergripande investeringsgrupper tar ställning till divisionernas investeringar i såväl maskiner som projektfastigheter. På så sätt har divisionerna en entreprenöriell handlingsfrihet samtidigt som koncernens kapitalbindning kan optimeras på bästa sätt.

PEABKONCERNENS FINANSIELLA MÅL

Mål	Kommentar													
Räntabilitet på eget kapital ska vara minst 20 procent. Målet är satt för att skapa en effektiv verksamhet och en rationell kapitalstruktur som begränsar ägarnas kapitalinsats.	Räntabiliteten har tidigare legat över vårt mål. Under 2009 och 2010 har vi inte nått vårt avkastningsmål. Anledningarna till detta är dels en följd av en försämrad konjunktur med minskade volymer och lägre resultat och dels en följd av en högre soliditet under de senare åren.	Räntabilitet på eget kapital <table><thead><tr><th>År</th><th>Räntabilitet (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2006</td><td>32</td></tr><tr><td>2007</td><td>24</td></tr><tr><td>2008</td><td>22</td></tr><tr><td>2009</td><td>19</td></tr><tr><td>2010</td><td>16</td></tr></tbody></table>	År	Räntabilitet (%)	2006	32	2007	24	2008	22	2009	19	2010	16
År	Räntabilitet (%)													
2006	32													
2007	24													
2008	22													
2009	19													
2010	16													
Soliditeten ska vara minst 25 procent. Soliditeten reglerar förhållandet mellan eget kapital och skulder. Målet, som ska balansera ägarnas krav på avkastning och behovet av en säkrad verksamhet även under tider med sämre marknadsförutsättningar, innebär att koncernens tillgångar till minst 25 procent ska finansieras av eget kapital.	Soliditeten har legat runt eller över målet de senaste tre åren. Det är dels ett resultat av den nyemission som gjordes i samband med förvärvet av Peab Industri i slutet av 2008 och dels en stabil intjäning, vilket ökat koncernens egna kapital.	Soliditet <table><thead><tr><th>År</th><th>Soliditet (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2006</td><td>20</td></tr><tr><td>2007</td><td>24</td></tr><tr><td>2008</td><td>26</td></tr><tr><td>2009</td><td>29</td></tr><tr><td>2010</td><td>28</td></tr></tbody></table>	År	Soliditet (%)	2006	20	2007	24	2008	26	2009	29	2010	28
År	Soliditet (%)													
2006	20													
2007	24													
2008	26													
2009	29													
2010	28													
Utdelningen ska vara minst 50 procent av resultatet efter skatt. Målet är satt för att säkra såväl ägarnas avkastning på sitt insatta kapital som bolagets behov av medel för att utveckla verksamheten.	För 2010 föreslås en utdelning med 2,60 kr per aktie. Beräknat som en andel av koncernens redovisade resultat efter skatt uppgår föreslagen utdelning till 63 procent. Utdelningsförslaget motsvarar en direktavkastning på 4,5 procent baserat på Peabs slutkurs den 31 december 2010.	Utdelning¹⁾ <table><thead><tr><th>År</th><th>Utdelning (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2006</td><td>28</td></tr><tr><td>2007</td><td>48</td></tr><tr><td>2008</td><td>58</td></tr><tr><td>2009</td><td>55</td></tr><tr><td>2010</td><td>63</td></tr></tbody></table>	År	Utdelning (%)	2006	28	2007	48	2008	58	2009	55	2010	63
År	Utdelning (%)													
2006	28													
2007	48													
2008	58													
2009	55													
2010	63													

1) För 2010, styrelsens förslag till årsstämma

Nya Ulriksdal är ett av Peabs större bostadsprojekt i Stockholm. Här skapas 1 500 nya bostäder, cirka 5 000 nya arbetsplatser och 5 000 kvm handel.





Jan Johansson, Vice koncernchef

Tillsammans blir vi starka så in i Norden.

När vi gick in i 2010 lämnade vi ett turbulent år bakom oss. Vi hade hanterat finanskrisen, fått vår nya organisation på plats och genomfört integrationen av Peab Industri. Under året har vi ökat vår omsättning och fortsatt vår utveckling, bland annat genom att formulera vår vision, ta fram koncerngemensamma strategier och ökat vårt fokus på ledarskap.

Jag kan med glädje konstatera att samtliga av våra verksamhetsområden växte 2010. Vår samlade operativa omsättning ökade under 2010 med hela nio procent. Bland annat ökade bostadsproduktionen, av såväl flerfamiljshus som småhus, vilket var gynnsamt för byggverksamheten.

Även anläggningsverksamheten växte under 2010, trots en ovanligt lång, kall vinter och en tilltagande konkurrens med internationella inslag. Vi har arbetat aktivt med att ytterligare förbättra vår produktivitet för att upprätthålla våra marginaler, även om vi inte lyckades fullt ut.

Den ökade aktiviteten gynnade även vår industriverksamhet vilket resulterade i ett ökat kapacitetsutnyttjande under året.

Ordergången under 2010 var bra totalt sett och vi har en bra orderstock inför 2011. Det ger oss möjligheter att planera med god framförhållning, vilket innebär att vi kan styra och anpassa verksamheten på ett bra sätt.

STRATEGISKA VÄGVAL

Vår framgång är ingen slump, utan resultatet av ett brett engagemang bland våra medarbetare och ett antal viktiga strategiska vägval. När finanskrisen slog till i slutet av 2008 valde vi att bygga hyresrätter i egen regi. Dessutom omvandlade vi ett antal planerade bostadsrättsfastigheter till hyresrätter. Det gjordes dels för att vi är övertygade om att hyresrätten kommer att få en renässans framöver och dels för att behålla vår kompetens inom bostadsbyggande.

Vi valde att behålla vår personal i så stor utsträckning som möjligt. Därmed har vi nu en bra bemanning och bibehållen kompetens när marknaden vänder, vilket ger oss ovärderliga strategiska fördelar. Inom Peab har vi alltid valt vår egen väg under perioder med lågkonjunktur, vilket i sin tur visar hur vi arbetar utifrån ett mer långsiktigt perspektiv tack vare långsiktiga ägare.

UTVECKLADE KUNDERBJUDANDEN

Under 2010 har vi fortsatt att utveckla Peab. Vi har bland annat tittat på våra kunderbjudanden för att säkerställa att vi är attraktiva på marknaden. Det har resulterat i att vi under 2011 kommer att börja arbeta med fastighetsutveckling, något våra kunder har efterfrågat. Därmed bygger vi upp en kompetens inom kommersiella fastigheter, precis som vi redan gjort när det gäller bostad inom vår bostadsutveckling. Vi vill kunna erbjuda våra kunder ett komplett koncept för att bygga hela samhällen, med allt från sjukhus, kontor

och andra moderna arbetsplatser till hyresrätter och köpcentrum, och därför är det viktigt att vi även har denna kompetens.

Vi har också fortsatt vårt arbete med att konceptualisera och förpacka våra erbjudanden för att göra oss tydliga på marknaden. Vi har under året lanserat produkter som senior- och trygghetsboende och en typvilla till låga kostnader. Under 2011 kommer vi också att lansera ett ombyggnadskoncept.

FOKUS PÅ LEDARSKAP

En av de stora utmaningarna under 2010 var arbetet med vår nya vision och våra strategier. Vi ska vara en hållbar samhällsbyggare, vilket innebär att vi måste ha med alla dimensioner när vi planerar vår verksamhet. Det gäller både etik, våra värderingar, miljö och mångfald.

För att kunna uppnå vår vision är det viktigt med ett aktivt, kompetent och engagerat ledarskap. Det är avgörande för vår fortsatta framgång och därför arbetar vi intensivt med detta. Vi arbetar med egna utbildningsinsatser inom PeabAkademin, intern rekrytering och aktiva insatser för att både behålla och utveckla vår personal. Dessutom tog de första 30 eleverna vid Peabskolan studenten under 2010. Vi driver idag Peabskolan på fyra orter i Sverige och vi planerar för att expandera. Ett mycket bra exempel på hur vi kombinerar vårt samhällsbyggande med vårt behov av personalförsörjning.

STRATEGISKA INVESTERINGAR

En utmaning under 2010, i svallvågorna efter finanskrisen, var att lösa finansieringsfrågan. För även om tillgången till finansiering var begränsad, så fanns trots allt efterfrågan kvar. Vi lyckades finansiera våra projekt och byggde både ägarlägenheter, bostadsrätter och småhus.

Situationen gjorde det även förmånligt att investera i vår verksamhet. Vi förvärvade ett antal bolag, köpte mark och investerade i nya maskiner. Därmed är vi väl rustade när marknaden nu är på väg tillbaka.

Vi förvärvade också cirka 20 procent av fastighetsbolaget Catena. Dels som en rent finansiell placering, men också på grund av att vi såg potentialen, bland annat inom området Haga norra i Stockholm. Det har visat sig vara ett strategiskt mycket

gynnsamt förvärv. Historiskt har Peab alltid varit bra på att dra nytta av det utrymme för goda affärer som skapas i en lågkonjunktur, och förvärvet av Catena är ännu ett exempel i raden.

FRAMTIDA TILLVÄXT I NORDEN.

Peab har idag vuxit till att bli den största byggaren i Sverige, vilket innebär att vår största potential för tillväxt finns i Norge och Finland. Vi har under året, i linje med vår vision och våra strategier, fullt ut integrerat det nordiska perspektivet och byggt en plattform för tillväxt. Utvecklingen kommer att ske både genom organiskt tillväxt och förvärv och vi har under året utarbetat strategier och byggt en organisation för att kunna förverkliga detta. Ett exempel på resultatet av vårt nordiska perspektiv är det samarbetsavtal vi ingick med IKEA i slutet av 2010 och som omfattar varuhus i både Sverige, Norge och Finland.

KRAFTSAMLING MOT MÅLEN

Under 2010 har visionen, strategierna och resurserna kommit på plats. Nu blickar vi framåt mot våra mål. Vi har höga ambitioner att växa på en marknad med begränsade resurser, vilket kräver att vi alla fullt ut genomför de strategier vi lagt.

Det kommer också kräva att vi hanterar en växande kostnads-massa som uppstår när inflationen tar fart och behovet av nyanställningar ökar. Därför kommer vi att fortsätta vårt fokus på produktivitet och aktivt mäta och följa upp denna. Det handlar om att konceptualisera och industrialisera.

Alla bitar är på plats och varje enhet inom Peab vet vilka mål de ska ha uppfyllt de närmaste åren inom ramen för vår strategi. Nu hoppar vi ur startblocken och arbetar med full kraft för att förverkliga vår vision.

Det är med stort engagemang och med respekt inför uppgiften som jag i samband med årsstämman tar över stafettpippen från Mats Paulsson i rollen som VD och koncernchef. Jag är övertygad om att Peab, med våra samlade resurser, vår vision, våra värderingar och strategier och våra engagerade och kompetenta medarbetare, kommer att nå våra mål.

Nettoomsättning och rörelseresultat per verksamhetsområde

Mkr	Nettoomsättning		Rörelseresultat		Rörelsemarginal	
	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009
Bygg	24 186	22 355	835	814	3,5%	3,6%
Anläggning	10 664	9 339	356	446	3,3%	4,8%
Industri	8 508	7 581	544	514	6,4%	6,8%
Koncerngemensamt	146	180	–172	–173		
Elimineringar	–5 320	–4 315				
Operativt ¹⁾	38 184	35 140	1 563	1 601	4,1%	4,6%
Justering redovisning bostäder ²⁾	–139	–272	–60	–28		
Legalt	38 045	34 868	1 503	1 573	4,0%	4,5%

1) Enligt successiv vinstavräkning (IAS 11).

2) Justering av redovisningsprincip för egna hem i Sverige samt bostäder i Finland och Norge till färdigställandemetoden (IAS 18).



Våra samlade resurser gör oss starka på marknaden

"Med vår nordiska byggorganisation har vi de resurser som krävs för att arbeta systematiskt och industrialiserat på hela vår marknad. Genom attraktiva helhetslösningar och starkt engagerade medarbetare har vi goda möjligheter att växa vidare i Norden."

Fr v: Petri Suuperko, Divisionschef Finland, Sven Kerstis, Divisionschef Väst, Petter Moe, Divisionschef Norge, Jan Hildingsson, Divisionschef Syd, Jan-Olof Nordin, Divisionschef Stockholm Hus och Anders Arfvén, Divisionschef Nordost. Infälld: Tomas Anderson, Divisionschef Fastighetsutveckling.

Verksamhetsområde Bygg.

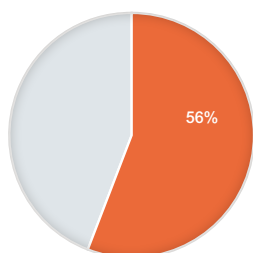
Inom verksamhetsområde Bygg utför vi entreprenader åt externa beställare och utvecklar egna projekt. Verksamheten omfattar allt från nyproduktion till renovering och byggservicetjänster. Verksamheten bedrivs genom fem geografiska divisioner i Sverige, en division i Norge och en division i Finland. Från och med januari 2011 har verksamhetsområdet utökats med en ny nordisk division där koncernens fastighetsutveckling bedrivs.

Vi producerar bostäder, offentliga lokaler som sjukhusbyggnader och arenor samt kommersiella lokaler såsom köpcentrum, kontor och fabriker. Inom Bygg bedriver vi även byggrelaterade tjänster som byggservice och underhåll.

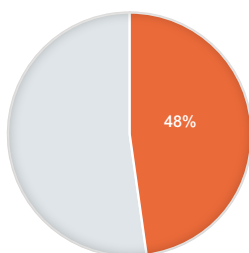
Genom vår lokala organisation är vi väl förankrade på de lokala marknaderna. Vi är etablerade i hela Sverige med en rikstäckande organisation. Vår norska verksamhet finns i områdena kring Oslo, Tromsø och på Östlandet. Den finska verksamheten finns i Helsingfors, Tammerfors, Åbo, Vasa, Seinäjoki, Rovaniemi och Uleåborg.

Koncernövergripande funktioner, bland annat inom bostadsutveckling, byggservice och fastighetsutveckling, stödjer den lokala verksamheten med konceptutveckling och specialistkunskaper. Med våra samlade resurser kan vi erbjuda attraktiva helhetslösningar, marknadsanpassade koncept och våra erfarenheter från tidigare projekt. Genom vårt engagemang bygger vi upp långsiktiga relationer med våra kunder, vilket gynnar båda parter.

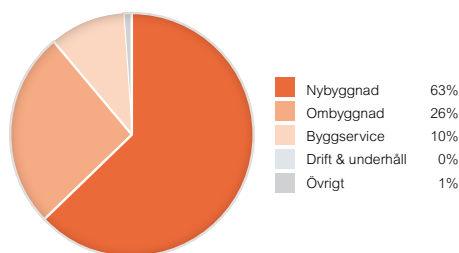
Andel av koncernens operativa omsättning 2010



Andel av koncernens operativa rörelseresultat 2010



Operativ omsättning per verksamhetstyp



Gradvis förbättrad nordisk byggmarknad.

Peab är en av Nordens största bostadsutvecklare. Vi utvecklar och producerar tusentals bostäder varje år, både egenutvecklade och till externa beställare. Vår kompetens ligger i att förstå hur och var människor vill leva och bo. Vår styrka är att vi kan hela processen – från markförvärv och utveckling till produktion och förvaltning.

ÖKANDE BOSTADSVOLYMER FRÅN LÅG NIVÅ

På den svenska marknaden har aktiviteten inom bostadsbyggnad tagit ordentligt fart under året, dock från en låg nivå 2009. Bland de större projekt som präglat året kan nämnas Porslinsfabriken i Göteborg, ett bostadsområde med prisvärda bostadsrätter centralt beläget bara 4 minuter från Nordstan. I Stockholmsområdet har vi bland annat byggt bostadsrätterna Branten med 161 lägenheter i Kungsängen samt Ekudden med 134 lägenheter i Nacka.

Vi har fortsatt vår satsning på prisvärda hyresrätter och har under året byggt ett antal flerbostadshus, bland annat i Kumla, Sigtuna, Jönköping, Helsingborg, Örebro, Uppsala, Espo och Oslo. Ett antal flerbostadshus har också uppförts enligt PGS konceptet (industriellt byggande) i Mälardalen samt i Malmö.

I Norge har bostadsmarknaden varit ganska stabil trots finanskrisen. Även om tillväxten inte varit lika hög som i Sverige och Finland har ändå efterfrågan på bostäder varit stor i Oslo med omnejd. Exempel på bostadsprojekt i Osloområdet som uppförts under året är bostadsrätterna Strømmen samt exklusiva lägenheter på Övre Ullern Terrassen.

Den finska marknaden har präglats av ett starkt konsumentförtroende och låg arbetslöshet. Det har inneburit att våra bostadsvolymer mer än tredubblats sedan 2009, en tillväxt som främst skett i storstadsregionerna. I Finland har vi under året bland annat byggt första etappen av Kompassi i Vaasa med 43 lägenheter samt Talin Trendi i Espo med 52 lägenheter.

För 2011 ser volymökningen ut att hålla i sig på den nordiska marknaden. I hela Norden finns det ett fortsatt stort behov av bostäder, vilket tillsammans med att räntan är låg, köpkraften är

god och arbetslösheten på en relativt låg nivå, skapar underlag för en successiv ökning av bostadsbyggandet.

STORA KOMMERSIELLA PROJEKT

GAV STABIL BELÄGGNING

På den kommersiella sidan har utvecklingen under 2010 varit god, även om det finns regionala variationer. Runt storstadsregionerna har ett antal stora projekt varit dominerande under året som till exempel Arenastaden i Stockholm och Varvstaden i Malmö. Faktum är att vi i Stockholm aldrig haft så många stora projekt igång som nu. Även under nästa år ser det positivt ut och vi har en hög orderstock. I norra Sverige är det framför allt den ökade tillväxten inom gruvindustrin som genererat nya projekt.

Från och med den 1 januari 2011 har vi en ny nordisk division för fastighetsutveckling, vilket blir en motsvarighet till den verksamhet vi idag bedriver inom respektive division avseende bostadsutveckling.

Under året ingick Peab och IKEA ett samarbete avseende IKEA:s fortsatta expansion i Sverige, Norge och Finland. Peabs uppdrag blir att utveckla system och lösningar för byggande av IKEA:s varuhus. Samverkan ska ske från idé till nyckelfärdig



Nya Ulriksdal i Solna utanför Stockholm ska bli en levande och tät stadsdel. Stadsradhus varvas med flerbostadshus.

BEHOVSANALYS

Vi ser behov och påbörjar en utvärdering, antingen i samarbete med en uppdragsgivare eller i egen regi.

PLANPROCESS

Vi skapar förutsättningarna för projektet, både fysiska och ekonomiska.

PROJEKTERING

Vi planerar projektet, först övergripande och sedan i detalj. Vi söker bygglov, upprättar detaljplaner och gör kalkyler.

GENOMFÖRANDE

Vi bygger projektet och överlämnar det till uppdragsgivaren. Egna projekt förvaltas och avyttras när marknaden är gynnsam.

BYGGSERVICE

Vi sköter, underhåller, renoverar och bygger till fastigheter och lokaler.

byggnad. Överenskommelsen innebär att 10 nya varuhus kommer att byggas enligt respektive lands expansionsplan. Varuhusen skall uppföras med hög kvalitet, låga byggkostnader, kort byggtid, minimerad energiåtgång och med miljöeffektiva lösningar för såväl byggnation som drift.

I Stockholm har vi bland annat avslutat Stockholm Waterfront, ett hotell-, konferens- och kontorsprojekt på Kungsholmen med utsikt över Riddarfjärden. Vid Kistamässan, norr om Stockholm, bygger vi Victoria Tower, som ska bli ett 33 våningar eller 120 meter högt hotell och kontor. Byggnaden blir Stockholms näst högsta efter Kaknästornet och beräknas vara klart hösten 2011. Under året har vi påbörjat arbetet med Stockholmsarenan vid Globenområdet. Arbetet med Arenastaden, där Sveriges nya nationalarena Swedbank Arena blir navet, har fortsatt under året. Tillsammans tillför de båda arenorna 80 000 nya evenemangsplatser i Stockholm.

I Göteborg har arbetet med att bygga det femstjärniga Clarion Hotell Post startat under året. Beställare är Home Properties och entreprenaden består av en om- och tillbyggnad av det anrika Centralposthuset vid Drottningtorget i centrala Göteborg. Arbetet har påbörjats och färdigställandet beräknas ske i januari 2012.

I Malmö har vi under året avslutat det första projektet inom utvecklingsområdet Varvsstaden. Hyresgäst är SVT Malmö och fastigheten ägs av Wihlborgs Fastighets AB. Nästa steg blir att bygga Media Evolution City, en samlingsplats för olika verksamheter inom mediebranschen, på uppdrag av Wihlborgs Mediacenter HB.

I Malmös nya stadsdel Hyllie pågår bygget av Point Hyllie, en ny utgångspunkt precis intill Citytunnelns station Hyllie. Förutom ett kommunikationsläge utöver det vanliga så är även arkitekturen unik. Etapp 1, beläget 10 meter från nedgången till Citytunnel är slutförd och fullt uthyrd. Arbetet pågår med att uppföra och hyra ut etapp 2 som liksom etapp 1 innehåller kontor och butiker.

Peab och Kruthusens nybyggda Campusbyggnad vid Blekinge Tekniska Högskola i Karlskrona, fick under året som första nybyggnation GULD-diplom enligt svenska miljöklassningssystemet Miljöklassad Byggnad. Med hjälp av dubbelglasfasad och behovsstyrd ventilation är den nya Campusbyggnadens energianvändning mycket låg (68 kwh/kvm/år).

Under året blev det också klart att vi kommer att bygga Max IV i Lund, en mycket avancerad forskningsanläggning med internationell spjutspetsteknologi.

På den norska marknaden har däremot aktiviteten inom kommersiellt byggande varit lägre. Det beror på en överproduktion av nya fastigheter under den tidigare högkonjunkturen, vilket har gjort att vakansgraderna fortfarande är höga. Under året har vi fått ett antal större uppdrag, bland annat att bygga nya Scandic Hotel Fornebu i Oslo och om- och tillbyggnaden av Högskolan i Oslo.

På den finska marknaden har verksamheten utvecklats väl under året. Bland de projekt som kan nämnas är uppdraget att bygga den första etappen av köpcentrumet Päivöläi i Seinäjoki. Beställare är NV Property Fund i Ky och den första etappen

omfattar cirka 11 000 m² av de totalt cirka 50 000 m² som köpcentrumet kommer att omfatta när det är färdigbyggt.

BYGGSERVICE MED TILLVÄXTPOTENTIAL

Peabs byggservice utför underhålls-, reparations- och försäkringsarbeten, service åt fastighetsbolag och industri samt mindre entreprenader. För privata villa- och bostadsrättsägare sker även reparationsarbeten samt om- och tillbyggnader.

Byggservice är en strategiskt viktig verksamhet för Peab. I och med att den är lokalt förankrad och arbetar med löpande bygg och renoveringsprojekt blir den en viktig kontaktyta mot marknaden och våra kunder. Vi ser därför framtida möjligheter till expansion.

Under året har utvecklingen inom byggservice varit god på den svenska marknaden. Verksamheten har vuxit och utgör en stabil grund som vanligtvis är relativt opåverkad av konjunktursvängningar.

Även i Norge har vi en växande byggservicedel. Här ser vi en god potential för tillväxt. På den finska marknaden har vi för närvarande ingen verksamhet inom byggservice, men det pågår ett arbete för att starta upp denna verksamhet.

FORTSATT UTVECKLING AV DEN NORDISKA PLATTFORMEN

I Finland där YIT, Lemminkäinen, Skanska och NCC är störst på en fragmenterad marknad tillhör vi de tio största. Under året har vi intensifierat arbetet med att anpassa verksamheten till den nya nordiska organisationen för att på så sätt skapa en plattform för fortsatt tillväxt.

Även Norge har en fragmenterad byggmarknad med 100 bolag som omsätter mer än 100 miljoner NOK. Där är inhemska Veidekke och Skanska de dominerande aktörerna och Peab är uppskattningsvis det åttonde största byggföretaget. Under 2010 förvärvade vi 91 procent av aktierna i Telemark Vestfold Entreprenör AS och 33 procent av aktierna i Telemark Vestfold Utvikling AS. Bolagen är verksamma inom bostadsbyggande och projektutveckling i Norge.

Sammantaget skapar våra strategier för tillväxt, i kombination med den fragmenterade marknaden och den tilltagande byggkonjunkturen, en god grund för ytterligare expansion i Norge och Finland, både genom organisk tillväxt och framtida förvärv. Det samma gäller Sverige, där tillväxten dock i första hand kommer att ske organiskt då marknaden här är relativt väl konsoliderad.

PRIORITERINGAR INFÖR 2011

2011 blir ett intressant år med en rad löpande aktiviteter. Framför allt kommer vi att fokusera på:

- Ökat bostadsbyggande
- Fastighetsutveckling
- Utveckling av verksamheterna i Norge och Finland
- Ökad produktivitet genom en bättre operationell uppföljning
- Ledarskap, organisation och bemanning

Viktigare avslutade projekt under 2010

- **Universitetssjukhuset i Malmö**, där akut- och infektionsavdelningarna tagits i bruk. Byggnaden fick pris för sin unika exteriör.



- **Stockholm Waterfront**, med kongresshall, hotell och ett elva våningar högt kontorshus mitt i centrala Stockholm.
- **Häktet i Göteborg**, närmaste granne med fotbollsarenan Ullevi med administrationslokaler för Kriminalvården.
- **Godsterminal på Arlanda**, en byggnad för godshantering åt Nordic Airport Properties och med SAS Spirit Cargo som hyresgäst.
- **Brandstation i Tromsø**, en av Europas nordligaste brandstationer åt Tromsø kommun.

Viktigare projekt i produktion

- **Hotell Post**, det anrika posthuset i Göteborg byggs om till Clarion Hotell Post.



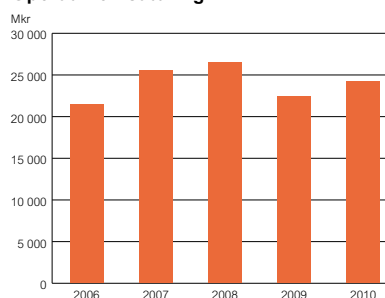
- **Köpcentrum**, den första etappen av köpcentrumet Avenas i Seinäjoki utanför Vasa.
- **Arenastaden**, nya nationalarenan för fotboll, Vattenfalls nya kontor, med mera i Solna.
- **Parkeringshus på Fornebu** i Oslo med 1 600 p-platser.
- **Stockholmsarenan**, på Globenområdet i Stockholm.

NYCKELTAL	2010	2009
Operativ nettoomsättning, Mkr	24 186	22 355
Operativt rörelseresultat, Mkr	835	814
Operativ rörelsemarginal, %	3,5	3,6
Orderstock den 31 december, Mkr	18 316	16 751
Antal anställda	7 865	7 297

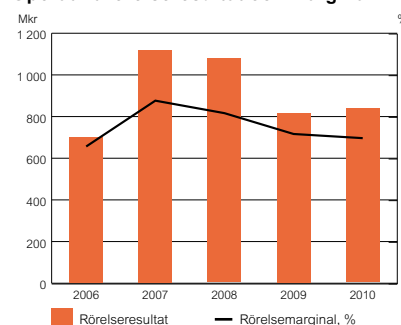
Viktiga händelser under året

- Operativ nettoomsättning ökade med 8 procent primärt beroende på en ökad bostadsförsäljning. För jämförbara enheter uppgick ökningen till 7 procent.
- Operativ rörelsemarginal minskade från 3,6 till 3,5 procent. Rörelseresultatet påverkades negativt dels av lägre marginal på projekt erhållna under 2009 dels av den stränga vintern i början och slutet av året. En ökad produktionstakt under året samt igångsättning av egenutvecklade bostadsprojekt har bidragit till en ökad lönsamhet.
- Orderstocken har ökat med drygt 9 procent som ett resultat av ökat bostadsbyggande och allmänt förbättrad konjunktur.
- Avtal om utbyggnad av IKEA i Norden.
- Förvärv av Ångström & Mellgren stärker Peab i Mälardalen inom projektutveckling, bygg-, och byggserviceverksamhet.
- Förvärv av 91 procent av aktierna i Telemark Vestfold Entreprenör AS och 33 procent av aktierna i Telemark Vestfold Utvikling AS stärker vår position inom bostadsutveckling och projektutveckling i Norge.

Operativ omsättning



Operativt rörelseresultat och marginal



ANLÄGGNING.



Vi är redo att utvecklas på den nordiska marknaden

"Genom en bibehållen stark lokal närvaro, en flexibel organisation med kompletterande strategiska resurser och bred kompetens är vi redo att utvecklas på den nordiska marknaden."

Tore Nilsson, Divisionschef Anläggning

Verksamhetsområde Anläggning.

Verksamhetsområde Anläggning arbetar med den lokala anläggningsmarknaden, infrastrukturprojekt samt drift och underhåll. Verksamheten bedrivs i Sverige, Norge och Finland.

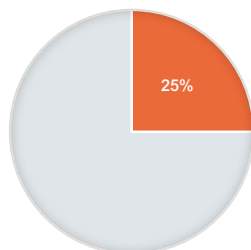
Den lokala anläggningsmarknaden består bland annat av mark- och VA-arbeten, industribyggnation samt exploateringsarbeten. Infrastruktur innefattar väg- och järnvägsprojekt samt broar och tunnlar. Drift och underhåll utgörs av vägunderhåll, men även kommunal service som till exempel parkförvaltning och gatuunderhåll.

Vår dominerande kundgrupp är den offentliga sektorn med beställare som Trafikverket och kommuner. En annan

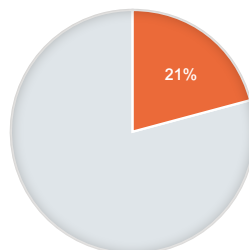
viktig kundgrupp är privata företag. Vår flexibilitet och förmåga att kontinuerligt anpassa oss till våra kunders behov gör att vi är väl rustade att agera på en marknad som varierar över tiden.

Vi har storföretagets skalfördelar samtidigt som verksamheten bygger på entreprenörskap nära kunderna. Det gör att vi framgångsrikt kan utveckla vår affär.

Andel av koncernens operativa omsättning 2010



Andel av koncernens operativa rörelseresultat 2010



Ökade volymer trots en tuffare marknad och vinter.

Året har präglats av en utdragen vintersäsong och av lågkonjunktorens efterdyningar. Trots det lyckades vi öka våra volymer även om våra marginaler pressades jämfört med föregående år.

ALLT BÄTTRE LOKAL ANLÄGGNINGSMARKNAD

Marknaden för det lokala anläggningsbyggandet påbörjade en återhämtning under året. I takt med att byggvolymerna vände kraftigt uppåt innebar det också en ökad aktivitet på den lokala anläggningsmarknaden. Under slutet av 2010 ökade aktiviteten inom industrin. Framför allt gav basindustrin i norra Sverige signaler om ökade investeringar, vilket påverkar bygg- och anläggningsverksamheten positivt.

Under året har vi fokuserat på att effektivisera våra processer, och detta arbete kommer att fortsätta under 2011. Bland annat genomför vi ett strukturerat program för ökad produktivitet.

DRIFT OCH UNDERHÅLL UTVECKLADES VÄL

Peab är en av de ledande aktörerna inom drift och underhåll, och verksamheten utvecklades väl under året. Vi ansvarar för drift och underhåll åt många kommuner runt om i Sverige samt en del driftsområden för det allmänna vägnätet åt Trafikverket. Under året har vi fått nya uppdrag samtidigt som befintliga kontrakt förlängts. I maj inledde vi till exempel ett nytt samarbete med Helsingborgs stad omfattande drift och underhåll av parker, gator, VA och stränder. Vi bedömer att trenden är att allt fler kommuner kommer att välja att lägga ut drift och underhåll på entreprenad. Takten är dock osäker eftersom den är beroende av politiska beslut.

FORTSATT HÖG AKTIVITET INOM INFRASTRUKTUR

Efterfrågan inom väg- och järnvägsbyggnation har varit hög de senaste åren, och detta fortsatte under 2010. Vi har lyckats med att ta tillvara de affärsmöjligheter som marknaden erbjuder. I den närmaste framtiden förväntar vi oss inte att infrastrukturmarknaden ska växa ytterligare, utan att den kommer att hålla sig på en hög och jämn nivå.

Totalentreprenader och funktionsentreprenader ökar i antal, samtidigt som vi ser en ökning av större entreprenader. Vi möter

dess nya förutsättningar och stärker vår produktionsorganisation genom att utveckla och samordna specifika kompetenser.

Goda kundrelationer är viktiga för oss och många projekt bedrivs i utökad samverkan med beställaren. Exempel på det är partneringentreprenaderna för utbyggnad av Gävle hamn och upprustning av järnvägen mellan Emmaboda och Karlskrona.

VI STÅR OSS VÄL I KONKURRENSEN

Den nordiska marknaden har under senare år präglats av ett allt större inslag av internationell konkurrens. I första hand gäller det tyngre infrastrukturprojekt i storstadsområdena. Vi står oss väl i konkurrensen, framför allt genom vår lokala förankring och tillgång till strategiska kompetenser och resurser.



Under hösten 2010 invigdes fem järnvägsbroar i Vanda utanför Helsingfors i Finland. Beställare var Banverket och Vanda stad och arbetet omfattade även markarbetet.

BEHOV

Vi analyserar kundens behov och önskemål.

PLANERING

Vi planerar projektet och tar fram ramar och funktioner utifrån angivna förutsättningar.

GENOMFÖRANDE

Vi leder projektet och ser till att uppfylla uppdragsgivarens önskemål.

DRIFT OCH UNDERHÅLL

Vi sköter och underhåller utemiljöer som vägar, gator, hamnar och parker.

EN BRA NORDISK PLATTFORM ATT UTVECKLA VIDARE

2010 var det första året där anläggningsverksamheterna i Norge och Finland var fullt ut integrerade i verksamhetsområde Anläggning. Verksamheterna i de båda länderna är fortfarande små i förhållande till Sverige och vi arbetar aktivt för att öka vår närvaro på dessa marknader.

I Norge var marknaden betydligt svagare 2010 än 2009, även om den började återhämta sig under hösten tack vare offentliga investeringar. Därför fokuserade vi under 2010 på ett antal väl utvalda projekt samtidigt som vi gjorde en översyn av verksamheten, som också renodlades.

I Finland är anläggningsverksamheten under uppbyggnad.

Vår ambition är att växa med lönsamhet i både Finland och Norge såväl organiskt som genom lämpliga förvärv.

PRIORITERINGAR INFÖR 2011

2011 blir ett intressant år med en rad löpande aktiviteter.

Framför allt kommer vi att fokusera på:

- Ett stärkt nordiskt perspektiv
- Synergier inom verksamhetsområdet
- Ökad produktivitet

Peab har fått uppdraget att bygga ytterligare en etapp på Norra länken vid Frescati i Stockholm. Arbetet omfattar bland annat två betongtunnlar med anslutningsvägar som ansluter till Roslagsvägen. I arbetet ingår bland annat tillfälliga trafikomläggningar med cirka 60 000 förbipasserade fordon per dygn. Arbetet beräknas vara klart i juli 2015.



Viktigare avslutade projekt under 2010

- E18, motorväg mellan Sagån – Enköping



- Kylvattenledning, Malmö
- Järnväg, BanaVäg i Väst, etapp 21 Älvängen
- Birsta kollektivtrafikanläggning, Sundsvall
- Storrotliden vindpark, Fredrika, 40 fundament
- E6, motorväg i Bohuslän, etapp Lugnet – Skee
- Järnvägsbroar, Vanda utanför Helsingfors

Viktigare projekt inför 2011

- Gävle Hamn, utbyggnad, 2009-2015



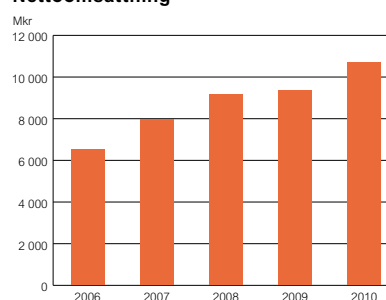
- Citybanan Tomtebodan, betongtunnel, 2009-2013
- E45, motorväg Älvängen-Ramstorp, 2010-2012
- Driftområde Ljungby och Öland, drift och underhåll av vägnätet, start 2010, 3 + 3 år
- Kraftvärmeverk, Landskrona, 2010-2012
- Akkats vattenkraftverk, ombyggnad, 2008-2014
- Järnvägsbroar, Södertälje, 2010-2013
- Fornebu, parkeringshus i källare, 2009-2011
- Järnväg, Mjölby – Motala, 2011-2012

NYCKELTAL	2010	2009
Nettoomsättning, Mkr	10 664	9 339
Rörelseresultat, Mkr	356	446
Rörelsemarginal, %	3,3	4,8
Orderstock den 31 december, Mkr	8 747	7 736
Antal anställda	3 201	2 978

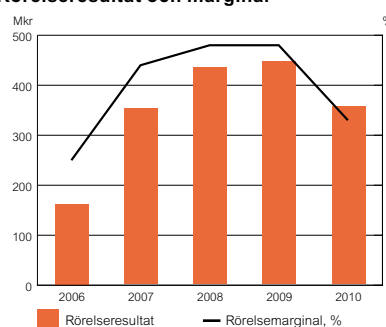
Viktiga händelser under året

- Nettoomsättningen ökade med 14 procent till följd av en stabil efterfrågan inom infrastrukturprojekt, nya uppdrag inom drift och underhåll samt en under året allt bättre anläggningsmarknad.
- Rörelsemarginalen sjönk till 3,3 procent jämfört med 4,8 procent föregående år. Rörelseresultatet har påverkats negativt av den stränga vintern i början och slutet av året samt en ökad konkurrens på anläggningsmarknaden. Marginalen har påverkats positivt av ökad produktivitet.
- Orderstocken ökade med 13 procent som en följd av fortsatt hög marknadsaktivitet.
- Stärkt produktionsorganisation för stora infrastrukturprojekt.

Nettoomsättning



Rörelseresultat och marginal





Vår bredd gör oss starka på den nordiska marknaden

"Med våra samlade resurser, vår lokala förankring och vår kompetenta personal har vi en stabil bas för att kunna erbjuda attraktiva helhetslösningar på den nordiska marknaden."

Fr v: Stefan Björck, Divisionschef Byggsystem
K-G Karlsson, Divisionschef Industri

Verksamhetsområde Industri.

Peabs industriella verksamhet bedrivs inom verksamhetsområde Industri, som är uppdelat i två divisioner, Industri och Byggsystem.

Genom verksamhetsområde Industris strategiska resurser kan vi säkerställa Peabs industriella processer och möta behoven hos våra kunder, såväl offentliga som privata. Verksamhetsområdet har en extern försäljning som varierar mellan 60 och 80 procent.

Inom division Industri finns de företag och varumärken som i första hand riktar sig mot den nordiska anläggningsmarknaden. Det rör sig om leveranser av grus- och bergprodukter, fabriksbetong, tillverkning och utläggning av asfalt, grundläggning samt transport- och maskintjänster.

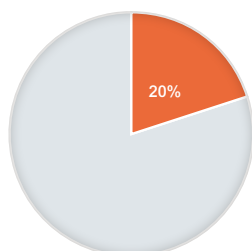
Inom dessa områden har vi en rad konkurrensfördelar. Vi är ledande, lokalt förankrade och nära kunderna. Vi har också egna ackrediterade laboratorier för att utveckla våra

produkter inom betong och asfalt och samtliga våra verksamheter är miljö- och kvalitetscertifierade enligt ISO 14001 och ISO 9002.

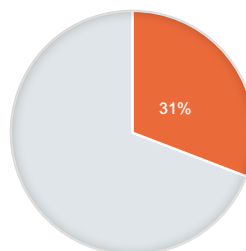
Inom division Byggsystem finns de företag och varumärken som i första hand riktar sig mot den nordiska byggmarknaden. Det rör sig om byggsystem och byggrelaterade tjänster som exempelvis kranar, maskiner och el.

I division Byggsystem utvecklar vi industriella produkter som till exempel prefabricerade byggelement. Våra standardiserade och färdigutvecklade produkter, tillsammans med våra effektiva logistiklösningar, skapar konkurrensfördelar. Som en ledande uthyrare har vi en väl nyttjad modern maskinpark som vi löpande investerar i.

Andel av koncernens operativa omsättning 2010



Andel av koncernens operativa rörelseresultat 2010



Bra resultat trots ovanligt lång vintersäsong.

För verksamhetsområde Industri blev årets resultat bra, trots de utdragna vinterperioderna. Kylan har inneburit en sämre utveckling på asfaltsidan då dessa arbeten inte kan utföras när det är minusgrader. Platsgjuten betong påverkas också av kylan, även om verksamheten kan genomföras. Det innebär dock högre kostnader för bland annat uppvärmning. Både division Industri, som har tyngdpunkten inom anläggning, och division Byggsystem, med inriktning mot byggverksamhet, har kunnat dra nytta av den ökade aktiviteten inom byggsektorn.

Division Industri

HÖG VOLYM TROTS KORT SÄSONG

Under 2010 har volymerna ökat. Byggnationen har kommit i gång igen och i storstadsregionerna är efterfrågan stor. Det har inneburit en uppgång för fabriksbetong i Sverige och Finland.

När det gäller infrastrukturprojekt har de offentliga investeringarna legat på en stabil nivå och vi förväntar oss att detta ska hålla i sig även under 2011.

Inom transport och maskin har vi vuxit under året, bland annat genom förvärvet av transportföretaget A-frakt AB i norra Sverige och Cramo Entreprenad i Stockholm. Även om vi under året upplevt en något lägre nyttjandegrad inom vissa regioner har vi en god utveckling inom andra. Till exempel i norra Sverige där gruvindustrin är inne i en expansiv fas. Vid LKAB:s anläggning i Svappavaara har vi uppdrag att sköta all transport och logistik inom gruvan. Vi är även engagerade på anläggningssidan vid uppstarten av en ny gruva i Pajala på uppdrag av Northland Resources.

Inom grundläggningsverksamheten har året inneburit en hög omsättning och ett bra resultat. Tillväxten drivs av uppgången på bostadsmarknaden och infrastruktursatsningarna samt av en bättre industrikonjunktur. Vi har en hög orderstock innefattande ett antal stora projekt. Bland annat i Gävle djuphavshamn där vår unika egenutvecklade teknik är basen i ett EU-finansierat projekt för att stabilisera och återvinna förorenade bottenmassor. Samtidigt pågår förhandlingar om ett antal liknande projekt i andra hamnar.

BÄTTRE RESURUTNYTTJANDE SKAPAR KONKURRENSFÖRDELAR

En tydlig trend på den svenska marknaden är att konkurrensen hårdnar. Fler aktörer, till exempel utländska bolag, har kommit in på marknaden, framför allt inom anläggning. Nyetableringen av aktörer innebär att konkurrensen om personal ökar. Därför arbetar vi aktivt med att behålla, utveckla och rekrytera kompetent personal.

Vi arbetar även på flera fronter för att möta våra kunders behov och för att öka vår konkurrenskraft. Bland annat genom att se över kostnadssidan och energieffektiviteten, vilket sammanfaller väl med vår strategi att vara en hållbar samhällsbyggare.

Vi har en styrka genom vår lokala förankring och vår kompetens, vilket i många fall gör oss attraktiva som partner för de aktörer som har ett intresse för den nordiska marknaden.

Även inom grus och berg ökar konkurrensen, men här är inte trycket lika stort. Det beror på att det tar tid att etablera nya täkter, vilket är en strategisk resurs för att kunna bedriva en kostnadseffektiv verksamhet. Att etablera en ny täkt i ett storstadsområde kan ta upp till tio år.



Skandinaviska Byggelement (SBE) har levererat skalväggar, plattbärlager och balkonger till Fjärilsparken – en grönskande miljö mitt i Vellinge utanför Malmö. Brf Fjärilsparken består av totalt 32 bostadsrätter och inflyttning beräknas påbörjas under maj 2011. På bilden syns en skalvägg med fönsterhåll som lyfts på plats.

MATERIAL

Vi producerar och levererar material som asfalt, grus, berg och betong.

PREFAB

Vi producerar och levererar prefabricerade enheter både för betongstommar och hela huskroppar.

MASKINER

Vi hyr ut kranar, maskiner, bodar, elförsörjning och transporter för både bygg och anläggningsprojekt.

ANLÄGGNING

Vi tillhandahåller maskiner, material och kompetens vid anläggningsarbeten.

UNDERHÅLL

Vi sköter underhåll av vägbeläggningar, gator och hamnar.

Av samma anledning har vi ett långsiktigt perspektiv när det gäller att etablera vår egen verksamhet inom grus och berg i Norge och Finland. Därför har vi en strategi som både bygger på organisk tillväxt och på förvärv.

Under året har det skett en viss tillväxt i Norge, men fokus har legat på att se över organisationsstrukturen och investera i nya moderna maskiner.

Vi har även växt i Finland där vi ökat resultatet. I Finland är vi en av de ledande aktörerna på marknaden för fabriksbetong.

Division Byggsystem

VÄL RUSTADE FÖR EN FÖRVÄNTAD UPPGÅNG

Under lågkonjunkturen har Peabs egen bostadsproduktion gjort att vi har kunnat upprätthålla våra volymer och behålla våra kompetenta medarbetare. Därmed har vi under året dragit nytta av den ökade marknadsaktiviteten, vilket genererat ett förbättrat resultat.

Marknaden har emellertid ännu inte återhämtat sig fullt ut. På maskinsidan ser vi i Norge och Finland att det tar tid innan beslutade projekt startas upp. Men mycket talar för att det kommer en uppgång under 2011.

EN VÄL FUNGERANDE ORGANISATION OCH ÖKANDE VOLYMER

Under året har vi arbetat med att utveckla vår organisation. Vi har ökat våra volymer och har uppnått ett högre kapacitetsutnyttjande. Vi fortsätter arbetet med att öka volymen inom vårt koncept för industriellt byggande, PGS. Här finns en stor potential och vi arbetar kontinuerligt med att utveckla konceptet.

Division Byggsystem består av fyra tydliga linjeeenheter: Skandinaviska Byggelement, Lambertsson, Interoc och PGS. I vårt arbete med att utveckla divisionen har vi fortsatt vår renodling av verksamheten för att fokusera på vår kärnaffär. Under året har vi bland annat avyttrat NeTel med en verksamhet inom tele-, data-

och eldistributionsnät. Vi satsar fortsättningsvis på att utveckla vår kompetens inom kraftnät genom vårt bolag ATS, ett entreprenadbolag som levererar utbyggnad och underhåll för kraft- och distributionsnät. Tillsammans med Lambertsson har Peab därmed de resurser som behövs inför planerade kraftnätsbyggen i Sverige och Norge under kommande år.

FOKUS PÅ FORTSATT UTVECKLING AV DIVISIONEN

Under 2011 fokuserar vi på att ytterligare öka vårt kapacitetsutnyttjande och utveckla vår verksamhet inom industriellt byggande och logistiklösningar. Genom att ta ett helhetsgrepp kring industriella processer, logistik och inköp tydliggör vi vår roll som en organisation för utveckling av industriella byggsystem och prefabricerat byggande.

Vi har förutsättningar att växa både i Norge och i Finland och kommer i första steget att prioritera en ökad integration i Finland.

PRIORITERINGAR INFÖR 2011

Inom verksamhetsområde Industri kommer vi att fokusera på:

- Ökad lönsamhet genom förbättrat kapacitetsutnyttjande och effektivare processer
- Fortsätta utvecklingen av industriellt byggande och logistiklösningar
- Säkra bemanningen
- Fortsätta den nordiska etableringen



Välkända lokala varumärken med Peabs styrka

SWEROCK

Swerock är leverantör av fabriksbetong, grus och berg i Sverige.

PEAB

Peab Asfalt

Peab Asfalt tillverkar och lägger ut varm, halvvarm och kall asfalt i Sverige och Norge.

KRANOR AS
- La oss gi deg et løft

Kranor AS arbetar med uthyrning av kranar, hissar, klätterplattformar i Norge.

BÄRARELAGET KRANCENTER

Bärarelaget är en komplett samarbetspartner gällande mobilkranar, truckar och kranbilar.

MBR
Maritilan Betonrakennus Oy

Marttilan Betonrakennus är leverantör av fabriksbetong i Finland.

CLIFFTON

Cliffton erbjuder tjänster inom transport och maskin i Sverige.

Lambertsson

Lambertsson hyr bland annat ut kranar, hissar, klätterplattformar, bodar, byggställningar, elmaterial och generatorer i Sverige, Norge och Finland.

SKANDINAVISKA BYGGELEMENT

Skandinaviska Byggelement tillverkar prefabricerade betongelement för bostäder, kontor, industrier och lantbruksbyggnader i Sverige.

VIRTANEN

Nosturiasennus Virtanen hyr bland annat ut kranar, hissar, klätterplattformar i Finland.

PEAB
Peab Grundläggning

Peab Grundläggning arbetar bland annat med grundförstärkning, pålning, spontning och borrplintar i Sverige

SMEFA

Smefa arbetar bland annat med grundförstärkning, pålning, spontning och borrplintar i Norge.

NSP
Norsk Spont og Pålning AS

NSP arbetar bland annat med grundförstärkning, pålning, spontning och borrplintar i Norge.

Q&B

Asfaltsbeläggningar i Boden utför mark- och belägningsarbeten inom AC- och BD län.

ATS KRAFT SERVICE AB

ATS Kraft Service AB levererar tjänster inom energiteknik och entreprenader.

INTEROC

Interoc arbetar inom akustik, fasad, plattsättning och vvs.

Wbm

WBM hyr ut kranlyft till byggföretag och industrier i Stockholmsregionen.

Ralling

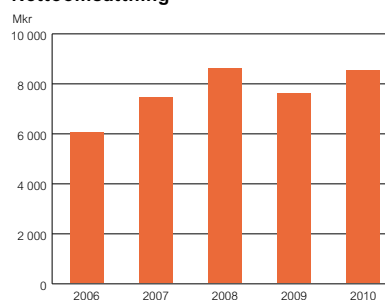
Ralling hyr ut kranlyft till byggföretag och industrier i västra och södra Sverige.

NYCKELTAL	2010	2009
Nettoomsättning, Mkr	8 508	7 581
Rörelseresultat, Mkr	544	514
Rörelsemarginal, %	6,4	6,8
Antal anställda	2 669	2 537

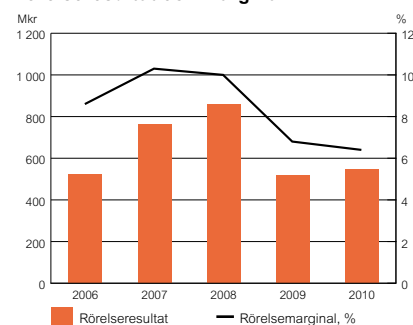
Viktiga händelser under året

- Nettoomsättningen ökade med 12 procent. Justerat för förvärvade och avyttrade enheter ökade omsättningen med 17 procent. Bakom ökningen ligger en återhämtning inom bygg och anläggningsmarknaderna.
- Rörelsemarginalen sjönk till 6,4 procent jämfört med 6,8 procent föregående år beroende på en ökad konkurrens och ett lägre kapacitetsutnyttjande under början av året. Under fjärde kvartalet visar trenden på ett ökat kapacitetsutnyttjande och en förbättrad lönsamhet.
- Förvärv av A-frakt stärker division Industris position i Norrland.
- Förvärv av Cramo Entreprenad stärker division Industris kapacitet.
- Avyttring av NeTel och Compwell renodlar Byggsystems verksamhet.
- Investeringar i moderniserad maskinpark.

Nettoomsättning



Rörelseresultat och marginal





En ansvarsfull partner

"Vår vision är att vi ska vara en hållbar samhällsbyggare. Därför arbetar vi systematiskt med vårt arbete när det gäller medarbetare, miljö och etik. Under 2010 har vi påbörjat ett arbete för att ta fram en mer utvecklad hållbarhetsredovisning."

Jan Johansson, Vice koncernchef

En hållbar samhällsbyggare.

Inom Peab pågår en process för att kunna redovisa vårt hållbarhetsarbete utifrån de riktlinjer som utarbetats av Global Reporting Initiative (GRI). GRI definierar ett antal nyckeltal för hållbar utveckling som kan redovisas, revideras, följas upp och utvärderas efterhand.

Vi kommer från och med 2012 bland annat att redovisa direkt energianvändning och utsläpp vad gäller vår egen uppvärmning, våra fordon och maskiner samt även indirekt energianvändning och utsläpp. Förutom klimat- och energiaspekter kommer vi också att redovisa medarbetarutbildningar både vad gäller kompetensutveckling och etiska riktlinjer, jämställdhet och mångfald samt relationer mellan anställda och ledning.

Peab ska vara Nordens bästa arbetsgivare

För Peab är medarbetarna vår viktigaste resurs. Vi prioriterar därför att ha egen anställd personal och arbetar aktivt och målmedvetet för att de ska må bra och vara säkra på sina arbetsplatser. För oss är det viktigt att alla anställda känner sig delaktiga i arbetet med att förbättra arbetsmiljön.

LÅNGSIKTIGA MEDARBETARRELATIONER

Vår framgång bygger på en god och effektiv samverkan mellan våra medarbetare. Därför arbetar vi för att utveckla och etablera oönskade former för medarbetarinflytande, information och medskapande. Vi arbetar aktivt för att ta tillvara våra medarbetares kompetens och skapa ett positivt och säkert arbetsklimat. Peabs relation till den enskilde medarbetaren präglas av viljan att skapa långsiktiga relationer, tillit och förtroende.

SYSTEMATISK UTVECKLING AV HÄLSA OCH ARBETSMILJÖ

Vi har under året påbörjat en process för att på ett systematiskt sätt skapa en årlig handlingsplan för förbättringsåtgärder inom hälsa och arbetsmiljöområdet. Det innebär att vi varje år kommer att genomföra en nulägesanalys av bland annat personalstatistik, medarbetarundersökningar, utvecklingssamtal och företagshälsovård. Utifrån analysen tar vi fram orsakssamband och fastställer prioriterade insatsområden, förbättringsmål och beslutar om åtgärder. Syftet är att kunna arbeta med ständiga förbättringar inom hälsa och arbetsmiljö.

ARBETSPLATSREVISIONER

Arbetsmiljöcheferna har under året gjort flertalet arbetsplatsbesök och genomfört lärande arbetsplatsrevisioner för att på plats kunna följa upp effektiviteten i arbetsmiljöarbetet, visa på förbättringsmetoder samt fastställa åtgärdsplaner. Vi arbetar även med arbetsmiljö i våra ledarskapsutbildningar.

FÖREBYGGANDE ARBETE

Vi arbetar förebyggande genom att tidigt föra in arbetsmiljöfrågor i planeringsfasen. Både vid projektering och inköp värderas material och arbetsplatsutformning ur ett arbetsmiljöperspektiv. Alla som är delaktiga i projekteringsfrågor utbildas därför löpande inom dessa områden.

ELIMINERA ARBETSPLATSOLYCKOR

Inom Peab har vi en nollvision när det gäller arbetsplatsolyckor. Denna vision gäller såväl vår egen personal som våra underentreprenörer. Alla tillbud följs upp och resulterar i förbättrade arbets-sätt i de fall där det är möjligt. De senaste fyra åren har antalet olyckor stadigt minskat. Under 2010 har vi ytterligare förbättrat vår rapportering genom implementeringen av ett gemensamt web-baserat system för registrering av olyckor och tillbud i Sverige kallat OTR (Olycks- och Tillbudsregistrering). Totalt rapporterades 1560 oönskade händelser i OTR 2010. Den förbättrade rapporteringen har dock bidragit till att det redovisade antalet olyckor inom koncernen steg med 0,6 procentenheter till 9,9 olyckor per en miljon arbetade timmar 2010.

SJUKFRÅNVARON MINSKAR

Sjukfrånvaron, framför allt antalet långtidssjukskrivna, sjunker. Den totala sjukfrånvaron minskade från 3,9 procent 2009 till 3,6 procent under 2010. Vi följer aktivt sjukfrånvaron genom vårt personalsystem och följer upp orsakerna. Vi arbetar med en palett av åtgärder inom rehabilitering i samarbete med Försäkringskassan och företagshälsovården.

MEDARBETARENKÄTEN HANDSLAGET

Vartannat år genomför vi vår medarbetarundersökning Handslaget. Det är en breitt upplagd enkätundersökning som ställer frågor kring hur våra medarbetare upplever sin arbetsmiljö, ledarskapet och Peab som arbetsgivare. Den senaste undersökningen genomfördes 2009 och visade glädjande nog att en stor majoritet var positiva. Bland annat uppgav hela 77 procent att de gärna skulle rekommendera andra att arbeta hos Peab. Det huvudsakliga syftet med Handslaget är dock att ge oss en heltäckande bild av vilka områden som fortfarande behöver utvecklas.

EN HÄLSOSAM FRITID

En god arbetsmiljö bygger också på en givande och hälsosam fritid. Därför har Peab bland annat utvecklat ett rikstäckande koncept för hälsofrämjande åtgärder och en innehållsrik fritid, kallat

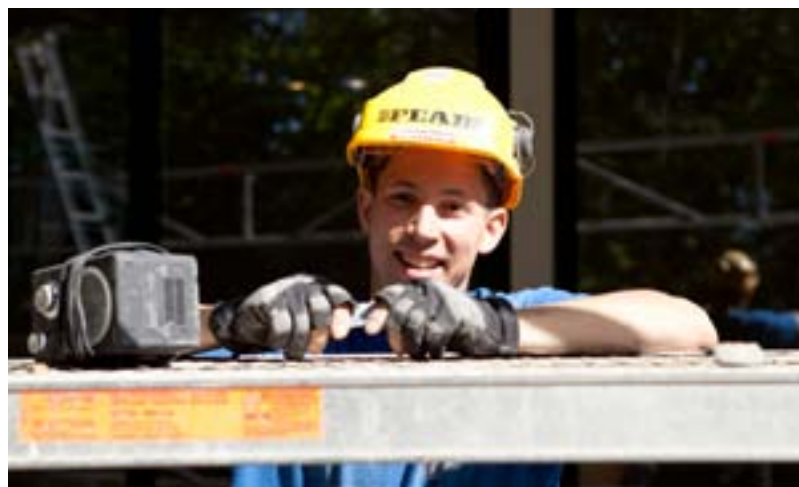
Peab Hälsa och Fritid. Konceptet drivs och utvecklas av särskilda personalkonsulenter och erbjuder bland annat aktiviteter inom sport och träning, men även familjeaktiviteter.

Under 2010 har ett arbete för att utveckla konceptet initierats och tanken är att Peab Hälsa och Fritid på ett mer strategiskt sätt skall kunna bli en del av Peabs systematiska hälso- och arbetsmiljöarbete och bidra till att Peab har branschens friskaste medarbetare.

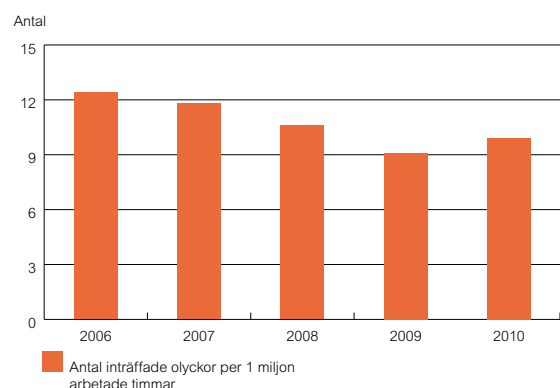
Peab ska minimera skadlig miljöpåverkan

Enligt vår vision ska Peab vara branschledande inom hållbart samhällsbyggande. Utifrån visionen och de strategiska mål som har formulerats har vi under året vidareutvecklat vårt arbete inom miljö- och energiområdet, och ser det som en del i arbetet att skapa en hållbar verksamhet. Vårt arbete tar sin utgångspunkt i fem målområden:

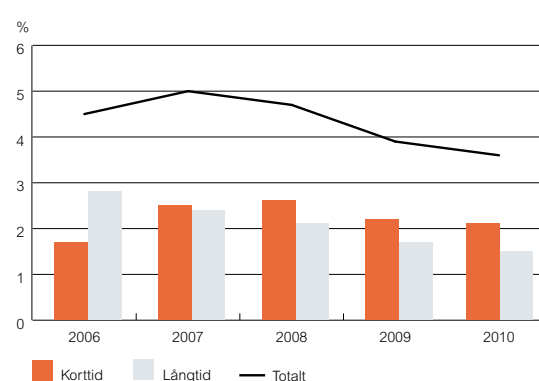
- Resurseffektivitet (produkter och material)
- Energieffektivitet (i vår produktion och i de byggnader vi uppför)
- Avfallshantering
- Produktval/kemiska produkter
- Transporter



Utveckling arbetsolyckor



Utveckling sjukfrånvaro i Peab



FÖREBYGGANDE OCH UTBILDANDE ARBETE

Det är vårt samlade miljöarbete som dagligen sker i verksamheten som avgör om vi lyckas. Därför sker en löpande kompetensutveckling inom Peab, både för ledarna genom PeabAkademin och lokalt ute i organisationen. Vi har under året tagit fram och börjat genomföra en utbildning kring miljölagstiftningen för de som arbetar med projekt i ett tidigt skede. Vi kommer under 2011 att genomföra en miljöutbildning kopplad till inköp för att säkerställa att vi ställer rätt krav och att det vi köper in möter kraven.

Vidare har vi under året bedrivit ett intensivt arbete för att informera alla enheter om vad de nya strategierna och målen innebär rent praktiskt. Målet är att miljötänkandet ska komma in ännu tidigare i våra processer, vilket innebär att vi ska arbeta vidare med att förbättra och utveckla våra rutiner.

Vi arbetar även med riskminimering i våra projekt. Vi analyserar och dokumenterar risker och arbetar förebyggande för att minimera dem. Projektets miljörisker, krav, förebyggande åtgärder, uppföljning och dokumentation identifieras och styrs med hjälp av en projektplan med tillhörande checklistor.

VERKSAMHETSLEDNINGSSYSTEM FÖR ÖKAD KVALITET

Inom Peab arbetar vi med ett egenutvecklat verksamhetsledningssystem (VLS) där vi har integrerat miljöfrågorna i våra processer. Systemet uppfyller kraven i ISO 9001 och ISO 14001. Under året har Peab Asfalt inom verksamhetsområde Industri i sin helhet certifierats enligt ISO 14001 och Division Nordost inom verksamhetsområde Bygg har påbörjat ett arbete mot certifiering. Sedan tidigare är Swerock inom Division Industri och Division Väst inom Bygg certifierade enligt de båda standarderna. Peab Oy är kvalitetscertifierade sedan tidigare.

Ambitionen är att hela koncernen ska miljöcertifieras, men det finns inget beslutat måldatum. Varje division arbetar i sin egen takt utifrån sina individuella förutsättningar.

MILJÖKLASSADE BYGGNADER

Peab har arbetat med miljöklassning av olika byggnadstyper under lång tid. Ett av de senaste exemplen är koncepthuset Villa Aspen. Det kan uppfylla kraven för Miljöbyggnad Guld, den högsta nivån inom Miljöbyggnad.

I december 2010 beslutade vi att alla fastigheter som Peab uppför i egen regi ska vara miljöklassade enligt Miljöbyggnad (tidigare Miljöklassad byggnad). Det är ett svenskt miljöklassningssystem som erbjuder ett verktyg för att hushålla med energi, förbättra inomhusmiljön och minska användningen av farliga ämnen som skadar klimatet och vår miljö. Miljöbyggnad hanteras av föreningen Sweden Green Building Council, som sköter certifiering och driver vidareutveckling av standarden.

Kommersiella byggnader klassas enligt det internationella systemet BREEAM som ger möjlighet att jämföra miljöprestanda internationellt. Sweden Green Building Council har påbörjat

anpassning av BREEAM till svenska förhållanden och kommer under 2011 att kunna utföra certifieringar med det svenska BREEAM för kontor och liknande byggnader. I Norge kommer Peabs samtliga egenutvecklade byggnader klassas enligt det internationella systemet BREEAM. I Finland är det internationella systemet LEED dominerande och kommer därmed att användas för Peabs kommersiella byggnader.

I övriga projekt arbetar vi med den miljöklassning som vi kommer överens med vår uppdragsgivare om att använda, vilket förutom ovanstående kan vara amerikanska LEED eller EU:s Green Building. När det gäller energieffektivitet har vi ett övergripande mål att ligga cirka 25-30 procent under Boverkets föreskrifter för mängden tillåten energi i hus uppvärmda med fjärrvärme. All el vi förbrukar i vår produktion är grön.

FÖRBÄTTRAD AVFALLSHANTERING

Under 2009 tecknade Peab ett nytt avtal kring avfallshantering som löper under tre år. En första utvärdering gjordes under året och vi kan konstatera att det skett en besparing både i minskade avfallsmängder och minskade kostnader. Målsättningen är att detta ska förbättras framöver, både vad gäller ökad sorteringsgrad och minskad mängd. I dagsläget sorteras cirka 65 procent av allt avfall, men målet är att i snitt 70 procent av allt avfall skall sorteras. När det gäller farligt avfall tas i princip allt omhand på ett korrekt sätt.

PEAB BYGGDEKLARATION

Peab Byggdeklaration är ett webbaserat system för granskning och dokumentation av byggprodukters status när det gäller lämplighet, komparabilitet och miljöpåverkan. Systemet används exempelvis för att kontrollera att olika produkter passar ihop och inte ger upphov till felfunktion och oönskade reaktioner.

Systemet administreras av Svensk Husdeklaration AB och Peab har ensamrätt att använda det. Systemet har förbättrats, bland annat genom att leverantörerna nu själva kan gå in och definiera vad deras produkt är lämplig för. Därmed minskas risken för miljöproblem relaterade till felaktig användning.

Etik

DET SKA VARA BRA ATT GÖRA AFFÄRER MED PEAB

Peab är ett stort företag med många medarbetare och kontaktytor. Det gör att vår verksamhet även påverkar samhällsutvecklingen i stort. Därför är det viktigt att vi har tydliga riktlinjer för hur vi ska agera, både i företaget, i samhället och i affärer. För oss handlar etik om hur vi agerar i relation till varandra och våra intressenter. Genom att vi bygger vår verksamhet på förtroende stärker vi våra relationer och vårt varumärke, samtidigt som vi säkrar de goda resultaten.

VI STÄLLER KRAV PÅ VÅRA PARTNERS

Vårt ansvar gentemot omvärlden kräver också att våra samarbetspartners ansluter sig till våra fastställda principer för hållbarhet. Vi

har därför tagit fram en Uppförandekod som baserar sig på FN:s Global Compact. I Sverige har arbetet med att följa upp hållbarhetsfrågorna hos våra leverantörer och andra samarbetspartners kommit långt. Men med en ökad globalisering måste vi även kunna kontrollera våra utländska leverantörer. Därför fortsätter arbetet med att utveckla ett ökat kontrollsystem som säkerställer att hela koncernen drivs utifrån våra miljömässiga, sociala och etiska principer. Idag ingår uppförandekoden i våra centrala inköpsavtal som våra leverantörer och underentreprenörer förbinder sig att följa.

Peab har också skrivit avtal med Skatteverket om ett aktivt samarbete för att förebygga ekonomisk brottslighet. Avtalet gäller för Division Stockholm Hus och Division Bostad inom Bygg samt Anläggning Region Öst. Målet för Peabs del är att skapa trygga arbetsplatser och undvika de problem som uppstår när oseriösa företag anlitas. Genom samarbetet blir det lättare för Peab att säkerställa att underentreprenörer och leverantörer sköter sin redovisning och betalning av skatter och avgifter innan avtal sluts. Genom avtalet ökar vi kundernas, leverantörernas, entreprenörernas, anställdas och alla andra intressenters förtroende för Peab.

VI STÄLLER KRAV PÅ OSS SJÄLVA

Under 2011 avslutas första delen av ett ledarskapsprogram inom Peab kallat Etikrundan. Utifrån koncernens övergripande riktlinjer för etik utbildas samtliga ledare till och med platschefsnivå. Målet är att säkerställa att alla ledare känner till och agerar i enlighet med koncernens etiska riktlinjer. Programmet baseras på färdiga situationer som beskriver olika, för branschen relevanta etiska dilemman. När programmet är genomfört skriver deltagarna på en etisk förbindelse. Programmet är fullt genomfört i Sverige sommaren 2011 och i Norge och Finland under senare delen av 2011. Etikrundan kommer att fortsätta med inriktning på andra målgrupper inom Peab och även omfatta nyanställda chefer. Programmet kommer också att följas av flera delar i takt med att samhället utvecklas och behov identifieras.

VI AGERAR OM NÅGOT ÄNDÅ HÄNDER

Dessvärre går det inte att garantera att någon mot bättre vetande ändå inte bryter mot de etiska riktlinjerna. Om detta sker reagerar och agerar vi alltid konsekvent och effektivt. Därför har Peab ett etiskt råd som hanterar sådana incidenter. Det etiska rådet utgörs av representanter från koncernen samt berörd chef. Därmed säkerställer vi att alla ärenden hanteras på ett likartat sätt i hela koncernen. Det etiska rådet kan besluta om allt från en tillsägelse till avsked. I förekommande fall sker även en polisanmälan.

PEABS ETISKA RIKTLINJER

Vi följer regler

Peab engagerar sig enbart i affärsverksamhet som stämmer med nationella lagar och god affärsetik. Lagar, bestämmelser och normer är dock miniminivån. Peab har på många områden ännu högre ambitioner, vilket bland annat framgår av våra etiska riktlinjer. Ett utbildningspaket i etik för alla chefer färdigställdes under året och under 2011 kommer detta att rullas ut i hela organisationen.

Vi är ärliga

Peab har byggts upp och vuxit sig stort i konkurrens. Vi ser konkurrens som en förutsättning för vår fortsatta, sunda utveckling och tillåter inte i något led någon form av prissamverkan, kartellbildning eller missbruk av eventuellt egen förekommande marknadsdominans. Alla delar av Peabs verksamhet ska stå för regelrätt och sund konkurrens.

Vi bidrar

Vi sponsrar noga utvalda program med inriktning på sociala och humanitära ändamål samt idrott. Däremot ger vi aldrig ekonomiska bidrag till politiska partier eller enskilda politiker.

Vi följer upp

Att vår verksamhet bedrivs på ett etiskt sätt bygger på att alla medarbetare tar ett personligt ansvar. Samtidigt ansvarar respektive chef för att alla medarbetare kan ta del av, förstå, acceptera och agera enligt innehållet i dessa riktlinjer. Peabs koncernledning ansvarar för uppföljning och vidareutveckling av de etiska riktlinjerna. Inom Peab gäller farfarsprincipen, vilket innebär att en medarbetare alltid kan vända sig till sin chefs chef om han eller hon inte vill eller kan ta upp en viss fråga med sin närmaste chef.



När Vattenfall AB 2009-2010 uppförde en biobränsleeldad anläggning vid Jordbro Värmeverk var Peabs uppdrag att utföra markarbeten, grundläggning och betongarbeten för ett nytt pannhus även innefattande bränslelager och tippfickor. Arbetet var en totalentreprenad.



Styrelsen och verkställande direktören i Peab AB (publ) org. nr. 556061-4330 avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2010.

VERKSAMHETEN

Peab är ett av Nordens ledande bygg- och anläggningsföretag. Koncernen bedriver verksamhet i Sverige, där Peab är rikstäckande, samt i Norge och Finland där tyngdpunkterna finns i huvudstadsregionerna.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR BOSTÄDER

Från och med 1 januari 2010 tillämpar Peab IFRIC 15, Avtal för uppförande av fastigheter, i redovisningen. För Peabs bostadsprojekt i Finland och Norge samt egna hem i Sverige innebär den nya principen att IAS 18, Intäkter, tillämpas och att projekten vinstavräknas först vid överlämnandet av bostaden till köparen.

Införandet av IFRIC 15, medför inga förändringar i Peabs interna projektstyrning eller ekonomiska uppföljning. Segmentsredovisningen sker utifrån successiv vinstavräkning då det speglar hur koncernledningen och styrelsen följer verksamheten. I segmentsredovisningen upprättas en brygga mellan operativ redovisning enligt successiv vinstavräkning och legal redovisning. Jämförelsetal för 2009 har omräknats enligt den nya redovisningsprincipen. För mer information avseende omräkning av jämförelsetal se not 2.

OMSÄTTNING

Koncernens operativa nettoomsättning för 2010 uppgick till 38 184 Mkr (35 140), vilket var en ökning med 9 procent. Även justerat för förvärvade och avyttrade enheter ökade den operativa nettoomsättningen med 9 procent jämfört med föregående år. Ökningen är en följd av att den nordiska byggmarknaden har förbättrats under året. Justering av redovisningen för bostäder har påverkat nettoomsättningen med -139 Mkr (-272). Den negativa justeringen beror på att fler bostäder i framför allt Norge och Finland har produktionsstartats jämfört med vad som har färdigställts och överlämnats till kunder. Koncernens nettoomsättning för 2010 ökade med 9 procent till 38 045 Mkr (34 868). Av periodens nettoomsättning avsåg 5 425 Mkr (4 705) försäljning och produktion utförd utanför Sverige.

RESULTAT

Koncernens operativa rörelseresultat för 2010 uppgick till 1 563 Mkr jämfört med 1 601 Mkr föregående år. Justering av redovisningen för bostäder har påverkat rörelseresultatet med -60 Mkr (-28). Rörelseresultatet för 2010 uppgick till 1 503 Mkr jämfört med 1 573 Mkr föregående år. Såväl omsättning som resultat påverkades negativt under första kvartalet av den osedvanligt stränga vintern. Därefter har produktionstakten varit hög men

rörelseresultatet har påverkats av lägre marginaler i order erhållna under 2009.

Avskrivningar under året uppgick till 725 Mkr (747). Årets andel i joint ventures och intressebolags resultat ökade till 95 Mkr jämfört med 19 Mkr 2009.

Finansnettot uppgick till 10 Mkr (46), varav räntenettot uppgick till -175 Mkr (-173). Effekten av värdering av finansiella instrument till verkligt värde påverkade finansnettot med 166 Mkr (220), varav resultateffekten av värdering av Brinovainnehavet till verkligt värde uppgick till 179 Mkr (218). Aktieinnehavet redovisas till börskurs på balansdagen.

Resultatet före skatt uppgick till 1 513 Mkr att jämföra med 1 619 Mkr föregående år.

Årets skatt uppgick till -323 Mkr (-318) vilket motsvarar en skattesats om 21 procent (20).

Årets resultat uppgick till 1 190 Mkr (1 301).

FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten den 31 december 2010 uppgick till 27,8 procent jämfört med 28,6 procent vid föregående årsskifte. Räntebärande nettoskuld uppgick till 5 719 Mkr jämfört med 4 571 Mkr vid föregående årsskifte. Ökningen beror bland annat på under året betald utdelning, en ökad kapitalbindning i projektfastigheter såsom Fältjägaren Fastigheter AB samt förvärv av aktier i Catena AB. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen uppgick den 31 december 2010 till 2,9 procent (2,1).

Koncernens disponibla likvida medel, inklusive ej utnyttjade kreditlöften var vid årets slut 5 274 Mkr jämfört med 6 709 Mkr den 31 december 2009.

Koncernens eventalförpliktelser, exklusive solidariskt ansvar i handels- och kommanditbolag, uppgick vid årets utgång till 1 602 Mkr jämfört med 1 999 Mkr den 31 december 2009. Av eventalförpliktelserna utgör åtaganden gentemot bostadsrättsföreningar under produktion 1 449 Mkr jämfört med 1 624 Mkr vid föregående årsskifte.

INVESTERINGAR

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick under året till 597 Mkr. Under föregående år uppgick nettoinvesteringarna till 1 493 Mkr, varav 419 Mkr ingick i förvärvet av Annehem Fastigheter. Projekt- och exploateringsfastigheter har under 2010 nettoförvärvats för 789 Mkr (518).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 1 890 Mkr (2 086), vilket belastats med betald skatt avseende inkomståret 2008 med -184 Mkr. Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till -727 Mkr (-411). I förändringen av rörelsekapital ingår förvärv av projekt- och exploateringsfastigheter med -634 Mkr (-371).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 478

Mkr att jämföras med -884 Mkr föregående år. Här ingår förvärv av projekt- och exploateringsfastigheter genom företagsförvärv. Under året har dessutom 19,97 procent av aktierna i Catena AB (publ) förvärvats. Investeringarna i materiella anläggningstillgångar uppgår till 873 Mkr (888).

Kassaflödet före finansiering uppgick till -315 Mkr jämfört med 791 Mkr föregående år.

KOMMENTARER PER VERKSAMHETSOMRÅDE

Peabs verksamhetsområden Bygg, Anläggning och Industri motsvaras av rörelsesegment. För mer information om rörelsesegment, se not 4.

BYGG

Verksamhetsområde Bygg omfattar koncernens resurser avseende byggrelaterade tjänster och har under 2010 bedrivits genom fem divisioner i Sverige, en division i Norge och en division i Finland. Från och med 1 januari 2011 har verksamhetsområdet utökats med en ny nordisk division där koncernens fastighetsutveckling bedrivs.

Operativ nettoomsättning för 2010 uppgick till 24 186 Mkr jämfört med 22 355 Mkr föregående år, vilket innebär en ökning med 8 procent. Justerat för förvärvade enheter var ökningen 7 procent.

Operativt rörelseresultat för perioden uppgick till 835 Mkr jämfört med 814 Mkr föregående år. Operativ rörelsemarginal minskade till 3,5 procent jämfört med 3,6 procent föregående år.

Rörelseresultatet har påverkats negativt av den stränga vintern under första kvartalet. Därefter har produktionstakten varit hög. Igångsättningen av egenutvecklade bostadsprojekt har bidragit till en ökad lönsamhet samtidigt som rörelseresultatet har påverkats av lägre marginaler i order erhållna under 2009.

ANLÄGGNING

Verksamhetsområde Anläggning består av den anläggningsrelaterade verksamheten och bedrivs genom en nordisk division.

Nettoomsättningen för 2010 uppgick till 10 664 Mkr jämfört med 9 339 Mkr föregående år, vilket innebär en ökning med 14 procent. Även justerat för förvärvade enheter var ökningen 14 procent.

Rörelseresultatet för året uppgick till 356 Mkr jämfört med 446 Mkr föregående år. Rörelsemarginalen sjönk till 3,3 procent jämfört med 4,8 procent föregående år.

Rörelseresultatet har påverkats negativt av den stränga vintern liksom av den ökade konkurrensen på anläggningsmarknaden.

INDUSTRI

Verksamhetsområde Industri bedrivs genom två divisioner, Industri och Byggsystem. Båda har en inriktning mot den nordiska bygg- och anläggningsmarknaden.

Nettoomsättningen för 2010 uppgick till 8 508 Mkr jämfört med 7 581 Mkr föregående år, vilket var en ökning med 12 procent. Justerat för förvärvade och avyttrade enheter ökade omsättningen med 17 procent.

Rörelseresultatet för året uppgick till 544 Mkr jämfört med 514 Mkr föregående år. Rörelsemarginalen sjönk till 6,4 procent jämfört med 6,8 procent föregående år.

Efter ett svagt första kvartal har en återhämtning skett som en följd av en ökad aktivitet inom såväl bygg- som anläggningsverksamheterna. Under fjärde kvartalet visar trenden på ett ökat kapacitetsutnyttjande och en förbättrad lönsamhet.

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

BYGG OCH ANLÄGGNING

Orderingången för 2010 uppgick till 34 764 Mkr jämfört med 30 393 Mkr för 2009, en ökning med 14 procent. Orderstock kvar att producera vid utgången av året uppgick till 27 063 Mkr jämfört med 24 487 Mkr vid föregående årsskifte. Orderstocken har sedan föregående årsskifte ökat såväl inom bygg- som anläggningsverksamheten. Av total orderstock förväntas 29 procent (29) att produceras efter 2011. Andelen byggprojekt i orderstocken var 68 procent (68). Den svenska verksamheten svarade för 88 procent (89) av orderstocken. För verksamhetsområde Industri redovisas ingen orderingång eller orderstock.

ORDERSTOCK OCH ORDERINGÅNG

Bygg och Anläggning

Mkr	31 dec 2010	31 dec 2009	31 dec 2008
Kommande räkenskapsår	19 137	17 338	18 445
Nästkommande räkenskapsår	6 374	5 191	4 493
Därefter	1 552	1 958	1 295
Total orderstock	27 063	24 487	24 233
Orderingång	34 764	30 393	32 269

Nettoomsättning och rörelseresultat per verksamhetsområde

Mkr	Nettoomsättning		Rörelseresultat		Rörelsemarginal	
	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009
Bygg	24 186	22 355	835	814	3,5%	3,6%
Anläggning	10 664	9 339	356	446	3,3%	4,8%
Industri	8 508	7 581	544	514	6,4%	6,8%
Koncerngemensamt	146	180	-172	-173		
Elimineringar	-5 320	-4 315				
Operativt ¹⁾	38 184	35 140	1 563	1 601	4,1%	4,6%
Justering redovisning bostäder ²⁾	-139	-272	-60	-28		
Legalt	38 045	34 868	1 503	1 573	4,0%	4,5%

1) Enligt successiv vinstavräkning (IAS 11).

2) Justering av redovisningsprincip för egna hem i Sverige samt bostäder i Finland och Norge till färdigställandemetoden (IAS 18).

BOSTADSPRODUKTION

Inom entreprenadverksamheten arbetar Peab även med egenutvecklad bostadsproduktion, exempelvis bostadsrätter och småhus. I egenutvecklad bostadsproduktion ingår ej produktion av hyresrätter. Nyproduktion av egenutvecklade bostäder utgjorde 9 procent av den operativa omsättningen för 2010 jämfört med 7 procent för helår 2009.

Antal egenutvecklade bostäder i produktion uppgick vid årets utgång till 3 212 jämfört med 2 832 vid föregående årsskifte. I jämförelse med föregående år var igångsättningen av egenutvecklade bostäder betydligt högre och uppgick till 2 113 (910). Andelen sålda bostäder i produktion var 77 procent jämfört med 76 procent vid föregående årsskifte. De låga räntorna har, jämte en brist på bostäder, bidragit till den ökade försäljningen. Antalet sålda bostäder under året uppgick till 2 179 jämfört med 1 082 under 2009.

Vi ser även en fortsatt ökning i efterfrågan på hyresrätter och vi arbetar aktivt med flera kommuner för att hitta lösningar på den bostadsbrist som finns på många håll i landet. Vårt delägarskap i Tornet AB innebär att vi etablerat ett samarbete med en långsiktig ägare av hyresrätter där vi tillsammans utvecklar ett antal pågående och planerade bostadsprojekt.

Det totala innehavet av projekt- och exploateringsfastigheter uppgick vid årets utgång till 4 921 Mkr jämfört med 4 132 Mkr den 31 december 2009. Antalet återköpta bostäder per 31 december 2010 uppgick till 213 stycken (258), varav 66 (156) är hänförliga till finska bostadsaktiebolag.

KONCERNGEMENSAMT

Under Koncerngemensamt redovisas centrala företag, vissa dotterföretag och joint ventures samt övriga innehav. Centrala företag består framför allt av moderbolaget Peab AB och Peab Finans AB. Peab ABs verksamhet består av koncernledning och koncerngemensamma funktioner. Inom internbanken Peab Finans AB hanteras koncernens likviditets- och skuldförvaltning samt finansiella riskexponeringar. Företaget är även en servicefunktion åt dotterföretagen och utarbetar lösningar avseende lån och placeringar, projektrelaterade finansieringar samt valutasäkringar.

Rörelseresultatet för året uppgick till -172 Mkr (-173).

FORSKNING OCH UTVECKLING

Inom Peab har vi ingen speciell avdelning för forskning och utveckling. Istället bedrivs forskning och utveckling kontinuerligt i den löpande produktionen dels för att kunna erbjuda förbättrade produkter och tjänster till kunderna och dels för att öka Peabs konkurrenskraft.

Ett av de utvecklingsprojekt som har pågått under en tid är PGS (Peab Gemensamt System). PGS utvecklar och levererar ett flexibelt system av byggkomponenter som fabriksstillverkas och monteras ihop till ett komplett flerbostadshus. PGS innebär industriellt byggande hela vägen från konstruktion till slutmontering. Under 2009 uppfördes de första fastigheterna enligt PGS konceptet och idag byggs PGS-hus från södra Sverige upp till Mälardalen.

Inom Peab satsar vi också på att utveckla lågtempererad asfalt med lägre påverkan på såväl miljö som arbetsmiljö. Eco-Paving är samlingsnamnet för Peab Asfalts miljöanpassade och energisnåla beläggningstekniker för lågtempererad asfalt. Projektet stöds av Svenska Byggbranschens Utvecklingsfond (SBUF) och Trafikverket, och omfattar såväl laboratoriestudier som fullskaleförsök ute på väg.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Peabs verksamhet är utsatt för såväl operationella som finansiella risker. De operationella riskerna är i regel större än de finansiella. Moderbolaget påverkas indirekt av de risker som beskrivs i avsnittet nedan.

RISKHANTERING

Hanteringen av de operationella riskerna är en ständigt pågående process med tanke på verksamhetens stora antal pågående projekt som påbörjas, genomförs och avslutas. De finansiella riskerna är kopplade till verksamhetens kapitalbindning och kapitalbehov samt ränterisk och valutarisk i utlandsverksamheten.

OPERATIONELLA RISKER

Verksamheten inom Peab är till stor del projektrelaterad. De operationella riskerna i den dagliga verksamheten kan avse till exempel anbudsförfarande, vinstavräkning, volymrisker och prisrisker.

Egenutvecklad bostadsproduktion

	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008
Antal under året produktionsstartade bostäder	2 113	910	1 496
Antal under året sålda bostäder	2 179	1 082	1 282
Totalt antal bostäder i produktion, vid årets slut	3 212	2 832	3 612
Andel sålda bostäder i produktion, vid årets slut	77%	76%	68%
Antal återköpta bostadsrätter/andelar i finska bostadsaktiebolag i egen balansräkning, vid årets slut	213	258	181

Risk	Hantering
Anbud Felaktiga anbud och felaktiga kalkyler kan leda till stora förluster i projekten och även att order ej erhålls.	En strukturerad riskbedömning är avgörande i verksamheten för att säkerställa att risker är identifierade och prissätts i det anbud som lämnas och i de kalkyler som upprättas samt att rätt resurser finns tillgängliga för projektet.
Vinstavräkning Peab tillämpar i merparten av sina projekt successiv vinstavräkning. Felaktig beräkning av vinstavräkning kan leda till att den externa redovisningen blir missvisande eller att strategiska beslut tas på felaktiga underlag.	En förutsättning för successiv vinstavräkning är att utfallet kan prognostiseras på ett tillförlitligt sätt. Avgörande för att begränsa risken för felaktig vinstavräkning är en väl utvecklad process och systemstöd för uppföljning och prognoser för varje enskilt projekt.
Prisrisker Prisrisker för Peab kan avse till exempel oförutsedda kostnadsökningar för material, underentreprenörer eller personalens löner. Risken varierar beroende på projektens kontraktsform. För fastprisentreprenader finns, förutom risk för felaktig anbudsberäkning, en risk för att prishöjningar försämrar lönsamheten utan möjlighet till kompensation från beställaren.	Metoder för att begränsa prisriskerna är bland annat att effektivisera byggprocessen och inköpsrutinerna, att alltid sträva efter att handla upp material och underentreprenader redan i anbudsskedet eller i ett så tidigt skede som möjligt.
Omvärldrisk Osäkerhet i vår omvärld och på de finansiella marknaderna kan innebära att kunder, leverantörer och underentreprenörer kan få svårigheter med sin finansiering. Vidare kan detta innebära en senareläggning av planerade investeringar samt en svårighet att uppfylla redan ingångna åtaganden.	Kunders och leverantörers kreditvärdighet bedöms och hanteras i affärsverksamheten. En förutsättning för produktionsstart i ett entreprenadprojekt är att beställaren har finansiering av projektet på plats.

Finansiella risker

Koncernen är exponerad för finansiella risker, exempelvis ränterisker kopplat till förändringar i skuldsättning och räntenivå. Peab har genom aktieinnehavet i Brinova en stor exponering i ett enskilt innehav. Stora kursrörelser i Brinovaaktien får stor effekt på innehavets värdering, vilket påverkar Peabs finansnetto. För ytterligare information om risker, se not 38.

KÄNSLIGHETSANALYS

Peabs operativa verksamhet är känslig för förändringar i bland annat volym och marginal. I känslighetsanalysen nedan beskrivs hur resultatet före skatt påverkas vid förändringar i några för koncernen viktiga variabler.

KÄNSLIGHETSANALYS

Mkr	Beräkningsbas	Förändring	Resultateffekt före skatt
Operationell			
Volym (rörelsemarginal konstant)	38 000	+/- 10%	+/- 152
Rörelsemarginal (volym konstant)	4,0%	+/- 1%	+/- 380
Material och underentreprenader	18 340	+/- 1%	-/+ 183
Finansiell			
Nettoskuld (räntan konstant)	5 700	+/- 10%	-/+ 17
Genomsnittlig effektivränta ¹⁾ (nettoskuld konstant)	2,9%	+/- 1%	-/+ 35
Innehav Brinova aktier (bokfört värde)	572	+/-10%	+/- 57

1) Beräkningen grundas på antagandet att av nettoskulden har 3 494 Mkr en räntebindningstid som är kortare än 1 år och som således relativt omgående påverkas av en förändring i marknadsräntorna.

FÖRVÄRV UNDER ÅRET

Peab har från Norrvidden förvärvat 50 procent av aktierna i Fältjägaren Fastigheter AB i Östersund och är därmed helägare till

Fältjägaren. Fältjägaren äger och utvecklar det före detta regementsområdet I5 i centrala Östersund. År 2005 inleddes arbetet på området med ombyggnation av kasernbyggnader och nyproduktion av kommersiella ytor. Nästa steg i utvecklingen är byggan- det av lägenheter, vilket det finns ett stort behov av i Östersund.

Peab har förvärvat samtliga aktier i Ångström & Mellgren AB. Bolaget är verksamt i Mälardalen inom projektutveckling, bygg- och byggserviceverksamhet. Ångström & Mellgren har cirka 85 anställda och omsättningen för 2009 uppgick till 247 Mkr.

Peab har förvärvat sammanlagt 2 310 000 aktier, motsvarande 19,97 procent av kapitalet och rösterna i Catena AB (publ). Bolaget ses som en intressant finansiell investering både kortsiktigt med en god direktavkastning och långsiktigt med de utvecklingsmöjligheter bolaget har i sina fastigheter.

Peab har förvärvat Cramo Entreprenad AB och Yttre Miljö AB med en sammanlagd omsättning 2009 uppgående till 120 Mkr.

Peab har förvärvat samtliga aktier i A-frakt AB. Bolaget, med säte i Arvidsjaur, bedriver transportverksamhet i Norrland. Bolagets omsättning uppgick år 2009 till 110 Mkr.

Peab har förvärvat 91 procent av aktierna i Telemark Vestfold Entreprenör AS och 33 procent av aktierna i Telemark Vestfold Utvikling AS. De förvärvade bolagen har en omsättning som uppgår till cirka 250 MNOK och har sitt säte i Skien. Tillträde har skett i januari 2011.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Peab, Faberge och Brinova bildade under 2009 ett nytt fastighetsbolag, Tornet AB, för ägande av hyresrätter. Peab tillförde i början av 2010 Tornet AB sammanlagt 314 hyresrätter samt kommersiella lokaler med en totalyta om cirka 49 000 kvm till ett marknadsvärde om cirka 440 Mkr, vilket motsvarade bokfört värde. Huvuddelen av beståndet kom in under 2009 genom Peabs förvärv av Annehem Fastigheter. Beståndet är koncentrerat till Skåne-regionen, bland annat Landskrona och Ystad. Beståndets befintliga lånefinansiering har följt med över till Tornet AB. Transaktionerna medförde inte någon resultatpåverkan för Peab.

Den 9 juli 2010, beslutades vid en extra bolagsstämma att avyttra två företag enligt den så kallade Leo-lagen. Försäljningen avsåg CompWell AB och NeTel AB. CompWell bedriver verksamhet inom energimätning och omsatte cirka 10 Mkr under 2009 med ett något negativt rörelseresultat. NeTel bedriver verksamhet inom el- och telekomsektorn och omsatte cirka 240 Mkr under 2009 med ett rörelseresultat kring noll kronor.

Petter Moe har anställts som ny chef för Peabs norska byggverksamhet. Petter är 50 år och kommer närmast från NCC. Petter efterträder Stein Eriksen som valt att sluta i Peab.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Jan Johansson har utnämnts till ny verkställande direktör och koncernchef i Peab och tillträder vid årsstämman den 10 maj 2011. Jan Johansson, 52, är civilingenjör och började i Peab 1986. Jan har haft befattningen som vice koncernchef med ansvar för Peabs operativa verksamhet sedan 2009. Mats Paulsson har föreslagits till vice styrelseordförande.

MILJÖ

Peabs vision är att vara en hållbar samhällsbyggare. Därför sker ett systematiskt arbete när det gäller medarbetare, miljö och etik. Under 2010 påbörjades bland annat ett arbete för att kunna redovisa Peabs hållbarhetsarbete utifrån de riktlinjer som utarbetats av Global Reporting Initiative (GRI). GRI definierar ett antal nyckeltal för hållbar utveckling som kan redovisas, revideras, följas upp och utvärderas efterhand.

Under 2010 har arbetet med att skapa en hållbar verksamhet ur miljö och energisynpunkt påbörjats. Utgångspunkten är fem fokuserade målområden: Resurseffektivitet (produkter och material), Energieffektivitet (i vår produktion och de byggnader vi uppför), Avfallshantering, Produktval/kemiska produkter samt Transporter. Ett intensivt arbete har bedrivits under året för att informera alla enheter om vad de nya strategierna och målen innebär rent praktiskt.

Under året har en utbildning kring miljölagstiftningen tagits fram och börjat genomföras för de som arbetar med projekt i ett tidigt skede. Under 2011 genomförs en miljöutbildning kopplad till inköp för att säkerställa att rätt krav ställs och följs upp på ett effektivt sätt.

Peab arbetar även med riskminimering i samtliga projekt. Det innebär analys och dokumentation av risker samt förebyggande arbete för att minimera dem. Projektets miljörisker, krav, förebyggande åtgärder, uppföljning och dokumentation identifieras och styrs med hjälp av en projektplan med tillhörande checklistor.

Peab har idag flera enheter som är certifierade enligt ISO 14001 och ISO 9001. Under året har Peab Asfalt certifierats enligt ISO 14001 och division Nordost har påbörjat en certifiering enligt de båda standarderna. I bygg- och anläggningsverksamheterna arbetar vi enligt ett egenutvecklat verksamhetsledningssystem (VLS) som uppfyller kraven i ISO 14001 och ISO 9001.

I december 2010 fattades beslut om att alla fastigheter som Peab uppför i egen regi ska miljöklassas. För bostäder i Sverige ska klassningen vara enligt Miljöbyggnad (tidigare Miljöklassad byggnad). Det är ett svenskt miljöklassningssystem som erbjuder

ett verktyg för att hushålla med energi, förbättra inomhusmiljön och minska användningen av farliga ämnen som skadar klimatet och vår miljö. Miljöbyggnad hanteras av föreningen Sweden Green Building Council, som sköter certifiering och driver vidareutveckling av standarden.

Kommersiella byggnader i Sverige klassas enligt det internationella systemet BREEAM som ger möjlighet att jämföra miljöprestanda internationellt. I Norge kommer samtliga egenutvecklade byggnader klassas enligt det internationella systemet BREEAM. I Finland är det internationella systemet LEED dominerande och kommer därmed att användas för kommersiella byggnader.

I övriga projekt arbetar Peab med den miljöklassning som respektive uppdragsgivare väljer att använda, vilket förutom ovanstående kan vara amerikanska LEED eller EU:s Green Building. När det gäller energieffektivitet har Peab ett övergripande mål på att ligga cirka 25-30 procent under Boverkets föreskrifter för mängden tillåten energi i hus uppvärmda med fjärrvärme. All el som förbrukas i Peabs produktion är grön.

Under 2009 tecknade Peab ett nytt avtal kring avfallshantering som löper under tre år. En första utvärdering gjordes under året och visar att det skett en besparing både i minskade avfallsmängder och minskade kostnader. Målsättningen är att detta ska förbättras framöver, både vad gäller ökad sorteringsgrad och minskad mängd. I dagsläget sorteras cirka 65 procent av allt avfall, men målet är att i snitt 70 procent av allt avfall skall sorteras. När det gäller farligt avfall tas i princip allt omhand på ett korrekt sätt.

Peab Byggdeklaration är ett webbaserat system för granskning och dokumentation av byggprodukters status när det gäller lämplighet, komparabilitet och miljöpåverkan. Systemet används exempelvis för att kontrollera att olika produkter passar ihop och inte ger upphov till felfunktion och oönskade reaktioner. Under året har en informationsinsats gjorts kring nyttan av detta verktyg vilket resulterat i ett ökat användande.

Tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet

Tillstånds- och anmälningspliktiga verksamheter, enligt miljöbalken, bedrivs i de svenska underkoncernerna Swerock, Skandinaviska Byggelement och Peab Asfalt. I Finland bedrivs tillståndspliktig verksamhet enligt Miljöskyddsförordningen.

De tillståndspliktiga verksamheterna i Sverige avser berg- och grustäkter, transport av avfall och farligt avfall samt asfaltverk. Dessa verksamheter påverkar miljön i huvudsak genom uttag av en ändlig markresurs samt framtida markanvändning. Den tillståndspliktiga verksamheten i Finland avser i huvudsak betongtillverkning och ballastverksamhet. Den tillståndspliktiga verksamheten motsvarar cirka tre procent av koncernens omsättning 2010. Förnyelse och komplettering av tillstånd sker kontinuerligt.

Anmälningsplikten avser Swerocks betongfabriker och Skandinaviska Byggelements betongvarufabriker samt Peab Asfalts permanenta och mobila asfaltverk. Den anmälningspliktiga verksamheten motsvarar cirka fem procent av koncernens omsättning 2010.

PEABS MEDARBETARE

Peab prioriterar att ha egen anställd personal och arbetar aktivt och målmedvetet för att de ska må bra och vara säkra på sina arbetsplatser. Under året har en process påbörjats för att på ett systematiskt sätt skapa en årlig handlingsplan för förbättringsåtgärder inom hälsa och arbetsmiljöområdet. Syftet är att kunna arbeta med ständiga förbättringar inom hälsa och arbetsmiljö.

Arbetsmiljöcheferna har under året gjort flertalet arbetsplatsbesök och genomfört lärande arbetsplatsrevisioner för att på plats kunna följa upp effektiviteten i arbetsmiljöarbetet, visa på förbättringsmetoder samt fastställa åtgärdsplaner. Peab arbetar även med arbetsmiljö i ledarskapsutbildningarna.

Peab arbetar förebyggande genom att tidigt föra in arbetsmiljöfrågor i planeringsfasen. Både vid projektering och inköp värderas material och arbetsplatsutformning ur ett arbetsmiljöperspektiv. Alla som är delaktiga i projekteringsfrågor utbildas därför löpande inom dessa områden.

Vi har en nollvision när det gäller arbetsplatsolyckor. Denna vision gäller såväl vår egen personal som underentreprenörer. Alla tillbud följs upp och resulterar i förbättrade arbetssätt i de fall där det är möjligt.

Sjukfrånvaron, framför allt antalet långtidssjukskrivna, sjunker. Den totala sjukfrånvaron minskade från 3,9% 2009 till 3,6% under 2010. Peab följer aktivt sjukfrånvaron och arbetar med rehabilitering i samarbete med Försäkringskassan och företagshälsovården.

Vi har utvecklat ett rikstäckande koncept för hälsofrämjande åtgärder och en innehållsrik fritid, kallat Peab Hälsa och Fritid. Under 2010 har ett arbete för att utveckla konceptet initierats och tanken är att Peab Hälsa och Fritid på ett mer strategiskt sätt skall kunna bli en del av Peabs systematiska hälso- och arbetsmiljöarbete och bidra till att Peab har branschens friskaste medarbetare.

Peab har alltid strävat efter delägarskap bland anställda. Mot den bakgrunden finns sedan tidigare både en vinstandelsstiftelse och ett konvertibelprogram för de anställda.

Genomsnittligt antal anställda i Peabkoncernen uppgick under 2010 till 13 541 jämfört med 13 633 under 2009.

PEAB-AKTIE

Peabs aktiekapital uppgick vid årets slut till 1 583 866 056 kronor, fördelat på totalt 296 049 730 aktier, vilket ger ett kvotvärde om 5,35 kronor per aktie.

Av aktierna är 34 319 957 A-aktier med ett röstvärde om tio röster per aktie och 261 729 773 B-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar, resultat och utdelning. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende möjlighet till överlåtelse av aktier eller rösträtt på stämman.

Per den 28 februari 2011 fanns det cirka 33 000 aktieägare i Peab. Mats Paulsson med bolag var största enskilda ägare med 14,9 procent av kapitalet och 21,8 procent av rösterna. Det samlade ägandet relaterat till bolagets grundare Mats och Erik Paulsson uppgick per den 28 februari 2011 till 32 procent av kapitalet och 66 procent av rösterna.

Bolaget har ingen kännedom om avtal mellan aktieägare,

som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktierna.

I bolagsordningen anges att tillsättande av styrelseledamöter skall ske vid årsstämma i bolaget. Bolagsordningen innehåller inte några bestämmelser om entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Under 2007 bildade Peab en vinstandelsstiftelse. Stiftelsens förmögenhet skall, enligt stiftelsens placeringspolicy, i huvudsak placeras i aktier i Peab. Per den 31 december 2010 uppgick stiftelsens innehav till 5 685 108 B-aktier i Peab.

Peabs årsstämma beslöt den 11 maj 2010 att ge styrelsen bemyndigande att under perioden fram till nästa årsstämma förvärva maximalt sådant antal aktier i Peab AB att bolaget efter förvärven innehar högst 10 procent av registrerat antal aktier i bolaget. Innehavet av egna aktier uppgick den 31 december 2010 till 9 308 220 B-aktier, motsvarande 3,1 procent av totalt antal aktier.

Årsstämman 2007 beslöt att emittera och erbjuda konvertibler till samtliga anställda. Totalt anmälde sig över 41 procent av Peabs anställda för att teckna konvertibler. Konvertiblerna löper från den 1 december 2007 till den 30 november 2012. Konverteringskursen fastställdes till 68 kronor och emissionsbeloppet till 598 400 000 kr motsvarande 8 800 000 nya konvertibler. Vid konvertering till aktier blir utspädningen 2,97 procent av aktiekapitalet och 1,45 procent av röstetalet, baserat på antalet registrerade aktier per 31 december 2010.

INNEHAV AV EGNA AKTIER

Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2010 till 4 906 220 B-aktier, motsvarande 1,7 procent av totalt antal aktier. I syfte att neutralisera utspädningseffekter av utgivna konvertibelprogram, att använda för finansiering vid förvärv m m samt att justera bolagets kapitalstruktur, beslöt Peabs årsstämma den 11 maj 2010 att ge styrelsen bemyndigande att under perioden fram till nästa årsstämma förvärva maximalt sådant antal aktier i Peab AB att bolaget efter förvärven innehar högst 10 procent av antalet aktier i bolaget. Under 2010 har 4 524 000 B-aktier återköpts för 177 Mkr. I samband med förvärv avyttrades 122 000 B-aktier för 4 Mkr. Innehavet av egna aktier uppgick den 31 december 2010 till 9 308 220 B-aktier. Med ett kvotvärde om 5,35 kr per aktie motsvarar innehavet av egna aktier ett aktiekapital om 50 Mkr samt 3,1 procent av totalt aktiekapital. Se not 30 för mer information.

BOLAGSSTYRNING

För en utförlig beskrivning av styrelsens arbete, bolagsstyrningen, och system för intern kontroll se sid 99, Bolagsstyrningsrapport.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsens förslag till riktlinjer att föreläggas årsstämman den 10 maj 2011:

Denna ersättningspolicy omfattar lön och andra villkor för koncernledningen i Peab AB ("Peab") omfattande verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen, nedan benämnda "Ledande befattningshavare".

Denna ersättningspolicy skall tillämpas på nya avtal, eller änd-

ringar i existerande avtal, som träffas med Ledande befattningshavare efter det att årsstämman i Peab fastställt policyn.

Lön och andra anställningsvillkor skall vara sådana att Peab alltid kan attrahera och behålla kompetenta Ledande befattningshavare.

Ledande befattningshavare skall erbjudas en fast lön som är marknadsmässig och är baserad på den Ledande befattningshavarens ansvar och kompetens. Lön skall fastställas per kalenderår.

Ledande befattningshavare kan, från tid till annan, erbjudas rörlig lön. Sådan rörlig lön får högst uppgå till 60 procent av fast lön och skall främst vara baserad på Peabkoncernens resultat före skatt. Rörlig lön skall fastställas för verksamhetsår. Rörlig lön regleras året efter intjänandet och kan utbetalas antingen som lön eller som engångsbetald pensionspremie. Styrelsen skall årligen värdera om man till årsstämman skall föreslå aktierelaterat incitamentsprogram.

Ledande befattningshavare kan från tid till annan erbjudas att delta i ett LTI-program (Långsiktigt incitamentsprogram). Förutsättning för deltagande i ett LTI-program är att den ledande befattningshavaren avsätter minimum 50 procent av det årliga utfallet av rörlig lön såsom en engångsbetald pensionspremie. Maximalt årligt utfall i LTI-program kan ej överstiga 40 procent av fast årlig lön. Utfall av LTI-program, liksom avsättning från årligt utfall av rörlig lön, placeras i ett pensionssparande med koppling till Peab-aktien.

Ledande befattningshavare äger rätt till pensionslösningar enligt kollektivavtal och avtal med Peab. Samtliga pensionsåtaganden skall vara premiebestämda. Löneavstående kan utnyttjas för ökade pensionsavsättningar genom engångsbetalda pensionspremier.

Ledande befattningshavare är berättigad till extra sjukförsäkring och sjukvårdsförsäkring samt alla de förmåner som gäller Peabkoncernens övriga anställda.

Uppsägningstiden från Peabs sida skall vara högst 24 månader och från Ledande befattningshavare högst 6 månader. Avgångsvederlag, utöver lön under uppsägningstiden, skall inte utgå.

Styrelsen fattar beslut om lön och övriga villkor för verkställande direktören efter förslag från styrelsens ersättningsutskott. Styrelsens ersättningsutskott fattar beslut avseende lön och övriga villkor för övriga Ledande befattningshavare efter förslag från verkställande direktören.

Styrelsen har enligt aktiebolagslagen rätt att i vissa fall frångå riktlinjerna. För mer information om beslutade riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till verkställande direktören och andra personer i företagets ledning, se not 9.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Under 2010 har det skett en kraftig återhämtning av det nordiska husbyggandet, som berörde i stort sett samtliga sektorer.

Återhämtningen av det svenska husbyggandet har fortsatt och delvis förstärkts. Analysföretaget Industrifaktas prognoser pekar på att ökningen av påbörjat husbyggande kan ha närmat sig 30 procent för helåret 2010. Med hänsyn till den oväntat snabba uppgången har prognosen för husbyggandet 2011 dämpats något till 2 procent och det finns en viss risk för att det uppstår kapacitetsbrist

på delar av marknaden under året. Inom anläggningsbyggandet pekar prognoserna totalt på nolltillväxt 2010 och en ökning med omkring 3 procent 2011. Sammantaget innebär detta en total ökning av de påbörjade byggnadsinvesteringarna i Sverige med 16 procent 2010 och 2 procent 2011.

Även i Norge har återhämtningen under 2010 varit snabbare än väntat och framför allt är det inom övrigt husbyggande som de påbörjade investeringarna ökat påtagligt. Nybyggandet av bostäder ligger däremot kvar på tidigare prognoser med en stark tillväxt. Under 2011 förutses en viss avmattning för övrigt husbyggande, medan bostadsbyggandet väntas fortsätta växa. Totalt bedöms husbyggandet ha ökat 2010 med 8 procent och för 2011 är prognosen en ökning med 9 procent. Det norska anläggningsbyggandet väntas ha ökat med omkring 3 procent för helåret 2010 och med ytterligare några procent 2011. Sammantaget innebär detta en total ökning av de påbörjade byggnadsinvesteringarna i Norge med 6 procent 2010 och 8 procent 2011.

Finland har liksom Sverige haft en väsentligt starkare ökning av bostadsbyggandet under 2010 än väntat. Även övrigt husbyggande har utvecklats starkt. Under 2011 väntas dock en tydlig utplaning med prognoser nära noll för bostäder och några procents ökning för övrigt husbyggande. Totalt bedöms husbyggandet ha ökat med 14 procent 2010, medan prognosen för 2011 ligger på 2 procents ökning. För anläggningsbyggandet är utvecklingen i Finland mindre positiv med en förväntad nedgång 2010 med 2 procent och nolltillväxt 2011. Sammantaget innebär detta en total ökning av de påbörjade byggnadsinvesteringarna i Finland med 10 procent 2010 och 2 procent 2011.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består av koncernledning samt koncerngemensamma funktioner. Rörelseresultatet för 2010 uppgick till -70 Mkr (-57).

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor;

Överkursfond	2 308 208 948
Särskild fond	55 000 000
Balanserat resultat	1 678 010 662
Årets resultat	1 429 248 984
Summa	5 470 468 594

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel och fria fonder disponeras enligt följande;

Utdelning, 296 049 730 aktier á 2,60 kr	769 729 298
Balanseras i ny räkning ¹⁾	4 700 739 296
Summa	5 470 468 594

¹⁾ Varav till överkursfond	2 308 208 948
Varav till särskild fond	55 000 000

RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Resultaträkning för koncernen

Mkr	Not	2010	2009
Nettoomsättning	2, 3, 4	38 045	34 868
Kostnader för produktion		-34 533	-31 286
Bruttoresultat		3 512	3 582
Försäljnings- och administrationskostnader		-2 139	-2 118
Andelar i intressebolag och joint ventures resultat	18, 19	95	19
Övriga rörelseintäkter	6	38	90
Övriga rörelsekostnader	7	-3	0
Rörelseresultat	2, 4, 8, 9, 10, 11, 39	1 503	1 573
Finansiella intäkter		264	321
Finansiella kostnader		-252	-274
Andelar i joint ventures resultat	19	-2	-1
Finansnetto	12	10	46
Resultat före skatt		1 513	1 619
Skatt	14	-323	-318
Årets resultat		1 190	1 301
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		1 187	1 295
Innehav utan bestämmande inflytande		3	6
Årets resultat		1 190	1 301
Resultat per aktie	15		
före utspädning, kr		4,11	4,52
efter utspädning, kr		4,10	4,52

Rapport över totalresultat för koncernen

Mkr	Not	2010	2009
Årets resultat		1 190	1 301
Övrigt totalresultat			
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländska verksamheter		-167	61
Vinst/förlust på säkring av valutarisker i utlandsverksamhet		65	-51
Omräkningsdifferens överfört till årets resultat		-3	-
Årets förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar		33	283
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar överfört till årets resultat		-	3
Skatt hänförligt till komponenter i övrigt totalresultat	14	-47	-50
Årets övrigt totalresultat		-119	246
Årets totalresultat		1 071	1 547
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		1 068	1 540
Innehav utan bestämmande inflytande		3	7
Årets totalresultat		1 071	1 547

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2010	2009	2008
Tillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	16	2 190	2 281	2 112
Materiella anläggningstillgångar	17	4 847	4 904	4 335
Andelar i intresseföretag	18	208	0	0
Andelar i joint ventures	19	1 065	668	325
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22, 37, 38	704	536	302
Räntebärande långfristiga fordringar	21, 37, 38	474	387	453
Uppskjutna skattefordringar	14	90	157	621
Andra långfristiga fordringar	23	79	49	69
Summa anläggningstillgångar		9 657	8 982	8 217
Projekt- och exploateringsfastigheter	24	4 921	4 132	3 823
Varulager	25	411	492	528
Pågående arbete	26	1 263	1 216	1 287
Kundfordringar	27, 37, 38	5 955	5 145	5 907
Räntebärande kortfristiga fordringar	21, 37, 38	36	388	329
Skattefordringar		98	97	81
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	28	3 801	2 827	3 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		342	364	420
Övriga kortfristiga fordringar	23, 38	286	483	462
Kortfristiga placeringar	37, 38	1	904	1 007
Likvida medel	37, 38	809	1 584	984
Summa omsättningstillgångar		17 923	17 632	18 337
Summa tillgångar		27 580	26 614	26 554
Eget kapital	30			
Aktiekapital		1 584	1 584	1 557
Övrigt tillskjutet kapital		2 576	2 576	2 470
Reserver		125	244	-2
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 388	3 159	2 261
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		7 673	7 563	6 286
Innehav utan bestämmande inflytande		0	43	92
Summa eget kapital		7 673	7 606	6 378
Skulder				
Räntebärande långfristiga skulder	31, 37, 38	5 425	5 721	5 750
Övriga långfristiga skulder	34, 37	35	61	92
Uppskjutna skatteskulder	14	326	-	-
Avsättningar till pensioner	32, 37	12	20	16
Övriga avsättningar	33	263	258	226
Summa långfristiga skulder		6 061	6 060	6 084
Räntebärande kortfristiga skulder	31, 37, 38	1 602	2 093	1 257
Leverantörsskulder	37, 38	4 074	3 069	4 044
Skatteskulder		101	273	307
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	35	4 133	3 856	3 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 590	2 330	2 634
Övriga kortfristiga skulder	34, 37	1 287	1 267	2 076
Avsättningar	33	59	60	119
Summa kortfristiga skulder		13 846	12 948	14 092
Summa skulder		19 907	19 008	20 176
Summa eget kapital och skulder		27 580	26 614	26 554

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 41.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräk-nings-reserv	Säkrings-reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat			
Ingående eget kapital 2009-01-01	1 557	2 470	165	-167	2 345	6 370	92	6 462
Justering för retroaktiv tillämpning/ändring					-84	-84		-84
Justerat eget kapital 2009-01-01	1 557	2 470	165	-167	2 261	6 286	92	6 378
Årets totalresultat								
Årets resultat					1 294	1 294	7	1 301
Årets övrigt totalresultat			29	217		246		246
Årets totalresultat	0	0	29	217	1 294	1 540	7	1 547
Transaktioner med koncernens ägare								
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare								
Lämnade utdelningar					-637	-637		-637
Nyemission	27	106				133		133
Förvärv av egna aktier					-11	-11		-11
Försäljning av egna aktier					252	252		252
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	27	106	0	0	-396	-263		-263
Förändringar av ägarandel i dotterföretag								
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande, bestämmande inflytande sedan tidigare							-57	-57
Förvärv av delägda dotterföretag, ej bestämmande inflytande sedan tidigare							1	1
Summa transaktioner med koncernens ägare	27	106	0	0	-396	-263	-56	-319
Utgående eget kapital 2009-12-31	1 584	2 576	194	50	3 159	7 563	43	7 606
Ingående eget kapital 2010-01-01	1 584	2 576	194	50	3 159	7 563	43	7 606
Årets totalresultat								
Årets resultat					1 187	1 187	3	1 190
Årets övrigt totalresultat			-155	36		-119		-119
Årets totalresultat	0	0	-155	36	1 187	1 068	3	1 071
Transaktioner med koncernens ägare								
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare								
Lämnade utdelningar					-728	-728		-728
Förvärv av egna aktier					-177	-177		-177
Försäljning av egna aktier					4	4		4
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	0	0	0	0	-901	-901	0	-901
Förändringar av ägarandel i dotterföretag								
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande, bestämmande inflytande sedan tidigare					-57	-57	-46	-103
Summa transaktioner med koncernens ägare	0	0	0	0	-958	-958	-46	-1 004
Utgående eget kapital 2010-12-31	1 584	2 576	39	86	3 388	7 673	0	7 673

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2010	2009
Den löpande verksamheten	44		
Resultat före skatt		1 513	1 619
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		546	528
Betald skatt		-169	-61
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 890	2 086
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av projekt- och exploateringsfastigheter		-634	-371
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		46	140
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 774	1 686
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 635	-1 866
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		-727	-411
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 163	1 675
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel		-400	62
Avyttring av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel		58	-16
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-17	-24
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-873	-888
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		162	108
Förvärv av finansiella tillgångar		-408	-157
Avyttring av finansiella tillgångar		-	31
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 478	-884
Kassaflöde före finansiering		-315	791
Finansieringsverksamheten			
Återköp av egna aktier		-177	-11
Uptagna lån		-425	338
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare		-728	-637
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 330	-310
Årets kassaflöde		-1 645	481
Likvida medel vid årets början		2 488	1 991
Valutakursdifferens i likvida medel		-33	16
Likvida medel vid årets slut		810	2 488

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2010	2009
Nettoomsättning	3	82	96
Administrationskostnader	9, 10	-152	-153
Rörelseresultat		-70	-57
Resultat från finansiella poster	12		
Resultat från andelar i koncernföretag		1 390	365
Resultat från andelar i intresseföretag		59	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		233	273
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251	-242
Resultat efter finansiella poster		1 364	349
Bokslutsdispositioner	13	0	160
Resultat före skatt		1 364	509
Skatt	14	65	13
Årets resultat och totalresultat		1 429	522

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2010	2009
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	17	2	2
Summa materiella anläggningstillgångar		2	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	43	11 728	11 634
Andelar i intresseföretag	18	263	–
Fordringar koncernföretag	20, 37	1 015	1 546
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22, 37	602	430
Andra långfristiga fordringar	23, 37	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 609	13 611
Summa anläggningstillgångar		13 611	13 613
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	27, 37	0	0
Fordringar koncernföretag	37	27	59
Räntebärande kortfristiga fordringar	21, 37	5	284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	8	8
Summa kortfristiga fordringar		40	351
Kassa och bank	37	3	11
Summa omsättningstillgångar		43	362
Summa tillgångar		13 654	13 975
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	30		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 584	1 584
Reservfond		300	300
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 308	2 308
Särskild fond		55	55
Balanserat resultat		1 679	1 877
Årets resultat		1 429	522
Summa eget kapital		7 355	6 646
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	37	5 670	6 567
Konvertibelt skuldebrev	37, 38	581	573
Uppskjuten skatteskuld	14	5	7
Summa långfristiga skulder		6 256	7 147
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	37	4	7
Skulder till koncernföretag	37	4	5
Skatteskuld		1	136
Övriga skulder	34, 37	4	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	30	28
Summa kortfristiga skulder		43	182
Summa eget kapital och skulder		13 654	13 975
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser för moderbolaget			
Ställda säkerheter		–	–
Eventalförpliktelser	41	15 126	13 626

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reserv-fond	Överkurs-fond	Särskild fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2009-01-01	1 557	300	2 202	55	2 575	-347	6 342
Årets resultat						522	522
Vinstdisposition					-347	347	0
Erhållna koncernbidrag					61		61
Skatt hänförlig till koncernbidrag					-16		-16
Lämnad kontant utdelning					-637		-637
Nyemission	27		106				133
Förvärv av egna aktier					-11		-11
Försäljning av egna aktier					252		252
Utgående eget kapital 2009-12-31	1 584	300	2 308	55	1 877	522	6 646

Ingående eget kapital 2010-01-01	1 584	300	2 308	55	1 877	522	6 646
Årets resultat						1 429	1 429
Vinstdisposition					522	-522	0
Erhållna koncernbidrag					245		245
Skatt hänförlig till koncernbidrag					-64		-64
Lämnad kontant utdelning					-728		-728
Förvärv av egna aktier					-177		-177
Försäljning av egna aktier					4		4
Utgående eget kapital 2010-12-31	1 584	300	2 308	55	1 679	1 429	7 355

Mkr	Not	2010	2009
Den löpande verksamheten	44		
Resultat efter finansiella poster		1 364	349
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-1 554	-576
Betald skatt		-136	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-326	-228
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		32	8
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-4	-169
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		28	-161
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-298	-389
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Förvärv av finansiella tillgångar		-326	-67
Avyttring av finansiella tillgångar		816	380
Kassaflöde från investeringsverksamheten		490	313
Kassaflöde före finansiering		192	-76
Finansieringsverksamheten			
Återköp av egna aktier		-177	-11
Upptagna lån		705	733
Utbetald utdelning		-728	-637
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200	85
Årets kassaflöde		-8	9
Likvida medel vid årets början		11	2
Likvida medel vid årets slut		3	11





Not 1	Redovisningsprinciper	54
Not 2	Omräkning till nya redovisningsprinciper för bostadsproduktion	61
Not 3	Intäkternas fördelning	63
Not 4	Rörelsessegment	63
Not 5	Förvärv av rörelse	65
Not 6	Övriga rörelseintäkter	66
Not 7	Övriga rörelsekostnader	66
Not 8	Statliga stöd	66
Not 9	Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	66
Not 10	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	69
Not 11	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	69
Not 12	Finansnetto	69
Not 13	Bokslutsdispositioner	70
Not 14	Skatter	70
Not 15	Resultat per aktie	73
Not 16	Immateriella anläggningstillgångar	74
Not 17	Materiella anläggningstillgångar	75
Not 18	Andelar i intresseföretag	76
Not 19	Andelar i joint ventures	77
Not 20	Fordringar på koncernföretag	78
Not 21	Räntebärande fordringar	78
Not 22	Andra långfristiga värdepappersinnehav	78
Not 23	Andra fordringar	78
Not 24	Projekt- och exploateringsfastigheter	78
Not 25	Varulager	78
Not 26	Pågående arbeten	78
Not 27	Kundfordringar	78
Not 28	Upparbetad men ej fakturerad intäkt	79
Not 29	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79
Not 30	Eget kapital	79
Not 31	Räntebärande skulder	80
Not 32	Pensioner	80
Not 33	Avsättningar	81
Not 34	Övriga skulder	82
Not 35	Fakturerad men ej upparbetad intäkt	82
Not 36	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82
Not 37	Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde	83
Not 38	Finansiella risker och finanspolicy	86
Not 39	Operationella leasingavtal	89
Not 40	Investeringsåtagande	89
Not 41	Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar	89
Not 42	Närstående	90
Not 43	Koncernföretag	91
Not 44	Kassaflödesanalys	94
Not 45	Viktiga uppskattningar och bedömningar	95
Not 46	Uppgifter om moderbolaget	95

Not 1 Redovisningsprinciper

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering rekommenderat RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i de finansiella rapporterna, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent vid rapportering och konsolidering av moderbolag, dotterföretag, intresseföretag och joint ventures företag i koncernredovisningen.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 4 april 2011. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 10 maj 2011.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, finansiella tillgångar klassificerade som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 45.

Ändrade redovisningsprinciper

Nedan beskrivs vilka ändrade redovisningsprinciper som koncernen tillämpar från och med 1 januari 2010. Övriga ändringar av IFRS med tillämpning från och med 2010 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Från och med 1 januari 2010 tillämpar koncernen den omarbetade IFRS 3 Rörelseförvärv och den ändrade IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter. De ändrade redovisningsprinciperna påverkar koncernens förvärv från och med 2010. Transaktionsutgifter för förvärv kostnadsförs istället för att inräknas i goodwill. Villkorad köpeskilling värderas till verkligt värde både vid förvärvstidpunkten och löpande därefter med värdeförändringar redovisade i resultatet. Tidigare redovisades villkorad köpeskilling endast när ett sannolikt och tillförlitligt belopp kunde beräknas och eventuella senare justeringar redovisades mot goodwill. Vid stegvisa förvärv som leder till ett bestämmande inflytande omvärde-

ras de tidigare förvärvade andelarna i enlighet med det senaste förvärvet och den framkomna vinsten eller förlusten redovisas i resultaträkningen. Tidigare redovisades stegvisa förvärv som en aggregering av anskaffningsvärden från respektive förvärvstidpunkt.

Innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) kan redovisas med eller utan goodwill beräknad till verkligt värde vid förvärvet. Tidigare redovisades samtliga innehav utan bestämmande inflytande exklusive goodwill.

Sedan bestämmande inflytande uppnåtts, redovisas förändringar av ägande som omförföring inom eget kapital mellan moderbolagets ägare och innehavare utan bestämmande inflytande, utan att någon omvärdering görs av dotterföretagets nettotillgångar. Tidigare redovisades förändringar i ägande under bibehållande av bestämmande inflytande med justeringar mot goodwill.

Vid minskning av ägande i sådan omfattning att bestämmande inflytande går förlorat redovisas eventuellt kvarvarande innehav till verkligt värde med värdeförändringen redovisad i resultatet. Enligt tidigare principer skedde ingen sådan omvärdering om kvarvarande innehav utgjorde ett joint venture eller intresseföretag.

Eventuell uppdelning av förvärvsvederlag kan ske mellan förvärv av rörelse och eventuell del av vederlaget som avser ersättning för tjänster som utförs av tidigare ägare av dotterföretaget, som genom villkor att under viss tid efter förvärvet kvarstå som anställda i dotterföretaget. Den senare redovisas som personalkostnad men redovisades enligt tidigare principer som goodwill.

Ändringarna av principerna har inte haft någon effekt på förvärv som genomförts före 2010. Ändringarna av standarderna har medfört vissa ändringar i upplysningskraven, vilket påverkat not 5 för innevarande år.

IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet reglerar när intäkt ska redovisas för olika typer av avtal om uppförande av fastigheter, vilket påverkar Peabs redovisning av bostadsprojekt. För Peabs bostadsprojekt i Finland och Norge samt egna hem i Sverige innebär den nya principen att IAS 18, Intäkter, tillämpas istället för som tidigare IAS 11 Entreprenadavtal och att projekten vinstavräknas först vid överlämnade av bostaden till köparen. Detta medför att redovisningen av intäkter och resultat förskjuts framåt i tiden jämfört med tidigare tillämpade successiva vinstavräkning med beaktande av försäljningsgrad. Omräkning har skett retroaktivt. Bostadsrättsprojekt i Sverige har bedömts ligga kvar inom tillämpningsområdet för IAS 11. För bostadsrättsprojekt i Sverige tillämpas successiv vinstavräkning även fortsättningsvis med den skillnaden att försäljningsgrad inte längre beaktas. Förändringen avseende försäljningsgrad utgör en ändrad uppskattning och bedömning av upparbetad vinst och tillämpas framåt-riktat från och med 1 januari 2010. För de bostadsprojekt för vilka IAS 18 tillämpas redovisas nedlagda kostnader som pågående arbete i balansräkningen. A conto fakturering till kund redovisas som en icke-räntebärande skuld och upptagna lån för att finansiera bostadsprojekt redovisas som räntebärande skuld. I Peabs redovisning av segment redovisas samtliga bostadsprojekt med tillämpning av successiv vinstavräkningsmetod med en justeringspost för de bostadsprojekt som redovisas enligt IAS 18 ovan.

Nya IFRS och tolkningar som ännu inte börjat tillämpas.

Koncernen har valt att inte förtidstillämpa några nya standarder eller tolkningsuttalanden vid upprättandet av dessa finansiella rapporter och planerar för närvarande ingen förtidstillämpning under kommande år.

IFRS 9, Financial Instruments, avses ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, senast från och med 2013. IASB har publicerat den första av minst tre delar som tillsammans kommer att utgöra IFRS 9. Denna första del behandlar klassificering och värdering av finansiella tillgångar. IFRS 9 har ännu inte godkänts för tillämpning av EU, och ett sådant godkännande väntas ej ske förrän EU kan ta ställning till samtliga tre delar av IFRS 9. Peab har därför valt att avvakta med konsekvensanalys.

Övriga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms inte få någon effekt på koncernens redovisning.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare, koncernledningen, för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Segmentinformation lämnas i enlighet med IFRS 8 endast för koncernen.

Klassificering m m

Anläggningsstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Peab AB. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall potentiella röstberättigade aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser.

Goodwill i rörelseförvärv från och med 2010 beräknas som summan av överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) och verkligt värde på tidigare ägd andel (vid stegvisa förvärv) minus det verkliga värdet av dotterföretagets identifierbara tillgångar och övertagna skulder. När skillnaden är negativ, redovisas denna direkt i årets resultat. Goodwill från förvärv före 2010 beräknas som summan av överförd ersättning och förvärvskostnader minus det verkliga värdet av för respektive delförvärv förvärvade identifierbara nettotillgångar varvid anskaffningsvärdet för goodwill från samtliga eventuella historiska delförvärv aggregeras. Transaktionsutgifter vid rörelseförvärv från och med 2010 kostnadsförs, men ingår i goodwill i förvärv före 2010.

Villkorade köpeskillningar i förvärv från och med 2010 värderas till verkligt värde både vid förvärvstidpunkten och löpande därefter med värdeförändringar redovisade i resultatet. För förvärv före 2010 redovisas villkorad köpeskillning endast när ett sannolikt och tillförlitligt belopp kan beräknas och eventuella senare justeringar redovisades mot goodwill.

För förvärv av dotterföretag från och med 2010 där andra ägare utan bestämmande inflytande förekommer, redovisar koncernen nettotillgångarna hänförliga till ägare utan bestämmande inflytande antingen till verkligt värde av alla nettotillgångar utom goodwill, eller till verkligt värde av samtliga nettotillgångar inklusive goodwill. Principvalet görs individuellt för varje enskilt förvärv.

Företag i vilka ägandet ökas genom förvärv vid flera tillfällen redovisas som stegvisa förvärv. För stegvisa förvärv som leder till ett bestämmande inflytande år 2010 eller senare, omvärderas de tidigare förvärvade andelarna i enlighet med det senaste förvärvet och den framkomna vinsten eller förlusten redovisas i resultatet. För förvärv före 2010 redovisas stegvisa förvärv som en aggregering av anskaffningsvärden från respektive förvärvstidpunkt och eventuell omvärdering vid kontrollförvärvet redovisas mot omvärderingsreserv i eget kapital.

Sedan bestämmande inflytande uppnåtts, redovisas förändringar av ägande som omföring inom eget kapital mellan moderbolagets ägare och innehavare utan bestämmande inflytande, utan att någon omvärdering

görs av dotterföretagets nettotillgångar. Ägarförändringar, under bibehållande av bestämmande inflytande, som skett före 2010 redovisades skillnaden mellan vederlag och transaktionens andel av redovisade identifierbara nettotillgångar mot goodwill.

Vid minskning av ägande i sådan omfattning att bestämmande inflytande går förlorat redovisas eventuellt kvarvarande innehav till verkligt värde med värdeförändringen redovisad i resultatet för ägarförändringar från och med 2010. För ägarförändringar före 2010 skedde ingen omvärdering om kvarvarande innehav utgjorde ett joint venture eller intresseföretag.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör.

Joint ventures

Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Från och med den tidpunkt som det gemensamma bestämmande inflytandet erhålls redovisas andelar i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på andelarna i joint ventures motsvaras av koncernens andel i joint ventures egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som Andelar i joint ventures resultat koncernens andel i joint ventures nettoresultat efter skatt och minoritet justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Endast eget kapital som intjänats efter förvärvet redovisas i koncernens egna kapital. Erhållna utdelningar från joint ventures minskar investeringens redovisade värde.

Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och ägarföretagets andel av det verkliga värdet netto av joint ventures identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas i huvudsak enligt samma principer som Dotterföretag med skillnaden att förvärvskostnader aktiveras i anskaffningsvärdet för andelarna och att ägarförändringar under bibehållande av gemensamt bestämmande inflytande redovisas som separata delförvärv respektive delavyttringar av proportionell andel av det koncernmässiga värdet. .

Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det gemensamma bestämmande inflytandet upphör.

Intresseföretag

Intresseföretag är de företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande, men inte ett bestämmande inflytande, över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 procent av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. För beskrivning av kapitalandelsmetoden se ovan under Joint ventures.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med joint ventures och intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället.

Utländska verksamheters finansiella rapporter

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter, inklusive goodwill och andra koncernmässiga över- och undervärden, omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av valutakurserna vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv.

Nettoinvestering i en utlandsverksamhet

Omräkningsdifferenser som uppstår i samband med omräkning av en utländsk nettoinvestering redovisas via övrigt totalresultat i omräkningsreserven i eget kapital. Omräkningsdifferenserna omfattar även valutakursdifferenser från lån som utgör en del av moderbolagets investering i utländskt dotterbolag (s k utvidgad investering). Vid avyttring av en utlandsverksamhet omklassificeras de till verksamheten hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna från eget kapital till årets resultat.

Akkumulerade omräkningsdifferenser hänförliga till utlandsverksamheter presenteras som en separat kapitalkategori och innehåller omräkningsdifferenser ackumulerade från och med den 1 januari 2004. Ackumulerade omräkningsdifferenser före den 1 januari 2004 är fördelade på andra eget kapitalkategorier och särredovisas inte.

Intäkter

Entreprenaduppdrag

Pågående entreprenaduppdrag redovisas i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal. Enligt IAS 11 skall intäkter och kostnader redovisas i takt med att entreprenaden genomförs. Denna princip benämns successiv vinstavräkning. Intäkter och kostnader redovisas i resultatet i förhållande till entreprenadens upparbetsgrad. Upparbetsgraden bestäms på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till den mot projektintäkten svarande projektkostnaden för hela entreprenaden. En förutsättning för successiv vinstavräkning är att utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. På uppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt motsvarande nedlagda kostnader. Befarade förluster kostnadsförs, så snart de är kända.

I balansräkningen redovisas entreprenaduppdragen projekt för projekt antingen som Upparbetad men ej fakturerad intäkt bland omsättningstillgångarna eller som Fakturerad men ej upparbetad intäkt bland kortfristiga skulder. De projekt som har högre upparbetade intäkter än vad som fakturerats redovisas som tillgång medan de projekt som har fakturerats mer än upparbetade intäkter redovisas som skuld.

Bostadsprojekt i egen regi för försäljning

Peabs bostadsprojekt i Finland och Norge samt egna hem i Sverige innebär att Peab inte har en extern självständig motpart vid projektets start vilket innebär att projekten redovisas i enlighet med IAS 18 Intäkter och vinstavräkning först vid överlämnade av bostäderna till de slutliga köparna. Nedlagda kostnader redovisas som pågående arbete i balansräkningen. A conto fakturering till kund redovisas som en icke-räntebärande skuld och upptagna lån för att finansiera bostadsprojekt redovisas som räntebärande skuld. Bostadsrättsprojekt i Sverige har bedömts ligga

kvar inom tillämpningsområdet för IAS 11 och redovisas som entreprenadavtal enligt ovan.

Övriga intäkter

Redovisningen av andra intäkter än intäkter från entreprenaduppdrag, sker enligt IAS 18 Intäkter. Intäkter för försäljning av varor redovisas i årets resultat när väsentliga risker och förmåner som är förknippade med varornas ägande har överförts till köparen. Kran- och maskinuthyrningsintäkter redovisas linjärt över hyresperioden.

Statliga stöd

Statliga bidrag redovisas i balansräkningen som fordran på staten när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag periodiseras systematiskt i årets resultat som kostnadsminskningar på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för. Statliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens redovisade värde.

Leasing

Operationella leasingavtal

Kostnader avseende operationella leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisas i årets resultat linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i årets resultat linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

Intäkter avseende operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare redovisas linjärt över leasingavtalets löptid. Kostnader som uppkommer till följd av leasingavtalen redovisas då de uppkommer.

Finansiella leasingavtal

Minimileaseavgifterna fördelas mellan räntekostnad och amortering på den utestående skulden. Räntekostnaden fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteutgifter på bankmedel, fordringar och räntebärande värdepapper, räntekostnader på lån, utdelningsintäkter, realiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten.

Ränteutgifter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Ränteutgifter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungliga värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Resultat från försäljning av finansiella placeringar redovisas då de risker och fördelar förknippade med ägandet av instrumentet i allt väsentligt överförts till köparen och koncernen inte längre har kontroll över instrumentet.

Räntekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs sig utom till den del de ingår i en tillgångs anskaffningsvärde. En tillgång för vilken ränta kan inräknas i anskaffningsvärdet är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställas för avsedd användning eller försäljning. Aktivisering av räntekostnader sker i enlighet med IAS 23, Låneutgifter.

För skydd mot ränterisk används ränteswappar. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. I årets resultat redovisas räntekompenseringen löpande som ränteutgift eller räntekostnad. Realiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i övrigt

totalresultat och ingår som en del av säkringsreserven till dess att den säkrade posten påverkar årets resultat och så länge som kriterierna för säkringsredovisning är uppfyllda.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid redovisningen av koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag och joint ventures som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om till exempel det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter med hyreskontrakt, men förvärvet ej innefattar processer som erfordras för att bedriva fastighetsrörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgångar redovisas ingen uppskjuten skatt separat. Verkligt värde av den uppskjutna skatteskulden avdras istället från verkligt värde på förvärvat tillgång.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kortfristiga placeringar, kundfordringar, värdepappersinnehav, lånefordringar samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Avistaförvärv och avistaavyttring av finansiella tillgångar i värderingskategorierna finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet, redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i årets resultat. Denna kategori består av två undergrupper: finansiella tillgångar som innehas för handel och andra finansiella tillgångar som företaget initialt valt att placera i denna kategori kallad "fair value option". I den första undergruppen ingår derivat med positivt verkligt värde med undantag för derivat som är ett identifierat och effektivt säkringsinstrument. I den andra undergruppen har koncernen valt att inkludera de börsnoterade aktier som enligt koncernledningens riskhanterings- och investeringsstrategi förvaltas och utvärderas baserat på verkliga värden.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat med fasta betalningar eller med betalningar som går att fastställa, och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordran redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs efter avdrag för osäkra fordringar.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Denna kategori består av två undergrupper, finansiella skulder som innehas för handel och andra finansiella skulder som företaget valt att placera i denna kategori kallad "fair value option". I denna kategori ingår koncernens derivat med negativt verkligt värde med undantag för derivat som är ett identifierat och effektivt säkringsinstrument. Förändringar redovisas i årets resultat.

Andra finansiella skulder

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

Derivatinstrument

Koncernens derivatinstrument utgörs av ränte-, valuta-, råvaru-, och aktie-derivat som utnyttjas för att täcka risker för valutakursförändringar, ränteförändringar, prisförändringar på råvaror och förändringar av det verkliga värdet av aktier. Derivatinstrument som inte används för säkringsredovisning klassificeras som finansiell tillgång eller finansiell skuld som innehas för handel och värderas till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultatet. Värderingsmetod utgörs av diskontering av framtida kassaflöden.

Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrumentet på sätt som beskrivs nedan. Används derivatinstrumentet för säkringsredovisning och till den del denna är effektiv, redovisas värdeförändringar på derivatinstrumentet på samma rad i årets resultat som den säkrade posten. Även om säkringsredovisning inte tillämpas, redovisas värdeökningar respektive värde-

minskningar på derivat som intäkter respektive kostnader inom rörelse-resultatet eller inom finansnettot baserat på syftet med användningen av derivatinstrumentet och huruvida användningen relateras till en rörelse-post eller en finansiell post. Vid säkringsredovisning redovisas ineffektiv del på samma sätt som värdeförändringar på derivat som inte används för säkringsredovisning. Om säkringsredovisning inte tillämpas vid användning av ränteswap, redovisas räntekupongen som ränta och övrig värdeförändring av ränteswapen redovisas som övrig finansiell intäkt eller övrig finansiell kostnad.

De derivat som används för säkring av framtida kassaflöden redovisas med tillämpning av reglerna om säkringsredovisning. I balansräkningen redovisas dessa säkringsinstrument till verkligt värde. Periodens värdeförändringar redovisas i övrigt totalresultat och de ackumulerade värdeförändringarna i en särskild komponent av eget kapital (säkringsreserven) till dess att det säkrade flödet träffar årets resultat, varvid säkringsinstrumentets ackumulerade värdeförändringar omklassificeras till årets resultat i samband med att den säkrade posten träffar årets resultat.

Utlåning till utländskt dotterföretag (utvidgad investering) vid investeringar i utländska dotterföretag har i viss utsträckning skyddats ekonomiskt genom upptagande av terminskontrakt. Säkringsredovisning har inte tillämpats. Vid bokslutstillfället upptas dessa lån till balansdagskurs och derivaten redovisas till verkligt värde enligt ovan.

Säkringsredovisning av nettoinvesteringar

I viss utsträckning har åtgärder vidtagits för att reducera valutarisker som är förknippade med investeringar i utländska verksamheter. Det har skett genom upptagande av lån i samma valuta som nettoinvesteringarna. Vid bokslutstillfället redovisas dessa lån omräknade till balansdagskurs. Den effektiva delen av periodens valutakursförändringar avseende säkringsinstrumenten redovisas i övrigt totalresultat och de ackumulerade förändringarna i en särskild komponent i eget kapital (omräkningsreserven), detta för att möta och delvis matcha de omräkningsdifferenser som påverkar övrigt totalresultat avseende nettotillgångarna i de säkrade utlandsverksamheterna. I de fall säkringen inte är effektiv redovisas den ineffektiva delen direkt i årets resultat som finansiell post.

Innehav av konvertibla fordringsbevis

Konvertibla fordringsbevis kan konverteras till aktier genom utnyttjande av option att konvertera fordringsrätten till aktier. Optionen att konvertera ett konvertibelt fordringsbevis till aktier är inte nära relaterad till fordringsrätten varför den separeras som ett "inbäddat derivat" tillhörande värderingskategori finansiell tillgång som innehas för handel. Derivatdelen värderas därför initialt och löpande med en värderingsmodell till verkligt värde. Värdeförändringarna redovisas i årets resultat som finansiella intäkter och kostnader. Fordringsdelen hänförs till kategorin lånefordringar och kundfordringar och värderas initialt till skillnaden mellan konvertibelns anskaffningsvärde och optionens initiala verkliga värde. Därefter värderas fordringsdelen till upplupet anskaffningsvärde utifrån den härledda implicita ränta som ger en jämn avkastning över fordringens kontraktuella löptid.

Utgivna konvertibla skuldebrev

Konvertibla skuldebrev kan konverteras till aktier genom att motparten utnyttjar sin option att konvertera fordringsrätten till aktier och redovisas som ett sammansatt finansiellt instrument uppdelat på en skulddel och en egetkapitaldel. Skuldens verkliga värde vid emissionstidpunkten beräknas genom att de framtida betalningsflödena diskonteras med den aktuella marknadsräntan för en liknande skuld, utan rätt till konvertering. Värdet på eget kapitalinstrumentet beräknas som skillnaden mellan emissionslikviden då det konvertibla skuldebrevet gavs ut och det verkliga värdet av den finansiella skulden vid emissionstidpunkten. Uppskjuten skatt hänförlig till skulden vid emissionstidpunkten avräknas från det redovisade värdet av eget kapitalinstrumentet. Räntekostnaden redovisas i årets resultat och beräknas med effektivräntemetoden.

Materiella anläggningstillgångar

Ägda tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader

direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Låneutgifter ingår i anskaffningsvärdet för egenproducerade anläggningstillgångar enligt IAS 23. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

Leasade tillgångar

Leasing klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren, om så ej är fallet är det fråga om operationell leasing.

Tillgångar som förhyrs enligt finansiella leasingavtal redovisas som tillgång i koncernens balansräkning. Förpliktelsen att betala framtida leasingavgifter har redovisats som lång- och kortfristiga skulder. De leasade tillgångarna avskrivs enligt plan medan leasingbetalningarna redovisas som ränta och amortering av skulderna.

Tillgångar som hyrs enligt operationella leasingavtal redovisas inte som tillgång i koncernens balansräkning. Leasingavgifterna för operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid.

Tillgångar som hyrs ut enligt finansiella leasingavtal redovisas inte som materiella anläggningstillgångar då risker och möjligheter förenade med ägande av tillgångarna förts över till leasetagaren. I stället redovisas en finansiell fordran avseende de framtida minimileasavgifterna.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Låneutgifter

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av låneutgifter sker under förutsättningen att det är troligt att de kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnader (driftsfastigheter)	25-100 år
Markanläggningar	25-50 år
Asfaltverk och betongfabriker	10-15 år
Fordon och entreprenadmaskiner	5-6 år
Persondatorer	3 år
Övriga maskiner och inventarier	5-10 år
Bedömning av en tillgångs nyttjandeperiod och restvärde görs årligen.	

Fastigheter

Koncernens fastighetsinnehav redovisas uppdelade på:

- Byggnader och mark bland materiella anläggningstillgångar
- Projekt- och exploateringsfastigheter som varulager bland omsättningstillgångar

Fastigheter, vilka används i den egna verksamheten, utgörs av kontors- och förrådsfastigheter (driftsfastigheter) och redovisas som byggnader och mark bland materiella anläggningstillgångar. Värderingen sker enligt IAS 16, Materiella anläggningstillgångar, till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Direkt och indirekt innehav av råmark och saneringsfastigheter för fram-

tida exploatering, bebyggda fastigheter för projektutveckling, förädling och därefter försäljning och som förväntas realiseras under vår normala verksamhetscykel redovisas som projekt- och exploateringsfastigheter bland omsättningstillgångar. Värderingen sker enligt IAS 2 Varulager till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Immateriella tillgångar

Goodwill

Goodwill representerar skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar, övertagna skulder samt eventalförpliktelser.

Beträffande goodwill i förvärv som ägt rum före den 1 januari 2004 har koncernen vid övergången till IFRS inte tillämpat IFRS retroaktivt utan det per denna dag redovisade värdet utgör fortsättningsvis koncernens anskaffningsvärde, efter nedskrivningsprövning.

Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter och provas minst årligen för nedskrivningsbehov. Goodwill som uppkommit vid förvärv av joint ventures och intresseföretag inkluderas i det redovisade värdet för andelar i joint ventures och intresseföretag.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden understiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser, redovisas skillnaden direkt i årets resultat.

Forskning och utveckling

Utgifter för forskning som syftar till att erhålla ny vetenskaplig eller teknisk kunskap redovisas som kostnad då de uppkommer.

Utgifter för utveckling, där forskningsresultat eller annan kunskap tillämpas för att åstadkomma nya eller förbättrade produkter eller processer, redovisas som en tillgång i balansräkningen, om produkten eller processen är tekniskt och kommersiellt användbar och företaget har tillräckliga resurser att fullfölja utvecklingen och därefter använda eller sälja den immateriella tillgången. Det redovisade värdet inkluderar samtliga direkt hänförliga utgifter; t ex för material och tjänster, ersättningar till anställda, registrering av en juridisk rättighet, avskrivningar på patent och licenser, låneutgifter. Övriga utgifter för utveckling redovisas i årets resultat som kostnad när de uppkommer. I balansräkningen redovisade utvecklingsutgifter är upptagna till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Övriga immateriella tillgångar

Övriga immateriella tillgångar som förvärvas av koncernen redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Nedlagda kostnader för internt genererad goodwill och internt genererade varumärken redovisas i årets resultat när kostnaden uppkommer.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar redovisas i årets resultat linjärt över de immateriella tillgångarnas beräknade nyttjandeperioder. Goodwill och immateriella tillgångar med en obestämbar nyttjandeperiod provas för nedskrivningsbehov årligen eller så snart indikationer uppkommer som tyder på att tillgången ifråga har minskat i värde. Avskrivningsbara immateriella tillgångar skrivs av från det datum då de är tillgängliga för användning.

De beräknade nyttjandeperioderna är:

Varumärken	10 år
Kundrelationer	3-5 år
Agentavtal	2-7 år
Tomträttsavtal	Under avtalets löptid

Bedömning av en tillgångs nyttjandeperiod och restvärde görs årligen.

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet för varulager beräknas genom tillämpning av först in, först ut-metoden och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärvet av lagertillgångarna och transport av dem till deras nuvarande plats och skick. För tillverkade varor inkluderar anskaffningsvärdet en rimlig andel av indirekta kostnader baserad på en normal kapacitet.

Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att bedöma om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas för prövning av nedskrivningsbehov för andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka provas enligt IAS 39, tillgångar för försäljning och avyttringsgrupper som redovisas enligt IFRS 5, varulager, förvaltningstillgångar som används för finansiering av ersättningar till anställda och uppskjutna skattefordringar. För undantagna tillgångar enligt ovan provas det redovisade värdet enligt respektive standard.

Nedskrivningsprövning för materiella och immateriella tillgångar samt andelar i dotterföretag, joint ventures, intresseföretag m m

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde. För goodwill, andra immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod och immateriella tillgångar som ännu ej är färdiga för användning beräknas återvinningsvärdet dessutom årligen. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som en kostnad i årets resultat. Nedskrivning av tillgångar hänförliga till en kassagenererande enhet (grupp av enheter) fördelas i första hand till goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten (gruppen av enheter).

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

Kundfordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte. En nedskrivning belastar årets resultat.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Aktiekapital

Återköp av egna aktier

Innehav av egna aktier och andra egetkapitalinstrument redovisas som en minskning av det egna kapitalet. Likvid från avyttring av sådana egetkapitalinstrument redovisas som en ökning av eget kapital. Eventuella transaktionskostnader redovisas direkt mot eget kapital.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Vid beräkningen av resultat per aktie efter utspädning justeras resultatet och det genomsnittliga antalet aktier för att ta hänsyn till effekter av utspädande potentiella aktier, vilka under rapporterade perioder härrör från konvertibla skuldebrev. Resultat per aktie efter utspädning beräknas genom att öka antalet aktier med det totala antal aktier som konvertiblerna motsvarar och öka resultatet med den redovisade räntekostnaden efter skatt.

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Förmånsbestämda pensionsplaner

De förmånsbestämda planerna inom koncernen består av ITP-planen för tjänstemän i Sverige som tryggas genom försäkring i Alecia, pensionsplaner för ett fåtal ledningspersoner i Sverige och Norge samt AFP pension i Norge.

Koncernens nettoförpliktelse avseende förmånsbestämda planer beräknas separat för varje plan genom en uppskattning av den framtida ersättning som de anställda intjänat genom sin anställning i både innevarande och tidigare perioder. Denna ersättning diskonteras till ett nuvärde och det verkliga värdet på eventuella förvaltningstillgångar dras av. Diskonteringsräntan utgörs av marknadsräntan på statsobligationer med en motsvarande löptid. Beräkningen utförs av en kvalificerad aktuarie.

Den så kallade korridorregeln tillämpas. Korridorregeln innebär att den del av de ackumulerade aktuariella vinsterna och förlusterna som överstiger 10 procent av det största av förpliktelsernas nuvärde och förvaltningstillgångarnas verkliga värde redovisas i resultatet över den förväntade genomsnittliga återstående tjänstgöringstiden för de anställda som omfattas av planen. I övrigt beaktas inte aktuariella vinster och förluster.

När det finns en skillnad mellan hur pensionskostnaden fastställs i juridisk person och koncern redovisas en avsättning eller fordran avseende särskild löneskatt baserat på denna skillnad.

Nettot av ränta på pensionsskulder och förväntad avkastning på tillhörande förvaltningstillgångar redovisas i finansnettot. Övriga komponenter redovisas i rörelseresultatet.

Ersättningar vid uppsägning

En avsättning för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet kan uppskattas tillförlitligt.

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för vinstandels-

och bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhålls från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Garantier

En avsättning för garantier redovisas när de underliggande produkterna eller tjänsterna säljs. Avsättningen baseras på historiska data om garantier och en sammanvägning av tänkbara utfall i förhållande till de sannolikheter som utfallen är förknippade med.

Återställningskostnader

Avser beräknade återställningskostnader för grus- och bergtakter efter avslutad brytning. Avsättningen ökar utifrån bruten mängd och återföres efter utförd återställning. Avsatt belopp förväntas tas i anspråk successivt efter avslutad brytning.

Avvecklade verksamheter

En avvecklad verksamhet är en del av ett företags verksamhet som representerar en självständig rörelsegren eller en väsentlig verksamhet inom ett geografiskt område eller är ett dotterföretag som förvärvats uteslutande i syfte att vidasäljas. Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet redovisas på en egen rad i resultaträkningen. När en verksamhet klassificeras som avvecklad ändras utformningen av jämförelseårets resultaträkning så att den redovisas som om den avvecklade verksamheten hade avvecklats vid ingången av jämförelseåret.

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som skall göras.

Ändrade redovisningsprinciper

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2010 förändrats i enlighet med vad som anges för koncernen ovan.

När det gäller de ändrade redovisningsprinciperna för omarbetade IFRS 3, Rörelseförvärv, och ändrade IAS 27, Koncernredovisning, och separata finansiella rapporter finns det skillnader mellan moderbolagets redovisningsprinciper gällande redovisning av förvärvsutgifter och villkorade köpeskillningar, se nedan under avsnitt "Dotterföretag, joint ventures och intresseföretag".

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag, joint ventures och intresseföretag

Andelar i dotterföretag, joint ventures och intresseföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att förvärvsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas förvärvsutgifter hänförliga till andelar i dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag och joint ventures. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterföretag kan redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Ersättningar till anställda

Förmånsbestämda pensionsplaner

I moderbolaget tillämpas andra grunder för beräkning av förmånsbestämda planer än de som anges i IAS 19. Moderbolaget följer Tryggandelagens bestämmelser och Finansinspektionens föreskrifter eftersom detta är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering (UFR 2). Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt dess ekonomiska innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats och erhålls i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Not 2 Omräkning till nya redovisningsprinciper för bostadsproduktion

Från och med 1 januari 2010 tillämpar Peab IFRIC 15, Avtal för uppförande av fastigheter, i redovisningen. För Peabs bostadsprojekt i Finland och Norge samt egna hem i Sverige innebär den nya principen att IAS 18, Intäkter, tillämpas och att projekten vinstavräknas först vid överlämnandet av bostaden till köparen. Detta medför att intäkter och resultat förskjuts framåt i tiden. Nedlagda kostnader redovisas som pågående arbeten i balansräkningen och a-conto fakturering till kund redovisas som icke räntebärande skuld. Upptagna lån för att finansiera bostadsprojekt redovisas som räntebärande skuld. Jämförelsetalen för balansräkningen 2008-12-31 samt resultat- och balansräkning för 2009 har därvid omarbetats.

Resultaträkning Jan – dec 2009

Mkr	Rapporterad resultaträk- ning	Justering	Omarbetad resultat- räkning
Nettoomsättning	35 140	-272	34 868
Kostnader för produktion	-31 529	243	-31 286
Bruttoresultat	3 611	-29	3 582
Försäljnings- och administrationskostnader	-2 118		-2 118
Andelar i intressebolag och joint ventures resultat	18	1	19
Övriga rörelseintäkter	90		90
Övriga rörelsekostnader	0		0
Rörelseresultat	1 601	-28	1 573
Finansiella intäkter	321		321
Finansiella kostnader	-274		-274
Andelar i joint ventures resultat	-1		-1
Finansnetto	46		46
Resultat före skatt	1 647	-28	1 619
Skatt	-326	8	-318
Årets resultat	1 321	-20	1 301
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	1 315	-20	1 295
Innehav utan bestämmande inflytande	6	0	6
Årets resultat	1 321	-20	1 301

Rapport över totalresultat för koncernen

Årets resultat	1 321	-20	1 301
Övrigt totalresultat			
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländska verksamheter	60	1	61
Vinst/förlust på säkring av valutarisker i utlandsverksamhet	-51		-51
Omräkningsdifferens överfört till årets resultat	-		-
Årets förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	283		283
Förändringar i verkligt värde på kassa- flödessäkringar överfört till årets resultat	3		3
Skatt hänförligt till komponenter i övrigt totalresultat	-50		-50
Årets övrigt totalresultat	245	1	246
Årets totalresultat	1 566	-19	1 547
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	1 559	-19	1 540
Innehav utan bestämmande inflytande	7		7
Årets totalresultat	1 566	-19	1 547

NOTER

Balansräkning

Mkr	2008-12-31			2009-12-31		
	Rapporterad balansräkning	Justering	Omarbetad balansräkning	Rapporterad balansräkning	Justering	Omarbetad balansräkning
Tillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar	2 112		2 112	2 281		2 281
Materiella anläggningstillgångar	4 335		4 335	4 904		4 904
Andelar i intresseföretag	0		0	0		0
Andelar i joint ventures	326	-1	325	668		668
Andra långfristiga värdepappersinnehav	302		302	536		536
Räntebärande långfristiga fordringar	453		453	387		387
Uppskjutna skattefordringar	595	26	621	123	34	157
Andra långfristiga fordringar	69		69	49		49
Summa anläggningstillgångar	8 192	25	8 217	8 948	34	8 982
Projekt- och exploateringsfastigheter	3 614	209	3 823	4 132		4 132
Varulager	528		528	492		492
Pågående arbete	-	1 287	1 287	-	1 216	1 216
Kundfordringar	5 939	-32	5 907	5 155	-10	5 145
Räntebärande kortfristiga fordringar	329		329	388		388
Skattefordringar	81		81	97		97
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	4 137	-628	3 509	3 761	-934	2 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	420		420	364		364
Övriga kortfristiga fordringar	461	1	462	483		483
Kortfristiga placeringar	1 007		1 007	904		904
Likvida medel	984		984	1 584		1 584
Summa omsättningstillgångar	17 500	837	18 337	17 360	272	17 632
Summa tillgångar	25 692	862	26 554	26 308	306	26 614
Eget kapital						
Aktiekapital	1 557		1 557	1 584		1 584
Övrigt tillskjutet kapital	2 470		2 470	2 576		2 576
Reserver	-1	-1	-2	242	2	244
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	2 344	-83	2 261	3 264	-105	3 159
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	6 370	-84	6 286	7 666	-103	7 563
Innehav utan bestämmande inflytande	92		92	43		43
Summa eget kapital	6 462	-84	6 378	7 709	-103	7 606
Skulder						
Räntebärande långfristiga skulder	5 563	187	5 750	5 670	51	5 721
Övriga långfristiga skulder	92		92	61		61
Avsättningar till pensioner	16		16	20		20
Övriga avsättningar	226		226	258		258
Summa långfristiga skulder	5 897	187	6 084	6 009	51	6 060
Räntebärande kortfristiga skulder	1 235	22	1 257	2 042	51	2 093
Leverantörsskulder	4 044		4 044	3 069		3 069
Skatteskulder	307		307	273		273
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	3 685	-30	3 655	3 945	-89	3 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 634		2 634	2 330		2 330
Övriga kortfristiga skulder	1 309	767	2 076	871	396	1 267
Avsättningar	119		119	60		60
Summa kortfristiga skulder	13 333	759	14 092	12 590	358	12 948
Summa skulder	19 230	946	20 176	18 599	409	19 008
Summa eget kapital och skulder	25 692	862	26 554	26 308	306	26 614

Not 3 Intäkternas fördelning**Intäkter per väsentligt intäktslag**

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Entreprenaduppdrag	34 550	30 889	–	–
Försäljning av varor	1 739	1 874	–	–
Kran- och maskinuthyrning	648	891	–	–
Service	772	899	–	–
Administrativa tjänster	–	–	81	95
Övrigt	336	315	1	1
Summa	38 045	34 868	82	96

Not 4 Rörelsesegment

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företaget högste verkställande beslutsfattare, dvs koncernledningen, följer upp verksamheten. Inom Peab utgörs rörelsesegmenten av verksamhetsområdena Bygg, Anläggning och Industri och sammanfaller med hur den operativa verksamheten är organiserad. Koncernens interna rapportering är uppbyggd så att koncernledningen följer varje verksamhetsområde till rörelseresultatet. Tillgångar och skulder följs endast upp på koncernnivå.

Segmentredovisningen sker utifrån successiv vinstavräkning i projekten då det speglar hur koncernledning och styrelse följer verksamheten. I den legala redovisningen tillämpar Peab från och med 1 januari 2010 IFRIC 15, Avtal för uppförande av fastigheter. För bostadsprojekt i Finland och Norge samt egna hem i Sverige innebär den nya principen att IAS 18, Intäkter, tillämpas och att projekten vinstavräknas först vid överlämnandet av bostaden till köparen. I segmentsredovisningen upprättas en brygga mellan operativ redovisning enligt successiv vinstavräkning och legal redovisning. För mer information avseende ändrade redovisningsprinciper för bostadsproduktion, se not 1 och 2.

Interpris mellan koncernens olika segment är satta utifrån principen om "armlängds avstånd" d v s mellan parter som är oberoende av varandra, välinformerade och med ett intresse av att transaktionerna genomförs.

I segmentens rörelseresultat har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Ej fördelade poster består av finansiella intäkter och kostnader samt skatter. Tillgångar och skulder fördelas inte på segment då uppföljningen endast sker på koncernnivå.

Rörelsesegment

Koncernen består av följande rörelsesegment;

- **Bygg:** Verksamhetsområdet Bygg omfattar koncernens byggrelaterade tjänster och bedrivs genom fem divisioner i Sverige, en division i Norge samt en division i Finland. Från och med 1 januari 2011 tillkom en nordisk division där koncernens Fastighetsutveckling bedrivs. Produktionen omfattar främst bostäder, såväl åt externa beställare som egenutvecklade projekt, men även offentliga och kommersiella lokaler och byggnader. Beställare är privata fastighetsägare, kommuner och kommersiella kunder. Byggrelaterade tjänster som byggservice och underhåll ingår också i verksamhetsområdet.
- **Anläggning:** Verksamhetsområde Anläggning utför uppdrag som byggnation av större infrastrukturprojekt och anläggningsarbeten. Beställare är Trafikverket, kommuner och lokalt näringsliv. Anläggning utför även drift och underhåll av vägar och kommunala anläggningar.
- **Industri:** Verksamheten inom Industri, med inriktning mot den nordiska bygg- och anläggningsmarknaden, bedrivs genom två divisioner; Industri och Byggsystem. Kunderna utgörs huvudsakligen av de nordiska bygg- och anläggningsbolagen. Merparten av omsättningen genereras från den svenska marknaden.

Övrig verksamhet redovisas på särskild rad under benämningen "Koncerngemensamt".

Koncernen 2010

Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Koncern-gemensamt	Eliminering	Totalt operativt koncernen	Justering för olika redovisningsprinciper för bostadsproduktion	Koncernen
Intäkter								
Extern försäljning	23 206	9 590	5 356	32		38 184	–139	38 045
Intern försäljning	980	1 074	3 152	114	–5 320	0		0
Summa intäkter	24 186	10 664	8 508	146	–5 320	38 184	–139	38 045
Rörelsekostnader	–23 360	–10 308	–8 079	–324	5 320	–36 751	79	–36 672
Andelar i intressebolag och joint ventures resultat	9		78	8		95		95
Övriga rörelseintäkter			40	–2		38		38
Övriga rörelsekostnader			–3			–3		–3
Rörelseresultat	835	356	544	–172	0	1 563	–60	1 503
Finansiella intäkter								264
Finansiella kostnader								–252
Andelar i joint ventures resultat								–2
Resultat före skatt								1 513
Skatt								–323
Årets resultat								1 190
Årets övrigt totalresultat								–119
Årets totalresultat								1 071
Avskrivningar	–39	–67	–597	–22		–725		–725
Nedskrivningar	–17	–9	–12	–19		–57		–57
Väsentliga poster, utöver av- och nedskrivningar som ej motsvaras av betalningar	115		62	–10		167		167

NOTER

Koncernen 2009

Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Koncern- gemensamt	Eliminering	Totalt operativt koncernen	Justering för olika redovisningsprinciper för bostadsproduktion	Koncernen
Intäkter								
Extern försäljning	21 431	8 590	5 067	52		35 140	-272	34 868
Intern försäljning	924	749	2 514	128	-4 315	0		0
Summa intäkter	22 355	9 339	7 581	180	-4 315	35 140	-272	34 868
Rörelsekostnader	-21 542	-8 903	-7 165	-352	4 315	-33 647	243	-33 404
Andelar i intressebolag och joint ventures resultat	-1		19			18	1	19
Övriga rörelseintäkter	2	10	79	-1		90		90
Rörelseresultat	814	446	514	-173	0	1 601	-28	1 573
Finansiella intäkter								321
Finansiella kostnader								-274
Andelar i joint ventures resultat								-1
Resultat före skatt								1 619
Skatt								-318
Årets resultat								1 301
Årets övrigt totalresultat								246
Årets totalresultat								1 547
Avskrivningar	-53	-77	-603	-14		-747		-747
Nedskrivningar	-34	-8	-15			-57		-57
Väsentliga poster, utöver av- och nedskrivningar som ej motsvaras av utbetalningar	-25		71			46		46

Geografiska områden

Intäkter från externa kunder har hänförs till enskilda länder efter var försäljningen har skett. De immateriella och materiella anläggningstillgångarnas fördelning är baserad på de länder där tillgångarna är lokaliserade.

Koncernen	Sverige		Norge		Finland		Övriga marknader		Summa	
Mkr	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Extern försäljning	32 620	30 271	3 284	2 418	2 053	2 163	88	16	38 045	34 868
Immateriella och materiella anläggningstillgångar	6 273	6 403	538	488	226	294	-	-	7 037	7 185

Moderbolaget	Koncerngemensamt		Sverige	
Mkr	2010	2009	2010	2009
Nettoomsättning	82	96	82	96

Not 5 Förfärv av rörelse**2010**

Under 2010 har Peab förvärvat ytterligare 50 procent av Fältjägaren Fastigheter AB, ytterligare 50 procent av LS Sydost AB, 100 procent av Ångström & Mellgren AB, 100 procent av A-frakt AB, 100 procent av Rolf Olsens Vei 30/32 AS, 100 procent av P Andersson Fastighet 1 i Mälardalen AB.

Ovanstående förvärv under 2010 gav individuellt oväsentliga förvärvseffekter ur koncernens perspektiv och uppgifterna om förvärvseffekterna lämnas i aggregerad form.

Under den tid som följde efter förvärven bidrog ovanstående dotterföretag med 296 Mkr till koncernens intäkter och 14 Mkr till koncernens resultat efter skatt under 2010. Om förvärven hade inträffat per den 1 januari 2010, skulle dessa förvärv totalt påverkat koncernens intäkter med 460 Mkr och årets resultat efter skatt med 22 Mkr.

Effekter av förvärv 2010

Förvärvens preliminära effekter på koncernens tillgångar och skulder redovisas nedan. Förvärvsanalyserna kan komma att justeras under en tolv månaders period.

De förvärvade företagens nettotillgångar vid förvärvstidpunkten:

2010	
Mkr	
Materiella anläggningstillgångar	482
Projekt- och exploateringsfastigheter	73
Varulager	3
Kundfordringar och övriga fordringar	83
Likvida medel	76
Räntebärande skulder	-340
Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder	-152
Uppskjuten skatteskuld	-22
Netto identifierbara tillgångar och skulder	203
Tidigare innehav	-22
Innehav utan bestämmande inflytande	102
Koncerngoodwill	10
Överförd ersättning	293

Goodwill består av bland annat personalresurser och framtida synergiefekter avseende bl a gemensamma system och samutnyttjade resurser vilka inte uppfyller kriterierna för redovisning som immateriella tillgångar vid förvärvstidpunkten.

Förvärvsrelaterade utgifter uppgår till 0,4 Mkr och avser arvode till konsulter i samband med due diligence. Dessa utgifter har redovisats som försäljnings- och administrationskostnader i resultaträkningen.

Värdet på förvärvade fordringar uppgår till 83 Mkr och avser till största delen kundfordringar.

Överförd ersättning

Mkr	
Likvida medel	288
Egna aktier	5
Total överförd ersättning	293

Under året har även förvärv av tillgångar via aktieförvärv (substansförvärv) skett vilket medfört ett kassaflöde med -165 Mkr.

Förfärv av innehav utan bestämmande inflytande

Under året förvärvades resterande 1,89 procent av aktierna i Peab Industri AB för 54 Mkr, resterande 30 procent av aktierna i Ljungbyhed Park AB för 46 Mkr samt resterande 0,44 procent av aktierna i Annehem Fastigheter AB för 2 Mkr. Koncernen redovisar en minskning i innehav utan bestämmande inflytande om 46 Mkr och en minskning av balanserade vinstmedel om 57 Mkr.

Förfärv efter balansdagen

Under 2011 har inga väsentliga förvärv gjorts.

2009

Under 2009 har Peab förvärvat 99,56 procent av Annehem Fastigheter AB, 100 procent av BNH Maskinstation AB, 100 procent av Fastighets AB Ekudden, 100 procent av Albro Uthyrnings KB, 100 procent av Flygstaden Intressenter i Grevie AB samt ytterligare 50 procent av Vardentoppen AS.

Ovanstående förvärv under 2009 gav individuellt oväsentliga förvärvseffekter ur koncernens perspektiv och uppgifterna om förvärvseffekterna lämnas i aggregerad form.

Under den tid som följde efter förvärven bidrog ovanstående dotterföretag med -4 Mkr till koncernens resultat efter skatt under 2009. Om förvärven hade inträffat per den 1 januari 2009, skulle dessa förvärv totalt påverkat koncernens intäkter med 96 Mkr och årets resultat efter skatt med -15 Mkr.

Effekter av förvärv 2009

Förvärvens preliminära effekter på koncernens tillgångar och skulder redovisas nedan.

De förvärvade företagens nettotillgångar vid förvärvstidpunkten:

2009	
Mkr	
Immateriella anläggningstillgångar	3
Materiella anläggningstillgångar	449
Uppskjutna skattefordringar	207
Projekt- och exploateringsfastigheter	147
Varulager	1
Kundfordringar och övriga fordringar	35
Likvida medel	310
Räntebärande skulder	-478
Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder	-42
Uppskjuten skatteskuld	-7
Netto identifierbara tillgångar och skulder	625
Tidigare innehav	-15
Innehav utan bestämmande inflytande	-1
Koncerngoodwill	1
Negativ goodwill	-3
Uppskjuten skatteintäkt (negativ goodwill)	-133
Överförd ersättning	474

Goodwill består av bland annat personalresurser och framtida synergiefekter avseende bl a gemensamma system och samutnyttjade resurser vilka inte uppfyller kriterierna för redovisning som immateriella tillgångar vid förvärvstidpunkten.

I köpeskillingen ingår transaktionskostnader förknippade med förvärven uppgående till 6 Mkr.

Överförd ersättning

Mkr	
Likvida medel	215
Egna aktier ¹⁾	252
Villkorad köpeskillning	7
Total överförd ersättning	474

1) Avser förvärv av Annehem Fastigheter AB där betalning gjorts med 7 910 580 B-aktier värderade till marknadskurs på transaktionsdagen.

Under året har även förvärv av tillgångar via aktieförvärv (substansförvärv) skett vilket medfört ett kassaflöde med -35 Mkr.

Not 6 Övriga rörelseintäkter

Koncernen		
Mkr	2010	2009
Realisationsvinst vid försäljning koncernföretag/ joint ventures	4	70
Sänkt konkurrensskadeavgift	–	10
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	23	–
Kursvinster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	1	–
Negativ goodwill	–	3
Övrigt	10	7
Summa	38	90

Not 7 Övriga rörelsekostnader

Koncernen		
Mkr	2010	2009
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	–1	–
Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	–2	–
Övrigt	–	0
Summa	–3	0

Not 8 Statliga stöd

Koncernen

Statliga bidrag som erhållits som ersättningar för kostnader uppgår under 2010 till 16 Mkr (24) och har reducerat kostnaderna i resultaträkningen.

**Not 9 Anställda, personalkostnader och ledande
befattningshavares ersättningar**

Kostnader för ersättningar till anställda

Koncernen		
Mkr	2010	2009
Löner och ersättningar m m	5 283	5 259
Pensionskostnader, förmånsbaserade planer	1	9
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	424	473
Sociala avgifter	1 563	1 546
Summa	7 271	7 287

Medelantalet anställda

	Antal anställda 2010	Varav män 2010 procent	Antal anställda 2009	Varav män 2009 procent
Moderbolaget				
Sverige	30	63	30	63
Dotterföretag				
Sverige	11 748	92	12 009	93
Norge	1 059	92	955	91
Finland	701	89	610	87
Polen	3	67	29	76
Totalt i dotterföretag	13 511	92	13 603	92
Totalt i koncernen	13 541	92	13 633	92

Könsfördelning i styrelsen och företagsledningen

	2010 Andel kvinnor	2009 Andel kvinnor
Moderbolaget		
Styrelsen	10%	10%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Koncernen totalt		
Styrelsen	10%	10%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledande befattningshavare och övriga anställda samt sociala kostnader i moderbolaget

Moderbolaget 2010			
Mkr	Styrelse och ledande befattningshavare (11 personer) ¹⁾	Övriga anställda	Totalt
Löner och andra ersättningar (varav rörlig ersättning od)	15	23	38
Sociala kostnader	14	20	34
- varav pensionskostnader	10	12	22
Moderbolaget 2009			
Mkr	Styrelse och ledande befattningshavare (13 personer) ¹⁾	Övriga anställda	Totalt
Löner och andra ersättningar (varav rörlig ersättning od)	15	18	33
Sociala kostnader	21	20	41
- varav pensionskostnader	16	13	29

I moderbolaget har rörlig ersättning i vissa fall utbetalts som engångsbetald pensionspremie till koncernledningen med 5 Mkr (7). Till övriga anställda har rörlig ersättning utbetalts som engångsbetald pensionspremie med 1 Mkr (2). Denna del av rörliga ersättningar redovisas i sociala kostnader, - varav pensionskostnader.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledande befattningshavare och övriga anställda samt sociala kostnader i koncernen

Koncernen 2010			
Mkr	Styrelse och ledande befattningshavare (11 personer) ¹⁾	Övriga anställda	Totalt
Löner och andra ersättningar (varav rörlig ersättning od)	15	5 268	5 283
Sociala kostnader	14	1 974	1 988
- varav pensionskostnader	10	415	425
Koncernen 2009			
Mkr	Styrelse och ledande befattningshavare (13 personer) ¹⁾	Övriga anställda	Totalt
Löner och andra ersättningar (varav rörlig ersättning od)	15	5 244	5 259
Sociala kostnader	21	2 007	2 028
- varav pensionskostnader	16	466	482

Ledande befattningshavares förmåner Ersättningar och övriga förmåner under 2010

Kkr	Grundlön/styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelsens ordförande, Göran Grosskopf	450				450
Övrig styrelse					
Annette Brodin Rampe	150				150
Karl-Axel Granlund	200				200
Svante Paulsson	150				150
Lars Sköld	150				150
Fredrik Paulsson	150				150
Styrelsearvode	1 250				1 250
Styrelseledamot och verkställande direktör, Mats Paulsson	3 630	1 564			5 194
Andra ledande befattningshavare ¹⁾	10 065	3 744	334	4 631	18 774
Summa	14 945	5 308	334	4 631	25 218

1) Omfattar det antal personer som under året fått ersättning med det belopp som utbetalts under den tid de verkat som ledande befattningshavare.

Ersättningar och övriga förmåner under 2009

Kkr	Grundlön/styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelsens ordförande, Göran Grosskopf	450				450
Övrig Styrelse					
Annette Brodin Rampe	150				150
Karl-Axel Granlund	200				200
Svante Paulsson	150				150
Lars Sköld	150				150
Fredrik Paulsson	150				150
Styrelsearvode	1 250				1 250
Styrelseledamot och verkställande direktör, Mats Paulsson	3 841	2 200			6 041
Andra ledande befattningshavare ^{1, 2)}	9 958	4 750	337	6 729	21 774
Summa	15 049	6 950	337	6 729	29 065

1) Omfattar det antal personer som under året fått ersättning med det belopp som utbetalts under den tid de verkat som ledande befattningshavare.

2) Fram till den 1 juli 2009 omfattades gruppen andra ledande befattningshavare av fem personer och därefter av fyra personer.

Kommentarer till tabellerna

Rörlig ersättning kan, från tid till annan, erbjudas till VD och ledande befattningshavare. Övriga förmåner avser tjänstebil.

Pensionskostnad avser den kostnad som belastat året. Se not 32 för ytterligare information om pensioner. Samtliga ersättningar och förmåner har belastat Peab AB.

Under år 2010 omfattades gruppen andra ledande befattningshavare av fyra personer. Fram till den 1 juli 2009 omfattades gruppen andra ledande befattningshavare av fem personer och därefter av fyra personer.

Styrelsen

På årsstämman 2010 beslutades att ersättningen till styrelsens externa ledamöter skulle uppgå till maximalt 1 250 kkr (1 250), varav 400 kkr (400) utgår i styrelsearvode till styrelsens ordförande. Arvode till externa styrelseledamöter består av styrelsearvode med högst 1 150 kkr (1 150) samt arvode för utskottsarbete i ersättningsutskott och finansutskott med 100 kkr (100). Under året totalt utbetalda arvoden uppgår till 1 250 kkr (1 250).

Arvode utgår inte till de styrelseledamöter som är fast anställda i koncernen. Avtal om framtida pension/avgångsvederlag eller andra förmåner finns varken för styrelsens ordförande eller för övriga styrelseledamöter förutom för verkställande direktören.

Berednings- och beslutsprocess för ersättningar

Rörlig ersättning för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare är relaterat till uppfyllande av resultatmål för koncernen. Rörlig ersättning för verksamhetsåret 2010 kunde maximalt uppgå till 2 200 kkr (2 200) för verkställande direktören och totalt till 5 175 kkr (4 750) för övriga ledande befattningshavare.

Principer för ersättningar till ledande befattningshavare

Gruppen ledande befattningshavare omfattar fem personer som ingår i koncernledningen. Gruppen omfattade sex personer fram till den 1 juli 2009. Principer för ersättningar till ledande befattningshavare beslutades på årsstämman 2010.

Ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgörs av fast lön, eventuell rörlig ersättning, extra sjukförsäkring och de förmåner vilka också gäller för Peabkoncernens övriga anställda samt pension. Den sammanlagda ersättningen för varje ledande befattningshavare skall vara marknadsmässig och baserad på befattningshavarens ansvar och kompetens.

Ledande befattningshavare kan, från tid till annan, erbjudas rörlig

ersättning. Sådan rörlig ersättning får högst uppgå till 60 procent av fast lön och skall främst vara baserat på Peabkoncernens resultat före skatt. Rörlig ersättning skall fastställas för varje enskilt verksamhetsår.

Rörlig ersättning regleras året efter intjänandet och kan utbetalas antingen som lön eller som engångsbetald pensionspremie. Vid utbetalning som engångsbetald pensionspremie sker uppräknings så att totalkostnaden för Peab blir neutral.

Vid uppsägning från ledande befattningshavare gäller en uppsägnings-tid på högst sex månader. Uppsägningstiden från Peabs sida skall vara högst 24 månader. Avgångsvederlag, utöver lön under uppsägningstiden, skall inte utgå.

Verkställande direktören

Till verkställande direktören i Peab AB har för 2010 utgått lön och annan ersättning, inräknat förmåner, med totalt 3 630 kkr (3 841). Därutöver har rörlig ersättning avseende 2010 utgått med 1 564 kkr (2 200).

Under år 2004, då verkställande direktören fyllde 60 år, slutreglerades samtliga pensionsåtaganden gentemot verkställande direktören och där-efter erläggs inga pensionspremier. I och med slutregleringen är samtliga pensionsåtaganden för verkställande direktören avgiftsbestämda. Samtliga pensionsförmåner är oantastbara.

Verkställande direktören har utfästelse om förtida pension som medför pension från 60 till 65 års ålder uppgående till 75 procent av pensionsgrundande lön. För 65-årspensionen uppgick pensionspremien till 35 procent av den pensionsgrundande lönen dock maximalt 10 basbelopp. Den pensionsgrundande lönen utgjordes av grundlön samt genomsnittet av de tre senaste årens rörlig ersättning före år 2005. Inga pensionspremier avseende verkställande direktören har utgått efter år 2004. Uttag av avtalad pension från 60 år har skjutits upp tills dess verkställande direktören lämnar sin befattning.

Vid uppsägning av anställningen från bolagets sida äger verkställande direktören rätt till sex månadslöner samt rätt att erhålla avtalad pension. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller en uppsägningstid om 6 månader.

Andra ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de fyra (fyra) personer som tillsammans med verkställande direktören ingår i Peabs koncernledning. Fram till den 1 juli 2009 omfattades dessa av fem personer och därefter av fyra personer.

Lön och annan ersättning, inräknat förmåner till andra ledande befattningshavare uppgick till 10 399 kkr (10 295). Rörlig ersättning avseende 2010 har utgått till fyra personer som under året ingått i koncernledningen med 3 744 kkr. Under 2009 har rörlig ersättning utgått till sex personer som under året ingått i koncernledningen under olika tidsperioder, med tillsammans 4 750 kkr.

Pensionspremier avseende andra ledande befattningshavare har under året uppgått totalt till 4 631 kkr (6 729).

Andra ledande befattningshavare har utfästelser om förtida pension. Samtliga pensionsförmåner är oantastbara.

För andra ledande befattningshavare finns utfästelser som medför pension från 65 års ålder. En kompletterande utfästelse finns vilken innebär att bolaget eller den ledande befattningshavaren kan utlösa förtida pensionsavgång från 62 års ålder. För dessa utfästelser utbetalas årliga pensionspremier som uppgår till 47 procent av grundlönen. Dessa pensioner är avgiftsbestämda.

Vid uppsägning av anställning från bolagets sida äger andra ledande befattningshavare rätt till maximalt två årslöner med reducering för lön från ny arbetsgivare. Vid uppsägning från befattningshavarens sida gäller en uppsägningstid om 6 månader.

Sjukfrånvaro i moderbolaget	2010 procent	2009 procent
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	0,1	0,3
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	–	–
Sjukfrånvaron som en andel av varje grupps ordinarie arbetstid		
Sjukfrånvaro fördelad efter kön:		
Män:	0	0,1
Kvinnor:	0,4	0,6
Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori:		
29 år eller yngre	0	0
30-49 år	0,2	0,1
50 år eller äldre	0,1	0,4

Incitamentsprogram

I Peabkoncernen finns inga utfästelser om aktierelaterade eller optionsrelaterade ersättningar till styrelsen eller anställda.

Vinstandelsstiftelse

Syftet med vinstandelsstiftelsen, som bildades under 2007, är bland annat att skapa ökad delaktighet genom medarbetarnas delägarskap samt skapa bättre ekonomiska förutsättningar för medarbetarna efter pensioneringen. Den individuella årliga vinstandelen står i relation till den anställdes berättigade arbetstid. I samband med pensioneringen får den anställda lyfta sin andel i vinstandelsstiftelsen. Stiftelsens förmögenhet skall, enligt stiftelsens placeringspolicy, i huvudsak placeras i aktier i Peab.

För 2010 har Peab avsatt 100 Mkr (100) för vinstdelning. Beloppet, minskat med löneskatt, har under 2011 inbetalts till stiftelsen.

Ledande befattningshavare ingår inte i den krets som omfattas av vinstandelsstiftelsen.

Konvertibelt skuldebrev 2007/2012

På årsstämman 2007 i Peab AB beslutades att emittera och erbjuda konvertibler till samtliga anställda. Erbjudandet lämnades till samtliga anställda i Peab och Peab Industri på marknadsmässiga villkor, och varje anställd gavs rätt att teckna minst 200 konvertibler i Peab. Syftet med emissionen av personalkonvertibler är att skapa ett ökat långsiktigt ekonomiskt engagemang i Peab hos de anställda.

De anställda har betalat marknadspris för de erhållna konvertiblerna och programmen är inte förenade med några villkor om fortsatt anställning eller prestationer från de anställdas sida. De anställda erbjöds via extern bank finansiering av konvertibellånen utan några garantier eller andra åtaganden från Peabs sida.

Konvertiblerna löper från den 1 december 2007 till den 30 november 2012 med likviddag den 15 januari 2008 och varje konvertibel har under del av december månad 2010 kunnat konverteras till aktier av serie B i Peab. Under del av december 2011 och del av september månad 2012 kommer konvertering till aktier kunna ske. Konverteringskursen fastställdes till 68 kronor och emissionsbeloppet av Peab Konvertibler 2007/2012 till 598 Mkr motsvarande 8 800 000 nya konvertibler. Vid konvertering till aktier blir utspädningen 2,97 procent av aktiekapitalet och 1,45 procent av röstetalet, baserat på antalet registrerade aktier per den 28 februari 2011. Konvertibelräntan fastställdes till 5,44 procent. Totalt har 41 procent av Peabs anställda tecknat konvertibler.

Redovisning av konvertibellånen framgår av noterna 12 och 31. Peab Industri AB har haft ett konvertibelprogram med motsvarande löptid och konverteringsvillkor. I samband med Peabs erbjudande till aktieägarna i Peab Industri AB, att förvärva aktierna i Peab Industri AB, erhöj samtliga konvertibelägare ett erbjudande om kontant inlösen av konvertiblerna till nominellt belopp samt upplupen ränta. Per den 31 december 2010 har 99,6 procent återbetalts.

Not 10 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	13	14	2	2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	2	1	1	0
Skatterådgivning	1	1	0	0
Övriga				
Revisionsuppdrag	1	1	–	–
Andra uppdrag	0	1	–	–
Summa	17	18	3	2

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 11 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen			
Mkr	2010	2009	
Material	7 586	7 760	
Underentreprenörer	10 751	9 808	
Personalkostnader	8 209	6 846	
Övriga produktionskostnader	8 426	7 355	
Avskrivningar	725	747	
Nedskrivningar	57	57	
Andra rörelsekostnader	918	831	
Summa	36 672	33 404	

Not 12 Finansnetto

Koncernen			
Mkr	2010	2009	
Ränteintäkter ¹⁾	54	77	
Utdelningar på finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde	18	16	
Nettovinst på finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde (fair value option) ²⁾	179	220	
Värdeförändring valutaswappar (trading)	2	8	
Netto valutakursförändringar	8	–	
Övriga poster	3	0	
Finansiella intäkter	264	321	
Räntekostnader ³⁾	–222	–250	
Nettoförlust på finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde (fair value option)	–10	–	
Värdeförändring valutaswappar (trading)	–5	0	
Netto valutakursförändringar	–	–18	
Övriga poster	–15	–6	
Finansiella kostnader	–252	–274	
Andelar i joint ventures resultat ⁴⁾	–2	–1	
Finansnetto	10	46	

1) Avser poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde förutom löpande ränteintäkter från räntekupongdel i ränteswappar 5 Mkr (–).

2) Varav aktieinnehavet i Brinova Fastigheter AB 179 Mkr (218).

3) Avser poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde förutom löpande räntekostnader från räntekupongdel i ränteswappar –23 Mkr (–8).

4) Räntekostnader på lån från joint venture bolag har kvittats mot resultat från joint venture bolag. Detta har gjorts då det enligt avtal föreligger en legal kvittningsrätt i balansräkningen mellan skulden till joint venture bolag och innehavet av preferensaktier i joint venture bolag.

Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget			
Mkr	2010	2009	
Utdelningar	1 458	452	
Nedskrivningar	–69	–75	
Realisationsresultat vid försäljning	1	–12	
Summa	1 390	365	

Resultat från andelar i intresseföretag

Moderbolaget			
Mkr	2010	2009	
Utdelningar	59	–	
Summa	59	–	

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Moderbolaget			
Mkr	2010	2009	
Utdelningar	18	16	
Ränteintäkter, externa ¹⁾	4	37	
Ränteintäkter, koncernen ¹⁾	32	0	
Nettoförlust/-vinst på finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde (fair value option) ²⁾	179	220	
Summa	233	273	

1) Ränteintäkt avser ränta från poster som värderats till upplupet anskaffningsvärde.

2) Varav aktieinnehavet i Brinova Fastigheter AB 179 Mkr (218).

NOTER

Ränteintäkter och liknande resultatposter

Moderbolaget		
Mkr	2010	2009
Ränteintäkter, externa ¹⁾	3	10
Summa	3	10

1) Ränteintäkt avser ränta från poster som värderats till upplupet anskaffningsvärde.

Räntekostnader och liknande resultatposter

Moderbolaget		
Mkr	2010	2009
Räntekostnader, externa ¹⁾	-33	-34
Räntekostnader, koncernen ¹⁾	-200	-200
Nettoförlust/-vinst på finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde (fair value option)	-10	-
Övriga poster	-8	-8
Summa	-251	-242

1) Räntekostnader avser ränta från poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Not 13 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget		
Mkr	2010	2009
Upplösning periodiseringfond	-	159
Förändring i avskrivningar utöver plan, maskiner och inventarier	0	1
Summa	0	160

Not 14 Skatter

Redovisade i resultaträkningen

Koncernen		
Mkr	2010	2009
Aktuell skattekostnad/skatteintäkt		
Årets skatteintäkt/skattekostnad	34	48
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	3	-9
	37	39

Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt

Temporära skillnader	42	110
Under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	10	23
Utnyttjande av aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-418	-461
Skatteintäkt vid förvärv av bolag med underskottsavdrag vilka förvärvats till belopp understigande nominellt värde	-	134
Omvärdering av redovisade värden av uppskjutna skatter	6	-163
	-360	-357
Totalt redovisad skattekostnad/skatteintäkt i koncernen	-323	-318

Moderbolaget

Mkr	2010	2009
Aktuell skattekostnad/skatteintäkt		
Årets skatteintäkt	63	16
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0	-5
	63	11

Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt

Temporära skillnader	2	2
	2	2

Totalt redovisad skatteintäkt i moderbolaget

	65	13
--	-----------	-----------

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen				
Mkr	2010	2010 (%)	2009	2009 (%)
Resultat före skatt	1 513		1 619	
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-398	26,3	-426	26,3
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	-2	0,1	-6	0,4
Ej avdragsgilla kostnader	-91	6,0	-52	3,2
Ej skattepliktiga intäkter	100	-6,6	187	-11,6
Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster	25	-1,7	3	-0,2
Skatteintäkt vid förvärv av bolag med underskottsavdrag vilka förvärvats till belopp understigande nominellt värde	-	-	134	-8,3
Omvärdering av redovisade värde av uppskjutna skatter	6	-0,4	-163	10,1
Utnyttjande ej aktiverade underskottsavdrag	14	-0,9	16	-1,0
Skatt hänförlig till tidigare år	3	-0,2	-9	0,6
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-3	0,2	-2	0,1
Schablonränta på periodiseringsfond	-1	0,1	-3	0,2
Justering avseende nettoresultat för joint ventures vilket ingår i resultatet före skatt	24	-1,6	3	-0,2
Redovisad effektiv skatt	-323	21,3	-318	19,6

Moderbolaget

Mkr	2010	2010 (%)	2009	2009 (%)
Resultat före skatt	1 364		509	
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-359	26,3	-134	26,3
Ej avdragsgilla kostnader	-25	1,8	-29	5,7
Ej skattepliktiga intäkter	449	-32,9	181	-35,6
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-	-5	1,0
Redovisad effektiv skatt	65	-4,8	13	-2,6

Skatt hänförligt till övrigt totalresultat

Koncernen	2010			2009		
Mkr	Före skatt	Skatt	Efter skatt	Före skatt	Skatt	Efter skatt
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländska verksamheter	-170	-33	-203	61	6	67
Förlust på säkring av valutarisker i utlandsverksamhet	65	-17	48	-51	13	-38
Kassaflödessäkringar	33	3	36	286	-69	217
Övrigt totalresultat	-72	-47	-119	296	-50	246

Skatteposter som redovisas direkt mot eget kapital

Moderbolaget		
Mkr	2010	2009
Aktuell skatt i erhållna koncernbidrag	-64	-16
	-64	-16

Redovisat i balansräkningen

Uppskjutna skattefordringar och skattekulder

Koncernen	Uppskjutna skattefordran		Uppskjutna skatteskuld		Netto	
Mkr	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Underskottsavdrag	67	496			67	496
Obeskattade reserver			-45	-96	-45	-96
Materiella anläggningstillgångar			-182	-138	-182	-138
Koncernmässiga övervärden			-218	-293	-218	-293
Värdepappersinnehav/Konvertibla fordringar			-5	-6	-5	-6
Kortfristiga fordringar	31	58			31	58
Pågående produktion	13	3			13	3
Pensioner	10	10			10	10
Avsättningar	93	106			93	106
Övrigt	0	17			0	17
	214	690	-450	-533	-236	157
Kvittning	-124	-533	124	533	-	-
Netto	90	157	-326	0	-236	157

Moderbolaget	Uppskjutna skattefordran		Uppskjutna skatteskuld		Netto	
Mkr	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Konvertibla skuldebrev	-	-	-5	-7	-5	-7
	-	-	-5	-7	-5	-7

Vid värderingen av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag har hänsyn tagits till bl a pågående skriftväxling med Skatteverket i Sverige och i Norge samt bedömningar tillsammans med extern skatteexpertis om avdragsrätten för enskilda underskott. Uppskjuten skatt avseende underskott för vilka osäkerhet om avdragsrätt föreligger, har ej redovisats som tillgång. Värdet av den uppskjutna skatten på dessa underskott uppgår per 2010-12-31 till cirka 425 Mkr (640).

Temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på av moderbolaget direktägda andelar

I normalfallet uppstår inga temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på av moderbolaget direktägda näringsbetingade aktier, d v s varken vid avyttring eller utdelning eftersom dessa händelser inte är skattepliktiga. Ingen uppskjuten skatt redovisas därför på dessa innehav.

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

Det skattemässiga värdet av underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgår 2010-12-31 till 1 Mkr (4) och hänför sig till de polska och lettiska verksamheterna. Dessa underskottsavdrag förfaller under åren 2011-2016.

Mot bakgrund av de senaste årens förluster i dessa verksamheter och framtida mycket begränsade verksamheter är det osannolikt att underskottsavdragen kommer att kunna utnyttjas för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen	Belopp per 1 jan 2010	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Förvärv/ Avyttring av rörelse	Belopp per 31 dec 2010
Mkr					
Underskottsavdrag	496	-415	-12	-2	67
Obeskattade reserver	-96	51			-45
Materiella anläggningstillgångar	-138	-45		1	-182
Koncernmässiga övervärden	-293	90	3	-18	-218
Värdepappersinnehav	-6	1			-5
Kortfristiga fordringar	58	-23	-4		31
Pågående produktion	3	4	6		13
Pensioner	10				10
Avsättningar	106	-8	-5		93
Övrigt	17	-15	-3	1	0
Summa	157	-360	-15	-18	-236

	Belopp per 1 jan 2009	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Förvärv/ Avyttring av företag	Belopp per 31 dec 2009
Mkr					
Underskottsavdrag	1 031	-475	4	-64	496
Obeskattade reserver	-135	38		1	-96
Materiella anläggningstillgångar	-218	57	-1	24	-138
Koncernmässiga övervärden	-217	31	-5	-102	-293
Värdepappersinnehav	-8	2			-6
Kortfristiga fordringar	34	23	3	-2	58
Pågående produktion	70	-65	-2		3
Pensioner	8	1	1		10
Avsättningar	61	22	-1	24	106
Övrigt	-5	9	-3	16	17
Summa	621	-357	-4	-103	157

Moderbolaget	Belopp per 1 jan 2010	Redovisat i resultat- räkningen	Redovisat mot eget kapital	Belopp per 31 dec 2010
Mkr				
Konvertibla skuldebrev	-7	2	-	-5
Summa	-7	2	-	-5

	Belopp per 1 jan 2009	Redovisat i resultat- räkningen	Redovisat mot eget kapital	Belopp per 31 dec 2009
Mkr				
Konvertibla skuldebrev	-9	2	-	-7
Summa	-9	2	-	-7

Not 15 Resultat per aktie**Resultat per aktie**

Kr	Före utspädning		Efter utspädning	
	2010	2009	2010	2009
Resultat per aktie	4,11	4,52	4,10	4,52

Resultat per aktie före utspädning

Beräkningen av resultat per aktie för 2010 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 1 187 Mkr (1 295) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående aktier under 2010 uppgående till 288 640 000 (286 671 000).

Resultat per aktie efter utspädning

Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning för 2010 har baserats på ett resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 1 219 Mkr (1 334) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående aktier under 2010 uppgående till 297 440 000 (295 471 000). De två komponenterna har beräknats på följande sätt:

Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier, före utspädning ¹⁾

Tusental aktier	2010	2009
Totalt antal utestående stamaktier 1 januari	291 144	278 654
Nyemission genom apport ²⁾	–	5 019
Under året förvärvade/avytrade egna aktier	–4 402	7 471
Totalt antal utestående aktier 31 december	286 742	291 144
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under året, före utspädning ²⁾	288 640	286 671

Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare, efter utspädning

Mkr	2010	2009
Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare	1 187	1 295
Justering av ränta på Konvertibla skuldebrev (efter skatt)	32	39
Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare, efter utspädning	1 219	1 334

Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier, efter utspädning ¹⁾

Tusental aktier	2010	2009
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under året, före utspädning	288 640	286 671
Konvertibla skuldebrev, påverkan på genomsnittligt antal aktier	8 800	8 800
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under året, efter utspädning	297 440	295 471

1) Återköpta egna aktier ingår ej i beräkningen.

2) Som en följd av förvärvet av Peab Industri har en nyemission genom apport genomförts i Peab AB (publ) under februari 2009.

Not 16 Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen 2010	Immateriella tillgångar, externt förvärvade					Immateriella tillgångar, internt utvecklade	
	Goodwill	Varumärken	Kundrelationer	Nyttjanderätter grus- och bergtäkter	Övriga immateriella tillgångar	Industriellt byggande	Totalt
Mkr							
Ingående anskaffningsvärde	1 790	221	78	202	55	92	2 438
Inköp	15		4			1	20
Försäljning och utrangering	-4	-1	-9				-14
Försäljningar via sålda företag					-5		-5
Årets omräkningsdifferens	-26	-5	-2				-33
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 775	215	71	202	50	93	2 406
Ingående avskrivningar	-	-43	-39	-8	-17	-9	-116
Försäljning och utrangering		1	8				9
Försäljningar via sålda företag					1		1
Årets avskrivningar ¹⁾		-21	-12	-8	-6	-9	-56
Årets omräkningsdifferens		1					1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-62	-43	-16	-22	-18	-161
Ingående nedskrivningar	-41	-	-	-	-	-	-41
Försäljning och utrangering	4		1				5
Försäljningar via sålda företag					4		4
Årets nedskrivningar ²⁾	-23		-1		-4		-28
Årets omräkningsdifferens	5						5
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-55	-	-	-	-	-	-55
Utgående redovisat värde	1 720	153	28	186	28	75	2 190

Koncernen 2009	Immateriella tillgångar, externt förvärvade					Immateriella tillgångar, internt utvecklade	
	Goodwill	Varumärken	Kundrelationer	Nyttjanderätter grus- och bergtäkter	Övriga immateriella tillgångar	Industriellt byggande	Totalt
Mkr							
Ingående anskaffningsvärde	1 814	176	97	-	54	87	2 228
Inköp	84	3			1		88
Internt utvecklade tillgångar						8	8
Försäljning och utrangering	-6	-19	-24			-3	-52
Omklassificering	-109	54		202			147
Årets omräkningsdifferens	7	7	5				19
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 790	221	78	202	55	92	2 438
Ingående avskrivningar	-	-28	-45		-9	-1	-83
Försäljning och utrangering		8	23				31
Årets avskrivningar ¹⁾		-22	-15	-8	-8	-8	-61
Årets omräkningsdifferens		-1	-2				-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-43	-39	-8	-17	-9	-116
Ingående nedskrivningar	-33	-	-	-	-	-	-33
Försäljning och utrangering		3	1				4
Årets nedskrivningar ²⁾	-9	-3	-1				-13
Årets omräkningsdifferens	1						1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-41	-	-	-	-	-	-41
Utgående redovisat värde	1 749	178	39	194	38	83	2 281

1) Årets avskrivningar redovisas på följande rader i resultaträkningen:

	2010	2009
Kostnader för produktion	-43	-60
Försäljnings- och administrationskostnader	-13	-1
Summa	-56	-61

2) Årets nedskrivningar redovisas på följande rader i resultaträkningen:

	2010	2009
Kostnader för produktion	-28	-7
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-6
Summa	-28	-13

Specifikation över övriga immateriella tillgångar, externt förvärvade

Mkr	2010	2009
Patent	11	18
Tomträtt	5	5
Övrigt	12	15
Totalt	28	38

Nedskrivningsprövning av goodwill i kassagenererande enheter

I Peabkoncernens balansräkning 2010-12-31 ingår goodwill med totalt 1 720 Mkr (1 749). Kassagenererande enheter med betydande redovisade goodwillvärden i jämförelse med koncernens totala redovisade värden per segment framgår nedan.

Mkr	2010	2009
Peab Sverige AB koncernen	36	36
Bygg		
Nybyggarna i Nerike AB	22	18
Övriga enheter i Sverige	33	22
Peab Oy koncernen	68	77
Björn Bygg koncernen	57	61
Övriga enheter i Norge	58	63
Anläggning		
Berg & Falk AB	33	37
Olof Mobjer Entreprenad AB	15	15
Markarbeten i Värmland AB	13	13
Övriga enheter – Anläggning	91	95
Industri		
Peab Industri koncernen	1 294	1 297
Övrigt		
Compwell AB	–	15
Totalt	1 720	1 749

Nedskrivningar av goodwill

Koncernen har under 2010 gjort nedskrivning av goodwill med 23 Mkr (9). För de kassagenererande enheter där beräkning av återvinningsvärdet genomförts och nedskrivningsbehov ej har identifierats, är det företagsledningens bedömning att inga rimligt möjliga förändringar i viktiga antaganden skulle föranleda att återvinningsvärdet skulle understiga det redovisade värdet.

Metod för beräkning av återvinningsvärde

För samtliga goodwillvärden har återvinningsvärdet framtagits genom en beräkning av nyttjandevärdet för den kassagenererande enheten. Beräkningsmodellen bygger på en diskontering av framtida prognostiserade kassaflöden som ställts mot enhetens redovisade värden. De framtida kassaflödena har baserats på 5-årsprognoser framtagna av ledningen för respektive kassagenererande enhet. Vid test av goodwill har en evig horisont antagits och extrapolering av kassaflöden för åren efter prognosperioden har baserats på tillväxttakt fr o m år 6 på 2 procent.

Viktiga variabler vid beräkning av nyttjandevärde

Följande variabler är väsentliga och gemensamma för samtliga kassagenererande enheter vid beräkningar av nyttjandevärdet.

Omsättning: Verksamhetens konkurrenskraft, förväntad konjunkturutveckling för byggproduktion, allmän samhällsekonomisk utveckling, investeringsplaner för offentliga och kommunala beställare, ränteläge och lokala marknadsförutsättningar.

Rörelsemarginal: Historisk lönsamhetsnivå och effektivitet för verksamheten, tillgång till nyckelpersoner och kvalificerad arbetskraft, samarbetsförmåga med kunder/kundrelationer, tillgång till interna resurser, kostnadsutveckling för löner, material och underentreprenörer.

Rörelsekapitalbehov: Bedömning utifrån varje enskilt fall om nivån på rörelsekapitalet återspeglar verksamhetens behov eller behöver justeras för prognosperioderna. För utvecklingen framåt är ett rimligt eller försiktigt antagande att det följer omsättningstillväxten. Hög grad av egenutvecklade projekt kan innebära ett större behov av rörelsekapital.

Investeringsbehov: Verksamheternas investeringsbehov bedöms utifrån de investeringar som krävs för att uppnå prognostiserade kassaflöden i

utgångsläget, det vill säga utan expansionsinvesteringar. I normalfallet har investeringsnivån motsvarat avskrivningstakten på materiella anläggningstillgångar.

Skattebelastning: Skattesatsen i prognoserna baseras på Peabs förväntade skattesituation i Sverige, Norge och Finland avseende skattesats, underskottsavdrag m m.

Diskonteringsränta: Prognostiserade kassaflöden samt restvärde diskonteras till nuvärde med en vägd kapitalkostnad enligt WACC (Weighted-average cost of capital). Räntenivån på lånat kapital har marknadsanpassats till respektive land. Avkastningskravet på eget kapital är uppbyggt enligt Capital Asset Pricing Model. I genomförda beräkningar av nyttjandevärde har en vägd diskonteringsränta före skatt använts. För kassagenererande enheter i Sverige har en diskonteringsränta om 9,0 procent (8,6) använts, i Norge 9,3 procent (10,2) och i Finland 8,9 procent (9,0).

Not 17 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen 2010				
Mkr	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Pågående nyanläggningar	Totalt
Ingående anskaffningsvärde	2 535	5 550	276	8 361
Inköp	127	596	427	1 150
Inköp via förvärvade företag	148	22		170
Försäljningar och utrangeringar	–57	–338	–99	–494
Försäljningar via sålda företag	–629	–7		–636
Omklassificering	465	–10	–253	202
Omräkningsdifferens	–17	–69		–86
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 572	5 744	351	8 667
Ingående avskrivningar	–409	–3 036	–	–3 445
Akkumulerad avskrivning förvärvade företag	–5	–6		–11
Försäljningar och utrangeringar	6	259		265
Försäljningar via sålda företag	6	6		12
Omklassificering	–2	6		4
Årets avskrivningar	–70	–599		–669
Omräkningsdifferens	3	38		41
Utgående ackumulerade avskrivningar	–471	–3 332	–	–3 803
Ingående nedskrivningar	–5	–7	–	–12
Årets nedskrivningar ¹⁾	–5			–5
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–10	–7	–	–17
Utgående redovisat värde	2 091	2 405	351	4 847

NOTER

Koncernen 2009

Mkr	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Pågående nyanlägg- ningar	Totalt
Ingående anskaffningsvärde	1 647	5 640	189	7 476
Inköp	290	369	209	868
Inköp via förvärvade företag	380	47	58	485
Försäljningar och utrangeringar	-13	-374	-1	-388
Försäljningar via sålda företag	-73	-224		-297
Omklassificering	304	53	-178	179
Omräkningsdifferens	0	39	-1	38
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 535	5 550	276	8 361
Ingående avskrivningar	-350	-2 784	-	-3 134
Ackumulerad avskrivning förvärvade företag	-1	-13		-14
Försäljningar och utrangeringar	1	298		299
Försäljningar via sålda företag	5	98		103
Omklassificering	3	2		5
Årets avskrivningar	-67	-619		-686
Omräkningsdifferens	0	-18		-18
Utgående ackumulerade avskrivningar	-409	-3 036	-	-3 445
Ingående nedskrivningar	-5	-2	-	-7
Försäljningar och utrangeringar		1		1
Årets nedskrivningar ¹⁾		-6		-6
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5	-7	-	-12
Utgående redovisat värde	2 121	2 507	276	4 904

1) Årets nedskrivningar redovisas på följande rader i resultaträkningen:

	2010	2009
Kostnader för produktion	-5	-5
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-1
	-5	-6

Taxeringsvärden

Mkr	2010	2009
Taxeringsvärden byggnader i Sverige	502	662
Taxeringsvärden mark i Sverige	431	412

Låneutgifter

Koncernen	och mark		och inventarier	
Mkr	2010	2009	2010	2009
Låneutgifter som inräknats i tillgångarnas anskaffningsvärde under året	0	1	–	1
Räntesats	2,52%	2,38%		2,38%

Moderbolaget

Mkr	inventarier	
	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	7	7
Inköp	1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8	7
Ingående avskrivningar	-5	-4
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6	-5
Utgående redovisat värde	2	2

Koncernens finansiella leasing

Företag i koncernen leasar fordon, entreprenadmaskiner och annan produktionsutrustning under ett flertal olika finansiella leasingavtal. Redovisat värde avseende koncernens finansiella leasing uppgår till 408 Mkr (548). När leasingavtalen upphör har Peab i normalfallet en skyldighet att köpa utrustning- en till restvärdet. De leasade tillgångarna ägs av leasingföretagen.

Not 18 Andelar i intresseföretag

Koncernen

Mkr	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	-	0
Förvärv av intresseföretag	263	-
Årets utdelning	-59	0
Andel i intresseföretags resultat	4	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208	-
Utgående redovisat värde	208	-

Specifikation av koncernens innehav av andelar i intresseföretag

Företag Säte, Organisationsnummer	2010 Andel procent	Redovisat värde	2009 Andel procent	Redovisat värde
Catena AB Göteborg, 556294-1715	19,97	208	-	-
Summa		208		-

Nedan specificeras koncernmässiga värden avseende ägd andel av intresseföretags intäkter och kostnader samt tillgångar och skulder.

Mkr	2010	2009
Intäkter	8	-
Kostnader	-4	-
Resultat	4	-
Anläggningstillgångar	451	-
Omsättningstillgångar	16	-
Summa tillgångar	467	-
Kortfristiga skulder	19	-
Långfristiga skulder	240	-
Summa skulder	259	-
Nettotillgångar/nettoskulder	208	-

Catena AB redovisas som ett intresseföretag då Peab under 2010 erhållit två styrelseplatser och därmed fick ett betydande inflytande i Catena. Intresseföretagsandelen redovisas i Peab med ett kvartals förskjutning då Catena är ett börsnoterat företag.

Moderbolaget

Mkr	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Förvärv av intresseföretag	263	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	263	-
Utgående redovisat värde	263	-

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i intresseföretag

Företag Säte, Organisationsnummer	2010 Andel procent	Redovisat värde	2009 Andel procent	Redovisat värde
Catena AB Göteborg, 556294-1715	19,97	263	-	-
Summa		263		-

Not 19 Andelar i joint ventures**Specifikation av koncernens innehav av andelar i joint ventures**

Företag Säte, Organisationsnummer	Andel procent	Redovisat värde, Mkr	
		2010	2009
TCL S.å.r.l. Luxemburg, 19982401227	45	273	39
St Eriks AB Staffanstorps, 556203-4750	44,6	237	160
Nyckel 0328 SE Stockholm, 517100-0069	30	175	84
Fotbollsstadion i Malmö Fastighets AB Malmö, 556727-4641	50	76	71
Råsta Holding AB Solna, 556742-6761	25	50	52
Dockan Exploatering AB Malmö, 556594-2645	33	42	42
Österåkers Näs Fastighets HB Stockholm, 969723-2107	30	31	32
Kokpunkten Fastighet AB Stockholm, 556759-5094	50	31	30
Brinova Log. Tostarp AB Helsingborg, 556667-8784	50	22	–
Ale Exploatering AB Göteborg, 556426-2730	50	19	15
Fastigheten Preppen HB Göteborg, 969684-0983	50	13	10
Stora Hammar Exploatering AB Vellinge, 556763-4216	50	12	–
Svenska Fräs & Asfaltsåtervinning SFA AB Markaryd, 556214-7354	30	8	7
Fjällvärme i Lindvallen AB Malung-Sälen, 556536-1895	50	7	7
Sjökrona Exploatering AB Helsingborg, 556790-5624	25	7	7
Kungsörs Grus AB Kungsör, 556044-4134	50	6	7
Gransångaren AB Västerås, 556591-2994	46	6	5
Skanör Invest AB Båstad, 556713-5743	50	6	0
I Tolv AB Eksjö, 556513-2478	35	5	4
KB Älvhögsborg Trollhättan, 916899-2734	50	5	5
Hälsostaden i Ängelholm AB Ängelholm, 556790-5723	33,3	5	5
Gartnerhagen Bolig AS Alta, 990 025 924	50	4	7
Kirkebakken Vest AS Horten, 988 796 174	50	4	4
Tomasjord Park AS Tromsø, 983 723 853	50	4	4
Fastighets AB Bryggeriet Göteborg, 556141-6115	50	4	5
Brinova Nova 177 AB Helsingborg, 556699-7788	50	3	–
Målarstrandens Utvecklings AB Västerås, 556695-5414	44	2	2
Expressbetong AB Halmstad, 556317-1452	50	2	2
Dampskipskaia H-fest AS Hammerfest, 988 780 499	50	2	2
Östersund Sport & Event AB Östersund, 556707-0239	33	1	–
Byggutveckling Svenska AB Linköping, 556627-2117	50	1	8
Fältjägaren Fastigheter AB Östersund, 556688-3517	–	–	37
Norrvikens Fastigheter AB Stockholm, 556703-1470	–	–	15
Övriga ej specificerade innehav		2	0
Summa		1 065	668

Nedan specificeras koncernmässiga värden avseende ägd andel av joint ventures intäkter och kostnader samt tillgångar och skulder.

Mkr	2010	2009
Intäkter	580	598
Kostnader	–491	–580
Resultat	89	18
Anläggningstillgångar	804	538
Omsättningstillgångar	1 546	1 923
Summa tillgångar	2 350	2 461
Kortfristiga skulder	708	761
Långfristiga skulder	577	1 032
Summa skulder	1 285	1 793
Nettotillgångar/nettoskulder	1 065	668

Not 20 Fordringar på koncernföretag

Moderbolaget			
Mkr	2010	2009	
Ingående anskaffningsvärde	1 546	655	
Tillkommande fordringar	411	966	
Reglerade fordringar	-942	-75	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	1 015	1 546	

Not 21 Räntebärande fordringar

Långfristiga räntebärande fordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Fordringar hos joint ventures	75	271	-	-
Andra räntebärande långfristiga fordringar	399	116	-	-
Summa	474	387	-	-

Kortfristiga räntebärande fordringar

Mkr	2010	2009	2010	2009
Fordringar hos joint ventures	21	303	-	278
Övriga fordringar	15	85	5	6
Summa	36	388	5	284

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen			
Mkr	2010	2009	
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet			
Fair value option			
Aktier och andelar ¹⁾	586	413	
Lånefordringar	118	123	
Summa	704	536	

1) Av koncernens innehav avser 572 Mkr (393) aktier i Brinova Fastigheter AB.

Varav andra långfristiga värdepappersinnehav som värderas till verkligt värde

Moderbolaget			
Mkr	2010	2009	
Anskaffningsvärde			
Ingående balans 1 januari	286	300	
Tillkommande tillgångar	4	-	
Omklassificeringar	-	-14	
Utgående balans 31 december	290	286	

Värdeförändring via resultaträkningen

Ingående balans 1 januari	127	-90
Omklassificeringar	-	-4
Årets realiserade värdeförändringar via resultaträkningen	169	221
Utgående balans 31 december	296	127
Redovisat värde 31 december	586	413

För vidare information om verkligt värde per kategori och klass, se not 37.

Not 23 Andra fordringar

Andra långfristiga fordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Fordringar hos joint ventures	22	24	-	-
Andra långfristiga fordringar	57	25	1	1
Summa	79	49	1	1

Andra kortfristiga fordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Fordringar hos joint ventures	27	5	-	-
Andra kortfristiga fordringar	259	478	-	-
Summa	286	483	-	-

Not 24 Projekt- och exploateringsfastigheter

Koncernen			
Mkr	2010	2009	
Direktägda exploateringsfastigheter	4 103	3 240	
Förskott exploateringsfastigheter	13	16	
Andelar i finska bostadsaktiebolag	264	503	
Återköpta andelar i bostadsrättsföreningar och liknande	492	350	
Övrigt	49	23	
Summa	4 921	4 132	

Projekt- och exploateringsfastigheter är nedskrivna med 8 Mkr (9).

Återvinning

Av projekt- och exploateringsfastigheter redovisade värde om 4 921 Mkr (4 132) förväntas cirka 3 300 Mkr (cirka 2 900) återvinnas genom produktionsstart eller försäljning efter mer än 12 månader efter balansdagen. Resterande del förväntas återvinnas inom 12 månader efter balansdagen.

Not 25 Varulager

Koncernen			
Mkr	2010	2009	
Råvaror och förnödenheter	65	61	
Varor under tillverkning	69	169	
Färdiga varor och handelsvaror	277	262	
Summa	411	492	

Not 26 Pågående arbeten

Vid årsskiftet fanns pågående arbeten om 1 263 Mkr (1 216) i koncernen och avser nedlagda kostnader på bostadsprojekt som redovisas enligt IAS 18, Intäkter.

Not 27 Kundfordringar

Kundfordringar är nedskrivna med konstaterade och befarade kundförluster om totalt 16 Mkr (27) varav konstaterade kundförluster uppgick till 3 Mkr (9) i koncernen. Förlusten har uppstått i samband med konkurs hos några av företagets kunder. I moderbolaget finns inga kundförluster.

Not 28 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

Koncernen			
Mkr	2010	2009	
Upparbetad intäkt på ej avslutade entreprenader	22 780	18 465	
Fakturerad på ej avslutade entreprenader	-18 979	-15 638	
Summa	3 801	2 827	

Upparbetad intäkt från pågående entreprenader redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning. Beräkningen av upparbetningsgraden sker på basis av nedlagda projektkostnader vid periodens utgång i förhållande till den mot projektintäkten svarande projektkostnaden för hela entreprenaden.

I balansräkningen redovisas entreprenaduppgifterna brutto projekt för projekt antingen som Upparbetad men ej fakturerad intäkt bland omsättningstillgångarna eller som Fakturerad men ej upparbetad intäkt bland kortfristiga skulder. De projekt som har högre upparbetade intäkter än vad som fakturerats redovisas som tillgång medan de projekt som har fakturerats mer än upparbetade intäkter redovisas som skuld.

Not 29 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Moderbolaget			
Mkr	2010	2009	
Upplupna ränteutgifter	3	3	
Förutbetalda omkostnader	5	5	
Summa	8	8	

Not 30 Eget kapital**Aktier och aktiekapital**

Koncernen			Totalt antal emitterade fullt betalda aktier	Aktiekapital, kronor
	A-aktier	B-aktier		
Emitterade per 1 januari 2010	34 319 957	261 729 773	296 049 730	1 583 866 056
Emitterade per 31 december 2010	34 319 957	261 729 773	296 049 730	1 583 866 056

En A-aktie berättigar till 10 röster och en B-aktie till 1 röst. Alla aktierna har ett kvotvärde på 5,35 kr.

För de aktier som finns i eget förvar (se nedan) är alla rättigheter upphävd fram till dess att dessa aktier återutges.

Återköpta egna aktier som reducerat eget kapitalposten balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

	Antal aktier		Belopp som påverkat eget kapital, Mkr	
	2010	2009	2010	2009
Ingående återköpta egna aktier	4 906 220	12 376 800	1 040	1 281
Årets inköp	4 524 000	440 000	177	11
Årets avyttringar	-122 000	-7 910 580	-4	-252
Utgående återköpta egna aktier	9 308 220	4 906 220	1 213	1 040

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner.

Reserver**Omräkningsreserv**

Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Vidare består omräkningsreserven av valutakursdifferenser som uppstår vid utvidgad investering i utländska verksamheter samt återlån från utländska verksamheter.

Säkringsreserv

Säkringsreserven innefattar den effektiva andelen av den ackumulerade nettoförändringen av verkligt värde på ett säkringsinstrument hänförligt till en säkrad risk i ett kassaflöde som ännu inte påverkat resultaträkningen.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag, intresseföretag och joint venture företag. Tidigare avsättningar till reservfond, exklusive överförda överkursfonder, liksom tidigare kapitalandelsfonder ingår i denna eget kapitalpost.

Återköpta aktier

Återköpta aktier innefattar anskaffningskostnaden minskat med försäljningsintäkten för egna aktier som innehas av moderbolaget. Per den 31 december 2010 uppgick koncernens innehav av egna aktier till 9 308 220 st (4 906 220).

Utdelning

Efter balansdagen har styrelsen och verkställande direktören föreslagit följande utdelning. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 10 maj 2011.

Kontant utdelning 2,60 kr per aktie (2,50), totalt 769 729 298 kronor (740 124 325) beräknat på antalet registrerade aktier. Den totala utdelningen beräknas på vid utdelningstillfället utestående aktier.

Moderbolaget**Bundna fonder**

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Reservfond

Syftet med reservfonden har varit att spara en del av nettovinsten, som inte går åt för täckning av balanserad förlust. I reservfonden ingår även belopp som före 1 januari 2006 tillförts överkursfonden.

Fritt eget kapital

Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiens kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden. Belopp som tillförts överkursfonden fr o m 1 januari 2006 ingår i fritt eget kapital.

Särskild fond

Avser avsättning till fond vid minskning av aktiekapitalet att användas enligt beslut av bolagsstämman.

Balanserade vinstmedel

Utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

Not 31 Räntebärande skulder

Koncernen		
Mkr	2010	2009
Långfristiga skulder		
Banklån	4 563	4 801
Konvertibla skuldebrev	584	578
Finansiella leasingskulder	278	342
Summa	5 425	5 721
Kortfristiga skulder		
Banklån inklusive checkräkningskrediter	778	1 224
Företagscertifikat	634	663
Kortfristig del av finansiella leasingskulder	190	206
Summa	1 602	2 093

Konvertibelt skuldebrev 2007/2012 ¹⁾

Koncernen		
Mkr	2010	2009
Nominellt värde efter utställande av 8 800 000 konvertibla skuldebrev	598	598
Ursprungligt belopp klassificerat som eget kapital	-35	-35
Kapitaliserad ränta	20	14
Redovisad skuld 31 december	583	577

1) Det konvertibla skuldebrevet löper från och med den 1 december 2007, med likviddag i januari 2008, till och med den 30 november 2012 med en kupongränta om 5,44 procent.

Konvertibelt skuldebrev Peab Industri 2007/2012 ²⁾

Koncernen		
Mkr	2010	2009
Skuld kvarstående del, 2007/20012	1	1
Redovisad skuld 31 december	1	1

2) Återstående del av Peab Industris personalkonvertibel som ej hade förvärvats per den 31 december 2010.

Finansiella leasingskulder

Finansiella leasingskulder förfaller till betalning enligt nedan:

Koncernen	Minimi- lease- avgifter 2010	Ränta 2010	Kapital- belopp 2010	Minimi- lease- avgifter 2009	Ränta 2009	Kapital- belopp 2009
Mkr						
Inom ett år	198	8	190	217	7	210
Mellan ett och fem år	264	12	252	309	14	295
Senare än om fem år	27	1	26	44	1	43
Summa	489	21	468	570	22	548

För ytterligare information avseende finansiella leasingskulder, se not 17.

Not 32 Pensioner

Förmånsbestämda planer

Koncernen		
Mkr	2010	2009
Nuvärdet av ofonderade förpliktelser	11	24
Nuvärdet av helt eller delvis fonderade förpliktelser	28	23
Totalt nuvärde av förpliktelser	39	47
Verkligt värde av förvaltningstillgångar	-21	-20
Nuvärdet av nettoförpliktelser	18	27
Oredovisade aktuariella vinster (+) och förluster (-)	-6	-7
Nettoförpliktelse ersättning till anställda redovisat som avsättningar till pensioner	12	20

Översikt förmånsbestämda planer

Förmånsbestämda planer består av ITP-planen för tjänstemän i Sverige som tryggas genom försäkring i Alecta, pensionsplaner för ett fåtal ledningspersoner i Sverige och Norge samt AFP pension i Norge. Då Alecta ej kan lämna erforderlig information för att kunna redovisa ITP-planen som förmånsbestämd plan redovisas denna som avgiftsbestämd (se nedan).

Förändringar av den i balansräkningen redovisade förpliktelsen för förmånsbestämda planer

Mkr	2010	2009
Förpliktelse för förmånsbestämda planer 1 januari	47	37
Utbetalda ersättningar	-12	-3
Kostnader för tjänstgöring innevarande period samt räntekostnader	4	9
Aktuariella vinster och förluster	6	0
Valutakursdifferenser	-6	4
Förpliktelse för förmånsbestämda planer 31 december	39	47

Förändringar av det i balansräkningen redovisade verkliga värdet på förvaltningstillgångar

Mkr	2010	2009
Förvaltningstillgångarnas verkliga värde 1 januari	20	15
Avgifter från arbetsgivaren	2	4
Förväntad avkastning	1	1
Skillnad mellan förväntad och verklig avkastning	-1	0
Regleringar	0	-1
Valutakursdifferenser	-1	1
Förvaltningstillgångarnas verkliga värde 31 december	21	20

Kostnad redovisad i resultaträkningen

Mkr	2010	2009
Kostnad avseende tjänstgöring innevarande period	4	9
Räntekostnad på förpliktelsen	1	1
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	1	-1
Redovisade aktuariella vinster (-) och förluster (+)	1	0
Summa nettokostnad i resultaträkningen	7	9

Kostnaden redovisas på följande rader i resultaträkningen

Mkr	2010	2009
Kostnader för produktion	4	2
Försäljnings- och administrationskostnader	2	6
Finansiella kostnader	1	1
Summa	7	9

Verklig avkastning på förvaltningstillgångar	0	0
---	----------	----------

Antaganden för förmånsbestämda förpliktelser

De väsentligaste aktuariella antagandena per balansdagen	2010	2009
Diskonteringsränta	3,20%	4,40%
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångarna	4,60%	5,60%
Framtida löneökningar	4,00%	4,25%
Framtida ökning av pensioner	3,75%	4,00%

Historisk information

Mkr	2010	2009	2008	2007	2006
Nuvärde av förmånsbestämd förpliktelse	39	47	37	13	24
Verkligt värde på förvaltningstillgångar	-21	-20	-15	-3	-5
Underskott i planen	18	27	22	10	19

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Redovisningsrådets Akutgrupp, URA 42, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2010 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 124 Mkr (114). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagnarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2010 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 146 procent (141). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Avgiftsbestämda planer

Koncernen har avgiftsbestämda pensionsplaner som helt bekostas av företagen. Betalning till dessa planer sker löpande enligt reglerna i respektive plan.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Kostnader för avgiftsbestämda planer ¹⁾	424	513	22	27

1) Här ingår 124 Mkr (114) avseende ITP-plan finansierad i Alecta, se ovan.

Not 33 Avsättningar**Avsättningar som är långfristiga skulder**

Koncernen			
Mkr	2010	2009	
Garantikostnader	159	156	
Avvecklingskostnader	2	2	
Återställningskostnader	57	52	
Tvister	12	18	
Övrigt	33	30	
Summa	263	258	

Avsättningar som är kortfristiga skulder

Koncernen			
Mkr	2010	2009	
Garantikostnader	57	59	
Tvister	1	-	
Övrigt	1	1	
Summa	59	60	

Avsättningar som är långfristiga skulder

Koncernen 2010					
Mkr	Garanti-kostnader	Av-vecklings-kostnader	Åter-ställnings-kostnader	Tvister	Övrigt
Redovisat värde vid årets ingång	156	2	52	18	30
Avsättningar som gjorts under året	58	2	10		3
Belopp som tagits i anspråk under året	-44		-5	-6	
Outnyttjade belopp som har återförts under året	-1	-2			
Omräkningsdifferens	-10				
Redovisat värde vid årets utgång	159	2	57	12	33

Avsättningar som är kortfristiga skulder

Koncernen 2010			
Mkr	Garanti-kostnader	Tvister	Övrigt
Redovisat värde vid årets ingång	59		1
Avsättningar som gjorts under året	29	1	1
Belopp som tagits i anspråk under året	-22		-1
Outnyttjade belopp som har återförts under året	-5		
Omräkningsdifferens	-4		
Redovisat värde vid årets utgång	57	1	1

Garantikostnader

Avser beräknad kostnad för att åtgärda fel och brister avseende avslutade projekt, som uppkommer under projektens garantitid. Utförelsen av resurser sker under projektens garantitid som huvudsakligen uppgår till två till fem år. Då effekten av när i tiden betalning sker, inte är väsentligt, nuvärde-beräknas inte förväntade framtida utbetalningar.

NOTER

Avvecklingskostnader

Avser mindre projekt inom Industriverksamheten.

Återställningskostnader

Avser beräknade återställningskostnader för grus- och bergtakter efter avslutad brytning. Avsättningen ökar utifrån bruten mängd och återföres efter utförd återställning. Avsatt belopp förväntas tas i anspråk successivt efter avslutad brytning. Återställning kan förväntas ske under 1 till 15 år.

Tvister

Avser uppkomna tvister inom Industriverksamheten.

Övrigt

Avser övriga avsättningar inom Bygg- och Industriverksamheten.

Not 35 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

Koncernen		
Mkr	2010	2009
Fakturerad på ej avslutade entreprenader	37 744	38 457
Upparbetad intäkt på ej avslutade entreprenader	-33 611	-34 601
Summa	4 133	3 856

Upparbetad intäkt från pågående entreprenader redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning. Beräkningen av upparbetningsgraden sker på basis av nedlagda projektkostnader vid periodens utgång i förhållande till den mot projektintäkten svarande projektkostnaden för hela entreprenaden.

I balansräkningen redovisas entreprenaduppdragen brutto projekt för projekt antingen som Upparbetad men ej fakturerad intäkt bland omsättningstillgångarna eller som Fakturerad men ej upparbetad intäkt bland kortfristiga skulder. De projekt som har högre upparbetade intäkter än vad som fakturerats redovisas som tillgång medan de projekt som har fakturerats mer än upparbetade intäkter redovisas som skuld.

Not 34 Övriga skulder

Koncernen		
Mkr	2010	2009
Övriga långfristiga skulder		
Tilläggsköpeskilling	7	12
Ränteswappar	10	16
Övriga skulder	18	33
Summa	35	61

Övriga kortfristiga skulder

Skulder till joint ventures	17	2
Tilläggsköpeskilling	62	17
Källskatt, sociala avgifter	134	160
Mervärdesskatt	372	358
A-conto pågående arbeten	569	426
Övriga skulder	133	304
Summa	1 287	1 267

Moderbolaget

Mkr	2010	2009
Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1	1
Övriga skulder	3	5
Summa	4	6

Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Moderbolaget		
Mkr	2010	2009
Upplupna lönekostnader	17	18
Upplupna sociala avgifter	5	5
Upplupna räntekostnader	3	4
Upplupna omkostnader	5	1
Summa	30	28

Not 37 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

I enlighet med IAS 39, Finansiella instrument, värderas finansiella instrument till antingen upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på kategoritillhörighet. Kategoriseringen beror till stor del på syftet med innehavet. De poster som varit föremål för värdering till verkligt värde är noterade aktieinnehav samt olika typer av derivatinstrument.

Verkligt värde för noterade aktieinnehav samt aktiederivat har beräknats enligt stängningskurs på bokslutsdagen.

Vid beräkningen av verkligt värde på räntebärande fordringar och skulder samt ränteswappar har diskontering skett av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för återstående löptider. Vid beräkning av verkligt värde på valutaswappar har balansdagens avistakurser använts. Nedanstående tabell visar redovisat värde jämfört med bedömt verkligt värde per typ av finansiell tillgång och skuld.

Koncernen 2010	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Derivat som används i säkrings- redovisning	Kund- och lånefordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Mkr	Fin. tillg. värderad enligt fair value option	Innehav för handels- ändamål		Innehav för handels- ändamål			
Finansiella tillgångar							
Andra långfristiga värdepappersinnehav	586 ¹⁾		118			704	704
Räntebärande långfristiga fordringar			474			474	471
Andra långfristiga fordringar		16	62			78	78
Kundfordringar			5 955			5 955	5 955
Räntebärande kortfristiga fordringar			36			36	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2	9			11	11
Övriga kortfristiga fordringar		95	113			208	208
Kortfristiga placeringar			1			1	1
Kassa och bank			809			809	809
Summa finansiella tillgångar	586	–	113	7 577	–	8 276	8 273
Finansiella skulder							
Räntebärande långfristiga skulder					5 425	5 425	5 433
Övriga långfristiga skulder		10			24	34	34
Avsättningar till pensioner					12	12	12
Räntebärande kortfristiga skulder					1 602	1 602	1 602
Leverantörsskulder					4 074	4 074	4 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				3 ²⁾	14	17	17
Övriga kortfristiga skulder					203	203	203
Summa finansiella skulder	–	–	10	–	3	11 354	11 375
Oredovisade vinster/förluster			–3			–8	

1) Avser börsnoterade aktier.

2) Avser derivat

NOTER

Koncernen 2009	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Derivat som används i säkrings- redovisning	Kund- och lånefordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Mkr	Fin. tillg. värderad enligt fair value option	Innehav för handels- ändamål		Innehav för handels- ändamål			
Finansiella tillgångar							
Andra långfristiga värdepappersinnehav	413 ¹⁾		123			536	536
Räntebärande långfristiga fordringar			387			387	387
Andra långfristiga fordringar			49			49	49
Kundfordringar			5 145			5 145	5 145
Räntebärande kortfristiga fordringar			388			388	386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 ²⁾	10			19	19
Övriga kortfristiga fordringar		55	344			399	399
Kortfristiga placeringar			904			904	904
Kassa och bank			1 584			1 584	1 584
Summa finansiella tillgångar	413	9	55	8 934	–	–	9 411
Finansiella skulder							
Räntebärande långfristiga skulder					5 721	5 721	5 741
Övriga långfristiga skulder			16		45	61	61
Avsättningar till pensioner					20	20	20
Räntebärande kortfristiga skulder					2 093	2 093	2 093
Leverantörsskulder					3 069	3 069	3 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			5		10	15	15
Övriga kortfristiga skulder			17		322	339	339
Summa finansiella skulder	–	–	38	–	–	11 280	11 318
Oredovisade vinster/förluster				–2		–22	

Effekter av värdering av finansiella instrument till verkligt värde ingår i koncernens resultat med totalt 166 Mkr (220). Därav avsåg 179 Mkr (218) marknadsvärdering av aktieinnehavet i Brinova. Marknadsvärdering av valutaswappar ingick med -3 Mkr (8).

Moderbolaget 2010	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Derivat som används i säkrings- redovisning	Kund- och lånefordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Mkr	Fin. tillg. värderad enligt fair value option	Innehav för handels- ändamål		Innehav för handels- ändamål			
Finansiella tillgångar							
Långfristiga fordringar koncernföretag			1 015			1 015	1 019
Andra långfristiga värdepappersinnehav	586 ¹⁾		16			602	602
Andra långfristiga fordringar			1			1	1
Kortfristiga fordringar koncernföretag			27			27	27
Räntebärande kortfristiga fordringar			5			5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			3			3	3
Kassa och bank			3			3	3
Summa finansiella tillgångar	586	–	–	1 070	–	–	1 660
Finansiella skulder							
Långfristiga skulder till koncernföretag					5 670	5 670	5 670
Konvertibelt skuldebrev					581	581	585
Leverantörsskulder					4	4	4
Kortfristiga skulder till koncernföretag					4	4	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					3	3	3
Summa finansiella skulder	–	–	–	–	–	6 262	6 266
Oredovisade vinster/förluster			4		–4		

1) Avser börsnoterade aktier.

2) Avser derivat.

Moderbolaget 2009	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Derivat som används i säkrings- redovisning	Kund- och lånefordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Mkr	Fin. tillg. värderad enligt fair value option	Innehav för handels- ändamål		Innehav för handels- ändamål			
Finansiella tillgångar							
Långfristiga fordringar koncernföretag			1 546			1 546	1 559
Andra långfristiga värdepappersinnehav	413 ¹⁾		17			430	430
Andra långfristiga fordringar			1			1	1
Kortfristiga fordringar koncernföretag			59			59	59
Räntebärande kortfristiga fordringar			284			284	284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			3			3	3
Kassa och bank			11			11	11
Summa finansiella tillgångar	413	–	–	1 921	–	–	2 334
Finansiella skulder							
Långfristiga skulder till koncernföretag					6 567	6 567	6 567
Konvertibelt skuldebrev					573	573	584
Leverantörsskulder					7	7	7
Kortfristiga skulder till koncernföretag					5	5	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					4	4	4
Summa finansiella skulder	–	–	–	–	–	7 156	7 167
Oredovisade vinster/förluster			13		–12		

1) Avser börsnoterade aktier.

Effekter av värdering av finansiella instrument till verkligt värde ingår i moderbolagets resultat med totalt 169 Mkr (220) där 179 Mkr (218) avsåg marknadsvärdering av aktieinnehav i Brinova.

Verkliga värden

Uppdelning av hur verkligt värde bestäms görs utifrån tre nivåer.

Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument

Nivå 2: utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1

Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden

Verkliga värden enligt nivå 1 har använts i kategorin Finansiella tillgångar värderade enligt fair value option vilken innehåller noterade aktier. Övriga finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen samt derivat som används i säkringsredovisning har bestämts enligt nivå 2. För räntebärande fordringar och skulder har aktuella marknadsräntor med relevanta kreditpåslag använts. Peab har inga verkliga värden beräknade enligt nivå 3. För icke räntebärande tillgångs- och skuldposter såsom kundfordringar och leverantörsskulder med en kvarvarande livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde.

Not 38 Finansiella risker och finanspolicy**Finansförvaltningen**

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i valutakurser, räntenivåer, refinansierings- och kreditrisker. Koncernens finansförvaltning styrs i enlighet med gällande finanspolicy, vilken fastställs av Peabs styrelse och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Styrelsen har utsett ett finansutskott, som leds av styrelsens ordförande, vilket mellan styrelsemötena kan ta beslut under gällande finanspolicy. Finansutskottet skall redogöra för tagna beslut på nästkommande styrelsemöte. Koncernstab Ekonomi och Finans samt koncernens interbank Peab Finans AB svarar för samordningen av koncernens finansverksamhet. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från finansiella risker.

Likviditetsrisken är risken att Peab kan få problem att fullgöra sina betalningsskyldigheter till följd av bristande likviditet eller problem att omsätta eller att ta upp nya externa lån. Koncernen har rullande en månads likviditetsplanering som omfattar alla koncernens enheter. Planeringen uppdateras varje vecka. Koncernens prognoser omfattar även likviditetsplanering på medellång sikt. Likviditetsplaneringen används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för finansieringen av koncernen. Målsättningen är att koncernen skall kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsedda kostnader. Likviditetsriskerna hanteras av den centrala finansavdelningen för hela koncernen.

Enligt finansinspolicyn skall koncernens nettoskuld huvudsakligen vara

täckt av beviljade lånelöften med en löptid uppgående till 1–7 år. Vid årsskiftet var den genomsnittliga lånebindningstiden på utnyttjade krediter 34 månader (37), på ej utnyttjade krediter 35 månader (44) samt på totala beviljade krediter 34 månader (39). Peabs basfinansiering omförhandlades och förlängdes 2007. Lånelöftena i de bilaterala låneavtalen uppgick vid årsskiftet till totalt 3 250 Mkr fördelat på sex banker. Låneavtalen, som löper utan amorteringsplikt, har en återstående löptid till september 2014. Peab Industri, som förvärvades i december 2008, har en basfinansiering som utgörs av bilaterala låneavtal på totalt 2 300 Mkr med fyra banker. Låneavtalen, som löper utan amorteringsplikt, har en återstående löptid till juni 2014. De bilaterala låneavtalen har samma grunddokumentation och innehåller finansiella nyckeltal (covenants) i form av räntetäckningsgrad samt soliditet som koncernen skall uppfylla, vilket är sedvanligt för denna typ av låneavtal. Peab uppfyllde dessa nyckeltal med stor marginal vid utgången av året.

Peab upprättade 2005 ett låneprogram för företagscertifikat. Programmet ger Peab möjlighet att emittera företagscertifikat upp till ett maximalt belopp om 3,5 miljarder kr. Låntagare är Peab Finans AB med garanti från Peab AB. Vid årsskiftet hade Peab utestående företagscertifikat uppgående till 634 Mkr (663).

Peab emitterade i december 2007, med likvid i januari 2008, ett konvertibelt förlagslån till samtliga anställda. Totalt emitterades 8,8 miljoner konvertibler till ett totalt nominellt belopp uppgående till 598,4 Mkr. Räntan på konvertibeln är fast över löptiden och uppgår till 5,44 procent. Konvertiblerna löper från den 1 december 2007 till den 30 november 2012.

Totala beviljade kreditlöften, exklusive ej utnyttjade leasingramar och exklusive den del av certifikatprogrammet som ej utnyttjats, uppgick den 31 december 2010 till 11 508 Mkr (12 141). Utav totala beviljade kreditlöften var 7 039 Mkr (7 834) utnyttjat.

Löptidsanalys av räntebärande finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta

Koncernen 2010 Mkr	Valuta	Medelränta på balansdagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK	Upp till 1 år	1-5 år	5 år och längre
Banklån	SEK	2,5	4 080	4 080	786	3 067	227
Banklån	NOK	3,4	839	964	254	580	130
Banklån	EUR	1,6	101	905	374	379	152
Företagscertifikat	SEK	1,8	636	636	636		
Konvertibla skuldebrev	SEK	5,4	648	648	32	616	
Finansiella leasingskulder	SEK	2,3	488	488	194	268	26
Finansiella leasingskulder	NOK	3,8	17	20	9	10	1
Ränteswappar				10	4	6	
Valutaswappar				3	3		
Summa				7 754	2 292	4 926	536

Koncernen 2009 Mkr	Valuta	Medelränta på balansdagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK	Upp till 1 år	1-5 år	5 år och längre
Banklån	SEK	1,5	4 261	4 261	1 275	2 822	164
Banklån	NOK	3,1	1 225	1 507	713	169	625
Banklån	EUR	1,1	82	833	17	324	492
Företagscertifikat	SEK	1,3	665	665	665		
Konvertibla skuldebrev	SEK	5,4	669	669	31	638	
Finansiella leasingskulder	SEK	1,0	547	547	205	303	39
Finansiella leasingskulder	NOK	3,6	26	32	13	17	2
Finansiella leasingskulder	EUR	1,5	1	13	5	7	1
Ränteswappar				16	4	12	
Valutaswappar				5	5		
Summa				8 548	2 933	4 292	1 323

Övriga ej räntebärande skulder, som ej har inkluderats i löptidsanalysen ovan, består av kortfristiga skulder såsom leverantörsskulder med en löptid om 30 dagar samt övriga rörelseskulder med en löptid om högst ett år. Därutöver finns långfristiga rörelseskulder med en löptid på mellan ett och fem år.

Ränterisk

Ränterisk är risken att Peabs kassaflöde eller värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden och förändringar i kassaflöden. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden.

Räntebärande nettoskuld uppgick den 31 december 2010 till 5 719 Mkr (4 571). De totala räntebärande skulderna uppgick totalt till 7 039 Mkr (7 834) varav de kortfristiga var 1 602 Mkr (2 093). Enligt finanspolicyn får den genomsnittliga räntebindningstiden på den totala upplåningen uppgå till maximalt 24 månader. Peab har valt en kort räntebindning för utestående krediter. Per den 31 december 2010 fanns ränteswappar om totalt 1 100 Mkr (300) med löptider mellan 3 och 7 år och till en genomsnittlig effektiv ränta om 2,9 procent. I ränteswapparna betalar Peab fast ränta samt erhåller rörlig ränta (Stibor 3 månader). Swapavtalen redovisas till verkligt värde vid bokslutstillfällena. Per den 31 december 2010 var ränteswapparnas verkliga värde 6 Mkr (-16). Som framgår av nedanstående sammanställning löper 4 750 Mkr (6 298) av koncernens totala räntebärande skulder inklusive derivat med en räntebindning som är kortare än 1 år. Räntebärande tillgångsposter om totalt 1 256 Mkr (3 222) löper med en kort räntebindningstid vilket medför att 3 494 Mkr (3 076) av koncernens nettoskuld inklusive derivat har en räntebindningstid som är kortare än 1 år och påverkas således relativt omgående av en förändring i marknadsräntorna. Eftersom större delen av de finansiella skulderna löper med kort räntebindningstid är merparten av ränterisken att betrakta som kassaflödesrisk. Se även Känslighetsanalys på sid 40 i Förvaltningsberättelsen avseende Peabs känslighet för ränterisk.

Räntebindning på utnyttjade krediter exklusive derivatinstrument 2010-12-31

Räntebindningstid	Belopp, Mkr	Genomsnittlig effektiv ränta, procent	Andel, procent
2011	5 850	2,2	83
2012–	1 189	5,2	17
Summa	7 039		100

Räntebindning på utnyttjade krediter inklusive derivatinstrument 2010-12-31

Räntebindningstid	Belopp, Mkr	Genomsnittlig effektiv ränta, procent	Andel, procent
2011	4 750	2,2	68
2012–	2 289	4,1	32
Summa	7 039		100

Valutarisk

Risken att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktuera när värdet på främmande valutor förändras kallas valutarisk.

Finansiell exponering

Koncernens upplåning sker i lokal valuta för att minska valutariskerna i rörelsen. Tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Av de räntebärande skulderna den 31 december 2010 fördelade sig upplåningen inklusive leasing men exklusive valutaderivat enligt följande.

	Lokal valuta i miljoner	Mkr
SEK	5 354	5 354
EUR	93	831
NOK	742	854
Summa		7 039

För att hantera temporära likviditetsbehov i Peabs utländska verksamheter används interna lån. För att eliminera valutarisken används valutaswappar. Valutaswapparnas löptid understiger oftast tre månader. Vid bokslutstillfallet redovisas valutaswapparna till verkligt värde och värdeförändringen

bokförs som realiserad valutakursdifferens i resultaträkningen samt som kortfristiga fordringar och skulder i balansräkningen. Vid årsskiftet fanns utestående valutaswappar avseende finansiell exponering om 10 MEUR (27) och 148 MNOK (184). Valutakursdifferenser i finansnettot från finansiella exponeringar uppgick under året till 8 Mkr (-18). Valutakursdifferenser i rörelseresultatet uppgick till -2 Mkr (1).

Exponering av nettotillgångar i utländsk valuta

Den omräkningsexponering som uppkommer genom investeringar i utländska nettotillgångar skall till huvuddelen kurssäkras genom upptagande av lån i utländsk valuta eller genom terminssäkringar. Vid årsskiftet 2010 uppgick säkringar genom valutaterminer eller upptagna lån i NOK för utländska nettotillgångar i Norge till 166 MNOK (112) samt säkringar genom upptagna lån i EUR för utländska nettotillgångar i Finland till 16 MEUR (19).

Utländska nettotillgångar

Lokal valuta i miljoner	2010-12-31	Varav säkrat	2009-12-31	Varav säkrat
NOK	643	166	354	112
EUR	77	16	86	19
PLN	4	–	4	–

En 10 procentig förstärkning av Euro-kursen per 31 december 2010 skulle innebära en positiv omräkningseffekt av det egna kapitalet med 55 Mkr (69). En motsvarande förstärkning av den norska kronan skulle ge en positiv omräkningseffekt av det egna kapitalet med 5 Mkr (30). Omräkningseffekterna är beräknade på den del av de utländska nettotillgångarna som inte är säkrade. Effekterna av motsvarande valutakursförändringar på årets resultat är begränsade.

Årets valutakursdifferens i eget kapital (nettotillgångar i utländska verksamheter) uppgick till 167 Mkr (66).

Kommersiell exponering

Internationella inköp och försäljning av varor och tjänster i utländsk valuta är begränsad till sin omfattning men kan förväntas att öka i takt med koncernens expansion samt den tilltagande konkurrens som sker avseende inköp av varor och tjänster. Kontrakterade eller prognostiserade valutaflöden kan kurssäkras för de närmaste 6 månaderna. Vid årsskiftet fanns kurssäkringar avseende prognostiserade valutaflöden om 290 MNOK (290), 16 MEUR (9), 2 MUSD (-) och 1 MGBP (-).

Då förväntade valutaflöden är kurssäkrade uppstår inga väsentliga transaktions- eller omräkningseffekter på eget kapital (annat än i påverkan på säkringsreserven) eller i årets resultat vid förändringar i valutakurser.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar på grund av att motparten inte kan fullfölja sina åtaganden.

Kreditrisk i finansiell verksamhet

Kreditrisken i finansverksamheten är mycket liten då Peab enbart handlar med motparter med högsta kreditvärdighet. Det är främst motpartsrisk i samband med fordringar på banker och andra motparter som uppstår vid köp av derivatinstrument. Finanspolicyn innehåller ett särskilt motpartsreglemente i vilket maximal kreditexponering för olika motparter anges. ISDAs (International Swaps and Derivatives Association) ramavtal används med alla motparter i derivattransaktioner. Peab har under 2010 inte drabbats av några finansiella kreditförluster.

Den sammanlagda motpartsexponeringen avseende derivathandel, beräknad som nettofordran per motpart, uppgick vid utgången av 2010 till 15 Mkr (4). Beräknad bruttoexponering för motpartsrisker avseende likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 810 Mkr (2 488).

Kreditrisk i kundfordringar

Risken att företagets kunder inte uppfyller sina åtaganden, dvs att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kundkreditrisk. Inom byggverksamheten är kreditförlusterna normalt små tack vare ett mycket stort antal projekt och kunder där faktureringen sker löpande under produktions-tiden. Koncernens kunder kreditkontrolleras innan igångsättning av ett projekt varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. Koncernen har upprättat en kreditpolicy för hur kundkrediterna ska hanteras. Där finns bland annat angivet var beslut tas om kreditlimer av olika storlek och om hur osäkra fordringar skall hanteras. Inom verksamhetsområde Industri försäkras kundfordringarna med undantag för kundfordringar till stat och kommun. Bankgaranti eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. Maximal kreditexponering framgår av det redovisade värdet i koncernens balansräkning. Totala kreditförluster uppgick till 3 Mkr (9). Det föreligger ingen signifikant koncentration av kreditrisker på balansdagen.

Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kundfordringar

Mkr	Redovisat värde ej nedskrivna fordringar	
	2010	2009
Ej förfallna kundfordringar	5 045	3 937
Förfallna kundfordringar 0 – 30 dgr	414	327
Förfallna kundfordringar > 30 – 90 dgr	113	601
Förfallna kundfordringar > 90 – 180 dgr	104	74
Förfallna kundfordringar > 180 – 360 dgr	67	94
Fordringar förfallna > 360 dgr	212	112
Summa	5 955	5 145

Nedskrivna kundfordringar

Mkr	2010	2009
Ingående balans	35	55
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	-25	-47
Årets nedskrivningar	16	27
Utgående balans	26	35

För övriga finansiella fordringar finns inga förfallna fordringar av väsentliga belopp.

Kapitalhantering

Peabs målsättning är att ha en god kapitalstruktur samt en finansiell stabilitet. På så sätt skapas en stabil grund för den fortsatta affärsverksamheten, vilket ger möjligheter att såväl bibehålla befintliga ägare som att attrahera nya. En god kapitalstruktur skall också bidra till att relationen med koncernens kreditgivare utvecklas på ett för alla parter bra sätt.

Kapital definieras som Eget kapital och avser eget kapital hänförligt till innehavare av andelar i moderbolaget.

Eget kapital, Mkr	2010	2009
Aktiekapital	1 584	1 584
Övrigt tillskjutet kapital	2 576	2 576
Reserver	125	244
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	3 388	3 159
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 673	7 563

Ett av Peabs finansiella mål är att soliditeten (Eget kapital dividerat med balansomslutningen) skall överstiga 25 procent. Det är styrelsens uppfattning att denna nivå är väl anpassad till Peabs verksamhet på bygg- och anläggningsmarknaden i Sverige, Norge och Finland. Målet är en del av koncernens strategiska planering. Om soliditeten varaktigt bedöms överstiga denna nivå skall kapital överföras till aktieägarna i lämplig form. Soliditeten uppgick vid utgången av 2010 till 27,8 procent (28,6).

Styrelsens ambition är att bibehålla en balans mellan en hög avkastning

på det egna kapitalet som kan möjliggöras genom en högre belåning och fördelarna och tryggheten som en högre andel eget kapital medför. Ett av Peabs finansiella mål är därför att räntabiliteten på eget kapital (Periodens resultat hänförligt till innehavare av andelar i moderbolaget dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till innehavare av andelar i moderbolaget) skall överstiga 20 procent. Räntabiliteten på eget kapital uppgick 2010 till 15,6 procent (18,7). Som en jämförelse uppgick koncernens genomsnittliga räntekostnad för räntebärande upplåning till 2,9 procent (2,1).

Peabs målsättning avseende utdelning är att till aktieägarna årligen utdela minst 50 procent av resultatet efter skatt. Utdelningen skall också stå i rimlig proportion till Peabs vinstutveckling och konsolideringsbehov. För år 2010 föreslås en utdelning med 2,60 kronor (2,50) per aktie. Beräknat som en andel av koncernens redovisade resultat efter skatt uppgår föreslagen utdelning till 63 procent (55). Exkluderat de 9 308 220 B-aktier som innehas av Peab AB den 28 februari 2011, som ej berättigar till utdelning, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 746 Mkr (728). Utöver ordinarie utdelning kan kontanta extra utdelningar föreslås om styrelsen finner att medel finns som ej bedöms vara erforderliga för koncernens utveckling. Extra utdelningar kan även ske i annan form än kontanter.

Styrelsens målsättning är att få så många av koncernens anställda som möjligt som aktieägare. I syfte att uppnå detta har erbjudanden om förvärv av konvertibla skuldförbindelser riktats till samtliga anställda vid två tillfällen, 2005 och 2007. Vid det senaste erbjudandet anmälde sig 41 procent av Peabs anställda för att teckna konvertibler.

Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2010 till 4 906 220 B-aktier, motsvarande 1,7 procent av totalt antal aktier. Peabs årsstämma beslöt den 11 maj 2010 att ge styrelsen bemyndigande att under perioden fram till nästa årsstämma förvärva maximalt ett sådant antal aktier i Peab AB att bolaget efter förvärvet innehar högst 10 procent av registrerat antal aktier i bolaget. Under 2010 har 4 524 000 B-aktier, motsvarande 1,5 procent av totalt antal aktier, återköpts för 177 Mkr. Under samma period har 122 000 B-aktier avyttrats, motsvarande ett värde om 4 Mkr, i samband med ett bolagsförvärv. Innehavet av egna aktier uppgick den 31 december 2010 till 9 308 220 B-aktier, motsvarande 3,1 procent av totalt antal aktier. Syftet med förvärv av egna aktier ska vara att förbättra bolagets kapitalstruktur, att användas vid finansiering av förvärv m m, eller att ge möjlighet att genom senare indragning, neutralisera den utspädning som kan uppstå i samband med konvertering av personalkonvertibler.

Några av Peabs låneavtal innehåller finansiella nyckeltal (covenants) i form av räntetäckningsgrad samt soliditet som koncernen skall uppfylla, vilket är sedvanligt för denna typ av låneavtal. Peab uppfyllde dessa nyckeltal med stor marginal vid utgången av året.

Not 39 Operationella leasingavtal**Periodens kostnadsförda leasingavgifter:**

Koncernen			
Mkr	2010	2009	
Minimileaseavgifter	295	274	
Totala leasingkostnader	295	274	

Ikke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Mkr	2010	2009	
Inom ett år	258	231	
Mellan ett och fem år	377	346	
Senare än fem år	–	1	
Summa	635	578	

Som operationella leasingavtal klassificeras lokalhyror samt kontorsinventarier. Huvuddelen av leasingkostnaden avser hyra av lokaler enligt operationella leasingavtal. Leasingavtalen löper utan särskilda restriktioner med en option till förlängning. Övriga avtal om operationell leasing är fördelade på en mängd mindre avtal.

Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrs uppgår endast till marginella belopp.

Not 40 Investeringsåtagande

Under 2010 har koncernen slutit avtal om att förvärva materiella anläggningstillgångar uppgående till 107 Mkr (67).

Genom deltagande i joint venture har koncernen åtagit sig att investera 4 Mkr (10).

Joint venture företag har åtagit sig investeringar på 9 Mkr (253).

Moderbolaget har inte slutit några avtal om att förvärva materiella anläggningstillgångar.

Not 41 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventaltillgångar**Ställda säkerheter**

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
För egna skulder och avsättningar				
Avseende långfristiga skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	1 409	1 551		
Företagsinteckningar	22	–		
Tillgångar med äganderättsförbehåll	429	374		
Övrigt	3	4		
Avseende kortfristiga skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	606	859		
Tillgångar med äganderättsförbehåll	135	113		
Spärrade bankmedel	66	117		
Övrigt	–	3		
Summa avseende egna skulder och avsättningar	2 670	3 021	–	–
För egna ansvarsförbindelser och garantier				
Fastighetsinteckningar	2	2		
Företagsinteckningar	22	27		
Spärrade bankmedel	1	27		
Tillgångar med äganderättsförbehåll	104	–		
Summa avseende egna ansvarsförbindelser och garantier	129	56	–	–
Övriga	0	94	–	–
Summa ställda säkerheter	2 799	3 171	–	–

Eventalförpliktelser Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Solidariskt ansvar som delägare i handels- och kommanditbolag	251	268	–	–
Ansvar i konsortier för övriga delägars skulder	0	2	–	–
Borgen och entreprenadgarantier för koncernföretag	–	–	13 558	11 647
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	153	339	153	337
Övriga borgens- och ansvarsförbindelser	1 449	1 660	1 415	1 642
Summa	1 853	2 269	15 126	13 626

Övriga borgens- och ansvarsförbindelser avser till övervägande del åtaganden gentemot bostadsrättsföreningar.

Not 42 Närstående**Närståenderelationer**

Koncernen står under ett betydande inflytande från bröderna Mats respektive Erik Paulsson tillsammans med familjer, barn och bolag. Vid en sammanslagning av deras totala antal röster uppgår deras innehav totalt till cirka 66 procent av rösterna i Peab AB den 31 december 2010. Som en följd av familjerna Paulssons betydande inflytande i Peab rubriceras transaktioner med nedanstående företag som närståendetransaktioner.

Brinova

Brinovakoncernen står under betydande inflytande från bröderna Mats respektive Erik Paulsson tillsammans med familjer, barn och bolag genom deras ägande i företaget. Erik Paulsson är styrelseledamot i Brinova Fastigheter. Svante Paulsson har varit styrelseledamot fram till och med 28 april 2009 i Brinova Fastigheter.

Wihlborgs Fastigheter

Erik Paulsson är styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter och har betydande inflytande. Sara Karlsson är styrelseledamot i Wihlborgs Fastigheter.

Skistar

Skistarkoncernen står under betydande inflytande från bröderna Mats respektive Erik Paulsson tillsammans med familjer, barn och bolag genom deras ägande i företaget. Erik Paulsson är styrelsens ordförande och Mats Paulsson är styrelseledamot i Skistar.

Fabege

Erik Paulsson är styrelseordförande och har betydande inflytande. Svante Paulsson är styrelseledamot i Fabege.

Backahill

Backahill står under betydande inflytande från Erik Paulsson med familj genom deras ägande i företaget. Svante Paulsson är styrelseledamot i Backahill.

Kranpunkten

Kranpunkten står under betydande inflytande från Mats Paulsson med familj och bolag genom deras ägande i företaget. Fredrik Paulsson är styrelseordförande och verkställande direktör i Kranpunkten.

Gullbergs

Gullbergs står under betydande inflytande från Mats Paulsson med familjer och bolag genom deras ägande i företaget. Fredrik Paulsson har varit styrelseordförande i Gullbergs under 2008 och fram till och med 9 mars 2009 då han lämnade styrelsen.

Dotterföretag

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen ovan har moderbolaget en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 43.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen		
Mkr	2010	2009
Transaktioner med joint venture företag		
Försäljning till joint venture företag	363	748
Inköp från joint venture företag	188	170
Skuld till joint venture företag	18	16
Fordran på joint venture företag	72	63
Utdelning från joint venture företag	8	2
Transaktioner med intresseföretag		
Utdelning från intresseföretag	59	–
Transaktioner med Brinova		
Försäljning till Brinova	44	151
Inköp från Brinova	1	1
Fordran på Brinova	14	2
Aktieinnehav i Brinova, marknadsvärde	572	393
Utdelning från Brinova	17	15
Transaktioner med Skistar		
Försäljning till Skistar	12	119
Inköp från Skistar	0	1
Fordran på Skistar	2	7
Transaktioner med Wihlborgs		
Försäljning till Wihlborgs	353	501
Inköp från Wihlborgs	9	9
Skuld till Wihlborgs	3	1
Fordran på Wihlborgs	26	37
Transaktioner med Fabege		
Försäljning till Fabege	346	186
Inköp från Fabege	27	25
Skuld till Fabege	10	7
Fordran på Fabege	52	30
Transaktioner med Backahill		
Försäljning till Backahill	50	9
Inköp från Backahill	2	1
Skuld till Backahill	0	1
Fordran på Backahill	17	2
Transaktioner med Kranpunkten		
Försäljning till Kranpunkten	25	19
Inköp från Kranpunkten	54	64
Skuld till Kranpunkten	10	8
Fordran på Kranpunkten	5	3
Transaktioner med Gullbergs		
Försäljning till Gullbergs	5	7
Inköp från Gullbergs	59	45
Skuld till Gullbergs	12	7
Fordran på Gullbergs	1	1

Sammanställning över närståendetransaktioner

Moderbolaget		
Mkr	2010	2009
Transaktioner med dotterföretag		
Försäljning till dotterföretag	82	95
Inköp från dotterföretag	21	24
Skuld till dotterföretag	5 670	6 567
Fordran på dotterföretag	1 015	1 546
Utdelning från dotterföretag	1 458	452
Transaktioner med joint venture företag		
Försäljning till joint venture företag	0	10
Transaktioner med intresseföretag		
Utdelning från intresseföretag	59	–
Transaktioner med Brinova		
Aktieinnehav i Brinova, marknadsvärde	572	393
Utdelning från Brinova	17	15
Transaktioner med Skistar		
Inköp från Skistar	0	1
Transaktioner med Backahill		
Inköp från Backahill	2	1
Skuld till Backahill	0	1
Transaktioner med Gullbergs		
Inköp från Gullbergs	6	3

Ledande befattningshavare

Vad gäller styrelsens, VDs och övriga ledande befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och förpliktelser som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal avseende avgångsvederlag, se not 9.

Transaktionsvillkor

Transaktioner med närstående bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor.

Not 43 Koncernföretag

Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ^{1) 2)}	Redovisat värde i moderbolaget, Mkr	
				2010	2009
Peab Finans AB	556552-1324	Båstad	100,0%	1 616	1 616
Peab Sverige AB	556099-9202	Båstad	100,0%	3 322	3 222
Peab Sp.z.o.o	40624	Warszawa	100,0%		
Kompetenskraft i Solna AB	556737-7683	Solna	100,0%		
Kompetanskraft AS	991687971	Oslo	100,0%		
KB Muraren 135	916837-9841	Båstad	100,0%		
KB Möllevarvet	969639-7877	Båstad	100,0%		
Granit & Beton Trean HB	916621-3802	Båstad	100,0%		
Mölletofta i Klippan AB 66%	556069-3953	Klippan	66,7%		
KB Snickaren 204	969684-0975	Båstad	100,0%		
Interoc Projekt AB	556519-7091	Båstad	100,0%		
Torghuset i Värnamo AB	556607-6807	Båstad	100,0%		
Peab Brunnhög AB	556649-9116	Båstad	100,0%		
Båråmo i Värnamo AB	556713-7871	Båstad	100,0%		
Peab PGS AB	556428-5905	Båstad	100,0%		
Peab Elevbyggen AB	556101-0355	Alingsås	100,0%		
Peab Projektutveckling Väst AB	556092-9852	Göteborg	100,0%		
S:t Jörgen AB	556341-8887	Göteborg	100,0%		
Peab Trading Väst AB	556594-9590	Göteborg	100,0%		
Peab Högsbo AB	556594-4583	Göteborg	100,0%		
Lambel AB	556577-8890	Göteborg	100,0%		
KB St Jörgen	916840-0407	Göteborg	100,0%		
HB Solrosen 7-8	916897-4088	Borås	100,0%		
Smögen Exploatering AB	556090-5472	Sotenäs	100,0%		
Kreaton AB	556644-5010	Göteborg	100,0%		
Interoc AB	556058-5837	Stockholm	100,0%		
Rörman Installation & Service Sverige AB	556026-0316	Sundbyberg	100,0%		
Peab Bostad AB	556237-5161	Stockholm	100,0%		
Haninge Park KB	916637-2590	Sollentuna	100,0%		
Fastighetsbolaget Måsbodarna Tre AB	556691-9907	Solna	100,0%		
Österhöjdens Garage AB	556753-0240	Upplands-Bro	100,0%		
Telge Peab AB	556790-5889	Stockholm	100,0%		
Vilunda Parkering AB	556802-5596	Stockholm	100,0%		
Peab Trading Öst AB	556778-8749	Stockholm	100,0%		
Fastighetsbolaget Solurstorget AB	556781-7019	Solna	100,0%		
Steninge Backe i Sigtuna AB	556781-6995	Solna	100,0%		
Sätunaparken i Sigtuna AB	556781-6987	Solna	100,0%		
Enavallens Fastighets AB	556734-0871	Enköping	100,0%		
Peab Trading Solna AB	556793-1554	Solna	100,0%		
KB Messingen	916837-9817	Stockholm	100,0%		
Vilunda Hyresbostäder AB	556793-1547	Upplands Väsby	100,0%		
Fastighets AB Spelhamen	556795-0992	Solna	100,0%		
Fastighetsbolaget Löten i Uppsala AB	556803-0356	Solna	100,0%		
DGV i Enskede AB	556750-3791	Stockholm	100,0%		
Täljö Utveckling nr 2 AB	556716-7175	Stockholm	100,0%		
Ulriksdal Utveckling AB	556509-6392	Solna	100,0%		
Peab Ulriksdal AB	556689-5537	Solna	100,0%		
Haga Exploatering AB	556715-4850	Stockholm	100,0%		
Messingen AB	556627-1689	Stockholm	100,0%		
Kuggören Bostads AB	556759-8056	Stockholm	100,0%		
Fastighets AB Kullinge	556786-3427	Solna	100,0%		
Fastighets AB Mynningen	556772-4280	Västerås	100,0%		
ATS Service AB	556707-9719	Markaryd	100,0%		
Huvusta Strand Holding AB	556769-7080	Solna	100,0%		
Huvusta Strand AB	556109-5323	Solna	100,0%		
TGS Fastigheter Nr 2 AB	556680-5106	Linköping	100,0%		

NOTER

Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ⁽¹⁾²⁾	Redovisat värde i moderbolaget, Mkr		Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ⁽¹⁾²⁾	Redovisat värde i moderbolaget, Mkr	
				2010	2009					2010	2009
Ångström & Mellgren AB	556592-6895	Västerås	100,0%			AB Alingsås Trähus AB	556576-5194	Alingsås	100,0%		
Peab Förvaltning Nyköping AB	556632-7747	Nyköping	100,0%			Västgöta Mark och Entreprenad AB	556644-1308	Alingsås	100,0%		
Norrvikens Fastigheter AB	556703-1470	Stockholm	100,0%			Husgruppen i Alingsås AB	556672-4448	Alingsås	100,0%		
Peab Projektfastigheter AB	556202-6962	Stockholm	100,0%			Husgruppen i Alingsås KB	969728-7887	Göteborg	100,0%		
Fastighetsförvaltnings- bolaget Gasellen 2 HB	916563-4271	Stockholm	100,0%			Peab Energi AB	556104-1533	Båstad	100,0%		
Olsson & Zarins Baltinvest AB	556439-3592	Uppsala	100,0%			Åstorps Bioenergi AB	556644-8246	Båstad	100,0%		
Kungsfiskaren Bygg & Fastighet AB	556471-2296	Stockholm	100,0%			Peab Tubsockan AB	556715-1773	Båstad	100,0%		
Stockholm Entreprenad AB	556569-4386	Stockholm	100,0%			Lappmarken i Malmö KB	916611-9918	Båstad	99,9%		
Stockholm Hamnentreprenad AB	556036-9133	Stockholm	100,0%			Peab Boarp AB	556715-0247	Båstad	100,0%		
Peab Projektutveckling Nord AB	556421-1091	Sundsvall	100,0%			Annehem Hylliecentrum AB	556683-4478	Malmö	100,0%		
Skillingenäs AB	556587-0192	Båstad	100,0%			Annehem Hyllie point 1 AB	556762-0553	Malmö	100,0%		
Ekenäs i Ronneby AB	556641-9924	Båstad	100,0%			Annehem Hyllie point 2 AB	556762-0546	Malmö	100,0%		
Riksten Friluftstad AB	556547-8764	Stockholm	100,0%			Annehem Hyllie point 3 AB	556762-0587	Malmö	100,0%		
Berg & Våg Maskin AB	556130-4972	Salem	100,0%			Malmööket AB	556709-6713	Malmö	100,0%		
Kipsala Business Center	40003729343	Riga	100,0%			Malmööket Ekonomisk Förening	769614-7821	Malmö	100,0%		
KB Klagshamn Exploatering	916563-4412	Båstad	100,0%			Malmööket nr 2 Ekonomisk Förening	769619-1829	Malmö	100,0%		
Peab I 5 AB	556679-4276	Östersund	100,0%			Peab Oxen AB	556058-3774	Båstad	100,0%		
Peab Construction Syd AB	556292-2368	Båstad	100,0%			Peab Sverige AB, dansk filial	1595622	Fredrikshavn	100,0%		
Peab Construction i Göteborg AB	556626-9089	Båstad	100,0%			Peab Sverige AB, norsk filial	976 580 176	Oslo	100,0%		
Peab Utveckling Nord AB	556341-7228	Båstad	100,0%			Peab Sverige AB, finsk filial	2301606-4	Helsingfors	100,0%		
J Almqvist Bygg i Gnosjö AB	556421-1299	Båstad	100,0%			Peab Infra Oy	2303725-2	Helsingfors	100,0%		
Peabskolan AB	556442-7432	Båstad	100,0%			Trysil Fageråsen Eiendom AS	991 201 300	Trysil	100,0%		
Peab Byggservice Väst AB	556066-3675	Båstad	100,0%			Annehem Bygg & Projekt AB	556699-8430	Malmö	100,0%		
Markarbeten i Värmland AB	556332-9373	Båstad	100,0%			Ängelholms Flygplats AB	556814-2896	Båstad	100,0%		
Nybyggarna i Nerike AB	556582-1146	Örebro	100,0%			Peab Trading Nord AB	556715-4827	Solna	100,0%		
Linje & Kabelplöjning i Borlänge AB	556487-3098	Borlänge	100,0%			Fastighetsbolaget Pollaren AB	556715-5337	Solna	100,0%		
Kompligens Fastigheter AB	556691-2555	Båstad	100,0%			H2 Helsingborg AB	556544-1986	Helsingborg	100,0%		
BKVA Fastighets AB	556694-4244	Båstad	100,0%			Peab Oy	1509374-8	Helsingfors	100,0%	488	488
Olof Mobjer Entreprenad AB	556445-1275	Båstad	100,0%			Kehitysyhtiö Pyynikki Oy	2214064-5	Helsingfors	100,0%		
West Wind AB	556615-7797	Solna	100,0%			Peab Norge AS	990 040 729	Oslo	100,0%	97	97
Geodells Byggnads AB	556396-4187	Järfälla	100,0%			Peab AS	981 032 411	Oslo	100,0%		
Ljungbyhed Park AB	556545-4294	Klippan	100,0%			Gydas Vei DA	982 796 083	Oslo	100,0%		
Activus Ljungbyhed AB	556558-9644	Klippan	100,0%			Björn Bygg AS	943 672 520	Tromsø	100,0%		
Ljungbyheds Golfcenter AB	556571-3012	Klippan	100,0%			Haugen Eiendom AS	980 343 030	Tromsø	100,0%		
Peab Exploatera- arenastaden AB	556741-8586	Solna	100,0%			Peab Bolig AS	987 099 011	Oslo	100,0%		
Peab Drivaarena AB	556741-8578	Solna	100,0%			Vardentoppen AS	991 866 620	Oslo	100,0%		
Peab Ågaarena 1 AB	556741-8552	Solna	100,0%			Heimdalsgata 4 Utv. DA	987 572 809	Oslo	100,0%		
Peab Ågaarena 2 AB	556741-8560	Solna	100,0%			ANS Solligården	957 524 346	Oslo	100,0%		
G Nilsson Last & Planering i Ranseröd AB	556236-0908	Kristianstad	100,0%			Peab Bolig Prospekt AS	990 892 385	Oslo	100,0%		
AB Jämshögs Grus & Entreprenad AB	556048-3918	Olofström	100,0%			Areal Invest AS	982 113 377	Rygge	100,0%		
Peab Fastigheter i Växjö AB	556716-6664	Båstad	100,0%			Bergkrystallen Parkering AS	891 324 782	Oslo	100,0%		
Peab Ugglarp AB	556094-5072	Båstad	100,0%			Strömmen Centrum AS	985 704 449	Oslo	100,0%		
HålsingeBygg i Hudiksvall AB	556624-4025	Hudiksvall	100,0%			Hebø Utvikling AS	976 466 160	Oslo	100,0%		
Värby Fastighets AB	556703-4771	Båstad	100,0%			Peab Næring Stømmen AS	995 518 562	Oslo	100,0%		
Peab Exploatering AB	556129-8562	Stockholm	100,0%			Raaen Entreprenør AS	860 882 582	Horten	100,0%		
Berg och Falk AB	556602-3064	Ödeshög	100,0%			Senter Bygg Entreprenør AS	976 469 429	Modum	100,0%		
BEFAB Entreprenad Mjölby AB	556595-7452	Linköping	100,0%			Byggservice & Vedlikehold AS	986 346 384	Oslo	100,0%	88	88
BEFAB Schakt AB	556555-2287	Mjölby	100,0%			Site AS	996 217 981	Oslo	100,0%		
BEFAB Markteknik AB	556581-4612	Linköping	100,0%			Peab Invest AS	981 704 665	Oslo	100,0%	1 332	1 332
Peab Byggservice Nordost AB	556715-4843	Stockholm	100,0%			Peab Industri AB	556594-9558	Ängelholm	100,0%	2 588	2 534
Peab Filmstaden AB	556773-7506	Båstad	100,0%			Peab Industri Våxorp AB	556232-8368	Båstad	100,0%		
Henrik Persson Holding AB	556767-1838	Alingsås	100,0%			Peab Industri Sverige AB	556594-9624	Ängelholm	100,0%		
Fastighets AB Ekudden	556628-0326	Alingsås	100,0%			Lambertsson Sverige AB	556190-1637	Båstad	100,0%		
						LKME i Förslov AB	556543-5293	Båstad	100,0%		
						KB Muraren 105	916837-9544	Mölnadal	100,0%		
						Krantorp KB	969623-0540	Mölnadal	100,0%		
						ATS Kraftservice AB	556467-5998	Lindesberg	100,0%		
						Swerock AB	556081-3031	Helsingborg	100,0%		

Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ¹⁾²⁾	Redovisat värde i moderbolaget, Mkr	
				2010	2009
Swerock Uppsala AB	556031-3289	Uppsala	100,0%		
AB Uppsala Grus	556206-6281	Uppsala	100,0%		
Rådasand AB	556042-8699	Lidköping	100,0%		
Pumpcenter i Västsverige AB	556091-0746	Helsingborg	100,0%		
Peab Transport & Maskin AB	556097-9493	Örkelljunga	100,0%		
Peab Bildrift AB	556313-9608	Helsingborg	100,0%		
AB Roler	556100-0729	Örebro	100,0%		
Gruvgrus AB	556103-9933	Gällivare	100,0%		
Peab Vagnpark AB	556234-0371	Båstad	100,0%		
Engströms Grävmaskiner	556308-2527	Boden	100,0%		
Nordisk Maskintjänst AB	556417-8118	Luleå	100,0%		
AB Vendels Grustag	556035-8383	Uppsala	100,0%		
UMF Entreprenad AB	556658-8116	Uddevalla	100,0%		
Grävsam AB	556530-4978	Uddevalla	100,0%		
Pajala Bilfrakt Ek.för	797600-0542	Pajala	100,0%		
Förenade Entreprenader i Norr AB	556188-9824	Pajala	100,0%		
BNH Maskinstation AB	556655-9612	Helsingborg	100,0%		
LS Sydost AB	556769-8773	Karlshamn	100,0%		
Ferdigbetong AS	987 013 117	Tromsø	100,0%		
A-frakt AB	556449-8045	Arvidsjaur	100,0%		
P Andersson i M. AB	556824-5624	Sundsvall	100,0%		
Skandinaviska Byggelement AB	556034-2148	Helsingborg	100,0%		
Lättklinkerbetong AB	556239-1721	Allingsås	100,0%		
Skandinaviska Byggelement Norge AS	892 890 692	Slemmestad	100,0%		
Peab Asfalt AB	556098-8122	Båstad	100,0%		
Asfaltbeläggningar i Boden AB	556279-8768	Boden	100,0%		
Pionjären Fastighets AB	556114-9773	Boden	100,0%		
Asfalt & Väg i Strängnäs AB	556545-6034	Strängnäs	100,0%		
Kvalitetsasfalt i Mellansverige AB	556537-5432	Västerås	100,0%		
Peab Asfalt Norge AS	994 628 577	Slemmestad	100,0%		
Peab Grundläggning Norden AB	556554-1587	Båstad	100,0%		
Nordenfjeldske Spunt og Peleservice AS	916 964 145	Trondheim	100,0%		
Smefa Entreprenør AS	919 653 612	Vestby	100,0%		
Peab Grundläggning AB	556154-7364	Båstad	100,0%		
ATS Mark AB	556707-8380	Markaryd	100,0%		
Peab Industri Norge AS	990 609 527	Oslo	100,0%		
Lambertsson Norge AS	985 129 738	Skedsmo	100,0%		
Kranor AS	976 313 062	Slemmestad	100,0%		
Rolf Olsens vei 30/32 AS	990 285 624	Oslo	100,0%		
Peab Industri Finland AB	556687-9226	Helsingborg	100,0%		
Peab Industri Finland AB, finsk filial	2006361-5	Nurmijärvi	100,0%		
Peab Industri Oy	1509160-3	Vasa	100,0%		
Lambertsson Oy	0937993-4	Turku	100,0%		
Annehem Fastigheter AB	556683-4452	Malmö	100,0%	272	275
Annehem Fastigheter & Projekt AB	556715-5220	Malmö	100,0%		
Fastighets AB Skeppsdoctan i Malmö	556563-0711	Ängelholm	100,0%	0	0
Fastighets AB Grisen	556466-1055	Båstad	100,0%		
Valhall Flyg AB	556718-8593	Ängelholm	100,0%		
Valhall Flyg KB	969724-7865	Ängelholm	100,0%	0	0
Peab International AB	556568-6721	Båstad	100,0%	348	348
Peab International B.V.	34 119 597	Amsterdam	100,0%		
Br Paulsson Peab AB	556113-4114	Båstad	99,9%	157	157
Stadiongatans Lokaluthyrning AB	556141-1736	Malmö	100,0%		
Norrsviken Exploaterings AB	556245-3356	Båstad	100,0%		
Vejby Transport & Miljö AB	556240-2742	Ängelholm	100,0%	1	1

Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ¹⁾²⁾	Redovisat värde i moderbolaget, Mkr	
				2010	2009
Peab Konstruktion AB	556061-1500	Stockholm	100,0%	42	52
Peab Utvecklings AB	556511-5408	Båstad	100,0%	171	171
Fastighets AB Skånehus	556371-3816	Helsingborg	100,0%		
Peab Holding AB	556594-9533	Båstad	100,0%	0	0
JaCo AB	556554-6487	Båstad	100,0%		
Varvstaden AB	556683-1722	Båstad	100,0%		
Skånehus AB	556547-6958	Båstad	100,0%		
Fältjägaren Fastigheter AB	556688-3517	Östersund	100,0%		
Birsta Fastigheter AB	556190-3765	Helsingborg	100,0%	60	60
Peab Norden AB	556134-4333	Båstad	100,0%	16	17
Peab Skandinavien AB	556568-8784	Båstad	100,0%	0	0
Flygstaden Intressenter i Söderhamn AB	556438-9665	Båstad	100,0%	272	272
HDWG Finans AB	556470-0184	Båstad	100,0%		
Örtum AB	556641-8355	Helsingborg	100,0%		
Åke & Clas Skoogh Holding AB	556722-9066	Kristianstad	100,0%		
Stockholms Kommersiella Fastighets AB	556105-6499	Stockholm	100,0%		
Skånska Stenhus AB	556233-8680	Stockholm	100,0%		
Flygstaden Intressenter i Grevie AB	556541-5360	Båstad	100,0%		
Peab Hem AB	556077-8499	Båstad	100,0%	1	1
Peab Rydebäck AB	556397-3071	Båstad	100,0%		
Peab Björkhamnen AB	556776-4690	Båstad	100,0%		
Peab S:t Jörgen AB	556776-4708	Båstad	100,0%		
Peab Jälgårdens AB	556781-6680	Båstad	100,0%		
Peab Bråmaregården AB	556781-6698	Båstad	100,0%		
Peab Hjässan AB	556453-1688	Uddevalla	100,0%		
Peab Sofiedal AB	556470-0176	Båstad	100,0%		
Peab Kastanjeparken AB	556059-0910	Båstad	100,0%		
Peab Utsikten AB	556715-0239	Båstad	100,0%		
Peab Porten AB	556831-0030	Båstad	100,0%		
Peab Fastighetsutveckling AB	556824-8453	Båstad	100,0%	0	-
Peab Fastighetsutveckling Sverige AB	556825-9856	Båstad	100,0%		
Incasec AB	556591-2267	Båstad	100,0%	0	0
Peab Grevie AB	556715-0213	Båstad	100,0%	0	0
Peab Invest Yek AB	556753-4226	Borås	100,0%		
Peab Konsult AB	556715-0254	Båstad	100,0%	0	0
Peab Invest Oy	1773022-9	Helsingfors	100,0%	635	635
Carpenova AB	556753-4242	Båstad	100,0%	0	0
Peab Vejby AB	556663-2682	Båstad	100,0%	219	219
Peab Park AB	556107-0003	Båstad	100,0%	2	3
CompWell AB	556589-5140	Malmö	100,0%	-	10
Skåne Projektfastigheter AB	556471-9143	Båstad	100,0%	1	36
Hyresmaskiner Gösta Pettersson AB	556082-6470	Båstad	100,0%		
Mauritz Larsson Byggnads AB	556036-8242	Båstad	100,0%		
HB Muraren 126	916837-9759	Göteborg	100,0%		
Projektfastigheter Väst AB	556044-1866	Båstad	100,0%		
Projektfastigheter Götaland AB	556259-3540	Båstad	100,0%		
Summa				11 728	11 634

1) Kapitalandelen överensstämmer med rösträttsandelen.

2) Förutom de koncernföretag som förvärvades under 2010 (se not 5) överensstämmer kapitalandelen 2010 med kapitalandelen för 2009.

NOTER

Moderbolaget

Mkr	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	13 961	13 529
Inköp	64	490
Lämnade aktieägartillskott	100	2
Försäljningar	-1	-60
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 124	13 961
Ingående uppskrivningar	100	100
Utgående ackumulerade uppskrivningar	100	100
Ingående nedskrivningar	-2 427	-2 353
Årets nedskrivning	-69	-74
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 496	-2 427
Utgående redovisat värde	11 728	11 634

Andelar i koncernföretag har i moderbolagets redovisning under året nedskrivits med 69 Mkr (74). Nedskrivningen avser vilande företag eller företag med ringa verksamhet där nedskrivning skett till ett värde motsvarande eget kapital. Årets nedskrivning redovisas i resultaträkningen på raden "Resultat från andelar i koncernföretag".

Not 44 Kassaflödesanalys

Betalda räntor och erhållen utdelning

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Erhållen utdelning	85	16	77	16
Erhållna räntor	60	95	39	50
Erlagda räntor	-222	-262	-234	-233

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Resultatandel joint ventures/ intresseföretag	-95	-17		
Erhållen utdelning från joint ventures/intresseföretag	67	2		
Av- och nedskrivningar	774	804	69	77
Orealiserade valutakurs- differenser	58	-23		
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-34	-11	-1	12
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-39	-70		
Avsättningar	1	32		
Förändring verkligt värde finansiella instrument	-161	-213	-164	-213
Upplupna kostnader och reserveringar	-25	24		
Utdelning från dotterföretag			-1 458	-452
Summa	546	528	-1 554	-576

Transaktioner som inte medför betalningar

Mkr	Koncernen	
	2010	2009
Förvärv av tillgång genom finansiell leasing	112	64
Förvärv av dotterföretag finansierat via lån från säljaren	48	6
Förvärv av dotterföretag genom apportemission		385
Förvärv av dotterföretag med egna aktier	5	

Förvärv av dotterföretag och rörelser

Koncernen		
Mkr	2010	2009
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	15	239
Materiella anläggningstillgångar	503	554
Finansiella anläggningstillgångar		-15
Uppskjutna skattefordringar		115
Projekt- och exploateringsfastigheter samt varulager	448	141
Rörelsefordringar	94	36
Likvida medel	126	311
Långfristiga avsättningar	-1	
Långfristiga räntebärande skulder	-487	-486
Uppskjutna skatteskulder	-16	-105
Rörelseskulder	-205	-73
	477	717
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	102	57
Uppskjutna skatteintäkt		-134
Köpeskilling	579	640
Lån från säljaren	-48	-6
Apportemission		-385
Förvärvat med egna aktier	-5	
Utbetald köpeskilling	526	249
Avgår: Likvida medel i förvärvade företag	-126	-311
Påverkan på likvida medel	400	-62

Avyttring av dotterföretag

Koncernen		
Mkr	2010	2009
<i>Avyttrade tillgångar och skulder</i>		
Immateriella anläggningstillgångar		15
Materiella anläggningstillgångar	703	189
Finansiella anläggningstillgångar	4	-140
Projekt- och exploateringsfastigheter samt varulager	70	117
Rörelsefordringar	142	40
Likvida medel	19	16
Långfristiga avsättningar	-5	
Långfristiga räntebärande skulder	-512	-224
Uppskjutna skatteskulder		-25
Rörelseskulder	-280	-58
	141	-70
Försäljningspris	180	0
Avgår: Apportegendom erhållen som likvid	-95	
Lån till köparen	-8	
Erhållen köpeskilling	77	0
Avgår: Likvida medel i avyttrade företag	-19	-16
Påverkan på likvida medel	58	-16

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel;

Koncernen		
Mkr	2010	2009
Kassa och bank	809	1 584
Kortfristiga placeringar (likställda med likvida medel)	1	904
Summa	810	2 488

Not 45 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar.

Vissa viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under kommande räkenskapsår.

Successiv vinstavräkning

Det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt tas fram genom successiv vinstavräkning baserad på projektets färdigställandegrad. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Förutsättningen är väl fungerande system för kalkylering, prognosrutiner och projektuppföljning. Prognos avseende projektets slutliga utfall är en kritisk bedömning som är väsentligt för resultatredovisningen under projektets gång. Risk kan finnas att slutligt resultat avseende projekt kan avvika från successivt redovisat.

Nedskrivningsprövning av goodwill

Vid beräkning av kassagenererande enheters återvinningsvärde för bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov på goodwill, har flera antaganden om framtida förhållanden och uppskattningar av parametrar gjorts. En redogörelse av dessa återfinns i not 16. Som förstås av beskrivningen i not 16 skulle förändringar utöver vad som rimligt kan förväntas under 2011 av dessa antaganden och uppskattningar kunna ha en effekt på värdet på goodwill.

Projekt- och exploateringsfastigheter

Redovisat värde har bedömts baserat på rådande prisnivå per fastighet på respektive ort. Förändringar i utbud och efterfrågan kan ändra redovisade värden och nedskrivningsbehov kan uppstå.

Tvister

Det faktiska utfallet av tvistiga belopp kan komma att avvika från de, enligt bästa bedömning, redovisade.

Skatter

Förändringar i skattelagstiftningen och förändrad praxis vid tolkningen av skattelagarna kan väsentligt påverka storleken av redovisade uppskjutna skatter.

Redovisningsprinciper

Nya redovisningsstandards och tolkningar av befintliga standards kan leda till förändringar som kan innebära att vissa transaktioner i framtiden skall hanteras annorlunda än enligt nuvarande praxis.

Not 46 Uppgifter om moderbolaget

Peab AB är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Båstad. Peab ABs aktier är registrerade på NASDAQ OMX Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Margretetorpsvägen 84, 260 92 Förslöv.

Koncernredovisningen för år 2010 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. I koncernen ingår även ägd andel av innehaven i intresseföretag och joint venture företag.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Förslöv den 4 april 2011



Göran Grosskopf
Styrelseordförande



Mats Paulsson
Verkställande direktör,
Styrelseledamot



Annette Brodin Rampe
Styrelseledamot



Karl-Axel Granlund
Styrelseledamot



Svante Paulsson
Styrelseledamot



Fredrik Paulsson
Styrelseledamot



Lars Sköld
Styrelseledamot



Kent Ericsson
Styrelseledamot



Patrik Svensson
Styrelseledamot



Kim Thomsen
Styrelseledamot

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen den 4 april 2011. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 10 maj 2011.

Till årsstämman i Peab AB (publ)
Org nr 556061-4330

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Peab AB (Publ) för år 2010. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 37-96. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen samt förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Förslöv den 4 april 2011



Alf Svensson
Auktoriserad revisor



Thomas Thiel
Auktoriserad revisor



Koncernens styrning och kodens tillämpning.

Styrningen av Peab-koncernen utgår från aktiebolagslagen och övrig relevant lagstiftning, Peabs bolagsordning, Nasdaq OMX, Stockholm regelverk för emittenter, samt Svensk kod för bolagsstyrning "Koden".

Bolagsstyrningsrapporten utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

ÅRSSTÄMMA OCH NOMINERINGSPROCESS

Årsstämma hölls den 11 maj 2010 i Grevieparken, Grevie. Vid stämman var 398 aktieägare, representerande drygt 73 procent av rösterna, närvarande personligen eller genom ombud.

Nominering av styrelseledamöter (och i förekommande fall revisorer) inför en årsstämma sker i överensstämmelse med den nomineringsprocess som fastställts på föregående årsstämma.

Vid årsstämman 2010 förordade de större aktieägarna en valberedning bestående av styrelsens ordförande samt ytterligare tre till fyra ledamöter, varav två till tre ledamöter skall representera större aktieägare och en till två ledamöter skall representera mindre aktieägare. Stämman valde Malte Åkerström, Göran Grosskopf, Erik Paulsson och Leif Franzon att utgöra Peabs valberedning och Malte Åkerström utsågs till dess ordförande. Inför årsstämman 2011 kommer valberedningens förslag att presenteras för aktieägarna i kallelsen till årsstämman. En redogörelse för valberedningens arbete kommer att finnas tillgänglig på Peabs hemsida.

UPPLYSNINGSKRAV BETRÄFFANDE PEAB-AKTIEINNEHÅLL

Uppgifter om aktieinnehav överstigande 10 procent av röster eller aktier, röstbegränsningar samt bemyndigande till styrelsen avseende nyemission och förvärv av egna aktier finns i Förvaltningsberättelsen, Peab-aktien, sid 42.



Göran Grosskopf, Styrelseordförande

STYRELSEN OCH DESS ARBETE

Enligt Peabs bolagsordning skall styrelsen bestå av, utöver lagstadgade arbetstagarledamöter, lägst fem och högst nio styrelseledamöter. Styrelseledamöterna väljs årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2010 valdes följande personer som styrelseledamöter:

Omval

Göran Grosskopf	Karl-Axel Granlund
Mats Paulsson	Fredrik Paulsson
Svante Paulsson	Annette Brodin Rampe
Lars Sköld	

Göran Grosskopf utsågs av årsstämman till styrelsens ordförande. Följande arbetstagarrepresentanter var vid årsstämman 2010 utsedda av arbetstagarorganisationerna: Kent Ericsson, Patrik Svensson, och Kim Thomsen (ledamöter), Lars Bergman och David Karlsson (suppleanter).

Styrelsesammanträden, närvaro 2010

Årsstämmovalda ledamöter	4/1	16/2	29/3	11/5	11/5	11/5 ¹⁾	19/5	1/6	22/6	2/7	23/8	23/11
Göran Grosskopf	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Mats Paulsson	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Anette Brodin Rampe	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•)
Karl-Axel Granlund	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Fredrik Paulsson	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Svante Paulsson	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Lars Sköld	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Ordinarie arbetstagarrepresentanter												
Kent Ericsson	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Patrik Svensson	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•)
Kim Thomsen	•	•	•				•	•	•	•	•	•
Arbetstagar-suppleanter												
Lars Bergman	•	•	•	•		•						•
David Karlsson	•	•	•	•		•					•	•

1) Konstituerande styrelsesammanträde

• Närvarande •) Närvarande via videolänk

Under 2010 hölls tolv styrelsesammanträden. Av dessa var fem ordinarie styrelsesammanträden (inkluderande det konstituerande styrelsesammanträdet), tre styrelsesammanträden hölls per telefon och fyra styrelsesammanträden hölls per capsulam.

Medlemmar från koncernledningen har varit föredragande vid styrelsesammanträdena. Bolagets revisorer har varit närvarande vid två ordinarie styrelsesammanträden. Styrelsens arbete följer den av styrelsen vid konstituerande styrelsesammanträdet antagna arbetsordning för styrelsen. Styrelsen utvärderar sitt arbete årligen.

De av aktieägarna valda styrelseledamöterna ersätts i enlighet med beslut taget på årsstämman.

Peabs verkställande direktör, Mats Paulsson, som också är en av bolagets större aktieägare, är ledamot av styrelsen. Majoriteten av de stämموvalda styrelseledamöterna (Göran Grosskopf, Karl-Axel Granlund och Annette Brodin Rampe och Lars Sköld) är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Dessa är också oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Mats Paulsson, Fredrik Paulsson och Svante Paulsson är att betrakta som icke oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

REVISIONSUTSKOTT

Ledamöter under 2010 var Göran Grosskopf, ordförande, Karl-Axel Granlund, Fredrik Paulsson, Svante Paulsson, Lars Sköld och Annette Brodin Rampe.

Peabs revisionsutskott består av samtliga styrelseledamöter utsedda av årsstämman utom Mats Paulsson.

Revisionsutskottet bereder styrelsens arbete med att kvalitets-säkra bolagets finansiella rapportering, fastställa riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som bolaget får upphandla av bolagets revisorer, har fortlöpande kontakt med bolagets revisorer avseende revisionens omfattning och inriktning samt synen på bolagets risker, utvärderar revisionsinsatsen och informerar valberedningen om utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagande av förslag till revisorer och arvodering av revisionsinsatsen. Revisionsutskottet har haft två sammanträden under 2010 vid vilka samtliga ledamöter i utskottet deltagit. Vid dessa tillfällen har också bolagets revisorer deltagit vid del av sammanträdena. Revisionsutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

FINANSUTSKOTT

Ledamöter under 2010 var Göran Grosskopf, ordförande, Karl-Axel Granlund och Mats Paulsson.

Finansutskottet hanterar och beslutar i finansiella frågor enligt en av styrelsen fastställd Finanspolicy. Vid finansutskottets sammanträden deltar representanter från koncernledningen som föredragande. Finansutskottet har sammanträtt vid fem tillfällen under 2010 vid vilka samtliga ledamöter har deltagit. Finansutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

ERSÄTTNINGSAUTSKOTT

Ledamöter under 2010 var Göran Grosskopf, ordförande, Karl-Axel Granlund och Mats Paulsson.

Ersättningsutskottet utarbetar riktlinjer och ramverk för koncernens chefer avseende lön och övriga anställningsvillkor. Ersättningsutskottet har sammanträtt vid ett tillfälle under 2010, vid vilket samtliga ledamöter i utskottet deltagit. Ersättningsutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

ERSÄTTNING TILL KONCERNLEDNINGEN

Årsstämman 2010 beslöt om Ersättningspolicy för koncernledningen. Ersättningspolicyen finns tillgänglig på Peabs hemsida, www.peab.se. Information om lön och andra ersättningar till verkställande direktören och övriga personer i koncernledningen återfinns i not 9 i årsredovisningen, sidan 66, samt på hemsidan.

INCITAMENTSPROGRAM

Peab har inga utestående aktie- eller aktierelaterade incitamentsprogram för styrelsen eller koncernledningen.

REVISORER

Enligt Peabs bolagsordning skall en eller två revisorer med lika antal suppleanter väljas av årsstämman. Vid årsstämman 2009 valdes följande auktoriserade revisorer för tiden intill slutet av årsstämman 2013:

Revisor; Alf Svensson, KPMG (omval)
Thomas Thiel, KPMG (nyval)

Revisorssuppleanter; Dan Kjellqvist, KPMG (omval)
David Olow, KPMG (nyval)

Utöver revision har revisorerna, revisorssuppleanterna och KPMG tillhandahållit Peab tjänster i form av redovisnings- och skattekonsultationer samt vissa analyser i samband med förvärv och avyttringar under de tre senaste åren.

KONCERNENS LEDNING

Verkställande direktören, tillika koncernchefen, leder verksamheten i enlighet med ramar som fastlagts av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen och kontrollen av koncernen. Koncernchefen har utsett en vice koncernchef som ansvarar för bolagets operativa verksamhet. Koncernledningen består av koncernchefen, vice koncernchefen, vice vd med ansvar för Personal och Kommunikation, vice vd med ansvar för Affärs- och Verksamhetsutveckling samt vice vd med ansvar för Ekonomi och Finans¹⁾.

Koncernledningen sammanträder en gång per månad med inriktning på strategifrågor. Vid sammanträden adjungeras koncernledningsrådet, bestående av vice vd med ansvar för mark och exploateringsfastigheter samt ansvarig för förvärv av företag och maskiner/inventarier, vid frågor som berör dessa ansvarsområden. Även företrädare för koncernstaberna adjungeras vid behov.

Koncernledningen tillsammans med de operativa cheferna för respektive division utgör koncernens operativa ledningsgrupp. Företrädare för koncernstaberna adjungeras till operativa ledningsgruppens möte vid behov. Operativa ledningsgruppen sammanträder en gång per månad med inriktning på operativa frågor. Koncernstaberna, som stödjer hela Peabkoncernens verksamhet

¹⁾ Dessa principer har gällt under 2010. Nuvarande vd och koncernchef har beslutat sig för att avgå från sin befattning efter årsstämman den 10 maj 2011. Styrelsen har utsett nuvarande vice koncernchef till vd och koncernchef fr o m den 11 maj 2011.

är indelade i tre grupper, stabsledning Personal och Kommunikation, Stabsledning Ekonomi och Finans och Stabsledning Affärs- och Verksamhetsutveckling. Respektive stabsledning träffas en gång per månad.

VERKSAMHETSSTYRNING

Peabs organisation utmärks av produktionsfokus med tydlig decentralisering och överlämnande av befogenheter och ansvar i syfte att uppnå effektivitet och styrning inom respektive område.

Kontrollen säkerställs genom en tydlig beslutsordning för varje typ av större beslut, innefattande krav på särskilt godkännande av koncernledning eller av koncernledning utsett organ, för förvärv av exploateringsfastigheter, verksamheter och andra större investeringar samt förutbestämda nivåer för anbudsgivning för respektive befattning. All firmateckning sker centralt genom medverkan av minst en person antingen från koncernledningen eller från den begränsade krets som styrelsen härutöver godkännt som firmatecknare.

ETISKA RIKTLINJER

Peab har sedan lång tid tillbaka byggt det etiska arbetet på Peabs kärnvärden; Jordnära, Utvecklande, Personlig och Pålitlig. Dessa kärnvärden ligger till grund för "Peabs Etiska Riktlinjer" som koncernledningen fastställt. Arbetet med att sprida och förankra Peabs Etiska Riktlinjer i alla delar av verksamheten pågår kontinuerligt.

STYRELSENS BESKRIVNING AV INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING AVSEENDE FINANSIELL RAPPORTERING

Peabs styrelse ansvarar för att det finns effektiva rutiner och system för koncernens styrning och kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Verkställande direktören ansvarar för att den interna kontrollen är organiserad och följer de riktlinjer som styrelsen fastställt. Inom koncernen finns ett tydligt regelverk för delegering av ansvar och befogenheter vilket följer koncernens operativa struktur. Finansiell styrning och kontroll utförs av koncernstab Ekonomi och Finans.

Styrelsens riktlinjer för intern kontroll avseende finansiell rapportering har fastställts genom Policy för intern kontroll. I policyn regleras hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen skall organiseras, granskas och bedömas utifrån följande perspektiv:

- kontrollmiljö
- riskbedömning
- information och kommunikation
- kontrollstruktur
- utvärdering/uppföljning

Koncernledningen med stöd av koncernstab Ekonomi & Finans ansvarar för att samtliga affärsenheter inom koncernen arbetar i enlighet med policyn. Verkställande direktören ansvarar för att

rapportering avseende den finansiella rapporteringen görs vid det första ordinarie styrelsesammanträdet som äger rum efter respektive räkenskapsårs utgång.

Styrelsen har utvärderat behovet av internrevisionsavdelning. Den etablerade kontrollstrukturen tillsammans med verksamhetens omfattning bedöms inte motivera internrevision.

AVVIKELSER FRÅN KODEN

Peab har valt att avvika från koden enligt nedanstående.

KODREGEL 2:3

Majoriteten av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

AVVIKELSE

Peabs valberedning består av fyra ledamöter av vilka två är oberoende och två inte är oberoende. Majoriteten av valberedningens ledamöter är inte oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

FÖRKLARING TILL AVVIKELSE

Enligt de större aktieägarnas förslag består Peabs valberedning av styrelsens ordförande samt ytterligare tre till fyra ledamöter, varav två till tre ledamöter skall representera större aktieägare och en till två ledamöter skall representera mindre aktieägare. Hälften av valberedningens ledamöter är oberoende. Sammantaget bedöms denna representation kunna tillgodose samtliga aktieägars intressen i bolaget.

REVISORNS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till årsstämman i Peab AB (Publ)

Org nr 556061-4330

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för 2010 på sidorna 99-101 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Som underlag för vårt uttalande om att bolagsstyrningsrapporten har upprättats och är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen, har vi läst bolagsstyrningsrapporten och bedömt dess lagstadgade innehåll baserat på vår kunskap om bolaget.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Förslöv den 4 april 2011



Alf Svensson

Auktoriserad revisor



Thomas Thiel

Auktoriserad revisor

STYRELSE



Göran Grosskopf
f. 1945. Invald 2004.
Professor, Jur dr och
Ekonomie dr h.c.
Styrelseordförande i Peab AB,
Ingka Holding BV, ColoPlus AB
och Mats Paulssons Stiftelse.
Styrelseledamot i Appo Services
AG, Birgma International SA och
Svox AG. Tidigare professor i
skatterätt och arbetande styrelse-
ordförande i Tetra Laval Group.
Innehav: 460 000 B-aktier.



Karl-Axel Granlund
f. 1955. Invald 2000.
Civ ek, Civ ing.
Huvudägare och styrelseord-
förande i Volito AB.
Innehav: 17 852 000 B-aktier.



Mats Paulsson
f. 1944. Invald 1992.
VD och koncernchef i Peab
AB t o m årsstämman 10 maj
2011. Styrelseledamot i Skistar
AB och Mentor Sverige AB.
Tidigare olika ledande
befattningar inom Peab
sedan 1959.
Innehav: 9 754 910 A-aktier,
34 398 610 B-aktier.



Svante Paulsson
f. 1972. Invald 2003.
Projekt- och Strategiansvarig
Backahill AB. Styrelseledamot
i Fabege AB, Bilila AB,
Backahill AB, AB Cernelle
och Rögle BK.
Innehav: 1 720 908 A-aktier,
1 343 580 B-aktier.



Annette Brodin Rampe
f. 1962. Invald 2000.
Civ ing.
Senior Partner i Brunswick
Group. Styrelseledamot i
Pilum AB och Bingocluster
AB. Tidigare olika ledande
befattningar inom E.ON Sveri-
ge AB, Exxon Chemical Inc
och VD för Senea AB.
Innehav: 50 000 B-aktier.



Lars Sköld
f. 1950. Invald 2007.
VD STC Interfinans AB.
Styrelseordförande STC
GreenFood AB samt i diverse
styrelser inom STC Interfinans
koncernen. Styrelseledamot
i Åkers Holding AB samt
i Kulturgastronomen AB.
Innehav: 12 000 B-aktier.



Fredrik Paulsson
f. 1972 Invald 2009.
Styrelseledamot och VD i
Kranpunkten i Skandinavien AB.
Innehav: 4 261 430 A-aktier,
6 002 154 B-aktier.



Kent Ericsson
f. 1949. Utsedd 1998.
Projektleddare Bygg Sverige.
Arbetslagarrepresentant.
Innehav: 11 900 B-aktier,
1 800 konvertibler.



Patrik Svensson
f. 1969. Utsedd 2007.
Lagbas Bygg Sverige.
Arbetslagarrepresentant.
Innehav: 1 800 konvertibler.



Kim Thomsen
f. 1965. Utsedd 2008.
Byggnadssnickare Bygg
Sverige.
Arbetslagarrepresentant
Innehav: Inget.



Lars Bergman
f. 1951. Utsedd 2008.
Anläggningsarbetare.
Arbetslagarrepresentant
(suppleant).
Innehav: Inget.



David Karlsson
f. 1968. Utsedd 2008.
Entreprenaderingenjör Bygg
Sverige
Arbetslagarrepresentant
(suppleant).
Innehav: 1 000 konvertibler.

REVISORER



Alf Svensson
f. 1949.
Auktoriserad revisor, KPMG.
Revisor i Peab AB sedan 2007.



Thomas Thiel
f. 1947.
Auktoriserad revisor, KPMG.
Revisor i Peab AB sedan 2009.

Revisorssuppleanter; Dan Kjellqvist, Auktoriserad revisor KPMG och David Olow, Auktoriserad revisor, KPMG.

De redovisade innehaven gäller per 2011-02-28. Innehaven inkluderar makas, omyndiga barns och privata bolags innehav.
Med konvertibler avses antalet Konvertibla skuldebrev 2007/2012 å nominellt 68 kr, se not 9, avsnitt Konvertibelt skuldebrev 2007/2012.

KONCERNLEDNING

**Mats Paulsson**

VD och koncernchef Peab AB¹⁾
f. 1944.
Anställd sedan 1959.
Innehav: 9 754 910 A-aktier,
34 398 610 B-aktier.

**Jan Johansson**

Vice koncernchef Peab AB²⁾
f. 1959.
Anställd sedan 1986.
Innehav: 351 800 B-aktier,
1 800 konvertibler.

**Tore Hallersbo**

Vice VD Peab AB
Affärs- och verksamhets-
utveckling
f. 1955.
Anställd sedan 2005.
Innehav: 1 800 konvertibler.

**Mats Johansson**

Vice VD Peab AB
Personal och Kommunikation
f. 1950.
Anställd sedan 2005.
Innehav: 265 100 B-aktier,
1 800 konvertibler.

**Jesper Göransson**

Vice VD Peab AB
Ekonomi och Finans
f. 1971.
Anställd sedan 1996.
Innehav: 400 400 B-aktier,
1 800 konvertibler.

- 1) Avgår som VD och koncernchef vid årsstämman den 10 maj 2011.
Föreslagen som vice styrelseordförande.
2) VD och koncernchef fr o m årsstämman den 10 maj 2011.

KONCERNLEDNINGSRÅD

**Mats Leifland**

Vice VD Peab AB
IR, Investeringar och struktur-
affärer
f. 1957.
Anställd sedan 1995.
Innehav: 319 200 B-aktier,
1 700 konvertibler.

**Niclas Winkvist**

Förvärv och avyttringar,
Affärsstöd
f. 1966.
Anställd sedan 1995.
Innehav: 67 000 B-aktier,
200 konvertibler.

De redovisade innehaven gäller per 2011-02-28. Innehaven inkluderar makas, omyndiga barns och privata bolags innehav.
Med konvertibler avses antalet Konvertibla skuldebrev 2007/2012 å nominellt 68 kr, se not 9, avsnitt Konvertibelt skuldebrev 2007/2012.

BYGG



Jan Hildingsson
Divisionschef Syd
f. 1958.
Anställd sedan 1988.
Innehav: 71 500 B-aktier,
1 800 konvertibler.



Sven Kerstis
Divisionschef Väst
f. 1960.
Anställd sedan 2007.
Innehav: 1 000 B-aktier,
1 800 konvertibler.



Jan-Olof Nordin
Divisionschef Stockholm Hus
f. 1958.
Anställd sedan 1979.
Innehav: 30 100 B-aktier,
1 800 konvertibler.



Sofia Ljungdahl
Divisionschef Bostad
f. 1969.
Tillträder sommaren 2011.
Innehav: 350 B-aktier.



Anders Arfvén
Divisionschef Nordost
f. 1962.
Anställd sedan 1985.
Innehav: 50 400 B-aktier,
1 700 konvertibler.



Tomas Anderson
Divisionschef Fastighets-
utveckling
f. 1956.
Anställd sedan 1996.
Innehav: 20 000 B-aktier,
1 800 konvertibler.



Petri Suuperko
Divisionschef Finland
f. 1963.
Anställd sedan 2009.
Innehav: Inget.



Petter Moe
Divisionschef Norge
f. 1960
Anställd sedan 2011.
Innehav: Inget.

ANLÄGGNING



Tore Nilsson
Divisionschef Anläggning
f. 1950.
Anställd sedan 1986.
Innehav: 102 965 B-aktier,
1 800 konvertibler.



Stefan Björck
Divisionschef Byggsystem
f. 1954.
Anställd sedan 2007 och
dessförinnan mellan 1983-
2000.
Innehav: 700 B-aktier och
1800 konvertibler.



Karl-Gunnar Karlsson
Divisionschef Industri
f. 1956.
Anställd sedan 2003.
Innehav: 15 400 B-aktier,
200 konvertibler.

INDUSTRI

De redovisade innehaven gäller per 2011-02-28. Innehaven inkluderar makas, omyndiga barns och privata bolags innehav.
Med konvertibler avses antalet Konvertibla skuldebrev 2007/2012 å nominellt 68 kr, se not 9, avsnitt Konvertibelt skuldebrev 2007/2012.

KONCERNSTABER

AFFÄRS- OCH VERKSAMHETSUTVECKLING
TORE HALLERSBO

Produktions- och Processstöd	Anders Bergeling
Inköp	Stefan Björck
Miljö & Energi	Kristina Gabriell
Bostadsutveckling	Anders Hylén
Byggservice	Hans Nordfeldt
Kundsamverkan & Koncernkunder	Tommy Lundh

PERSONAL OCH KOMMUNIKATION
MATS JOHANSSON

Ersättningar & Arbetsmiljö	Kai Nilsson
Lön & HR System	Gunnar Wannehag
Personalförsörjning	Mats Svensson
Media	Niclas Brantingson
Press, IR	Gösta Sjöström
Kommunikation	Fredrik Wahrolén*
Säkerhet	Peter Martin
IT	Mikael Rydén

* Tillträder maj 2011

EKONOMI OCH FINANS
JESPER GÖRANSSON

Operativ ekonomi	Jan Persson
Finans	Mikael Johansson
Koncerncontrolling	Marie Håkansson
Koncernredovisning/Skatt	Paul Ohlsson
Bolagsstyrning	Karin Malmgren
Försäkringar	Magnus Wickström

Fortsatt god kursutveckling.

Peabs B-aktie är noterad vid NASDAQ OMX Stockholm, LargeCap listan. Peabs börsvärde vid utgången av 2010 uppgick till 16,9 miljarder kronor (13,6).

HANDEL MED PEAB-AKTIE

Peab-aktiens stängningskurs den 30 december 2010 var 57,25 kr, vilket innebär en ökning under 2010 med 24,5 procent. Den svenska aktiebörsen, mätt med OMX Stockholm PI ökade under samma period med 23,1 procent. Under 2010 har Peab-aktien som högst noterats i 58,00 kr och som lägst i 36,20 kr. Under 2010 omsattes 149 miljoner aktier (170,2), vilket motsvarar 590 000 per börsdag (678 000).

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Antalet aktier uppgick vid ingången av 2010 till totalt 296 049 730 aktier fördelat på 34 319 957 A-aktier med ett röstetal på 10 och 261 729 773 B-aktier med ett röstetal på 1.

Aktiekapitalet uppgick till 1 583,9 Mkr.

Vid årets utgång uppgick antalet A-aktier till 34 319 957 representerande 11,6 (11,6) procent av kapitalet och 56,7 (56,7) procent av rösterna och antalet B-aktier till 261 729 773 representerande 88,4 (88,4) procent av kapitalet och 43,3 (43,3) procent av rösterna.

Aktiekapitalets utveckling över tiden finns tillgängligt på www.peab.se.

INNEHAV AV EGNA AKTIER

Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2010 till 4 906 220 B-aktier, motsvarande 1,7 procent av totalt antal aktier.

Peabs årsstämma beslöt den 11 maj 2010 att ge styrelsen bemyndigande att under perioden fram till nästa årsstämma förvärva maximalt sådant antal aktier i Peab AB att bolaget efter förvärven innehar högst 10 procent av aktierna i bolaget.

Under året har 4 524 000 B-aktier, motsvarande 1,6 procent av totalt antal aktier, återköpts för 177 Mkr. I samband med förvärv avyttrades 122 000 B-aktier som del i köpeskillingen.

Efter dessa överlåtelser uppgår Peabs innehav av egna aktier per 31 december 2010 till 9 308 220 B-aktier motsvarande 3,1 procent av totalt antal aktier.

UTDELNING

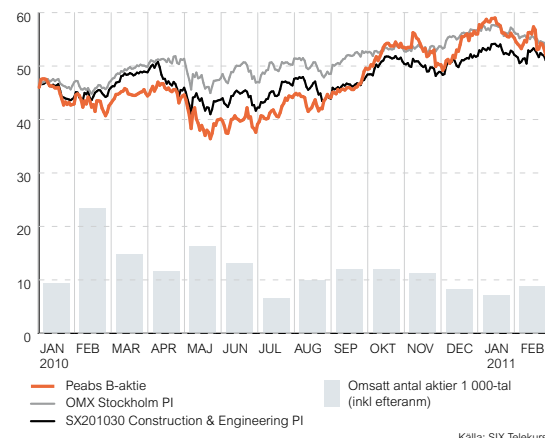
För 2010 föreslås en utdelning med 2,60 kronor per aktie (2,50)

Beräknat som en andel av koncernens redovisade resultat efter skatt uppgår föreslagen utdelning till 63 procent (55) vilket är i linje med bolagets utdelningsmål.

Direktavkastningen beräknat på föreslagen utdelning och till slutkurs den 30 december 2010 uppgår till 4,5 procent (5,4).

Totalavkastningen under de senaste fem åren uppgår i genomsnitt till drygt 20 procent per år.

Kursutveckling Peab-aktien.
2 januari 2010 – 28 februari 2011



Källa: SIX Telekurs

Peab-aktien, totalavkastning.
31 december 2005 – 31 december 2010



Källa: SIX Telekurs

Data per aktie

	2010	2009
Resultat, kr	4,11	4,52
– efter utspädning	4,10	4,52
Eget kapital, kr	26,76	25,98
– efter utspädning	27,93	27,13
Kassaflöde före finansiering, kr	–1,09	2,76
– efter utspädning	–1,06	2,68
Börskurs vid årets slut, kr	57,25	46,00
Börskurs/eget kapital, %	213,9	174,7
Utdelning, kr ¹⁾	2,60	2,50
Direktavkastning, % ²⁾	4,5	5,4
P/E-tal ²⁾	14	10

¹⁾ För 2010, styrelsens förslag till årsstämma

²⁾ Baserat på slutkurs vid årets slut

Ägarförteckning¹⁾

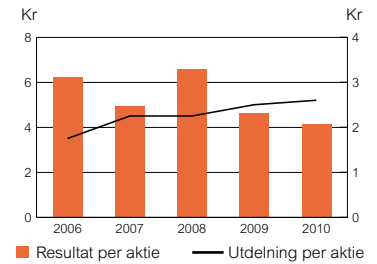
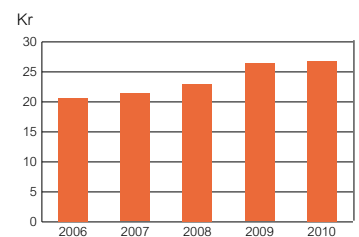
	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Mats Paulsson med bolag	9 754 910	34 398 610	44 153 520	14,9	21,8
Erik Paulsson med familj och bolag	12 207 615	11 916 299	24 123 914	8,1	22,2
Karl-Axel Granlund med familj och bolag		17 852 000	17 852 000	6,0	3,0
Fredrik Paulsson med familj och bolag	4 261 430	6 002 154	10 263 584	3,5	8,0
Anita Paulsson med familj och bolag	4 261 431	5 957 050	10 218 481	3,5	8,0
Lannebo fonder		8 548 379	8 548 379	2,9	1,4
Folksam		6 900 000	6 900 000	2,3	1,1
Peabs Vinstandelsstiftelse		5 685 108	5 685 108	1,9	0,9
Swedbank Robur fonder		5 042 116	5 042 116	1,7	0,8
Danica Pension		3 859 549	3 859 549	1,3	0,6
Handelsbanken fonder		3 659 547	3 659 547	1,2	0,6
SEB Investment Management		3 549 495	3 549 495	1,2	0,6
Svante Paulsson med familj och bolag	1 720 908	1 343 580	3 064 488	1,0	3,1
Sara Karlsson med familj och bolag	1 778 140	863 299	2 641 439	0,9	3,1
Utländska aktieägare		36 118 067	36 118 067	12,3	6,1
Övriga aktieägare	335 523	100 726 300	101 061 823	34,2	17,2
Totalt utestående aktier	34 319 957	252 421 553	286 741 510		
Peab AB		9 308 220	9 308 220	3,1	1,5
Totalt registrerade aktier	34 319 957	261 729 773	296 049 730	100,0	100,0

Aktier och röster per aktieslag ¹⁾

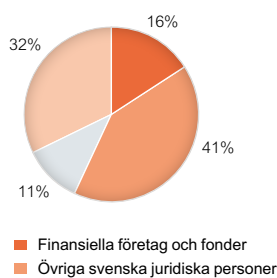
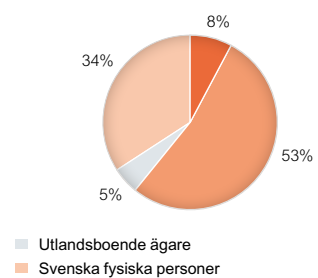
Aktieslag	Antal	Rösttotal	Andel av kapitalet, %	Andel av rösterna, %
A	34 319 957	10	11,6	56,7
B	261 729 773	1	88,4	43,3
Totalt	296 049 730		100,0	100,0

Fördelning av aktieinnehav¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel av kapitalet, %	Andel av rösterna, %
1– 500	15 367	1,0	0,5
501– 1 000	5 917	1,7	0,8
1 001– 5 000	8 580	7,1	3,5
5 001– 10 000	1 712	4,2	2,0
10 001– 15 000	769	3,1	1,6
15 001– 20 000	278	1,7	0,8
20 001–	788	81,2	90,8
	33 411	100,0	100,0

¹⁾ Per 2011-02-28Resultat och utdelning per aktie^{1), 2), 3)}Eget kapital per aktie ^{2), 3)}

- 1) För 2010, styrelsens förslag till årsstämma.
 2) Beräknat på omräknat antal aktier efter split 2:1 för år 2006.
 3) År 2007 exkl Peab Industri.

Ägare – andel av kapitalet¹⁾Ägare – andel av rösterna¹⁾

AKTIEÄGARINFORMATION

ÅRSKALENDER 2011

Årsstämma	10 maj, 2011
Delårsrapport första kvartalet	10 maj, 2011
Delårsrapport andra kvartalet	23 augusti, 2011
Delårsrapport tredje kvartalet	22 november, 2011
Bokslutskommuniké 2011	15 februari, 2012
Årsredovisning 2011	april 2012

AKTIEÄGARKONTAKT

Mats Leifland, Vice VD, Investor relations,
Tfn 0431-891 16,
mats.leifland@peab.se

Gösta Sjöström, Informationschef,
Tfn 0431-891 26,
gosta.sjostrom@peab.se

Fredrik Wahrolén, Kommunikationschef
(tillträder i maj 2011)

UPPDATERAD FINANSIELL INFORMATION

På www.peab.se lämnar vi fortlöpande aktuell information om företaget, det ekonomiska utfallet och aktiens utveckling. Där finns också möjligheter att ladda ner Peabjournalen och att beställa andra publikationer. De kan också beställas genom: Peab AB, Information, 260 92 Förslöv, Tfn 0431-890 00, Fax 0431-45 19 75.

ANALYTIKER SOM FÖLJER PEAB

Företag	Namn	Emailadress
ABG Sundal Collier	Fredric Cyon	fredric.cyon@abgsc.se
Carnegie	Tobias Kaj	tobias.kaj@carnegie.se
Danske Bank	Peter Trigarszky	peter.trigarszky@danskebank.se
DnB NOR	Simen Mortensen	simen.mortensen@dnbnor.no
Evli Bank	Magnus Eidemo	magnus.eidemo@evli.com
Handelsbanken	Albin Sandberg	alsa06@handelsbanken.se
Nordea	Jonas Andersson	jonas.l.andersson@nordea.com
SEB Enskilda	Bengt Claesson	bengt.claesson@enskilda.se
Swedbank	Jan Ihrfelt	jan.ihrfelt@swedbank.se
Öhman	David Zaudy	david.zaudy@ohman.se

KONCERNEN

Mkr	2010 ¹⁾	2009 ¹⁾	2008 ^{2) 3)}	2007 ^{2) 3)}	2006 ^{2) 3)}
Resultatposter					
Nettoomsättning	38 045	34 868	34 132	31 977	26 132
Rörelseresultat	1 503	1 573	1 349	1 261	722
Resultat efter finansiella poster	1 513	1 619	1 014	1 099	932
Årets resultat från kvarvarande verksamheter	1 190	1 301	1 093	774	708
Årets resultat	1 190	1 301	1 093	811	1 048
Balansposter					
Anläggningstillgångar	9 657	8 982	8 192	2 448	4 620
Omsättningstillgångar	17 923	17 632	17 500	12 904	11 893
Summa tillgångar	27 580	26 614	25 692	15 352	16 513
Eget kapital	7 673	7 563	6 370	3 600	3 277
Innehav utan bestämmande inflytande	0	43	92	6	1
Långfristiga skulder	6 061	6 060	5 897	912	1 640
Kortfristiga skulder	13 846	12 948	13 333	10 834	11 595
Summa eget kapital och skulder	27 580	26 614	25 692	15 352	16 513
Nyckeltal					
Rörelsemarginal, procent	4,0	4,5	4,0	3,9	2,8
Vinstmarginal, procent	4,6	5,4	4,5	4,4	4,0
Räntabilitet på eget kapital, procent	15,6	18,7	21,9	23,6	31,6
Sysselsatt kapital	14 712	15 440	13 277	4 674	5 911
Räntabilitet på sysselsatt kapital, procent	11,7	13,1	17,3	26,6	17,2
Soliditet, procent	27,8	28,6	25,2	23,5	19,9
Nettofordran (+) / Nettoskuld (-)	-5 719	-4 571	-4 042	587	-1 534
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	1,0	1,1	0,3	0,8
Räntetäckningsgrad, ggr	7,6	7,5	5,9	12,7	10,4
Nettoinvesteringar					
Goodwill	-6	-23	1 446	14	177
Byggnader och mark	46	896	969	139	225
Maskiner och inventarier	496	278	2 827	379	725
Aktier och andelar	773	576	-222	133	723
Projekt- och exploateringsfastigheter	789	518	914	670	246
Order					
Orderingång	34 764	30 393	32 269	37 529	28 711
Orderstock	27 063	24 487	24 233	26 299	20 642
Personal					
Medelantalet anställda	13 541	13 633	11 945	11 480	10 740
Data per aktie⁴⁾					
Resultat, kr	4,11	4,52	6,56	4,92	6,18
efter fullföljd teckning och konvertering	4,10	4,52	6,45	4,77	5,89
Kassaflöde, kr	-1,09	2,76	-7,59	8,70	14,55
efter fullföljd teckning och konvertering	-1,06	2,68	-7,20	8,41	13,75
Eget kapital, kr	26,76	25,98	22,86	21,32	20,51
efter fullföljd teckning och konvertering	27,93	27,13	24,13	20,27	22,00
Börskurs vid årets slut, kr	57,25	46,00	21,60	66,75	57,35
Ordinarie utdelning, kr ⁵⁾	2,60	2,50	2,25	2,25	1,75
Extra utdelning	-	-	-	-	3,75
Antal aktier vid årets slut, miljoner	286,7	291,1	278,7	168,8	159,8
efter fullföljd teckning och konvertering	295,5	299,9	287,5	177,8	170,8
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	288,6	286,7	166,6	165,0	169,2
efter fullföljd teckning och konvertering	297,4	295,4	175,5	171,3	180,2

1) Från och med 1 januari 2010 tillämpar Peab IFRIC 15, Avtal för uppförande av fastigheter, i redovisningen. För Peabs bostadsprojekt i Finland och Norge samt egna hem i Sverige innebär den nya principen att IAS 18, Intäkter, tillämpas och att projekten vinstavräknas först vid överlämnandet av bostaden till köparen. År 2009 har omräknats enligt den nya redovisningsprincipen.

2) Är ej omräknad med hänsyn till nya redovisningsprinciper för bostäder.

3) Under år 2007 delades Peab Industri ut till aktieägarna. I resultaträkningen för 2006 och 2007 redovisas därför Peab Industris resultat skilt från resultatet av kvarvarande verksamheter. Under december 2008 återköptes Peab Industri. I balansräkningen per 31 december 2008 ingår Peab Industri. I resultaträkningen för 2008 har Peab Industri ej medtagits.

4) Beräknade på omräknat antal aktier efter split 2:1 för år 2006.

5) För 2010, styrelsens förslag till årsstämma.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Direktavkastning, aktier

Utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till innehavare av andelar i moderbolaget dividerat med antal utestående aktier vid periodens slut.

Kassaflöde per aktie

Kassaflöde per aktie beräknat som summan av kassaflödet från den löpande verksamheten och kassaflödet från investeringsverksamheten dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Nettofordran (+) /Nettoskuld (-)

Räntebärande skulder inklusive avsättningar till pensioner med avdrag för likvida medel och räntebärande tillgångar.

Orderingång

Summan av de beställningar som erhållits under året.

Orderstock

Värdet vid periodens slut av återstående intäkter i pågående produktion och erhållna beställningar som kommer att produceras.

P/E-tal

Börskursen vid årets slut dividerat med resultat per aktie.

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till innehavare av andelar i moderbolaget dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Räntabilitet på eget kapital

Periodens resultat hänförligt till innehavare av andelar i moderbolaget dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till innehavare av andelar i moderbolaget.

Räntabilitet på sysselsatt kapital

Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i förhållande till räntekostnaderna.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid årets slut.

Sysselsatt kapital

Balansomslutningen vid årets slut med avdrag för ej räntebärande rörelseskulder och avsättningar.

Vinstmarginal

Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av nettoomsättningen.

BYGGRELATERADE DEFINITIONER

Fast pris

Entreprenad som utförs till fast pris utan att entreprenören kan ändra detta, med mindre än att beställaren gör ändringar i entreprenaden eller gör tilläggsbeställningar.

Generalentreprenad

Entreprenad där entreprenören utför byggnationen samt utser och ansvarar för underentreprenörer efter av beställaren överlämnade handlingar.

Kontraktssumma

I kontraktet angiven ersättning för kontraktarbetet, exklusive moms.

Peabs Förtroendeentreprenad

Samverkansform mellan Peab och beställaren som präglas av samarbete i ett tidigt skede, gemensamma mål och beslut samt total öppenhet i processer och system såsom ekonomi och inköp. Kunden presenterar initialt sina önskemål och behov och därefter presenterar Peab ett förslag till utförande. I Peabs Förtroendeentreprenad är kunden inte lika engagerad i byggprocessen som i Peabs Partnering.

Peabs Partnering

Samverkansform som i grunden liknar Peabs Förtroendeentreprenad. Skillnaden är att Partnering kräver helhjärtad medverkan från två eller fler jämbördiga parter under byggprocessens alla delar. Partnering är lämpligt för kunder som vill, och kan, vara aktiva från början till slut.

PGS

PGS står för Peab Gemensamt System och avser standardiserade byggdelar som tillverkas i Peabs egna fabriker eller av samarbetspartners. PGS innebär ett industriellt byggande från konstruktion till slutmontering.

Projekt- och exploateringsfastighet

Innehav av råmark och saneringsfastigheter för framtida exploatering, bebyggda fastigheter för projektutveckling, förädling och därefter försäljning under Peabs normala verksamhetscykel.

Projektutveckling

Att hitta projekt- eller exploateringsfastigheter och utveckla dessa till färdiga projekt.

Totalentreprenad

Entreprenad där entreprenören utöver uppförandet även ansvarar för projekteringen av entreprenaden.

**Huvudkontor
Peab AB**

260 92 Förslöv, (Margretetorsvägen 84), Tfn 0431-890 00, Fax 0431-45 17 00

**Peab Sverige AB
Division Syd**
260 92 Förslöv
(Margretetorsvägen 84)
Tfn 0431-890 00
Fax 0431-45 15 08

**Peab Sverige AB
Division Bostad**
Box 808
169 28 Solna
(Gårdsvägen 6)
Tfn 08-623 68 00
Fax 08-623 20 60

**Peab Sverige AB
Division Nordost**
Box 808
169 28 Solna
(Gårdsvägen 6)
Tfn 08-623 68 00
Fax 08-623 20 60

**Peab Sverige AB
Division Industri**
260 92 Förslöv
(Margretetorsvägen 84)
Tfn 0431-890 00
Fax 0431-45 15 08

Peab AS
Postboks 2909
Solli
NO-0230 Oslo
Norge
(Sørkedalsveien 148)
Tfn +47 23 30 30 00
Fax +47 23 30 30 01

**Peab Sverige AB
Division Väst**
401 80 Göteborg
(Anders Personsgatan 2)
Tfn 031-700 84 00
Fax 031-700 84 20

**Peab Sverige AB
Division Stockholm Hus**
Box 808
169 28 Solna
(Gårdsvägen 6)
Tfn 08-623 68 00
Fax 08-623 68 60

**Peab Sverige AB
Division Anläggning**
260 92 Förslöv
(Margretetorsvägen 84)
Tfn 0431-890 00
Fax 0431-45 15 08

**Peab Sverige AB
Division Byggsystem**
260 92 Förslöv
(Margretetorsvägen 84)
Tfn 0431-890 00
Fax 0431-45 15 08

Peab Oy
Sentnerikuja 5
FIN-00440 Helsingfors
Finland
Tfn +358 207 606 200
Fax +358 207 606 206

