

Årsredovisning 2013



Viktiga händelser 2013

- Fortsatta investeringar inom affärsområde Projektutveckling. Vårt deltagande i att utveckla Arenastaden i Solna är vårt största pågående utvecklingsprojekt. För Peabs del innebär utvecklingen av Arenastaden, förutom möjligheter till kommersiell fastighetsutveckling, betydande bygg- och anläggningsentreprenader och tillskapandet av intressanta byggrätter bland annat för bostäder.
- Ett stigande intresse hos bostadsköparna under andra halvåret har inneburit en ökad takt för produktionsstarter av våra bostäder.
- Utbyggnaden av järnvägen på sträckan Barkarby-Kallhäll i projekt Mäljarbanan är Peabs största order under 2013. Arbetet ska ske i utökad samverkan med Trafikverket och projektören Vectura och ordervärdet uppgår till 1,2 miljarder kronor.
- Under hösten lanserades ett omfattande åtgärdsprogram för att effektivisera organisationen, framförallt inom affärsområde Bygg. Syftet är att göra vår produktion mer konkurrenskraftig, ta verksamheten närmare kunden samt minska kostnaderna. Genom en ökad specialisering där all projektutveckling koncentreras till ett affärsområde ska dessutom kapitaleffektiviteten förbättras. Den årliga besparingen beräknas uppgå till 350 Mkr per år från och med 2014.
- Ett nytt ledarskapsprogram anpassat efter den nya organisationen och arbetssättet initierades under hösten 2013.
- Jesper Göransson utsågs den 20 augusti 2013 till VD och koncernchef.



Quality Hotel Friends

I maj 2011 fick Peab uppdraget att bygga ett hotell i Solna norr om Stockholm. Den 94 meter höga byggnaden innehåller 400 rum och har rikligt med konferensmöjligheter. Hotellet är beläget i Arenastaden med Friends Arena som närmaste granne. Quality Hotel Friends ingår i Choice Hotels och var klart för invigning i september 2013.

Quality Hotel Friends samarbetar sedan 2012 med anti-mobbningsorganisationen Friends.

INNEHÅLL

Året i korthet	1
Koncernchefens kommentarer	2
Bygg- och anläggningsmarknaden	5
Vår verksamhet	8-12
Vår affärsmodell	8
En ny och tydlig organisation	10
Finansiella och operativa mål	12
Förvaltningsberättelse	13-35
Koncernen	13
Affärsområde Bygg	17
Affärsområde Anläggning	20
Affärsområde Industri	23
Affärsområde Projektutveckling	26
Risker och riskhantering	29
Övriga upplysningar och vinstdisposition	31
Finansiella rapporter och noter	37-83
Revisionsberättelse	84
Hållbarhet	85
Bolagsstyrning	91
Styrelse	94
Ledande befattningshavare och revisorer	95
Peab-aktien	96
Flerårsöversikt	98
Finansiella och byggrelaterade definitioner	99
Kallelse årsstämma	100
Aktieägarinformation och adresser	101

■ Formell års- och koncernredovisning som varit föremål för revision av bolagets revisorer, sidorna 13-83.

Peab AB är ett publikt bolag. Org. Nr. 556061-4330. Säte i Båstad, Sverige.

Alla värden uttrycks i svenska kronor. Kronor förkortas kr och miljoner kronor Mkr. Sifferuppgifter inom parentes avser 2012 om inget annat uppges.

Data om marknader och konkurrenssituation är Peabs egna bedömningar, om inte specifik källa anges. Dessa bedömningar baserar sig på bästa och senast tillgängliga faktaunderlag, bland annat från tidigare publicerat material.

Omslagsbild: Quality Hotel Friends
Foto: Natasja Jovic

Fotografer övriga bilder: Natasja Jovic, Peter Steen, Anna Malm, Magnus Torle, Bert Leandersson, Alen Cordic, Magnus Nilsen, Hans Holm



Samhällsbyggare med lokalt engagemang

Peab är ett nordiskt bygg- och anläggningsföretag med en omsättning överstigande 40 miljarder kronor. Vi har 13 000 engagerade medarbetare i Sverige, Norge och Finland som driver sina projekt nära kunderna. Samtidigt har vi den kompetens och de resurser som bara en stor koncern kan erbjuda.

FYRA AFFÄRSOMRÅDEN SKAPAR ETT KOMPLETT KUNDERBJUDANDE

Genom vår lokala kännedom och med våra fyra samverkande affärsområden genomför vi såväl små som stora och mer komplexa projekt:

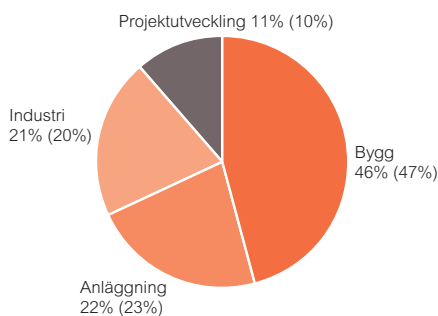
Affärsområde Bygg utför entreprenader åt externa beställare såväl som åt interna enheter inom Peab. Verksamheten omfattar allt från nyproduktion av bostäder och lokaler till renovering och byggservicejänster.

Affärsområde Anläggning arbetar med såväl den lokala anläggningsmarknaden som med infrastrukturprojekt såsom broar, vägar och järnvägar. Vi utför även drift och underhåll av gator och vägar.

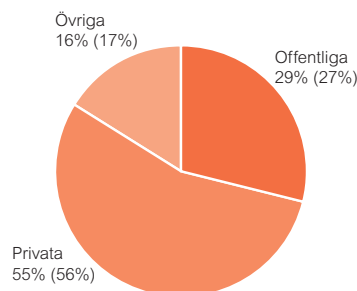
Affärsområde Industri levererar bland annat asfalt, betong, grundläggning, eltjänster, transport-, maskin- och krantjänster samt prefabricerade byggelement både till externa kunder och till övriga enheter inom Peab.

Affärsområde Projektutveckling utvecklar bostäder och kommersiella fastigheter. Affärsområdet kompletterar koncernens erbjudande till kund. Verksamheten ger också ett mervärde i och med att det genererar entreprenader till övriga affärsområden.

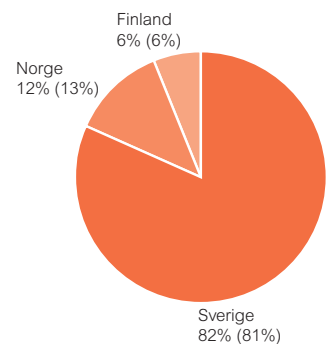
Operativ nettoomsättning per affärsområde, 2013



Operativ nettoomsättning per kundtyp, 2013

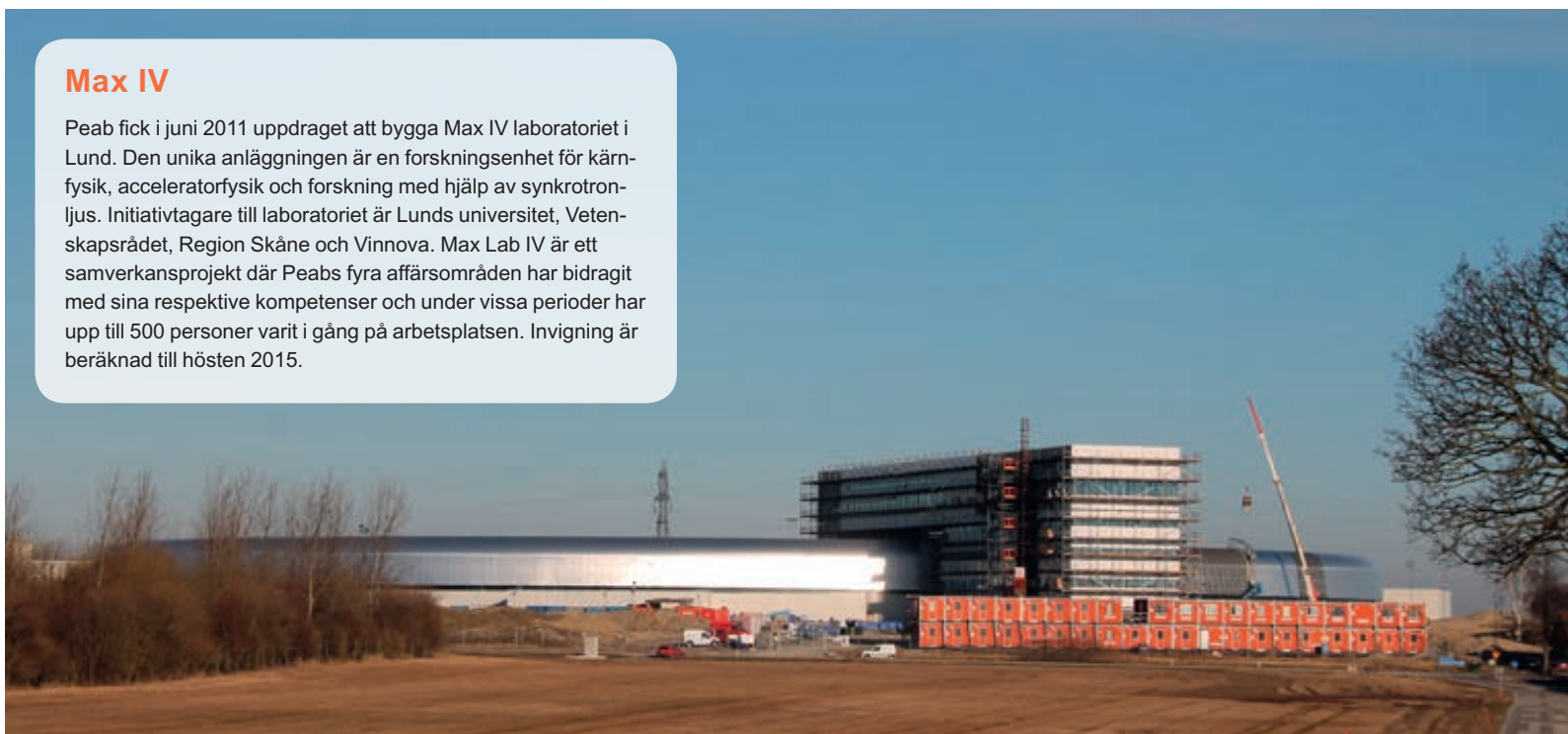


Operativ nettoomsättning per geografisk marknad, 2013



Max IV

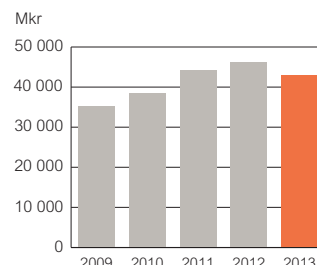
Peab fick i juni 2011 uppdraget att bygga Max IV laboratoriet i Lund. Den unika anläggningen är en forskningsenhet för kärnfysik, acceleratorfysik och forskning med hjälp av synkrotronljus. Initiativtagare till laboratoriet är Lunds universitet, Vetenskapsrådet, Region Skåne och Vinnova. Max Lab IV är ett samverkansprojekt där Peabs fyra affärsområden har bidragit med sina respektive kompetenser och under vissa perioder har upp till 500 personer varit i gång på arbetsplatsen. Invigning är beräknad till hösten 2015.



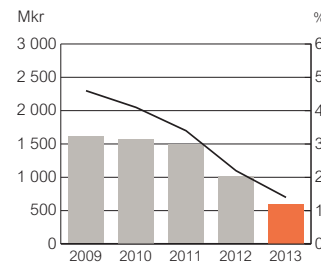
Ett år präglat av omstrukturering

- Marknadsutsikterna blev något mer positiva under andra halvåret 2013. Ordergången minskade till 34 292 Mkr (38 743), vilket till stor del kan förklaras av att Peab erhöll sin största order någonsin, Mall of Scandinavia, med 3,5 miljarder kronor under 2012. Orderstocken var näst intill oförändrad jämfört med utgången av 2012.
- Koncernens operativa nettoomsättning minskade med 7 procent till 42 733 Mkr. Minskningen är en följd av en något svagare marknad under inledningen av året samt att vi har haft ett ökat fokus på lönsamhet.
- Det operativa rörelseresultatet uppgick till 593 Mkr, att jämföra med 1 004 Mkr 2012. Engångskostnader om -920 Mkr belastade rörelseresultatet under 2013. Under 2012 gjordes projektjusteringar och nedskrivningar om totalt -675 Mkr.
- Kassaflödet före finansiering uppgick till 602 Mkr jämfört med 974 Mkr föregående år. Minskningen är hänförlig till ett lägre kassaflöde från den löpande verksamheten främst beroende på ett ökat rörelsekapital. Investeringsstakten i anläggningstillgångar har varit lägre än föregående år.
- Resultat per aktie uppgick till 1,01 kronor, att jämföra med 2,47 kronor för 2012.
- Styrelsen föreslår en utdelning på 1,80 kronor per aktie jämfört med 1,60 kronor för 2012, vilket motsvarar 178 procent av årets resultat (65). Exkluderat engångskostnader om 700 Mkr efter skatt uppgår föreslagen utdelning till 52 procent.
- Kreditavtal om totalt 5,4 miljarder kronor ersattes med en ny kreditfacilitet om 5,0 miljarder kronor med förfall den 2 september 2016.

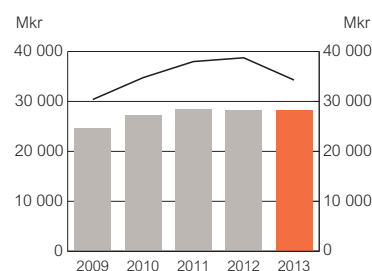
Operativ nettoomsättning



Operativt rörelseresultat och rörelsemarginal



Ordergång och orderstock



■ Orderstock per 31 dec — Ordergång

Finansiellt sammandrag

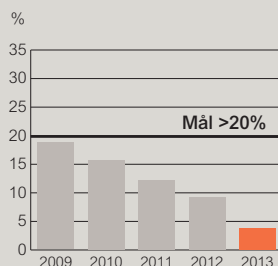
	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012	Jan-dec 2011
Operativ nettoomsättning, Mkr	42 733	45 997	44 015
Nettoomsättning, Mkr	43 095	46 840	43 539
Operativt rörelseresultat, Mkr	593	1 004	1 483
Operativ rörelsemarginal, %	1,4	2,2	3,4
Rörelseresultat, Mkr	614	1 057	1 505
Rörelsemarginal, %	1,4	2,3	3,5
Resultat före skatt, Mkr	383	815	1 195
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,01	2,47	3,26
Utdelning per aktie, kr ¹⁾	1,80	1,60	2,10
Räntabilitet på eget kapital, %	3,8	9,2	12,1
Soliditet, %	24,1	24,9	25,4
Kassaflöde före finansiering, Mkr	602	974	-1 071
Nettoskuld, Mkr	5 944	6 478	6 626

¹⁾ För 2013, styrelsens förslag till utdelning.

PEABKONCERNENS FINANSIELLA MÅL

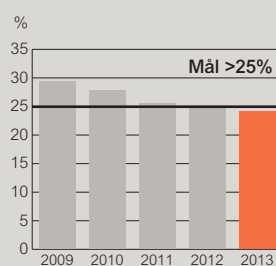
Läs mer om Peabkoncernens finansiella mål på sidan 12.

Räntabilitet på eget kapital¹⁾



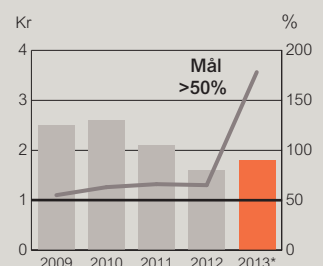
¹⁾ Enligt legal redovisning

Soliditet¹⁾



¹⁾ Enligt legal redovisning

Utdelning



■ Utdelning per aktie — Utdelning, %

* För 2013, styrelsens förslag till årsstämman

Tydligare fokus på produktion och kunder



Jesper Göransson, VD och koncernchef

För Peab blev 2013 på många sätt ett utmanande år. Vi tvingades åter igen till stora projektnedskrivningar. Efter en noggrann analys genomfördes ett omfattande åtgärdsprogram under hösten i syfte att förstärka lönsamheten. Avslutningen på 2013 blev positiv med stabilitet i den löpande verksamheten och en förbättrad bostadsmarknad.

Redan under våren 2013 blev det allt tydligare att det fanns ett behov av att effektivisera vår organisation. Efter VD-bytet i mars månad, fick jag och mina medarbetare i koncernledningen ett tydligt uppdrag. Vi skulle öka tempot i processen med att minska kostnaderna och förbättra koncernens lönsamhet. Samtidigt skulle vi se över balansräkningen och hur vi skulle kunna minska kapitalbindningen.

ÅTGÄRDSPROGRAMMET

Tillsammans med styrelsen gjordes en noggrann analys av situationen som resulterade i ett koncernövergripande åtgärdsprogram. Huvudbudskapet i detta var att vi skulle renodla byggverksamheten genom att skapa en kostnadseffektiv organisation, till stor del baserad på ett lokalt entreprenörskap. Vi skulle även ta oss närmare kunden i vår dagliga verksamhet, vilket historiskt varit ett kännetecken för Peab. De åtgärder vi vidtog skulle vara långsiktigt

hållbara samtidigt som de skulle vara väl genomtänkta och genomföras i ett högt tempo.

Den mest omfattande åtgärden bestod av att avveckla en organisationsnivå i Bygg, vårt största affärsområde. Förändringen innebar helt konkret att de tidigare åtta divisionerna och 30 regionerna ersattes av 16 nya regioner. Dessa är nu integrerade i en affärsmodell med inriktning på den lokala marknaden nära kunden. Åtta av regionerna har ansvar för generell byggverksamhet i väl definierade geografiska regioner i Sverige. Tre av regionerna har huvudfokus på bostadsproduktion i storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen. Byggserviceverksamheten bildar en egen rikstäckande region med särskild inriktning mot storstäderna. Till detta kommer två byggregioner i Norge och två i Finland.

Efter analys och den omstrukturering som gjordes har vi identifierat och hanterat en övertalighet överstigande 100 tjänstemän.

NY AFFÄRSSTRUKTUR

Åtgärdsprogrammet innebar också att Peab införlivade all bostadsutveckling i det redan befintliga affärsområdet Fastighetsutveckling, som namnändrades till Projektutveckling. Det nya affärsområdet hanterar således all utveckling i Peab avseende bostäder och kommersiella fastigheter inklusive den kapitalbindning som är kopplad till denna verksamhet. Det nya affärsområdet består av två enheter, en för bostadsutveckling och en för fastighetsutveckling. Förändringen innebär att affärsområdena Bygg och Anläggning härefter kommer att omfatta ren entreprenadverksamhet.

I samband med att den nya affärsmodellen började gälla, samordnades Peabs båda system för bostadsproduktion, Peab PGS och Skandinaviska Byggelement till en enhet. Detta ger oss goda förutsättningar att ytterligare stärka vår konkurrenskraft inom bostadsproduktion.

FINANSIELLA EFFEKTER

Totalt reserverade vi 920 Mkr under andra kvartalet 2013 för åtgärdsprogrammet. Detta omfattade avvecklingskostnader för personal, värdekorrigeringar av projekt-

fastigheter, en uppdaterad bedömning avseende resultatet i projektet Tele2 Arena samt en översyn av slutkostnadsprognoserna i tre projekt.

Genom den effektivisering vi inledde under 2013, gör vi bedömningen att koncernen uppnår besparingar på 350 Mkr om året från och med 2014.

VÅRA FUNDAMENT BESTÅR

Peabkoncernens kärnvärden; Jordnära, Utvecklande, Personlig och Pålitlig, i vardagligt kallat JUPP, består. Tillsammans med vår affärsidé och den vision vi introducerade 2010, har vi de fundament på vilket hela vår verksamhet vilar. Vi har en viktig uppgift att säkerställa att alla i koncernen är väl förtrogna med dessa begrepp, som är uppbyggda av sunt förnuft, ordning och reda samt erfarenhet. I grund och botten

”I grund och botten handlar vår verksamhet om kundfokus, entreprenörskap och en bra företagskultur som attraherar duktiga människor.”

handlar detta om kundfokus, entreprenörskap och en bra företagskultur som attraherar duktiga människor. Med tanke på det generationsskifte som har skett i vår organisation de senaste åren är det av yttersta vikt att alla verkligen får reda på vad det innebär att arbeta i Peab.

SAMHÄLLSBYGGARE TAR ANSVAR

Som samhällsbyggare är vi med och påverkar den miljö och den omvärld som nuvarande och kommande generationer ska leva i. Vi vill ta ansvar för helheten och bidra till samhällsnyttan genom att vara miljömässigt, socialt och ekonomiskt värdeskapande i det vi gör. Peab har både utmaningar och ambitioner att hantera när arbetet med att integrera hållbarhet i alla delar av verksamheten fortsätter.

Under förra årets förändringsarbete för att nå ökad lönsamhet såg vi även över



hållbarhetsarbetet i Peab. Vi bildade en ny central funktion för CSR – Samhällsansvar. Vi fördjupade också dialogen med Peabs intressenter för att bättre förstå de förväntningar som finns på oss. Resultaten från dialogerna används i det strategiska hållbarhetsarbetet, och ger oss bra underlag till beslut om prioriteringar och målsättningar i Peab. Ett sådant beslut är att utveckla hållbara affärsområden istället för separata hållbarhetsmål. Affärsområdena får större ansvar att utforma mål utifrån sin specifika verksamhet vilket kommer att göra målen mer relevanta och mätbara. På detta sätt blir det också tydligt att hållbarhet i Peab är direkt kopplat till vår affärsverksamhet och därmed lönsamhet.

VÅR ORDERSITUATION

Orderingången för 2013 uppgick till 34,3 miljarder kronor jämfört med 38,7 för 2012. Om vi exkluderar köpcentrumet Mall of

Scandinavia i Solna, som orderanmälades till 3,5 miljarder under 2012, är det således en i stort sett oförändrad nivå. Vi bedömer orderläget vara stabilt med färre stora projekt men med fler mindre och medelstora jämfört med föregående år, vilket är helt i linje med vår fastställda strategi.

Det är dock angeläget att tillägga att vi har såväl resurser, erfarenhet som kompetens att ta oss an riktigt stora och komplicerade projekt. Det som är av största prioritet för oss är att nyttja våra resurser i projekt som har bäst förutsättningar att generera önskad lönsamhet och som har en riskbild som är i balans med våra resurser.

Vi kommer att vara mycket noggranna i val av projekt i framtiden. Vi ska över huvudtaget inte lämna in anbud om vi inte säkert vet att vi har resurser och kompetens att genomföra projektet i sin helhet och att vi kan leverera en slutprodukt som motsvarar eller överträffar kundens förväntningar.

ENTREPRENÖRSKAP OCH YRKESKICKLIGHET

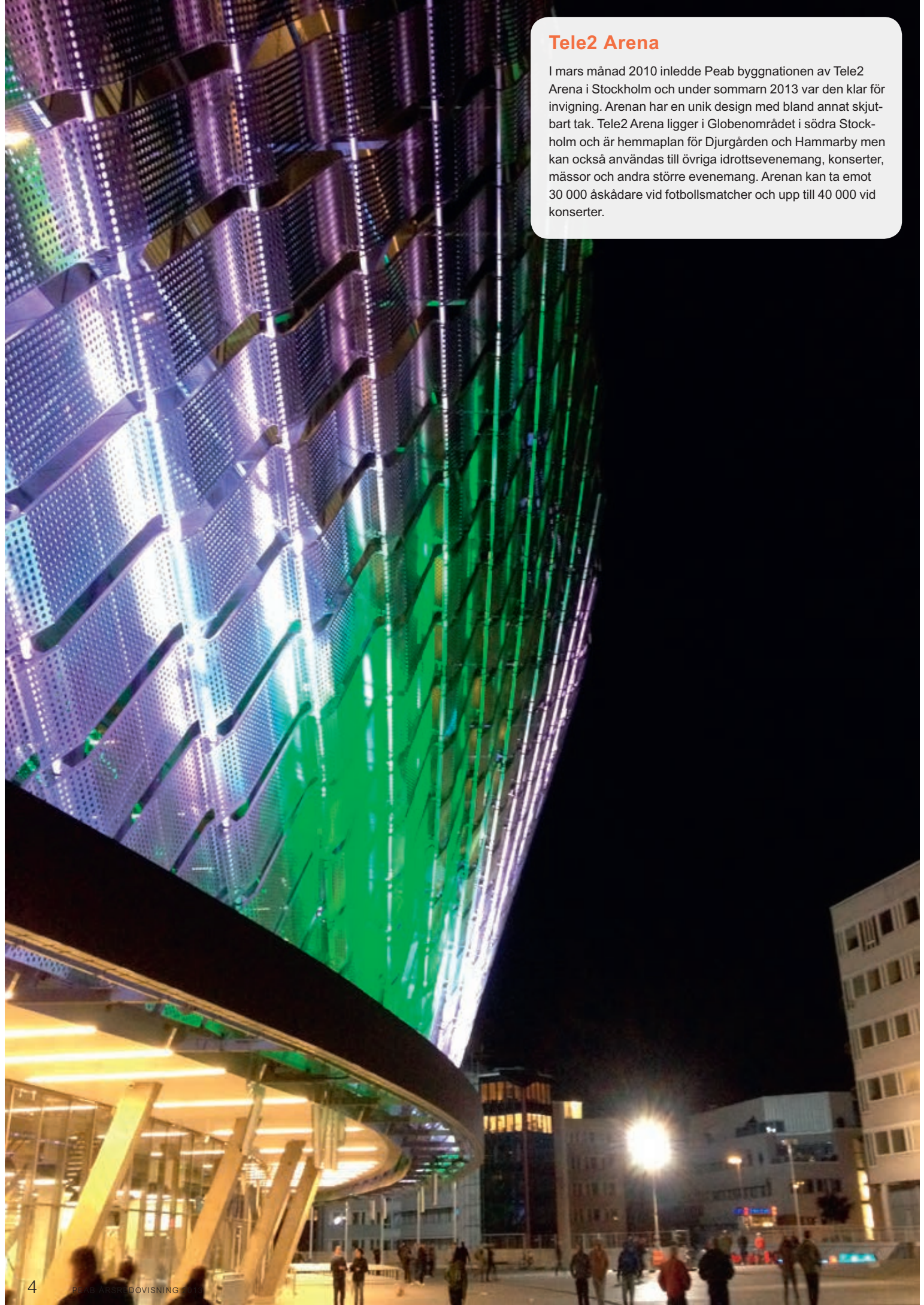
Vår konkurrenskraft bygger på att vi har kompetent personal på alla nivåer i vår koncern. Därför arbetar vi hårt för att skapa en arbetsmiljö som lockar yrkesskickliga medarbetare till oss. Det vi kan erbjuda är arbetsplatser med ordning och reda där ord som trivsel, säkerhet och utvecklingsmöjligheter har betydelse och där yrkesskicklighet väger tungt. Vi vill också bibehålla en miljö där entreprenörskap driver utvecklingen framåt.

Förslöv i april 2014

Jesper Göransson
VD och koncernchef

Tele2 Arena

I mars månad 2010 inledde Peab byggnationen av Tele2 Arena i Stockholm och under sommarn 2013 var den klar för invigning. Arenan har en unik design med bland annat skjutbart tak. Tele2 Arena ligger i Globenområdet i södra Stockholm och är hemmaplan för Djurgården och Hammarby men kan också användas till övriga idrottsevenemang, konserter, mässor och andra större evenemang. Arenan kan ta emot 30 000 åskådare vid fotbollsmatcher och upp till 40 000 vid konserter.



Nordisk bygg- och anläggningsmarknad

SPLITTRAD MEN STABIL BILD AV DEN NORDISKA BYGGMARKNADEN

Under 2013 har det skett en utplaning av husbygget i de tre nordiska länderna, även om Finland visar en viss tillväxt efter tidigare svaga år. Samtidigt finns det stora skillnader mellan länderna när det gäller utvecklingen inom enskilda sektorer. Bland annat har den offentliga sektorns byggande utvecklats starkt i Finland, medan Sverige och framförallt Norge visar en tydlig avmattning. Norge utmärker sig å andra sidan genom en starkare utveckling inom byggandet av kontors- och detaljhandelslokaler.

BOSTÄDER FORTSÄTTER ATT VARA EN BRISTVARA

Trots en ganska kraftig ökning av bostadsbyggandet i Sverige fortsätter bostadsbristen att öka. I Norge och Finland har det samlade bostadsbyggandet minskat under 2013, vilket betyder fortsatt underskott på bostäder även här.

UPPRUSTNING AV BOSTÄDER ÖKAR

Förnyelsen av äldre flerbostadshus har kommit igång i Sverige och Finland, men i mindre omfattning i Norge efter den kraftiga uppgången 2011. Den nuvarande förnyelsetakten är dock långt ifrån tillräcklig för att klara de mest akuta behoven före 2020. Även inom beståndet av lokaler återstår stora investeringsbehov, inte minst inom en rad olika offentliga verksamheter.

MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

Det är ett stort fokus i hela samhället att minska klimatpåverkan. En viktig del i detta är att minska energianvändningen i såväl nybyggnation som befintlig bebyggelse, samt att ständigt arbeta med energieffektivisering i produktionsprocesserna. Klimatrelaterade investeringar har hög prioritet i samtliga tre länder, men både för flerbostadshus och lokaler saknas ofta nödvändiga resurser i det korta perspektivet. Särskilt i flerbostadshus innebär ofta kraven på energieffektivisering att de totala ombyggnadskostnaderna hamnar på en orealistiskt hög nivå. För kommersiella lokaler är troligen situationen något ljusare genom att olika typer av certifieringar blir allt viktigare för både fastighetsägare och lokalanvändare. Det finns också ett behov av investeringar i såväl en mer hållbar energiförsörjning som för att klimatanpassa samhället. Exempel på detta är åtgärder för att minska effekter av översvämningar, stormar etc.

OTILLRÄCKLIGA INVESTERINGAR INOM INFRASTRUKTUREN

Anläggningsbyggandet har dämpats i Sverige och Finland under 2013, men visar fortfarande viss tillväxt i Norge. Samtidigt kvarstår de stora investeringsbehoven i bland annat allmänna kommunikationer, som tillsammans med utbudet av bostäder är en kritisk faktor för en bättre matchning av kompetens på arbetsmarknaden. Det krävs även betydande investeringar för att

leva upp till de nya kraven i samband med uppbyggnaden av EUs transeuropeiska transportnät.

NORDISKA EKONOMIER GYNNAS AV ÅTERHÄMTNING I OMVÄRLDEN

Växande exportefterfrågan genom högre tillväxt i USA och delar av Europa gynnar produktion och sysselsättning i Norden. Detta skapar ny framtidstro hos både näringsliv och hushåll, som bör gynna efterfrågan på bostäder och lokaler.

SVAGA INCITAMENT FÖR RÄNTEHÖJNINGAR

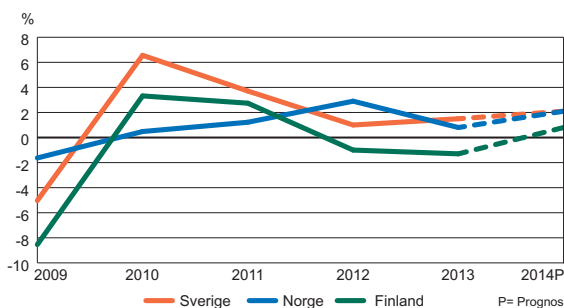
De låga styrräntornas tid verkar inte vara över ännu på några år. Med låga inflationsförväntningar, trög återhämtning i Sydeuropa och osäkerhet om tillväxten i Kina och ett antal tillväxtländer är det svårt att se incitament för högre räntor.

MAKROEKONOMIN Sverige

Den svenska BNP-tillväxten hamnade preliminärt på 1,5 procent för 2013, vilket är en halv procentenhet bättre än prognoserna. Med högre sysselsättning ökade hushållens konsumtion trots fortsatt hög arbetslöshet och kompenserade bland annat en svag exportutveckling. Inflationen sjönk som väntat ytterligare mot noll och motiverade fortsatt låg styrränta. För 2014 pekar prognoserna på en påtaglig tillväxtökning, men med fortsatt låga räntor.

Bruttonationalprodukten i Norden

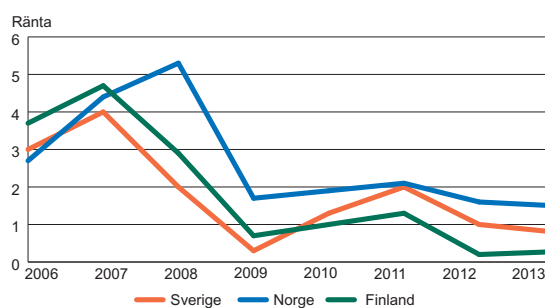
Fasta priser, procentuell förändring



Källa: Konjunkturinstitutet, Sverige.

Räntor

Statsobligationer 10 år



Källa: Sveriges Riksbank.

Norge

I Norge minskade tillväxten både totalt och för fastlandet till nivåer under 2 procent. Trots fortsatt växande realinkomster minskade hushållens konsumtion, medan arbetslösheten ökade något men med

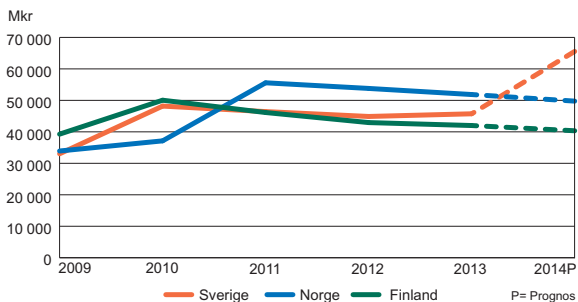
bibehållen låg nivå. Inflationen ökade som väntat under året, men väntas nu plana ut eller minska något. 2014 bedöms hushållens konsumtion och ökad export bidra till en återhämtning av tillväxten, men inte till tidigare höga nivåer.

Finland

Den finska BNP-tillväxten hamnade preliminärt under noll även 2013 liksom hushållens konsumtionsutveckling. Positiva signaler finns dock med fallande inflation, extremt låg styrränta och en väntad

Bostadsinvesteringar

Bostadsinvesteringar, 2009 – 2014



Efter att Norge legat i topp med bostadsinvesteringar några år, skedde det ett skifte 2013 genom att nivån i Sverige höjdes påtagligt. Både flerbostadshus och småhus bidrog till den svenska uppgången. Värdemässigt är det dock flerbostadshusen som dominerar kraftigt och småhusbyggandet ligger kvar på en historiskt låg nivå. I Norge är det däremot småhusen som dominerar investeringarna och dessa stärkte sin ställning ytterligare 2013 genom minskad nyproduktion av flerbostadshus. I Finland är fördelningen mellan hustyperna jämnare, men här minskade småhusbyggandet under 2013. Ombyggnad av flerbostadshus ökade preliminärt i samtliga länder 2013, men representerar ett väsentligt mycket mindre investeringsvärde, framförallt i Norge och Finland.

GEMENSAMMA NÄMNARE PÅ BOSTADSMARKNADEN

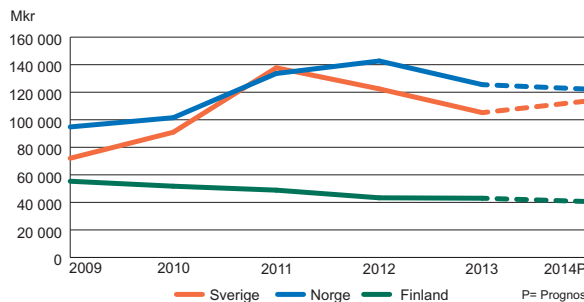
Behoven av nya bostäder fortsätter att vara stora i alla tre länderna, både genom demografiska förändringar och fortsatt urbanisering. Ett annat gemensamt behov gäller mindre lägenheter för yngre och äldre hushåll, speciellt i storstadsregionerna. Det finns även ett stort intresse för småhusboende, men svårigheter att finansiera detta är gemensamt för länderna. En tendens till fallande bostadspriser är en annan likhet, framförallt i Norge och Finland. Även i Sverige finns sådana tendenser men med stor geografisk variation. Hög arbetslöshet är en faktor som skapar osäkerhet hos hushållen både i Sverige och Finland och i samtliga tre länder har det under senare år på olika sätt blivit svårare att finansiera sitt bostadsköp.

BLANDADE FRAMTIDSBEDÖMNINGAR

I Sverige väntas både byggandet av småhus och flerbostadshus öka under 2014, men med viss tyngdpunkt på småhusen. Detta förutsätter dock tillgång till tomtmark och finansiering på småhusmarknaden. Ett mer flexibelt regelverk och färre kommunala särkrav på nya bostäder skulle kunna stimulera bostadsbyggandet ytterligare. I Norge väntas byggandet av småhus dämpas under 2014 medan byggandet av flerbostadshus förväntas att plana ut. Här skulle bland annat en lättnad av reglerna för lägenhetsstorlekar i Oslo kunna öka produktionen av flerbostadshus. I Finland är prognoserna 2014 negativa för nybyggandet av bostäder och det finns en stor osäkerhet om hushållens investeringsvilja, trots de låga räntorna.

Övriga husbyggnadsinvesteringar

Påbörjade byggprojekt, 2009 – 2014



Det samlade byggandet av privata och offentliga lokaler har utvecklats olika i de tre nordiska länderna under 2013 med en tydlig nedgång i Sverige, en utplaning i Norge och en ökning i Finland. En viktig förklaring är skillnader inom offentligt byggande, som dominerar övrigt husbyggnade i samtliga länder. Under 2014 förutses en relativt kraftig nedgång inom det övriga husbyggnadet i Norge och Finland, medan det i Sverige förutses en svag uppgång.

KONTOR OCH HANDEL

I Sverige har byggandet inom kontor, handel med mera minskat kraftigt sedan 2011 genom den försvagade ekonomiska konjunkturen, men nedgången väntas brytas 2014. I Norge fick man däremot en återhämtning redan under 2013 genom bl a stark efterfrågan på lokaler i Oslo. En negativ rekyl förutses dock komma under 2014. Finland har liksom Sverige haft en kraftigt nedåtgående trend från 2011, som fortsatte under 2013. En utplaning väntas 2014, men stigande vakanser och svag detaljhandel skapar betydande osäkerhet.

INDUSTRIBYGGANDE

Industrins byggande utgör en blygsam del av lokalbyggandet i samtliga tre länder och har de senaste åren haft en varierande utveckling. Sverige fick en kraftig nedgång under 2013 med viss återhämtning trolig 2014. Norge har sedan 2010 haft en stabil ökning av industribyggandet med en väntad kraftig negativ rekyl 2014, medan Finland visade en dramatisk nedgång 2012 med en viss återhämtning under 2013 och en väntad utplaning 2014.

OFFENTLIGA LOKALER

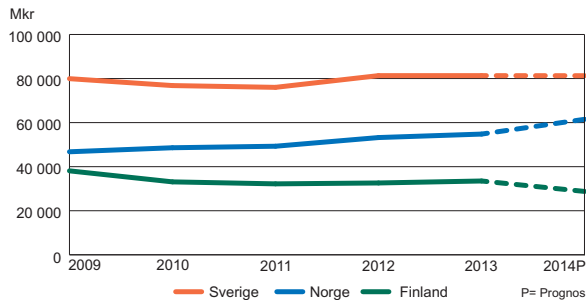
Offentliga lokaler är ryggraden i det övriga husbyggnadet i Norden. I Sverige skedde en kraftig nedgång inom sektorn 2012 som fortsatte i måttligare takt under 2013 med väntad nolltillväxt 2014. I Norge skedde en kraftig uppgång under 2011 och 2012 med en nedtrappning 2013 och förväntad nolltillväxt 2014. I alla tre länderna finns nu en osäkerhet om vilka resurser som finns för de kommande årens offentliga byggande, inte minst hos kommunerna.

Källa till text och diagram: Industrifakta.

liten ökning av konsumtionen under 2014. Samtidigt ser man en risk för högre arbetslöshet, även om både export och investeringar väntas hämta sig något i år.

Anläggningsinvesteringar

Löpande investeringar, 2009 – 2014



De nordiska länderna står inför stora utmaningar inom infrastrukturen de närmaste åren. Stora energi- och klimatrelaterade investeringar är en av dessa, liksom utbyggnad och upprustning av kollektivtrafik och transportnät för en mer flexibel arbetsmarknad och fortsatt integration med övriga Europa. Även förnyelse av VA- och fjärrvärmenät kommer att kräva stora investeringar, inte minst i Sverige.

SVERIGE

Trots växande investeringsbehov minskade det svenska anläggningsbyggandet under perioden 2009-2011 för att därefter få en påtaglig uppgång under 2012. Efter en oförändrad volym efter de tre första kvartalen 2013 väntas helårsutfallet preliminärt bli en något mindre nedgång. För 2014 väntas ökade energirelaterade investeringar ge en positiv effekt, som dock balanseras ut av minskade statliga anslag. Sammantaget blir effekten troligen nära nolltillväxt.

NORGE

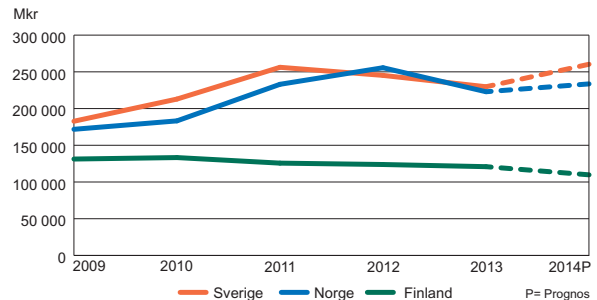
Norge hade 2009-2011 en stabil nivå för anläggningsbyggandet och visade 2012 en påtaglig ökning som preliminärt förstärktes ytterligare 2013. Kommunikationer och energirelaterat byggande fortsätter att vara starka drivkrafter, men svagare utveckling av offshoresektorns investeringar kan dämpa byggandet 2014. Trots detta väntas dock en viss fortsatt ökning av de samlade investeringarna.

FINLAND

Anläggningsbyggandet i Finland har försvagats från 2009 och framåt med preliminärt en fortsatt liten nedgång under 2013. För 2014 finns en betydande osäkerhet om effekterna av en fortsatt stram finanspolitik, som även kan drabba anläggningssektorn. En försiktig prognos pekar på nolltillväxt trots att det finns betydande investeringsbehov inom bland annat kommunikationer.

Totala bygg- och anläggningsinvesteringar

Totala husbyggnads- och anläggningsinvesteringar, 2009 – 2014



STORA SVÄNGNINGAR INOM DET NORDISKA BYGGANDET

Totalt uppgick de tre ländernas investeringar i byggnader och anläggningar preliminärt till 612 miljarder kronor 2013, vilket var en ökning med drygt 1 procent jämfört med 2012. Liksom tidigare under perioden 2009-2013 uppvisade flera sektorer stora svängningar från föregående år. Detta gällde bland annat nybyggnad av flerbostadshus och industrilokaler i Sverige, ny-/ombyggnad inom industri och kontor, handel med mera i Norge samt ny-/ombyggnad av industri, offentliga lokaler och kontor, handel med mera i Finland. Byggandet av offentliga lokaler var den största enskilda sektorn inom nordiskt byggande även under 2013 med totalt cirka 170 miljarder kronor. I Norge har andelen minskat från 47 procent 2012 till 38 procent av det samlade husbyggnandet 2013. I Sverige utgjorde sektorn 40 procent och i Finland 39 procent av det totala husbyggnandet 2013.

BYGGANDETS UTVECKLING 2009-2014

Det totala husbyggnandet har i Sverige under perioden genomgått kraftiga konjunkturrelaterade förändringar med en högsta nivå på cirka 190 miljarder kronor 2011, medan anläggningsbyggandet varit betydligt mer stabilt mellan 75-80 miljarder kronor. Från 2011 har det skett en utplaning och under 2014 väntas båda sektorerna förändras endast marginellt. I Norge har det däremot skett en kraftig successiv ökning av husbyggnandet från drygt 122 miljarder kronor 2009 till cirka 170 miljarder kronor 2013. För 2014 pekar prognoserna på en avmattning. Anläggningsbyggandet har däremot varit mer stabilt och ökat långsamt till en förväntad nivå omkring 55 miljarder kronor. Finland har under perioden haft ett relativt stabilt husbyggnande, som 2014 väntas uppgå till knappt 86 miljarder kronor. Anläggningsbyggandet har samtidigt minskat successivt från 38 till 32 miljarder kronor. Utvecklingen av byggandet tyder på att det är Sverige som har påverkats mest av kriserna i omvärlden, medan Norge har varit relativt oberoende av dessa.

Vår affärsmodell

Peabs affärsmodell bygger på vår gemensamma värdegrund baserat på våra fyra kärnvärden; Jordnära, Utvecklande, Personlig och Pålitlig. Dessa är grundstenarna i Peabs företagskultur och ska vara en ledstjärna för hur vi ska arbeta. Våra fyra affärsområden utgör tillsammans ett komplett erbjudande till marknaden.

VÅRA KÄRNVÄRDEN ÄR VÅR LEDSTJÄRNA

Peabs organisation vilar på den gemensamma värdegrund och de fyra kärnvärden som genomsyrar hela verksamheten. Utifrån denna grund utvecklar vi kontinuerligt vår verksamhet och våra medarbetare.

Jordnära

Vi arbetar nära våra kunder. Innan vi åtar oss ett uppdrag ska vi veta att vi har tillgång till de resurser som krävs för att utföra ett bra arbete. Vi har ett jordnära arbetssätt, vilket bland annat innebär korta beslutsvägar och lyhördhet för kundernas intressen.

Utvecklande

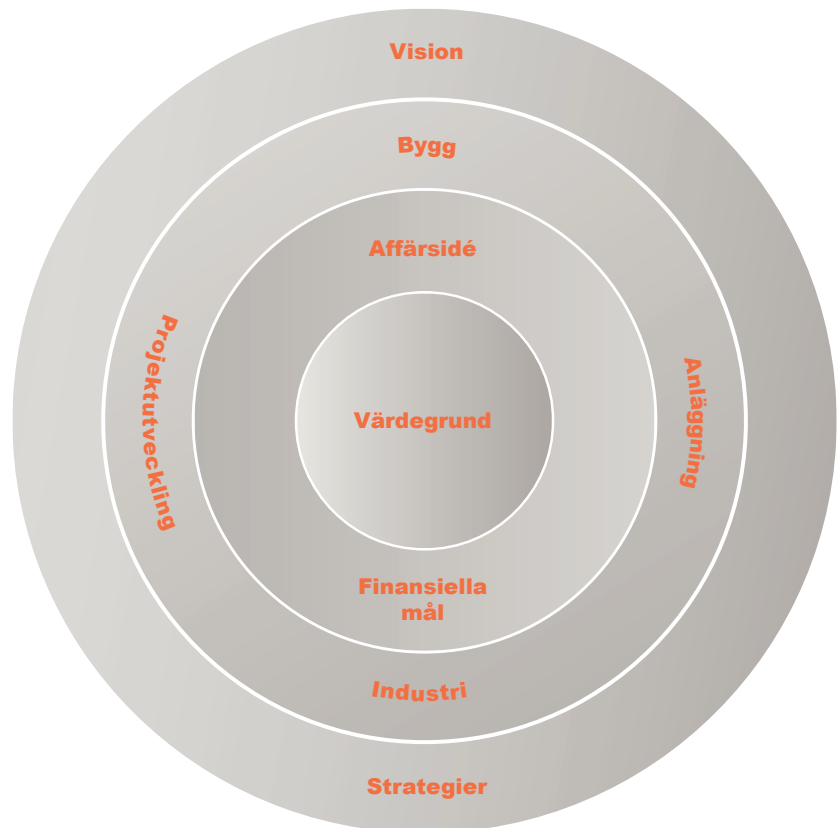
Vi ska vara nyskapande, flexibla och ha ambitionen att hela tiden förbättra oss i samarbetet med våra kunder. Vi ska ta vara på våra medarbetares kompetens och erbjuda goda möjligheter till utveckling, utbildning, befordran och friskvård. Vi vill att våra medarbetare ska vara engagerade och delaktiga i den dagliga verksamheten och känna ansvar för koncernens utveckling.

Personliga

Vi ska vara det personliga företaget. Genom en ärlig och förtroendefull dialog med våra kunder och leverantörer skapar vi långsiktiga relationer med både befintliga och nya kunder. All erfarenhet pekar på att en nöjd kund kommer tillbaka. En bra kommunikation, god stämning och respekt för individen ska råda i Peab.

Pålitliga

Våra kunder ska känna sig trygga när de anlitar Peab. Det innebär att vi alltid ska uppträda med god affäretik, kompetens och yrkesskicklighet. Vi ska ha en god planering, göra rätt från början, eliminera risker och hålla utlovade tider. Vi ska uppfylla lagar och krav, välja bästa möjliga teknik, prioritera förnyelsebara resurser och undvika miljöstörande ämnen.



VÅR AFFÄRSIDÉ ÄR BASEN FÖR VERKSAMHETEN

Vår affärsidé är basen för verksamheten. Vår affärsidé är tydlig och ett centralt redskap för verksamheten som sammanfattar två för oss centrala parametrar; kunderna och byggprocessen.

AFFÄRSIDÉ

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

FYRA SAMVERKANDE AFFÄRS-OMRÅDEN SKAPAR ETT KONKURRENSKRAFTIGT ERBJUDANDE

Med våra fyra affärsområden Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling har vi tillgång till de strategiska resurser som krävs för att genomföra allt från mindre byggserviceuppdrag till stora och resurs-

krävande bygg- och anläggningsprojekt. På så sätt kan vi erbjuda kunder i hela Norden effektiva helhetslösningar. *Läs mer om våra affärsområden på sidorna 17-28.*

VÅR VISION GER NYA DIMENSIONER FÖR VÅR VERKSAMHET

Vår vision lägger till ytterligare dimensioner till vår affärsidé. Dels understryker visionen den stora betydelse som medarbetarna har för oss som tjänste- och kunskapsföretag och dels fokuserar den på ett utvecklat hållbarhetsarbete.

Peab bygger framtidens hållbara samhälle

Vi är den självklara partnern i samhällsbygget i Norden. Vi skapar idéer, tar initiativ och är nydanande. Vi arbetar resursnått 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 nordiska. 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.

VÄL DEFINIERADE KONCERN-STRATEGIER FÖR ATT NÅ VISIONEN

Strategierna och visionen ger oss vägledning om hur vår verksamhet ska bedrivas på bästa sätt och dessa kan justeras om omvärldsfaktorerna så kräver.

Kostnadseffektiv verksamhet

Kostnadseffektivitet och en god intjäningsförmåga är grunden för att långsiktigt kunna utveckla en konkurrenskraftig verksamhet. Kostnadseffektivitet handlar både om produktivitet och rätt omkostnadsnivå. Under 2013 har vi genomfört ett större besparingsprogram som förväntas ge årliga besparingar om cirka 350 Mkr per år.

Stärka och utveckla Peabs kundrelationer

Starka kundrelationer är, förutom grunden för Peabs verksamhet, nyckeln till en effektivare produktion med lägre kostnader och en högre kvalitet.

Den nya arbetsordningen med en plattare organisation som infördes i slutet av 2013 tar produktionen närmare kunden. På så sätt får varje medarbetare en större förståelse för kundens önskemål och förut-

sättningar, vilket är viktigt för att utveckla relationerna.

Bästa arbetsplatsen

Det är medarbetarna som är Peab och det är medarbetarnas engagemang och yrkesskicklighet som är grunden i Peabs framgångar. Under de närmaste åren kommer många av Peabs medarbetare att gå i pension, vilket gör att vi behöver attrahera många nya kvalificerade medarbetare. Därför arbetar vi för:

- att vara en attraktiv arbetsgivare som attraherar, integrerar, utvecklar och behåller kompetenta, motiverade medarbetare.
- att ha ett ledarskap och en företagskultur som utgår från våra kärnvärden – Jordnära, Utvecklande, Personlig, Pålitlig.
- att långsiktigt och systematiskt utveckla den fysiska och psykosociala arbetsmiljön samt att främja medarbetarnas hälsa.
- att göra medarbetarna stolta, delaktiga, engagerade så att de bidrar till sin egen, företagets, kundernas och samhällets utveckling.

De som leder verksamheten har ett speciellt ansvar att förverkliga detta genom att:

- Vara förebilder med integritet som kan engagera och inspirera medarbetarna så att alla gör sitt bästa.
- Vara ansvarsfulla entreprenörer som kreativt driver verksamheten professionellt och affärsmässigt sätt.
- Låta människor växa genom att ta ansvar.
- Förstå omvärlden och anpassa sig till förändringar och se de sociala, ekonomiska och miljörelaterade aspekterna av hållbart byggande.

Långsiktigt lönsam verksamhet

En långsiktig lönsamhet är grunden för Peabs värdeskapande. Lönsamheten är viktig eftersom den är en förutsättning för Peab att fortsätta växa och utvecklas vidare. Den strategiska inriktningen beaktar såväl marginal- som avkastningsmål.

Hållbarheten integrerad i Peabs verksamhet

Under året har vi fördjupat och utökat Peabs hållbarhetsfokuserade intressentdialoger för att bättre förstå vilka förväntningar omvärlden har på oss. Vi har dessutom tillsatt en central funktion för CSR-Samhällsansvar. Vi fortsätter arbetet med att integrera hållbarhet i alla delar av verksamheten.

Synas och höras

Peab har ambitionen att vara Nordens Samhällsbyggare. Genom att synas och höras ökar vår förmåga att attrahera kunder, medarbetare och investerare. Det innebär också att vi ska synas utifrån ett lokalt perspektiv nära de kunder vi arbetar med.



En ny tydlig organisation närmare kunderna

Under 2013 har vi genomfört ett omfattande åtgärdsprogram med syfte att skapa en kostnadseffektiv organisation, baserad på lokalt entreprenörskap. Förändringen innebär en lokal organisation med fokus på kunder, medarbetare och produktion.

AFFÄRSOMRÅDE BYGG – EN RENODLAD ENTREPRENADVERKSAMHET

Förändringen inom affärsområde Bygg innebär en renodling mot entreprenadverksamhet. Projektutveckling av bostäder har flyttats till affärsområde Projektutveckling. Specialiseringen innebär ett arbetssätt närmare kunden på den lokala marknaden med fokus på medarbetare och produktion. Därmed har det skapats möjligheter att förbättra lönsamheten inom affärsområdet.

De tidigare åtta divisionerna och 30 regionerna har ersatts av 12 regioner i Sverige, två i Norge och två i Finland. Bostadsproducerande regioner har bildats i Stockholm, Göteborg samt i Öresundsregionen. Byggserviceverksamheten bedrivs i en rikstäckande region med huvudfokus på storstadsområdena. *Läs mer om affärsområde Bygg på sidorna 17-19.*

AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING – PRODUKTION OCH UNDERHÅLL AV INFRASTRUKTUR

Affärsområde Anläggning arbetar med såväl den lokala anläggningsmarknaden som med infrastrukturprojekt såsom broar, vägar och järnvägar samt drift och underhåll av gator och vägar. Sedan tidigare är en regional kundnära organisation implementerad. *Läs mer om affärsområde Anläggning på sidorna 20-22.*

AFFÄRSOMRÅDE INDUSTRI – LEVERANTÖR AV STRATEGISKA RESURSER

Affärsområde Industri levererar insatsvaror, utrustning och tjänster till externa kunder och Peabs bygg- och anläggningsverksamhet. Peabs byggsystem för bostadsproduktion har hittills bedrivits inom Peab PGS AB och inom Skandinaviska Byggelement AB. I den nya affärsmodellen har dessa enheter samordnats under gemensam ledning inom affärsområde Industri. Samordningen ska skapa förutsättningar



för att vidareutveckla och ytterligare sänka produktionskostnaderna för våra byggsystem och därmed ge oss bättre förutsättningar för att möta marknadens efterfrågan på kostnadseffektiva produkter. *Läs mer om affärsområde Industri på sidorna 23-25.*

AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING – ETT SAMLAT GREPP OM PROJEKTPORTFÖLJEN

All projektutveckling bedrivs i affärsområde Projektutveckling. Det medför att all utveckling av bostäder och kommersiella fastigheter har samlats under gemensam ledning. Syftet är att få ett tydligt ansvar för byggrättsportföljen, effektivisera kapitalbindningen och förbättra styrning och samordning av processerna. Genom att samla all projektutveckling i ett affärsområde får vi också större möjligheter att styra mot Peabs koncept och byggsystem och kan därmed nyttja koncernens produktionsresurser bättre. *Läs mer om affärsområde Projektutveckling på sidorna 26-28.*

LEDARSKAPET I FOKUS

I syfte att säkerställa att den nya affärsstrukturens intentioner realiserar och säkra en långsiktigt hållbar affärsmodell arbetar vi med att skapa attraktivare arbetsplatser. För närvarande arbetar vi primärt med tre utvalda områden:

Utvecklade ledarskapsprofil

Tydligt ledarskap är ett starkt önskemål från våra medarbetare i de undersökningar vi regelbundet gör. Alla våra ledare oavsett om de leder människor, projekt eller processer förväntas leda enligt vår förankrade ledarprofil, som grundar sig i våra

kärnvärden; Jordnära, Utvecklande, Personlig och Pålitlig.

Starkt kompetensutveckling

Vi har ändrat vårt utbud för kompetensutveckling av våra medarbetare. Peabs nya program, som sjösätts 2014, har sin utgångspunkt i den etablerade modellen 70-20-10. Ambitionen är att 70 procent av kompetensutveckling sker i det dagliga arbetet, 20 procent genom nätverk, utbyte och samverkan och 10 procent genom formell utbildning. Vårt nya förhållningssätt till lärande grundar sig på modern forskning, förväntningar ställda av våra medarbetare samt vårt kompetensförsörjningsbehov baserat på våra koncernstrategier och vår vision.

Förbättrade rekryteringsprocesser

Vi har under 2013 utvecklat och implementerat en kompetensbaserad rekryteringsprocess, vilket säkerställer att vi bemannar vår organisation på ett korrekt sätt. Genom att öka jämställdheten och mångfalden öppnar vi också upp för nya grupper och kan därmed bättre spegla dagens samhälle. Det i sin tur ökar vår kompetens och kapacitet och därmed våra möjligheter att göra bättre affärer.

Läs mer om våra aktiviteter och vårt medarbetaransvar på sidorna 85-89.



ÄLVSJÖ RESECENTRUM
Älvsjö



Finansiella och operativa mål

Överskottet i verksamheten ska användas för investeringar, att utveckla företaget och att generera avkastning till ägarerna.

FINANSIELLA MÅL

Peabs ledning styr verksamheten utifrån styrelsens riktlinjer som baseras på tre finansiella mål; Räntabilitet på eget kapital, Soliditet och Utdelning.

Målen är tydliga och förenklar kommunikationen med de finansiella marknaderna. Över tiden kan måluppfyllelsen variera med konjunkturen men också beroende på olika faser i vår utveckling, där vissa faser karaktäriseras av tillväxt och andra av konsolidering. Peab lämnade redan 2012 de senaste årens tillväxtfas vilken präglats av förvärv och investeringar i befintliga verksamheter. Under 2013 har vi fokuserat på att konsolidera verksamheten och genomfört ett omfattande åtgärdsprogram för att förbättra lönsamheten.

OPERATIVA MÅL

Peab består av en rad olika verksamheter med olika förutsättningar och med 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 prissättning och kostnadseffektivitet är viktigt. Avkastning på sysselsatt kapital säkerställer 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 enskilda år ska rörelsekapitalbindning och investeringsnivåer över tiden gå i takt med de kassaflöden som genereras i den löpande verksamheten.

- **Kapitalbindning:** För att säkerställa en kapitaleffektiv verksamhet och att koncernen prioriterar rätt projekt är kapitalbindningen en viktig styrparameter för affärsområde Industri och Projektutveckling. En koncernövergripande investeringsgrupp tar löpande beslut avseende affärsområdenas investeringsförslag och att de ligger inom fastställda investeringsramar och i nivå med gällande avkastningsmål.

PEABKONCERNENS FINANSIELLA MÅL

Mål	Kommentar													
<p>Räntabilitet på eget kapital ska vara minst 20 procent</p> <p>Målet är satt för att skapa en effektiv verksamhet och en rationell kapitalstruktur med hänsyn till Peabs verksamhet.</p>	<p>Räntabiliteten på eget kapital har sjunkit de senaste åren. Detta beror på en lägre intjäning i verksamheten samt två år belastade med projektnedskrivningar. Under 2013 visade samtliga affärsområden ett lägre rörelseresultat. Inom Bygg har resultatet 2013 belastats med engångskostnader och värdekorrigeringar avseende åtgärdsprogrammet om totalt 920 Mkr. Räntabiliteten på eget kapital uppgick 2013 till 3,8 procent.</p>	<p>Räntabilitet på eget kapital</p> <table border="1"> <caption>Räntabilitet på eget kapital (%)</caption> <tr><th>År</th><td>2009</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td></tr> <tr><th>Value</th><td>18</td><td>16</td><td>12</td><td>9</td><td>3.8</td></tr> </table>	År	2009	2010	2011	2012	2013	Value	18	16	12	9	3.8
År	2009	2010	2011	2012	2013									
Value	18	16	12	9	3.8									
<p>Soliditeten ska vara minst 25 procent</p> <p>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.</p>	<p>Soliditeten har de senaste åren legat runt målet. De senaste årens höga investeringstakt har medfört en större balansomslutning, även om Peab under 2012 påbörjade en konsolidering av verksamheten. Under 2013 sjönk balansomslutningen något.</p> <p>Nedskrivningar under 2013 inom byggverksamheten har påverkat lönsamheten negativt och därmed indirekt soliditeten, som per den 31 december 2013 uppgick till 24,1 procent.</p>	<p>Soliditet</p> <table border="1"> <caption>Soliditet (%)</caption> <tr><th>År</th><td>2009</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td></tr> <tr><th>Value</th><td>28</td><td>26</td><td>24</td><td>23</td><td>24.1</td></tr> </table>	År	2009	2010	2011	2012	2013	Value	28	26	24	23	24.1
År	2009	2010	2011	2012	2013									
Value	28	26	24	23	24.1									
<p>Utdelningen ska vara minst 50 procent av resultatet efter skatt</p> <p>Målet är satt för att säkra såväl ägarnas avkastning på sitt insatta kapital som bolagets behov av medel för att utveckla verksamheten.</p>	<p>För 2013 föreslås en utdelning med 1,80 kronor per aktie. Beräknat som en andel av koncernens redovisade resultat efter skatt uppgår föreslagen utdelning till 178 procent. Exkluderat engångsposter om 700 Mkr efter skatt uppgår föreslagen utdelning till 52 procent.</p> <p>Utdelningsförslaget motsvarar en direktavkastning på 4,3 procent beräknat på slutkursen den 31 december 2013.</p>	<p>Utdelning¹⁾</p> <table border="1"> <caption>Utdelning (%)</caption> <tr><th>År</th><td>2009</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td></tr> <tr><th>Value</th><td>50</td><td>55</td><td>60</td><td>55</td><td>178</td></tr> </table>	År	2009	2010	2011	2012	2013	Value	50	55	60	55	178
År	2009	2010	2011	2012	2013									
Value	50	55	60	55	178									

1) För 2013, styrelsens förslag till årsstämman.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrätterna blev först som miljöbyggnad

Först ut av Peabs egenutvecklade bostadsprojekt att certifieras som Miljöbyggnad blev bostadsrättsföreningen Compagniet på Eriksberg i Göteborg hösten 2013. Vi ser allt oftare att våra kunder ställer krav på miljöcertifiering för att få en objektiv bedömning av en byggnads miljöprestanda. Energiförbrukningen hos Compagniets 120 bostadsrättslägenheter beräknas vara 40 procent lägre än kravet för dessa lägenheter, som är max 110 kilowattimmar per år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Peab AB (publ) org.nr. 556061-4330 avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2013.

OMFATTANDE ÅTGÄRDSPROGRAM FÖR ÖKAD LÖNSAMHET

Peab har genomfört en omfattande och viktig effektivisering av den nordiska byggverksamheten. Förändringen innebär att de tidigare åtta divisionerna och 30 regionerna har ersatts av 12 regioner i Sverige, två i Norge och två i Finland. Förändringen har genomförts under fjärde kvartalet och innebär en renodling till entreprenadverksamhet inom affärsområde Bygg.

All bostadsutveckling har flyttats från affärsområde Bygg och bedrivs nu inom affärsområde Projektutveckling. Affärsområdet omfattar således all Peabs utveckling avseende bostäder och fastigheter inklusive den kapitalbindning som är kopplad till projektutveckling.

Peabs byggsystem för bostadsproduktion har hittills bedrivits inom Peab PGS samt inom Skandinaviska Byggelement. Enheterna är numera samordnade under en gemensam ledning inom affärsområde Industri.

Åtgärdsprogrammet har implementerats i syfte att uppnå en kostnadseffektiv organisation. Årliga besparingar förväntas uppgå till 350 Mkr per år från och med 2014. Besparingarna uppnås genom en mer kostnadseffektiv organisationsform med sänkta personalkostnader, effekter av ökad specialisering samt samordningseffekter av koncept för industriellt byggande. Totalt reserverades 920 Mkr i andra kvartalet 2013 för åtgärdsprogrammet. Detta

omfattar en bedömning av avvecklingskostnader för personal, värdekorrigeringar av projektfastigheter, en uppdaterad bedömning avseende resultatet i projektet Tele2 Arena samt en översyn av slutkostnadsprognoserna i ytterligare tre projekt som närmar sig färdigställande.

Mot bakgrund av att det beslutade åtgärdsprogrammet genomförs för att öka lönsamheten framöver har styrelsen beslutat att inte medräkna engångskostnaden om totalt cirka -700 Mkr efter skatt i utdelningsunderlaget som föreläggs årsstämman 2014.

Peab rapporterar affärsområdena enligt den nya strukturen. Jämförelsetalen för 2012 har omräknats.

NETTOOMSÄTTNING ¹⁾

Koncernens operativa nettoomsättning för 2013 uppgick till 42 733 Mkr (45 997), vilket var en minskning med 7 procent. Även justerat för förvärvade och avyttrade enheter minskade den operativa nettoomsättningen med 7 procent jämfört med föregående år. Minskningen är en följd av att vi under året har renodlat verksamheten. Justering av redovisningen för bostäder har påverkat nettoomsättningen med 362 Mkr (843). Under 2013 har färre bostäder färdigställts och överlämnats till kunder jämfört med för 2012. Koncernens nettoomsättning för 2013 minskade med 8 procent till 43 095 Mkr (46 840). Av årets nettoomsättning avsåg 8 029 Mkr (9 551) försäljning och produktion utförd utanför Sverige.

RESULTAT ¹⁾

Operativt rörelseresultat för 2013 uppgick till 593 Mkr jämfört med 1 004 Mkr föregående år. Engångskostnader inklusive värdekorrigeringar relaterade till åtgärds-

programmet har belastat rörelseresultatet med -920 Mkr under året. Under föregående år ingick projektjusteringar och nedskrivningar med -675 Mkr.

Justering av redovisningen för bostäder har påverkat rörelseresultatet med 21 Mkr (53). Rörelseresultatet för 2013 uppgick till 614 Mkr (1 057). Rörelsemarginalen uppgår till 1,4 procent jämfört med 2,3 procent för 2012. Korrigerat för engångskostnader uppgick rörelsemarginalen till 3,6 procent (3,7).

Avskrivningar under året uppgick till 798 Mkr (848).

Finansnettot uppgick till -231 Mkr (-242), varav räntenettet uppgick till -276 Mkr (-294).

Resultatet före skatt uppgick till 383 Mkr (815).

Årets skatt uppgick till -85 Mkr (-89) och motsvarar en skattesats om 22 procent.

Under föregående år påverkades skatten av försäljning av aktier där vinsten ej är skattepliktig samt av omvärdering av uppskjutna skatter som en följd av sänkt skatt i Sverige.

Årets resultat uppgick till 298 Mkr (726).

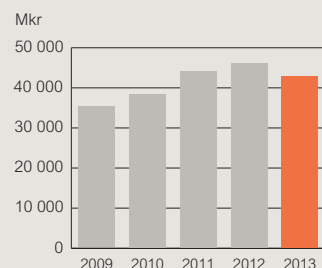
FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten den 31 december 2013 uppgick till 24,1 procent jämfört med 24,9 procent föregående årsskifte. Räntebärande nettoskuld uppgick till 5 944 Mkr jämfört med 6 478 Mkr vid föregående årsskifte. Nettoskulden har minskat som en följd av ett positivt kassaflöde. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen inklusive derivat uppgick den 31 december 2013 till 3,4 procent (2,9).

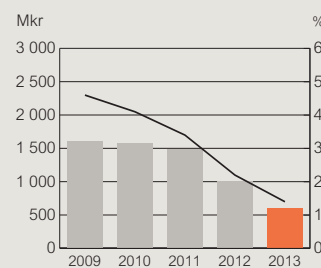
Koncernens disponibla likvida medel, inklusive ej utnyttjade kreditlöften var vid årets slut 4 783 Mkr jämfört med 5 661 Mkr den 31 december 2012.

I samband med refinansiering av kon-

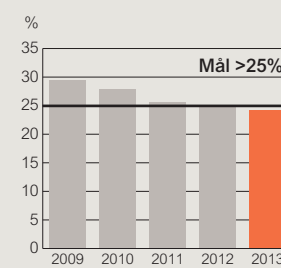
Operativ nettoomsättning



Operativt rörelseresultat och rörelsemarginal



Soliditet ¹⁾



¹⁾ Enligt legal redovisning

1) Peab tillämpar IFRIC 15, Avtal för uppförande av fastigheter, i den legala redovisningen. För Peabs bostadsprojekt i Finland och Norge samt egna hem i Sverige innebär denna princip att IAS 18, Intäkter, tillämpas och att projekten vinstavräknas först vid överlämnandet av bostaden till köparen. Segmentsredovisningen sker utifrån successiv vinstavräkning för alla våra projekt då det speglar hur koncernledningen och styrelsen följer verksamheten. I segmentsredovisningen upprättas en brygga mellan operativ redovisning enligt successiv vinstavräkning och legal redovisning. Med operativ nettoomsättning och operativt rörelseresultat menas således redovisning enligt successiv vinstavräkning. Med nettoomsättning och rörelseresultat avses legal redovisning.

cernens långfristiga kreditavtal, som trädde i kraft under tredje kvartalet, har på Peabs initiativ befintliga kreditlöften minskats med 1 450 Mkr, för att vara bättre anpassade till Peabs framtida behov.

Koncernens eventalförpliktelser, exklusive solidariskt ansvar i handels- och kommanditbolag, uppgick vid årets utgång till 5 069 Mkr jämfört med 4 459 Mkr den 31 december 2012. Av eventalförpliktelserna utgör åtaganden gentemot bostadsrättsföreningar under produktion 3 083 Mkr jämfört med 2 623 Mkr vid föregående årsskifte.

INVESTERINGAR

Materiella och immateriella anläggningstillgångar har under året nettoinvesterats med 265 Mkr (925). Projekt- och exploateringsfastigheter har under året nettoförvärvats med 265 Mkr (822).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -187 Mkr (503). I kassaflödet från den löpande verksamheten ingår förvärv av projekt- och exploateringsfastigheter med -1 336 Mkr (-989).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 789 Mkr, att jämföras med 471 Mkr föregående år. Investeringsstakten är lägre än tidigare år vilket tillsammans med avyttringar bidragit till ett positivt kassaflöde från investeringsverksamheten.

Kassaflödet före finansiering uppgick till 602 Mkr jämfört med 974 Mkr föregående år.

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången för 2013 uppgick till 34 292 Mkr jämfört med 38 743 Mkr för 2012. I jämförelseperioden ingår Mall of Scandinavia med 3 500 Mkr. Orderingången under året består av fler medelstora och mindre



Ett samverkansprojekt mellan affärsområde Anläggning, som varit entreprenör, och affärsområde Industri, som utfört belysningsuppdraget, har gjort att Linköpingsborna fått en annorlunda ljusupplevelse i cykel- och gångtunneln vid Steningerondellen. Det är scenograf och ljuskonstnär Ulla Ridderberg som genom Fibonaccis talföljd bidrar till en estetisk upplevelse. I dagsljus ger kombinationen grå betong och armaturens glasstavar ett lite råare intryck, men när mörkret faller lyser glasstavarna i olika färgkombinationer och i olika tempo beroende på tiden på dygnet och vilken årstid det är.

projekt och färre stora projekt jämfört med tidigare år.

Orderstock kvar att producera vid utgången av året uppgick till 28 164 Mkr jämfört med 28 056 Mkr föregående år. Av total orderstock förväntas 30 procent (30) att produceras efter 2014. Den svenska verksamheten svarade för 85 procent (87) av orderstocken.

För affärsområde Industri redovisas ingen orderingång eller orderstock.

KOMMENTARER OM AFFÄRSOMRÅDEN

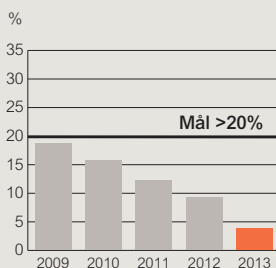
Peabkoncernen rapporteras i fyra affärsområden: Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling. Affärsområdena

motsvaras av rörelsesegment. Jämförelsetal för 2012 har omräknats till den nya affärsstrukturen.

I affärsområde Bygg redovisas omsättning och resultat hänförligt till entreprenad delen i egenutvecklade bostadsprojekt, i hyresrättsprojekt samt i övriga projekt till affärsområde Projektutveckling. Redovisningen sker enligt successiv vinstavräkning.

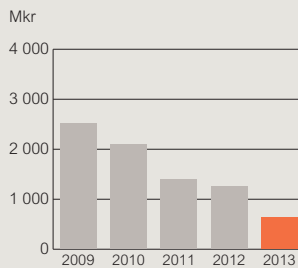
I affärsområde Projektutveckling redovisas omsättning för både entreprenad delen och byggherredelen i de egenutvecklade bostadsprojekten. Redovisat resultat utgörs av resultatet i byggherredelen redovisat enligt successiv vinstavräkning. För hyresrättsprojekt och övriga projekt i egen

Räntabilitet på eget kapital ¹⁾

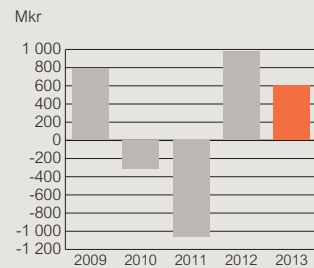


¹⁾ Enligt legal redovisning

Nettoinvesteringar inkl. projekt- och exploateringsfastigheter



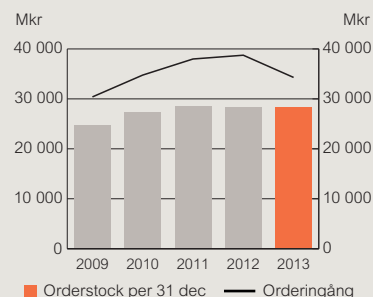
Kassaflöde före finansiering



Orderingång och orderstock

Mkr	Orderingång		Orderstock	
	2013	2012	31 dec 2013	31 dec 2012
Bygg	23 744	26 203	19 647	19 045
Anläggning	11 092	12 729	8 483	8 610
Projektutveckling	5 115	3 274	3 975	3 624
Elimineringar	-5 659	-3 463	-3 941	-3 223
Koncernen	34 292	38 743	28 164	28 056

Orderingång och orderstock



Nettoomsättning och rörelseresultat per affärsområde

Mkr	Nettoomsättning		Rörelseresultat		Rörelsemarginal	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Bygg	23 109	25 777	-539	-266	-2,3%	-1,0%
Anläggning	11 172	12 643	371	440	3,3%	3,5%
Industri	10 347	10 723	681	788	6,6%	7,3%
Projektutveckling	5 721	5 682	247	306	4,3%	5,4%
varav Fastighetsutveckling	608	330	2	42	0,3%	12,7%
varav Bostadsutveckling	5 113	5 352	245	264	4,8%	4,9%
Koncerngemensamt	419	109	-153	-232		
Elimineringar	-8 035	-8 937	-14	-32		
Operativt¹⁾	42 733	45 997	593	1 004	1,4%	2,2%
Justering redovisning bostäder ²⁾	362	843	21	53		
Legalt	43 095	46 840	614	1 057	1,4%	2,3%

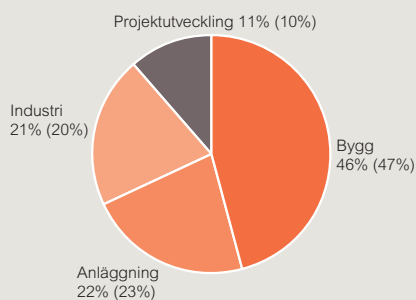
1) Enligt successiv vinstavräkning (IAS 11).

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

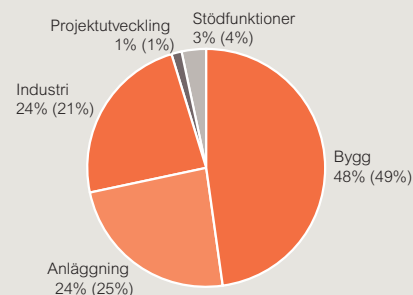
Syssestätt kapital per 31 december

Mkr	2013	2012
Industri	5 301	6 046
Projektutveckling	11 376	10 800
Övrigt/Elimineringar	-475	-226
Koncernen	16 202	16 620

Operativ nettoomsättning per affärsområde, 2013



Andel av koncernens antal anställda, 2013



balansräkning redovisas endast realisationsresultat vid avyttring.

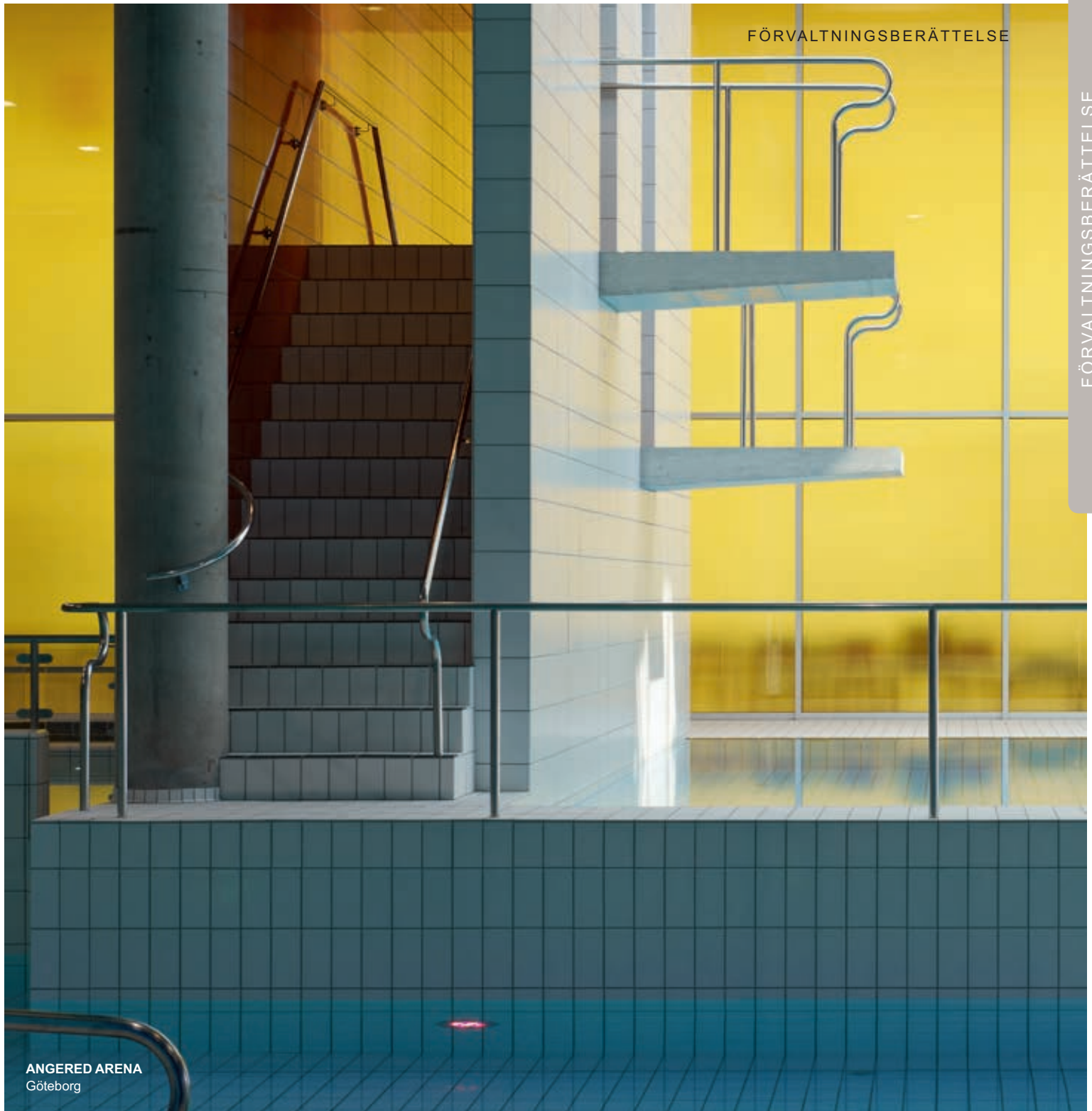
Intern omsättning avseende entreprenadkostnaden för egenutvecklade bostadsprojekt mellan affärsområde Bygg och Projektutveckling elimineras på koncernnivå. Omsättning och resultat för entreprenaddelen avseende hyresrättsprojekt och andra projekt i egen balansräkning elimineras på koncernnivå och återläggs vid avyttring.

Läs mer om våra affärsområden på sidorna 17-28.

Utöver affärsområdena redovisas som Koncerngemensamt centrala företag, vissa dotterföretag 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 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 Koncerngemensamt uppgick under året till -153 Mkr (-232).



ANGERED ARENA
Göteborg

Affärsområde Bygg – renodlad entreprenadverksamhet nära kunderna

Med en lokal förankring nära kunderna utför Affärsområde Bygg entreprenader åt både externa och interna beställare i Norden. Vi genomför varje år projekt som omfattar allt från nyproduktion av bostäder, offentliga och kommersiella lokaler till renoveringar, om- och tillbyggnadsarbeten samt byggservice-tjänster.

AFFÄRSOMRÅDE BYGG I KORTHET

Verksamheten bedrivs genom cirka 150 platskontor runt om i Norden organiserade i 16 regioner, varav 12 i Sverige, två i Norge och två i Finland. Specialiserade bostadsproducerande regioner finns i Stockholm, Göteborg samt i Öresundsregionen. Byggserviceverksamheten bedrivs i en rikstäckande region med huvudfokus på storstadsområdena.

PRODUKTOMRÅDEN

- **Entreprenad:** Bygger kommersiella och offentliga lokaler som kontor, köpcentra, skolor och sjukhus åt både privata, kommunala och statliga beställare samt industrilokaler.
- **Bostadsproduktion:** Bygger alla typer av bostäder såsom flerfamiljshus i bostadsrätts-, äganderätts- och hyresrättsform. Vi har även en viss produktion av småhus.
- **Byggservice:** Innefattar underhålls-, reparations- och försäkringsarbeten, service åt fastighetsbolag och industrier samt mindre entreprenader.

KUNDER

Bland affärsområdets kunder finns kommuner, privata och offentliga fastighetsbolag, försäkringsbolag samt industri- och handelsföretag samt privatpersoner. En del är kunder i hela Norden som exempelvis IKEA, Nordic Choice och Scania Real Estate med flera. Dessutom utför Bygg entreprenader åt koncernens övriga affärsområden, främst Projektutveckling.

ANDRA VIKTIGA AKTÖRER

Bland andra aktörer på marknaden kan nämnas Skanska, NCC, JM, Lemminkäinen, YIT och Veidekke.

MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Efter en svagare inledning av 2013 visade andra halvåret tecken på mer positiva marknadsförutsättningar som en följd av en ökad takt i bostadsbyggandet. Vi har ett bra orderläge inför 2014 med en stor andel små

och medelstora projekt, vilket är i linje med vår fastlagda inriktning.

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången under 2013 var lägre än under 2012 och uppgick till 23 744 Mkr (26 203). I orderingången under 2012 ingick Peabs enskilt största order någonsin, Mall of Scandinavia i Solna, om 3,5 miljarder kronor. Orderingång under 2013 bestod av fler mindre och medelstora projekt med en bred geografisk spridning och färre stora projekt. Orderstocken per den 31 december 2013 ökade till 19 647 Mkr (19 045).

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Nettoomsättning för 2013 uppgick till 23 109 Mkr (25 777), vilket innebär en minskning med 10 procent. Minskningen är bland annat en följd av att vi under året har renodlat verksamheten.

Rörelseresultatet för året uppgick till -539 Mkr (-266). Engångskostnader inklusive värdekorrigeringar om -920 Mkr har belastat rörelseresultatet under året. Föregående år ingick projektnedskrivningar och värdekorrigeringar med -675 Mkr. Korrigerat för engångskostnader är Byggs rörelsemarginal 1,6 procent vilket innebär en oförändrad underliggande marginal jämfört med 2012. Byggs marginal är stabil men på en alltför låg nivå.

NY ORGANISATION

Arbetet under hösten präglades av det omfattande åtgärdsprogrammet för att effektivisera den nordiska byggverksamheten. Förändringen innebär att de tidigare åtta divisionerna och 30 regionerna har ersatts av 16 regioner. Förändringen trädde i kraft under fjärde kvartalet. Regionerna har ansvar för byggverksamheten inom sitt geografiska område. Tre av regionerna är inriktade på bostadsproduktion i storstadsregionerna i Sverige. Byggserviceverksamheten bildar en egen rikstäckande region i Sverige med prioritet på en utvecklad verksamhet i storstadsområdena. I syfte att renodla entreprenadverksamheten har all bostadsutveckling överfört till affärsområde Projektutveckling. Affärsområde Bygg arbetar i en lokal organisation som uteslutande arbetar med byggentreprenader nära kunder, medarbetare och produktion.

VERKSAMHETEN 2013

Produktionstakten har under året varit relativt hög. I Solna fortsatte byggnationen av bostäder i hög takt i både Arenastaden och Ulriksdal. Vi avslutade vårt första bostadsprojekt i Örnköldsvik. Det spektakulärt utformade huset invigdes av bostadsminister Stefan Attefall i november 2013. Projektet är för övrigt det första bygget av nyproducerade bostäder i Örnköldsvik på





Roger Linnér
Affärsområdeschef

Strategiska prioriteringar

- Verksamhet och produktion nära kunden på den lokala marknaden är affärsområdets primära riktlinje.
- Vi skall fortsätta att prioritera utvecklingen av ledar- och medarbetarskap i den nya organisationsstrukturen. Investeringen i ledarskap gör att vi snabbare kan återställa lönsamhet och möta våra kunders förväntningar.
- Vi ska vara tydligare och noggrannare i vår selektering och prioritering av projekt. Vi fortsätter för övrigt att prioritera produktionsstyrning, vilket även innefattar anbud och kontrakt.
- Intern kontroll och projektuppföljning är viktiga processer som vi fortsätter att förstärka.
- Byggserviceverksamheten som idag är liten del av vår verksamhet samordnas och ges möjligheter att utvecklas.

många år. Ett annat bostadsprojekt som utmärker sig är Kvarteret Fridhem som vi uppfört åt Trollhättans bostadsbolag Eidar. Det är Sverige största passivhusprojekt med 174 klimatsmarta hyresbostäder.

Efterfrågan på bostäder har ökat även utanför storstadsregionerna. Vi har under året startat bostadsprojekt i bland annat Skövde, Ängelholm, Helsingborg, Smögen, Linköping, Uddevalla samt Alingsås.

När det gäller kommersiella och offentliga lokaler har vi under året avslutat byggnationen av Tele2 Arena i Stockholm, som varit ett stort och komplicerat projekt. Andra större projekt som pågått under 2013 är byggnationen av synkrotronljuslaboratoriet

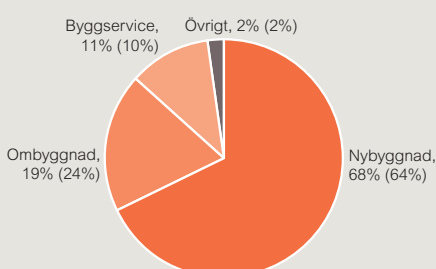
MAX IV i Lund, hotell Gothia Towers i Göteborg samt det under året färdigställda Quality Hotel Friends i Arenastaden i Solna. Vi påbörjade produktionen av Hotell Hyllie i Malmö med Nordic Choice Hotels som operatör och affärsområde Projektutveckling som beställare. Till affärsområde Projektutveckling har vi också påbörjat byggandet av en ny fabrik med fryslager i Bjuv med Findus som hyresgäst.

Andra påbörjade projekt är exempelvis Galjaden i Halmstad, ombyggnaden av KTH i Stockholm, en ny galleria i Strömstad, ett kraftvärmeverk i Linköping samt kontor i Jönköping och Linköping. I nya erhållna uppdrag kan nämnas två projekt

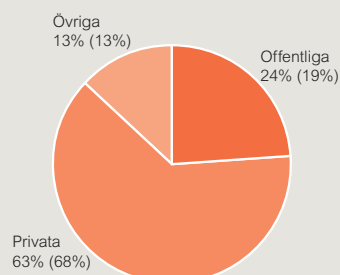
åt IKEA, ett nytt varuhus strax norr om Oslo och en mötesplats bestående av kontorsbyggnad och parkeringsplats på Svåger-torpsområdet i Malmö.

Nyckeltal	2013	2012
Nettoomsättning, Mkr	23 109	25 777
Rörelseresultat, Mkr	-539	-266
Rörelsemarginal, %	-2,3	-1,0
Orderingång, Mkr	23 744	26 203
Orderstock per 31 december, Mkr	19 647	19 045
Antal anställda	6 356	6 925

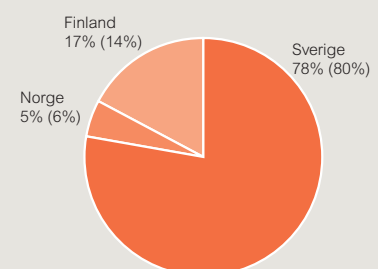
Nettoomsättning per verksamhetstyp, 2013



Nettoomsättning per kundtyp, 2013



Nettoomsättning per geografisk marknad, 2013





DUBBELSPÅR
Södertälje

Affärsområde Anläggning – produktion och underhåll av infrastruktur

Affärsområde Anläggning är en ledande anläggningsaktör i Sverige och med verksamhet även i Norge och Finland. Vi bygger och underhåller vägar, järnvägar, broar och annan infrastruktur.

AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING I KORTHET

Peabs anläggningsverksamhet är framförallt inriktad mot den lokala marknaden och organiserad i geografiska regioner och specialiserade produktområden. Vi arbetar med ett strukturerat erfarenhetsutbyte, verksamhetsanpassade stödfunktioner, en stark projektstyrning och en hög egen förädlingsgrad. Viktiga är också våra samarbeten över region- och landsgränser, gemensamt driven utveckling inom produktområdena samt skalfördelar i större och komplexa projekt.

I många av Sveriges kommuner har vi uppdrag inom drift- och underhåll, likväl som vägunderhåll i många driftområden åt Trafikverket.

PRODUKTOMRÅDEN

- **Lokal marknad:** Vi utför mark- och ledningsarbeten, grundläggning och byggnation av olika typer av anläggningar.
- **Infrastruktur och tung anläggning:** Anlägger vägar, järnvägar, broar, tunnlar och hamnar. Vi bygger även tyngre anläggningar åt exempelvis industrin och offentliga beställare.
- **Drift och underhåll:** Arbetar med drift och underhåll av statligt och kommunalt väg- och gatunät samt parker, yttre fastighetsskötsel samt drift av VA-nät.

KUNDER

- **Lokal marknad:** Kunderna är företrädesvis kommuner, lokalt näringsliv, energibolag samt privata beställare.

- **Infrastruktur och tung anläggning:** Primära kunder är statliga trafikverk, kommuner och industriföretag. Dessutom är gruvindustrin, med bolag som Boliden, LKAB, Northland Resources, en stor kundgrupp.
- **Drift och underhåll:** Företrädesvis är kunderna statliga Trafikverket, kommuner samt fastighetsägare.

ANDRA VIKTIGARE AKTÖRER

- **Lokal marknad:** Lokala företag samt större bygg- och anläggningsföretag såsom Skanska, Svevia och NCC.
- **Infrastruktur och tung anläggning:** Större nationella och internationella bygg- och anläggningsföretag såsom Skanska, NCC, Veidekke, Lemminkäinen, Svevia, Strabag och Hochtief.
- **Drift och underhåll:** Större nationella och internationella bygg- och anläggningsföretag såsom Skanska, NCC, Svevia, Mesta med flera.

MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Den långa och kalla vintern 2013, som dröjde sig kvar långt in på vårkanten, kunde kompenseras av en mild inledning på vintern i slutet av året. Det gjorde att vi fick en tämligen normal produktions-säsongs för anläggningsverksamheten.

På grund av senarelagda offentliga investeringar i Sverige utvecklades inte infrastrukturmarknaden som förväntat. Den internationella konkurrensen ökade vilket i sin tur satte press på prisnivåerna för de projekt som trots allt genomfördes.

Under 2013 hade anläggningsbyggnaden i Norge en fortsatt gynnsam utveckling medan anläggningsmarknaden i Finland lider av pressade statsfinanser. Sammantaget innebär det att vår marknad 2013 kan betecknas som avvaktande. Samma utveckling ser vi i inledningen på 2014.

Marknaden väntar sig en uppgång först 2015 då de stora infrastrukturprojekten beräknas komma igång.

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången uppgick under 2013 till 11 092 Mkr (12 729). Den lägre orderingången är en följd av en minskad efterfrågan på Lokal marknad och Infrastruktur. Upparbetningen under året har varit lägre än under 2012 varför orderstocken om 8 483 Mkr (8 610) är i nivå med orderstocken vid samma tidpunkt föregående år.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Nettoomsättningen för 2013 uppgick till 11 172 Mkr jämfört med 12 643 Mkr föregående år, vilket innebär en minskning med 12 procent. Även justerat för förvärvade enheter var minskningen 12 procent.

Rörelseresultatet för året uppgick till 371 Mkr (440) och rörelsemarginalen sjönk till 3,3 procent (3,5). I jämförelse med föregående år har Lokal marknad minskat både omsättning och resultat. Drift och underhåll har en ökad omsättning men en alltför svag lönsamhet. Konkurrensen på drift- och underhållsmarknaden har ökat med en prispress som följd. Infrastruktur har en minskad omsättning men ett förbättrat resultat.

VERKSAMHETEN 2013

Vi genomför varje år projekt med entreprenadsummor som sträcker sig från mindre uppdrag till miljardprojekt. Bland årets mer betydande projekt hör Europaväg 45 utanför Trollhättan där Peab byggt fem etapper. Bland de väguppdrag som fortsätter in i 2014 finns förbifarten Sundsvall Syd på E4 och vårt första större vägprojekt i Norge, E6 utanför Trondheim. Ett annat stort kvalificerat projekt, gemensamt med affärsområde Bygg, är uppförandet av synkrotronlaboratoriet MAX IV i Lund som ska vara klart 2015.



Affärsområdeschef
Karl-Gunnar Karlsson

Strategiska prioriteringar

- Fortsatt fokus på specialisering och andra effektiviseringar för att stärka konkurrenskraften och förbättra marginalerna.
- Fokus på projektstyrning så att vi har rätt anpassade resurser och kan genomföra projekten på rätt sätt.
- Rörlighet av kompetens och resurser när efterfrågan varierar.
- Ökad samverkan mellan våra olika produktområden.
- Stärka och bredda kompetensen för att kunna möta en ökad efterfrågan på komplexa totalentreprenader.

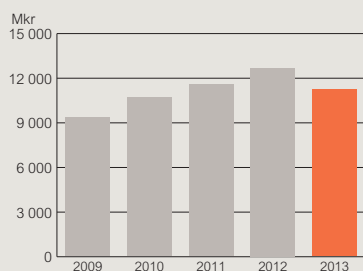
Nyckeltal

	2013	2012
Nettoomsättning, Mkr	11 172	12 643
Rörelseresultat, Mkr	371	440
Rörelsemarginal, %	3,3	3,5
Orderingång, Mkr	11 092	12 729
Orderstock per 31 december, Mkr	8 483	8 610
Antal anställda	3 188	3 553

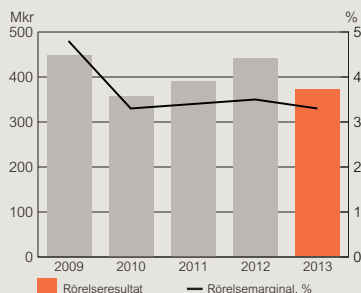
Utveckling 2013 vs 2012

	Nettoomsättning	Rörelseresultat
Lokal marknad	↘	↘
Drift och underhåll	↗	↘
Infrastruktur	↘	↗

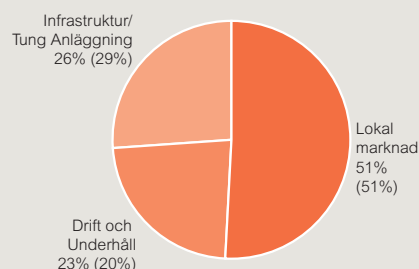
Nettoomsättning



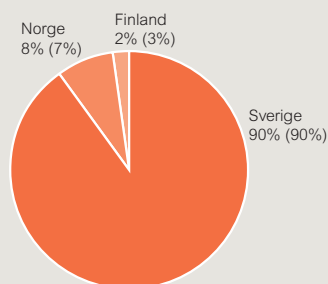
Rörelseresultat och marginal



Nettoomsättning per produktområde, 2013



Nettoomsättning per geografisk marknad, 2013



Projekt som påbörjats och som pågår under 2014 finns också Mälärbanan, trafikplatserna Marieholm i Göteborg och Spillepengen i Malmö samt Fagermästerterminalen i Narviks hamn. Dessutom löper flera avtal med Trafikverket gällande drift och underhåll av allmänna vägar i ett 20-tal driftsområden i Sverige.

FOKUS PÅ KOSTNADER OCH KOMPETENS

Verksamheten har under året präglats av ytterligare effektiviseringar och en fortsatt förstärkning av vår position på marknaden. Vi har fortsatt arbetet med att förbättra vår projektstyrning. Vi säkerställer mer noggrant att vi har passande kompetens och andra resurser i tillräcklig omfattning för att effektivt och lönsamt kunna genomföra de projekt vi åtar oss.

Vi har gjort en del förändringar i vår organisation. Framförallt samordnar vi produktområdena Drift och underhåll samt Infrastruktur över större geografiska områ-

den. På så sätt effektiviserar vi verksamheten samtidigt som vi skapar kompetenscentra som hela affärsområdet kan dra nytta av. Kompetensutveckling är centralt för verksamheten. Våra mindre lokala enheter stärker sin konkurrenskraft genom att nyttja centrala resurser. Det gör att vi kan ta oss an större bygg- och anläggningsprojekt.

Vår ambition är att ständigt utveckla våra medarbetares kompetens och kombinerat med erfarenheter från tidigare genomförda projekt och genom aktiv rekrytering stärker vi ytterligare vår konkurrenskraft. Vi strävar efter att erbjuda våra kunder smartare lösningar, så vi kan möta en ökad efterfrågan även på större och krävande totalentreprenader.





BJØRVIKA
Oslo

Affärsområde Industri – strategiska resurser för bygg- och anläggningsmarknaden

Industri levererar insatsvaror, utrustning och tjänster till såväl externa kunder som internt till Peabs bygg- och anläggningsprojekt. Välkända varumärken, en industriell drift, strategiskt placerade grus- och bergtäckter samt produktionsenheter gör oss till en ledande aktör på den nordiska marknaden.

AFFÄRSOMRÅDE INDUSTRI I KORTHET

Affärsområde Industri består av ett flertal företag med välkända och etablerade varumärken. Affärsområdet erbjuder grundläggning, grus- och bergprodukter, betong, asfaltering, tillfällig el, samt prefabricerade betongelement. Utöver detta finns även kranverksamhet, transport- och maskintjänster, återvinning av produktionsavfall samt tradingverksamhet av strategiska produkter. I Sverige utför vi även entreprenader inom energisektorn. Affärsområdet har tillgång till ett stort antal grus- och bergtäckter runt om i Sverige, vilket i många fall är en betydande konkurrensfördel.

PRODUKTOMRÅDEN

- **Asfalt:** Tillverkning och utläggning av asfalt.
- **Betong:** Tillverkning och leverans av fabriksbetong.
- **Grus och Berg:** Producerar och levererar insatsvaror till anläggningssektorn och för asfalt- och betongtillverkning.
- **Transport och Maskin:** Tillhandahåller flexibla lösningar inom transport- och entreprenadmaskintjänster. Vi erbjuder även skraddarsydda maskin- och transportlösningar för bland annat gruvindustrin.
- **Grundläggning:** Erbjuder kvalificerad kompetens inom grundförstärkning, pålning, spontning, borrpilntar, stabilisering med mera samt tillverkning av betongpålar.
- **Uthyrning:** Erbjuder ett brett sortiment av byggmaskiner, bodar, byggställningar, byggnadskranar, mobilkranar, kranbilar, bygghissar, tillfälliga installationer, elmateriel och generatorer samt tillhandahåller tjänster inom energiteknik.
- **Industriellt byggande:** Producerar prefabricerade betongelement. Från 2014 ingår även Peab PGS som tillverkar standardiserade byggsystem för olika typer av byggnationer.

STÖRRE KUNDER

Bland de större kunderna finns offentliga beställare såsom Trafikverket, Statens Vegvesen i Norge, kommuner, tung industri samt andra byggbolag. Vi ser också ett ökat



Affärsområdeschef
Karl-Gunnar Karlsson

Strategiska prioriteringar

- Öka kostnadseffektiviteten genom en löpande anpassning av affärs- och produktionsstrukturen till rådande efterfrågan.
- Fortsätta etableringar av strategiskt placerade grus- och bergtäckter som i många avseenden är hjärtat i verksamheten.
- Fortsätta investeringar som på ett kapitaleffektivt sätt upprätthåller maskinparkens standard och medger tillväxt.
- Stärka den tekniska kompetensen och fortsätta innovationer med bättre produkter och smartare lösningar.
- Öka tempot i processen med att utveckla hållbarhetsarbetet på alla plan som framgent också kommer att generera en rad affärsmöjligheter.

intresse från en rad internationella bolag som vill etablera sig i Norden. Stora gruvbolag som Boliden, LKAB och Northland Resources men även mindre gruvbolag i Mellansverige är också kunder. Vi är också en betydande leverantör till Peabs bygg- och anläggningsverksamhet.

AKTÖRER AV STÖRRE BETYDELSE

- **Asfalt, Grus och Berg:** Större nordiska byggbolag såsom NCC, Skanska, Svevia, Lemminkäinen och Veidekke.
- **Betong:** Specialiserade företag som till exempel Betongindustri, Färdigbetong, Sydsten, Finja, Rudus, Ruskon betoni och Strängbetong men också större byggbolag som Skanska.
- **Grundläggning:** Per Aarsleff, Hercules, Skanska och Kynningsrud.
- **Transport och Maskin:** Större nationella bolag som BDX och DSV, GDL samt en mängd lokala entreprenörer och lastbilscentraler.
- **Uthyrning:** Större nordiska bolag som Cramo, Ramirent, Skanska Maskin, Stավdal samt ett antal mindre lokala aktörer. På kransidan Havator, Kynningsrud, Ramirent, Nordic Crane group, ED Knutsen Maskin.
- **Industriellt byggande:** UBAB, Abetong, Finja, Strängbetong, Con-Form, Färdigbetong.

MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Affärsområde Industris utveckling följer bygg- och anläggningsmarknaden. Anläggningsinvesteringarna minskade något under året. Primärt berodde detta på senarelagda vägprojekt. Även gruvsektorn visade sig avvaktande vilket delvis kan härledas till lägre råvarupriser. Affärsområdet påverkades dock positivt av det ökade bostadsbyggande som kunde

skönjas i slutet av året, framförallt i Sverige.

Sammanfattningsvis var marknaden avvaktande under 2013 i väntan på ökade projektstarter under 2014 och 2015.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Nettoomsättningen för 2013 uppgick till 10 347 Mkr jämfört med 10 723 Mkr föregående år, vilket var en minskning med 4 procent. Justerat för avyttrade enheter var minskningen 3 procent.

Rörelseresultatet för året uppgick till 681 Mkr (788). Rörelsemarginalen uppgick till 6,6 procent (7,3). Lägre bygg- och anläggningsvolym har påverkat affärsområdet negativt. Segmenten Grus och Berg samt Transport och Maskin har även påverkats av minskade volymer till stora infrastrukturprojekt. Asfalt uppvisar en oförändrad omsättning och ett förbättrat resultat.

Sysselsatt kapital i Industri uppgick vid årets slut till 5 301 Mkr jämfört med 6 046 Mkr föregående år. Minskningen förklaras främst av lägre maskininvesteringar.



VERKSAMHETEN 2013

Under året har vi tack vare ett ökat fokus på kund och marknadsbearbetning kunnat bredda vårt kundunderlag. Vi har fortsatt integrera våra olika enheter på ett allt bättre sätt, vilket gjort det möjligt att erbjuda de internationella företagen, som etablerat sig på den nordiska marknaden, helhetslösningar med Industris sortiment.

Vi har också byggt vidare på vår innovativa tradition och vidareutvecklat våra koncept inom logistik och lågtempererad asfalt. Vår produktutveckling inom asfalt och betong kan till stor del tillskrivas vår

satsning på utbildning inom väl utvalda teknikområden. Genom produktutvecklingen kan vi möta kundernas efterfrågan inom områden som solidifiering samt tillsats- och bindemedel. Under året har vi arbetat fram konceptet "Swerecycling" som tar hand om, och när så är möjligt, återvinner det avfall som ett byggprojekt genererar. Det är ett koncept där vi också kan dra fördel av våra erfarenheter inom logistik.

Grus- och bergtäckter i anslutning till utbyggnadsområden är viktiga för affärsområdets fortsatta expansion. Därför är arbetet med att planera och utveckla nya

täckter ett långsiktigt, strategiskt och prioriterat område. Under året har ett flertal nya täckter öppnats, bland annat i Västerås, Korpilombolo, Ockelbo, Vilhelmina och Köping. Vi har även investerat i ett nytt asfaltverk i Östergötland.

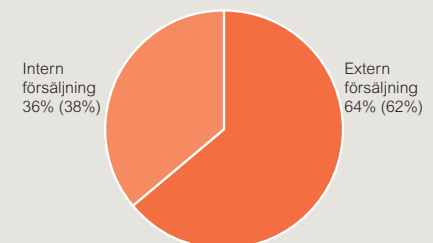
Integrationen av Peab PGS i produktområde Industriellt byggande påbörjades under senare delen av 2013. Syftet är att skapa förutsättningar för att vidareutveckla och ytterligare sänka produktionskostnaderna för våra byggsystem.

VIKTIGARE VARUMÄRKEN

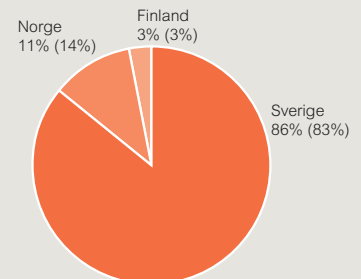
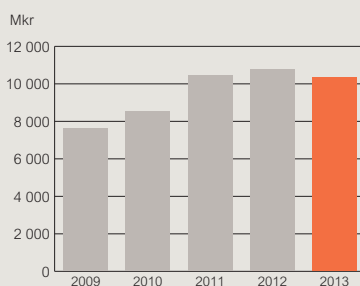
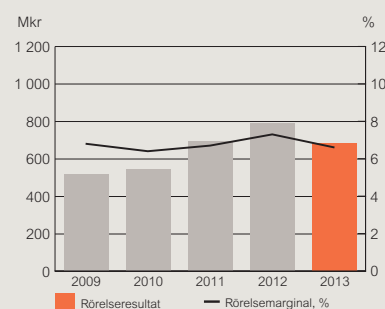
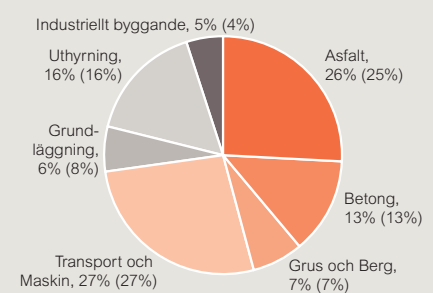
Peab har till viss del byggt upp sin industriverksamhet med förvärv av ett stort antal olika företag med starka lokala varumärken som kompletterar varumärket Peab. Bland dessa finns:

SWEROCK**NSP**
NORDISKA FJÄLDE SPINT- OCH PELESERVICE AB**Lambertsson****KRANOR AS**
- La oss gi deg et løft!**Lättklinker betong AB****CLIFFTON****ATS KRAFT SERVICE AB****SKANDINAVISKA BYGGELEMENT****HOSTURILASENNELO VIRTANEN****MBR**
Marittilan Betonrakennus Oy**SMEFA****Nyckeltal**

	2013	2012
Nettoomsättning, Mkr	10 347	10 723
Rörelseresultat, Mkr	681	788
Rörelsemarginal, %	6,6	7,3
Sysselsatt kapital per 31 december, Mkr	5 301	6 046
Antal anställda	3 135	2 944

Andelar av nettoomsättningen, 2013**Utveckling 2013 vs 2012**

	Nettoomsättning	Rörelseresultat
Asfalt	→	↗
Betong	→	↗
Grus och Berg	↘	↘
Transport och Maskin	→	↘
Grundläggning	↘	↘
Uthyrning	↘	↘
Industriellt byggande	↗	→

Nettoomsättning per geografisk marknad, 2013**Nettoomsättning****Rörelseresultat och marginal****Nettoomsättning per produktområde, 2013**



QUALITY HOTEL VIEW, POINT HYLLIE
Malmö

Affärsområde Projektutveckling – utvecklar bostäder och kommersiella fastigheter

Affärsområdet ansvarar för koncernens förvärv, utveckling och avyttring av bostäder och kommersiella fastigheter. Verksamheten bedrivs i två delar, Bostadsutveckling och Fastighetsutveckling.

AFFÄRSOMRÅDE PROJEKT-UTVECKLING I KORTHET

I affärsområdet samlas koncernens resurser avseende utveckling av bostäder och kommersiella lokaler. Dessa skiljer sig främst åt i relationen till kunderna där Bostadsutveckling i huvudsak riktar sig mot konsument medan Fastighetsutveckling riktar sig mot företag. Kombinationen gör oss till en attraktiv aktör när nya områden ska exploateras. En framgångsfaktor är att förstå våra kunders behov och krav avseende läge och utformning för att kunna omsätta detta till attraktiva bostäder och lokaler.

PRODUKTOMRÅDEN

- **Bostadsutveckling:** utvecklar alla typer av bostäder såsom flerfamiljshus i bostadsrätts-, äganderätts- och hyresrättsform samt småhus.
- **Fastighetsutveckling:** bedriver verksamhet avseende förvärv, utveckling och avyttring av helägda och delägda bolag. Delägda bolag består bland annat av Peabs ägande i Tornet som äger och förvaltar hyresrätter, Centur som äger och utvecklar handelsfastigheter samt företag kopplade till utveckling av Arenastaden i Solna. Projekt i helägda bolag består av ett större antal innehav av allt ifrån mark för utveckling där detaljplan är under utarbetande till färdigutvecklade projekt klara för avyttring.

KUNDER

Bostadskunder består av privatpersoner, bostadsrättsföreningar i Sverige eller motsvarande i Norge och Finland, privata och kommunala bostadsbolag samt fastighetsbolag. Kunderna på den kommersiella

marknaden utgörs av fastighetsbolag, investerare samt andra företag som behöver lokaler för bland annat industri, logistik och kontor.

ANDRA STÖRRE AKTÖRER

Andra marknadsaktörer är de större byggbolagen, fastighetsbolagen samt specialiserade utvecklingsbolag.

MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Förutsättningarna för bostadsutveckling är relativt oförändrade inför 2014 med ett stort behov av bostäder. Lånetak, utdragna planprocesser och kommunala särkrav ger dock långa ledtider. Ett stigande intresse hos bostadsköparna för våra bostäder har inneburit en ökad takt för produktionsstarter av bostadsprojekt under året. Efterfrågan på bostäder påverkas av flera faktorer såsom demografi, konjunkurläge, ränteläge och tillgången till bostadskrediter. Sammantaget pekar detta på en långsiktig god efterfrågan på bostäder med olika typer av upplåtelseformer.

Bankernas restriktivare hållning till projektfinansiering har hämmat den kommersiella projektutvecklingen. Vi ser dock att konjunkturen, åtminstone i storstadsregionerna och universitetsstäderna, satt sina spår i sysselsättningen. Det tillsammans med ett begränsat spekulationsbyggande har stabiliserat och ökat efterfrågan på kommersiella lokaler av olika slag. Det finns tecken på att denna utveckling kommer att fortsätta under 2014.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Under 2013 uppgick den operativa nettoomsättningen i affärsområde Projektutveckling till 5 721 Mkr (5 682) med ett operativt rörelseresultat uppgående till 247 Mkr (306).

Bostadsutveckling

Under 2013 uppgick den operativa nettoomsättningen inom Bostadsutveckling till 5 113 Mkr (5 352). Det operativt rörelseresultatet uppgick till 245 Mkr (264) och den operativa rörelsemarginalen uppgick till 4,8 procent (4,9).

Igångsättningen av antal egenutvecklade bostäder uppgick till 2 077 (1 679).

Bostadsmarknaden förstärktes under andra halvåret 2013 och medförde ett ökat antal produktionsstarter, främst i Stockholmsområdet, i jämförelse med föregående år. Antalet sålda bostäder under året uppgick till 2 034 (1 738). Antal egenutvecklade bostäder i produktion uppgick vid årets utgång till 3 654 jämfört med 3 134 vid föregående årsskifte. Andelen sålda bostäder i produktion uppgick till 73 procent jämfört med 72 procent vid föregående årsskifte. Antalet återköpta bostäder per 31 december 2013 uppgick till 141 jämfört med 191 vid föregående årsskifte.

Fastighetsutveckling

Omsättning och rörelseresultat från verksamheten härrör från drift av helägda fastigheter, av resultatandelar från delägda bolag samt realisationsresultat vid avyttring av färdiga fastigheter och andelar i delägda bolag. Under 2013 uppgick omsättningen inom Fastighetsutveckling till 608 Mkr (330) med ett rörelseresultat uppgående till 2 Mkr (42).

Resultat från fastighetsförsäljningar påverkar resultatet positivt med 63 Mkr jämfört med 76 Mkr föregående år. Rörelseresultatet belastades av negativa resultatandelar från fastighetsprojekt i delägda bolag under utvecklingsfasen. I detta resultat ingår Peabs andel av driftsresultatet för Friends Arena. Friends Arena är en väsentlig del i förverkligandet av Arenastaden, en helt ny stadsdel i Solna. För Peabs del innebär utvecklingen av Arenastaden betydande bygg- och anläggningsentreprenader, tillgång till intressanta byggrätter bland annat för bostäder samt möjligheter till kommersiell fastighetsutveckling. Projekten i sin helhet följer de planer som fastställdes när Peab fattade beslut om att delta i utvecklingen.

VERKSAMHETEN 2013

Verksamhetsåret, har till stor del präglats av att implementera den nya affärsstrukturen och samordna all projektutveckling. Samtidigt har vi förfinat våra processer och förnyat organisationen. Trots den ökade specialiseringen har vi fortfarande stor



Affärsområdeschef
Tomas Anderson

Strategiska prioriteringar

- Säkerställa att kunderna är nöjda med vår verksamhet genom proaktiva åtgärder och aktiv uppföljning, bland annat genom NKI (Nöjd-Kund-Index).
- Fortsatt implementering av den nya organisationen, förbättrade processer samt en förstärkning av projektuppföljning och kontroll.
- Utveckling av byggrättsportföljen genom en successiv avyttring av färdigförädlade objekt samt objekt med för oss begränsade strategiska värden. Då skapar vi utrymme för nya projektförvärv som möjliggör vår framtida intjäning. På så sätt kan vi optimera vår kapitalbindning och öka avkastningen.
- Tydligare processer för att identifiera morgondagens attraktiva lägen.

nytta av lokal närvaro. Den ger oss goda möjligheter att följa den lokala marknadsutvecklingen över hela Peabs verksamhetsområde. Genom den nya affärsstrukturen kan vi ta ett samlat grepp om all projektutveckling inom koncernen. Det gör att vi kan effektivisera kapitalbindningen, förbättra styrningen och tidigare komma in i förvärvs- och avyttringsprocesserna. Vi får också ett tydligare ägande av bygggrätsportföljen och därmed ett tydligare ansvar för dess utveckling. Dessutom kan vi ta ett samordnat grepp om utvecklings- och försäljningsprocesserna av egenutvecklade bostäder.

FORTSATT UTVECKLING AV STANDARDISERADE BOSTADSKONCEPT

I syfte att stärka och utveckla Peabs kundrelationer har vi under året fortsatt utveckla våra kundkoncept Peab Småhus, Annehem och Bostäder för unga.

Peab Småhus är ett koncept för radhus, kedjehus och villor. Baserat på en gemensam teknisk plattform utvecklas husmodeller med kunden i fokus. Prefabricerade hus med låg energianvändning byggs effektivt och fuktsäkert. Ett tusental småhus ligger i planeringen på 5-7 års sikt. Under året har småhuskonceptet bland annat initierats i Linköping och i Alingsås.

Annehem är ett koncept för Senior- och Trygghets- och Vårdboende där Peab, tillsammans med våra samarbetspartners, kommuner och fastighetsbolag, utvecklar framtidens boenden för äldre, vilket inkluderar kringtjänster för service och aktiviteter i husen. Under året har vi bland annat påbörjat vård- och trygghetsboende tillsammans med vårdbolaget Aleris i både Halmstad och Simrishamn.

Bostäder för unga är ett koncept där vi genom en kostnadseffektiv produktion

bygger lägenheter som gör det möjligt för ett stort antal yngre människor att flytta hemifrån. Metoderna sträcker sig från en effektivisering av boytan till smarta interiöra lösningar. I Arenastaden i Solna byggs nu en föregångare till konceptet. Nästan 60 procent av dem som bokat en bostad är födda på 1980- och 1990-talet. Många av dem är förstagångsköpare.

AKTIV PROJEKTUTVECKLING UNDER ÅRET

Även om projektportföljens storlek inte ändrats nämnvärt under året har vi för att förbättra kvaliteten gjort stora förändringar. Vi har för att skapa en bättre produktmix och geografisk balans av projekt avyttrat bostäder och kommersiella projekt samtidigt som vi har förvärvat ett flertal fastigheter och bolag.

Kontorsprojektet "Hyllie Etapp två" beläget i ett av Malmös mest expansiva områden intill Malmö Arena är ett exempel på ett projekt som avyttrats under året. Här uppför vi även ett hotell med First Choice som operatör. I området fortsätter vi att utveckla såväl bostäder som kontorslokaler.

I Visby har vi avyttrat kontor och hyresrätter belägna inom det gamla regementsområdet. Vi har fler nedlagda militära områden i vår portfölj där vi utvecklar bostäder och kommersiella lokaler i bland annat Ängelholm, Östersund, Växjö och Ljungbyhed.

Under året har vi påbörjat byggandet av en ny fabrik med fryslager i Bjuv med Findus som hyresgäst. Fabriken beräknas vara färdigställd och avyttrad i maj 2015. Vid sidan av ett stort antal egenutvecklade bostadsrätter har vi bland annat också fått uppdraget att utveckla och bygga 65 nya bostäder åt det kommunägda bostads-

bolaget AB Stångåstaden i Linköping. Vi har också börjat projektera ett äldreboende i Upplands-Väsby.

Inom ramen för Arenastaden, ett projekt som engagerat Peab under de senaste åren har vi ett stort antal bygggrätter för bostäder.

I den nya stadsdelen Ulriksdal, också den belägen i Solna, utvecklar vi en tät stadsbebyggelse med stadsradhus, lägenheter, hotell och kontor.

Inom Kvarnholmens utvecklings AB utvecklar vi tillsammans med JM och Folk-sam cirka 1 500 nya lägenheter på Kvarnholmen, en halvö attraktivt belägen mitt emot Djurgården vid Stockholms inlopp.

Inom ramen för Fastighets AB Centur, som vi äger tillsammans med Fastighets AB Balder, har vi förvärvat fastigheten Lyckholms belägen intill Liseberg i centrala Göteborg. Där bygger vi nu i en första etapp med två nya kontorsfastigheter om totalt 20 000 kvadratmeter.

I Malmö strax intill sjukhusområdet ska vi uppföra "INSPI". Det är ett samlat centrum för förebyggande hälso- och sjukvård samt butiker och hotell med unik arkitektur i nya miljövänliga byggnader.

Peab förvärvade genom Acturum Development AB, ett bolag som vi äger tillsammans med Wallenbergstiftelsen, 130 000 kvadratmeter moderna forskningslokaler i Snäckviken i Södertälje av Astra Zeneca. Där ska Peab delta i processen att skapa Biovation Park Telge, en livaktig utvecklingspark, med ett förstklassigt läge och konkurrenskraftiga hyror.

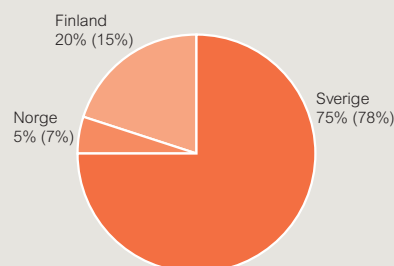
Nyckeltal	2013	2012
Operativ nettoomsättning ¹⁾ , Mkr	5 721	5 682
varav Fastighetsutveckling	608	330
varav Bostadsutveckling ¹⁾	5 113	5 352
Operativt rörelseresultat ¹⁾ , Mkr	247	306
varav Fastighetsutveckling	2	42
varav Bostadsutveckling ¹⁾	245	264
Operativ rörelsemarginal ¹⁾ , %	4,3	5,4
varav Fastighetsutveckling	0,3	12,7
varav Bostadsutveckling ¹⁾	4,8	4,9
Sysselsatt kapital per 31 december, Mkr	11 376	10 800
Antal anställda	168	182

¹⁾ Enligt successiv vinstavräkning (IAS11).

Projektutveckling	2013	2012
Ordergång, Mkr	5 115	3 274
Orderstock per 31 december, Mkr	3 975	3 624

Egenutvecklad bostadsproduktion	2013	2012
Antal under året produktionsstartade bostäder	2 077	1 679
Antal under året sålda bostäder	2 034	1 738
Totalt antal bostäder i produktion, vid årets slut	3 654	3 134
Andel sålda bostäder i produktion, vid årets slut	73%	72%
Återköpta bostäder i egen balansräkning, vid årets slut	141	191

Operativ nettoomsättning per geografisk marknad 2013





ANGERED ARENA
Göteborg

Risker och riskhantering

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Peabs verksamhet är utsatt för såväl operativa som finansiella risker. Riskernas påverkan på Peabs resultat och ställning avgörs av hur väl vi sköter den dagliga verksamheten i företaget. Därutöver är Peab som bygg- och anläggningsföretag utsatt för omvärldsrisker som till exempel konjunkturutveckling och förändrade förutsättningar i form av ändringar av lagar och regelverk och andra politiska beslut.

Moderbolaget påverkas indirekt av de risker som beskrivs i avsnittet nedan.

RISKHANTERING

Hantering av de operativa riskerna är en ständigt pågående process med tanke på verksamhetens stora antal projekt som påbörjas, genomförs och avslutas. De operativa riskerna hanteras i linjeorganisationen inom respektive affärsområde. De finansiella riskerna är kopplade till verksamhetens kapitalbindning och kapitalbehov främst i form av ränterisk och refinansieringsrisk. De finansiella riskerna hanteras på koncernnivå. I tabellen nedan beskrivs de väsentligaste riskerna och hantering av dessa.

OPERATIVA RISKER

Verksamheten inom Peab är till stor del projektrelaterad. De operativa riskerna i den dagliga verksamheten innefattar bland annat risk i anbudsskedet där felaktiga kalkyler kan innebära att felaktiga anbud lämnas, vilket i sin tur kan leda till projektförluster. Med branschens låga marginaler krävs det flera lönsamma projekt för att

kompensera för ett förlustprojekt. Genom en väl utvecklad process och systemstöd för uppföljning av projekt minimeras riskerna.

Prisrisker är främst kopplat till att priser för insatsvaror rör sig i en riktning som inte har förutsetts. Andra operativa risker är felaktiga produkt- och metodval och tillgång till kompetent personal.

FINANSIELLA RISKER

Koncernen är exponerad för finansiella risker, såsom ränterisker kopplat till förändringar i skuldsättning och räntenivå. För mer information om finansiella risker se not 37.

RISKER KOPPLADE TILL FINANSIELL RAPPORTERING

Eftersom Peab tillämpar successiv vinstavräkning i merparten av pågående projekt kan felaktiga projektprognoser innebära att

redovisning och uppföljning blir missvisande. Ett antal balansposter värderas baserat på bedömningar och uppskattningar och värdet kan påverkas av exempelvis marknadsläge och kundernas preferenser.

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
Operativt			
Volym (rörelsemarginal konstant)	43 000	+/- 10%	+/- 60
Rörelsemarginal (volym konstant)	1,4%	+/- 1 procentenhet	+/- 430
Material och underentreprenader	21 000	+/- 1%	+/-210
Finansiellt			
Nettoskuld (räntan konstant)	5 944	+/- 10%	+/- 20
Genomsnittlig effektivränta ¹⁾ (nettoskuld konstant)	3,4%	+/- 1 procentenhet	+/- 37

¹⁾ Beräkningen grundas på antagandet att av den totala nettoskulden på 5 944 Mkr, har 3 723 Mkr en räntebindningstid som är kortare än 1 år och som således relativt omgäende påverkas av en förändring i marknadsräntorna.

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 projekten.
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 avser främst 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, alltid sträva efter att handla upp material och underentreprenader redan i anbudsskedet eller i ett så tidigt skede som möjligt.
Omvärldsrisk 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.



Övriga upplysningar och vinstdisposition

PEABS HÅLLBARHETSARBETE

Peab arbetar med att integrera hållbarhet i alla delar av verksamheten. 2012 undertecknade Peab Global Compact. Det har bidragit till ökad medvetenhet och kompetens, bland annat genom den metodiska uppföljning vi åtagit oss att göra. Mer utförlig information om Peabs hållbarhetsarbete återfinns i Peabs hållbarhetsredovisning som följer det internationella redovisningsramverket GRI (Global Reporting Initiative). Redovisningen finns på Peabs hemsida www.peab.se.

Peabs miljöarbete är en del av hållbarhetsarbetet. Vi genomför hållbarhetsfokuserade intressentdialoger som ger oss en bättre förståelse för vad som förväntas av vårt arbete. Dessutom genomförs på affärsområdesnivå och bolagsnivå miljöutredningar för att identifiera verksamhetens betydande miljöpåverkan.

Miljö- och hälsofarliga ämnen

Historiskt sett har vår bransch använt ett flertal ämnen som på senare tid visat sig vara farliga för människor och miljö. I dag finns mer kunskap och branschen har ett proaktivt förhållningssätt gällande miljö- och hälsofarliga ämnen. Peab strävar efter att fasa ut ämnen och ämnesgrupper som fortfarande är tillåtna men som innebär en potentiell risk för hälsa eller miljö. I Peab använder vi branschgemensamma system med egenskapskriterier för utfasning av miljö- och hälsofarliga ämnen.

Energieffektivitet

Peab söker ständigt efter energieffektiva lösningar i produktionen men även för de produkter som överlämnas till kund när utförandet är färdigt. Målet är att bygga bostäder med lägre energianvändning än normkraven. Vi har kontroll på energibalansen i byggprojekt genom att utföra energiberäkning i tidiga skeden, och följa upp den under hela projektet.

I Peabs verksamhet används stora mängder fordonsbränsle för transporter och för entreprenadmaskiner. Genom flera olika initiativ söker vi energieffektiva lösningar som till exempel alternativa bränslen samt eldrivna fordon och maskiner. Peab Asfalt har under den senaste tioårsperioden utvecklat asfalt som är energieffektiv att tillverka och som innebär mindre påverkan på miljön. Genom att sänka utläggningstemperaturen på asfalten med cirka 30 grader beräknas energiförbrukningen minska med ungefär 20 procent och koldioxidutsläppen med 30 procent.

Effektiv avfallshantering

Byggsektorn står idag för en stor del av samhällets avfallsgenerering. För Peab handlar det om att uppnå en övergripande resurseffektivitet som syftar till att både minimera uttag av ändliga naturresurser och mängden genererat avfall. I Sverige har vi under flera år samarbetat med två avfallsleverantörer, ett samarbete som kontinuerligt utvecklas. Vi har sedan länge rutiner och arbetssätt för att identifiera och hantera farligt avfall på rätt sätt.

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 motsvarade cirka 2 procent (2) av koncernens nettoomsättning 2013. 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 mot-

svarade cirka 7 procent (6) av koncernens nettoomsättning 2013.

PEABS MEDARBETARE

Genomsnittligt antal anställda i Peabkoncernen uppgick under 2013 till 13 792 jämfört med 14 828 under 2012.

Peab prioriterar att ha egen anställd personal och arbetar aktivt och målmedvetet för att de ska må bra och vara säkra på sina arbetsplatser. Därför har hälsa och arbetsmiljö varit en prioriterad fråga under lång tid. Peabs arbetsmiljöpolicy, som är integrerad i företagspolicyen, ligger till grund för vårt strategiska arbetsmiljöarbete. I Sverige följer vi kraven i AFS 2001:1 och i Norge arbetar vi enligt arbetsmiljölagen samt gällande föreskrifter för bygg- och anläggningsbranschen. I Finland har vi under året erhållit ett certifikat för arbetsmiljö enligt OHSAS 18001.

Peab arbetar preventivt med arbetsmiljön genom att tillhandahålla säkra utrustning och kvalitetssäkrade arbetsmetoder samt med kommunikation och utbildningar inom området. Alla tillbud och olyckor rapporteras och följs upp. Vid allvarliga olyckor engageras Peabs krisorganisation. Nytt för 2013 är att vi sprider säkerhetsvarningar i organisationen då allvarliga tillbud eller olyckor inträffat. Säkerhetsvarningen består av kort information om vad som har hänt och tips om hur liknande händelser kan förebyggas. Peab arbetar också systematiskt med främjande, förebyggande och rehabiliterande hälsoarbete. Sjukfrånvaron har minskat något under 2013 i jämförelse med 2012.



Kompetens- och karriärutveckling

Medarbetarsamtalet är en viktig del i Peabs verksamhetsutveckling. Då diskuteras medarbetarens eventuella behov av kompetensutveckling för att kunna nå målen i affärsplanen.

Efter ett omfattande analysarbete 2013 bygger Peabs program för kompetensutveckling från och med 2014 på delaktighet, verkliga utmaningar, samverkan och dialog. Ambitionen är att 70 procent av koncernens kompetensutveckling ska ske i det dagliga arbetet, 20 procent genom nätverk, utbyte och samverkan och 10 procent genom formell utbildning.

Under hösten 2013 lanserades medarbetar- och ledarprofiler som bygger på Peabs kärnvärden. Profilerna är grunden för Peabs kompetensutveckling, medarbetarsamtal, målsättningar och rekryteringar.

Jämställdhet och mångfald

Byggindustri är traditionellt en mansdominerad bransch. Av Peabs anställda är 11 procent kvinnor och 89 procent män. En ökad mångfald och jämställdhet utgör för Peab en betydande utvecklingspotential. Under 2013 har Peab därför kartlagt behovet av åtgärder för att öka jämställdheten och mångfalden. Under 2014 startar ett koncernprojekt för att utveckla en strategi för att öka densamma.

En lönekartläggning genomförs vart annat år i Peab för att säkerställa att lönerna är marknadsmässiga och att de är likvärdiga för liknande arbetsuppgifter, erfarenheter och ansvar.

FORSKNING OCH UTVECKLING

Peab bedriver ingen speciell avdelning för forskning och utveckling. Istället sker forskning och utveckling kontinuerligt i den löpande verksamheten.

Inom Peab arbetar vi tvärfunktionellt med behovsstyrd utveckling som utnyttjar forskningsresultat, vetenskaplig kunskap och nya idéer. Detta i syfte att bidra till en hållbar utveckling genom att skapa nya material, varor, tjänster, processer, system och metoder. Peab samarbetar med universitet och högskolor och medverkar även aktivt i många av de branschorganisationer som driver eller finansierar forskning och utvecklingsverksamhet exempelvis Sveby, Beast, SGBC, SBUF, Bygginnovationen, IQ samhällsbyggnad, Sveriges Byggindustrier, Säker Vatten, SBMI och CBI.

Aktuella projekt under 2013 inom affärsområde Bygg är exempelvis de branschgemensamma projekten, E-fakturer, Beast, samt "Säker Vatten – Bygg badrummet rätt".

Inom affärsområde Industri har under året pågått ett projekt för "Beständiga bullerdämpande beläggningar" finansierat av SBUF och Trafikverket.

Inom affärsområde Anläggning har under 2013 pågått "Kvalitetsökning av laboratorieundersökningar med bildanalys" finansierat av SBUF.

Inom affärsområde Industri är även PGS (Peab Gemensamt System) ett av de utvecklingsprojekt som har pågått under ett antal år. 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 Skåne till Mälardalen.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Jesper Göransson tillträdde den 25 mars som verkställande direktör och tillförordnad koncernchef för Peab. Han efterträdde Jan Johansson på posten. Jan Johansson kom till Peab 1986 och har sedan dess arbetat i olika roller inom koncernen.

Den 20 augusti 2013 utsågs Jesper Göransson till VD och koncernchef (CEO) i Peab. Jesper har arbetat i Peab sedan 1996 och har en gedigen erfarenhet av ledande positioner i Peab bland annat som vice VD och medlem i Peabs koncernledning sedan 2006.

Tore Hallersbo, vice VD, har valt att sluta sin anställning i Peab. Sedan 2009 har Tore ingått i koncernledningen och har sedan 2011 haft olika ledande befattningar inom affärsområde Bygg.

Under andra kvartalet beslutades om nya ansvarsområden inom koncernledningen. Roger Linnér utsågs till Produktionschef (COO) samt affärsområdeschef Bygg. Roger har arbetat i Peab sedan 1996, senast som affärsområdeschef Anläggning.

Karl-Gunnar Karlsson, affärsområdeschef Industri, utsågs till att tillika vara affärsområdeschef Anläggning. Karl-Gunnar har arbetat i Peab sedan 2003.

Niclas Winkvist har utsetts till Ekonomi-





och Finansdirektör (CFO) i Peabkoncernen. Tjänsten omfattar även ansvaret för Affärsstöd och Investeringar samt ansvar för Peabs byggverksamheter i Norge och Finland, Niclas har arbetat i Peab sedan 1995.

Peab har refinansierat befintliga kreditavtal på totalt 5 450 Mkr, med förfall i maj och september 2014, med en ny kreditfacilitet om 5 000 Mkr med förfall den 2 september 2016.

Peab har säkrat upp ny finansiering genom tre emissioner av obligationslån uppgående till totalt 450 Mkr under det MTN-program som etablerades i februari 2012. Låneramen för MTN-programmet är 3 000 Mkr och obligationer uppgående till totalt 1 450 Mkr är utestående efter ovanstående emissioner.

NORTHLAND RESOURCES

Peab har utfört flera större projekt åt Northland Resources med anknytning till järnmalmgruvan utanför Pajala. Den 8 februari 2013 ansökte Northland om företagsrekonstruktion. Som en del i en långsiktig finansiell lösning för Northland tillfördes bolaget 335 miljoner USD genom emission av obligationer. Ett konsortium bestående av Folksam, Metso, Norrskenet och Peab har var för sig investerat 22 miljoner USD i Northlands obligationer. Peabs utestående fordringar har omvandlats till en räntebärande leverantörskredit med halvårsvis amortering från januari 2016 till slutförfall senast juli 2020.

Northland offentliggjorde den 14 november 2013 en plan för att förstärka sina finansiella buffertar med 150 miljoner USD. Som en del i finansieringen har super-seniora säkerställda obligationer ställts ut om 60 miljoner USD, vilka godkändes av obligationsägarna vid obligationsmötet den 4 april 2014. Finansieringsförslaget ska

presenteras i sin helhet senast i maj 2014.

Peabs totala riskeponering i balansräkningen uppgår i nuläget till 260 Mkr och består av utestående oprioriterade kundfordringar som omfattas av rekonstruktionsplanen (omklassificerade till långfristiga räntebärande fordringar) och obligationslån säkerställd med panträtt.

PEABAKTIEN

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 31 december 2013 fanns det cirka 32 000 aktieägare i Peab.

Mats Paulsson med bolag var största enskilda ägare med 15,9 procent av kapitalet och 22,3 procent av rösterna. Det samlade ägandet kopplat till bolagets grundare Mats och Erik Paulsson med familjer, barn och bolag uppgick vid årsskiftet till 29 procent av kapitalet och 64,9 procent av rösterna.

Bolaget har ingen kännedom om avtal mellan aktieägare, som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktierna.

Under 2007 bildade Peab en vinstandelsstiftelse. Stiftelsens förmögenhet ska, enligt stiftelsens placeringspolicy, i huvudsak placeras i aktier i Peab. Per den 31 december 2013 innehar stiftelsen 7 803 432 B-aktier i Peab.

I Peabs bolagsordning anges att tillsättande av styrelseledamöter ska ske vid årsstämma i bolaget. Bolagsordningen inne-

håller inte några bestämmelser om entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

INNEHAV AV EGNA AKTIER

Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2013 till 1 086 984 B-aktier, motsvarande 0,4 procent av totalt antal aktier. Peabs årsstämma beslöt den 14 maj 2013 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 2013 har inga återköp eller avyttringar av egna aktier gjorts, vilket innebär att Peabs innehav av egna aktier vid utgången av 2013 uppgick till 1 086 984 B-aktier.

BOLAGSSTYRNING

För en utförlig beskrivning av styrelsens arbete, bolagsstyrningen och system för intern kontroll, se sidan 90, Bolagsstyrning.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen kommer att föreslå att årsstämman den 13 maj 2014 beslutar om oförändrade ersättningsprinciper. För mer information om beslutade riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till verkställande direktören och andra personer i företagens ledning, se not 9 sidan 56-58.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Utfallet för 2013 är en svagt minskad volym avseende total husbyggnadsmarknad i Sverige. Analysföretaget Industrifakta räknar med en positiv vändning under 2014, om än svag. Nybyggnad av flerbo-stadshus är den sektor som har visat starkaste volymtillväxten under 2013. Trots en



ökad produktion är den samlade bedömningen att det finns utrymme för ökad bostadsproduktion med hänsyn till rådande bostadsbehov, framförallt på tillväxt- och universitetsorterna. Även småhusproduktionen har haft en god utveckling under 2013, dock från en låg nivå. Ombyggnadsvolymen för flerbostadshus fortsätter att ha en god utveckling där bland annat ett ökat investeringsintresse i miljöprogrammet ligger bakom sektorns goda utveckling 2013. Utvecklingen förväntas att hålla i sig de kommande åren. Det offentliga lokalbyggandet fortsatte att tappa fart under 2013 jämfört med 2012 och 2011. Den samlade bedömningen är att volymen kommer att ligga kvar på en oförändrad nivå 2014. Det privata lokalbyggandet står och väger, där man trots allt förväntar sig en ökad stabilitet och efterfrågan internationellt, vilket kan föranleda en försiktig optimism inför 2014.

Anläggningsbyggandet i Sverige visar en något lägre nivå för 2013 jämfört med 2012. Investeringsvolymen för 2014 förväntas visa viss tillväxt. Energisektorn kommer att vara det stora dragloket för sektorn under året med stora investeringar i stamnätet (gas och fjärrvärme), vindkraft samt kärnkraft.

Den norska bostadsmarknaden uppvisar tecken på osäkerhet avseende marknadsförutsättningarna för 2014. Det privata lokalbyggandet har varit starkt 2013 och förväntas ligga på en fortsatt hög volym 2014, dock avtar tillväxttakten. Nya skolor, vårdbyggnader och sjukhus ger goda förutsättningar för det offentliga byggandet under 2014. Prognosen för anläggningssektorn för 2014 ser fortsatt god ut med stora behov inom samfärdsel och energi.

Finlands ekonomi har utsatts för intensiva prövningar där kommande år kommer att präglas av en stram finanspolitik men även av en viss ljusning och återhämtning.

Bostadsproduktionen är något lägre för 2013 jämfört med föregående år och tros förbli oförändrad för 2014. En svag inhemsk ekonomi bromsar det privata lokalbyggandet och för offentligt byggande skjuts flera projekt framåt i tiden. Det stora infrastrukturprogrammet med syfte att stimulera anläggningsbyggandet som väntades landa under 2013 skjuts på framtiden och lämnar en oförändrad prognos för sektorn. Sammantaget förväntas finsk husbyggnadsmarknad utvecklas svagt under det kommande året trots svagt positiva signaler om återhämtning för både export och inhemsk konsumtion.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består av koncernledning samt koncerngemensamma funktioner. Omsättningen för 2013 uppgick till 105 Mkr (96) och bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet för året uppgick till -67 Mkr

(-54). Resultat från andelar i koncernföretag uppgick till 220 Mkr (-294), varav utdelning från dotterföretag uppgick till 82 Mkr (38), reavinst vid koncerninterna försäljningar av aktier i dotterföretag uppgick till 477 Mkr (14) och nedskrivning av aktier i dotterföretag uppgick till -339 Mkr (-346). Av nedskrivning av aktier i dotterföretag är -277 Mkr (-294) hänförliga till aktier i Peab AS. Resultat efter finansiella poster uppgick till -38 Mkr (-433).

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor;

Överkursfond	2 308 208 948
Särskild fond	55 000 000
Fond för verkligt värde	-93 813 854
Balanserat resultat	2 620 218 566
Årets resultat	229 000 552
Summa	5 118 614 212

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

Utdelning, 296 049 730 aktier á 1,80 kr	532 889 514
Balanseras i ny räkning ¹⁾	4 585 724 698
Summa	5 118 614 212
¹⁾ Varav till överkursfond	2 308 208 948
Varav till särskild fond	55 000 000
Varav till fond för verkligt värde	-93 813 854

Peab länkar samman människor och samhällen med nya E6

Trafiken på E6 genom Bohuslän är intensiv och ökande i takt med att regionen växer och utvecklas. På uppdrag av Trafikverket bygger Peab etapperna Knäm-Lugnet och Skee-Ejgst. På denna sträcka har lastbilstransporter samsats med turister, och vägstandarden tidigare innebar stora trafikproblem och många olyckor. Nu görs hela sträckan om till motorväg vilket ökar både säkerheten och framkomligheten. Vägen kan fortsätta att vara en betydelsefull länk som binder samman de ekonomiskt viktiga regionerna Öresund, Göteborg och Oslo. Peab jobbade i skift dygnet runt för att 1 100 meter motorväg snabbt och säkert skulle bli klar.



Resultaträkning för koncernen

Mkr	Not	2013	2012
Nettoomsättning	3,4	43 095	46 840
Kostnader för produktion		-40 295	-43 539
Bruttoresultat		2 800	3 301
Försäljnings- och administrationskostnader		-2 305	-2 378
Andelar i intressebolag och joint ventures resultat	18,19	13	18
Övriga rörelseintäkter	6	126	128
Övriga rörelsekostnader	7	-20	-12
Rörelseresultat	4,8,9,10,11,38	614	1 057
Finansiella intäkter		239	239
Finansiella kostnader		-472	-443
Andelar i joint ventures resultat	19	2	-38
Finansnetto	12	-231	-242
Resultat före skatt		383	815
Skatt	14	-85	-89
Årets resultat		298	726
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		298	730
Innehav utan bestämmande inflytande		0	-4
Årets resultat		298	726
Resultat per aktie	15		
före och efter utspädning, kr		1,01	2,47

Rapport över totalresultat för koncernen

Mkr	Not	2013	2012
Årets resultat		298	726
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländska verksamheter		-139	-12
Vinst/förlust på säkring av valutarisker i utlandsverksamhet		-	-2
Årets förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas		17	-87
Årets förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar		69	34
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar överfört till årets resultat		-46	-17
Andel i intresseföretags och joint ventures övrigt totalresultat		0	-1
Skatt hänförlig till poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat	14	-32	15
		-131	-70
Poster som inte kan omföras till årets resultat			
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner		0	10
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till årets resultat	14	0	-3
		0	7
Årets övrigt totalresultat		-131	-63
Årets totalresultat		167	663
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		167	667
Innehav utan bestämmande inflytande		0	-4
Årets totalresultat		167	663

Mkr	Not	2013	2012
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	16	2 053	2 126
Materiella anläggningstillgångar	17	3 973	4 443
Andelar i joint ventures	19	1 310	1 279
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22,36,37	516	442
Räntebärande långfristiga fordringar	21,36,37	1 744	1 157
Uppskjutna skattefordringar	14	155	233
Andra långfristiga fordringar	23	122	108
Summa anläggningstillgångar		9 873	9 788
Projekt- och exploateringsfastigheter	24	6 685	6 239
Varulager	25	412	465
Pågående arbete	26	1 100	1 106
Kundfordringar	27,37	6 104	7 095
Räntebärande kortfristiga fordringar	21,36,37	410	567
Skattefordringar		73	105
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	28	6 043	5 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		461	823
Övriga kortfristiga fordringar	23	254	208
Kortfristiga placeringar	36,37	21	10
Likvida medel	36,37	415	429
Summa omsättningstillgångar		21 978	22 287
Summa tillgångar		31 851	32 075
Eget kapital			
Aktiekapital	30	1 584	1 584
Övrigt tillskjutet kapital		2 576	2 576
Reserver		-283	-152
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 791	3 970
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		7 668	7 978
Innehav utan bestämmande inflytande		0	1
Summa eget kapital		7 668	7 979
Skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	31,36,37	5 053	6 772
Övriga långfristiga skulder	34,36	58	142
Uppskjutna skatteskulder	14	491	444
Avsättningar till pensioner	32,36	11	15
Övriga avsättningar	33	473	394
Summa långfristiga skulder		6 086	7 767
Räntebärande kortfristiga skulder	31,36,37	3 470	1 854
Leverantörsskulder	36,37	3 805	4 534
Skatteskulder		114	114
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	28	6 063	5 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 346	3 176
Övriga kortfristiga skulder	34,36	1 163	1 232
Avsättningar	33	136	173
Summa kortfristiga skulder		18 097	16 329
Summa skulder		24 183	24 096
Summa eget kapital och skulder		31 851	32 075

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 40.

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare						Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Verkligt värde	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat			
Ingående eget kapital 2012-01-01	1 584	2 576	38	-17	-103	3 869	7 947	0	7 947
Effekt av retroaktiv omräkning enligt ny redovisningsprincip						-14	-14		-14
Justerat eget kapital 2012-01-01	1 584	2 576	38	-17	-103	3 855	7 933	0	7 933
Årets totalresultat									
Årets resultat						730	730	-4	726
Årets övrigt totalresultat			-10	-87	27	7	-63		-63
Årets totalresultat	-	-	-10	-87	27	737	667	-4	663
Transaktioner med koncernens ägare									
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare									
Lämnade utdelningar						-620	-620		-620
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande, bestämmande inflytande sedan tidigare						-2	-2		-2
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	-	-	-	-	-	-622	-622	-	-622
Förändringar av ägarandel i dotterföretag									
Förändringar av ägarandel i dotterföretag, nyemission								5	5
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	-	-	-	-	-622	-622	5	-617
Utgående eget kapital 2012-12-31	1 584	2 576	28	-104	-76	3 970	7 978	1	7 979

Ingående eget kapital 2013-01-01	1 584	2 576	28	-104	-76	3 970	7 978	1	7 979
Årets totalresultat									
Årets resultat						298	298		298
Årets övrigt totalresultat			-152	17	4		-131		-131
Årets totalresultat	-	-	-152	17	4	298	167	0	167
Transaktioner med koncernens ägare									
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare									
Lämnade utdelningar						-472	-472		-472
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande, bestämmande inflytande sedan tidigare						-5	-5		-5
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	-	-	-	-	-	-477	-477	0	-477
Förändringar av ägarandel i dotterföretag									
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande, bestämmande inflytande sedan tidigare								-1	-1
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	-	-	-	-	-477	-477	-1	-478
Utgående eget kapital 2013-12-31	1 584	2 576	-124	-87	-72	3 791	7 668	0	7 668

Mkr	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten	44		
Resultat före skatt		383	815
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		821	737
Betald skatt		-23	-286
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 181	1 266
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av projekt- och exploateringsfastigheter		-1 336	-989
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		-200	526
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		32	-1 344
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		136	1 044
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		-1 368	-763
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-187	503
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel		-123	-406
Avyttring av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel		318	135
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-2	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-398	-758
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		174	106
Förvärv av finansiella tillgångar		-815	-615
Avyttring av finansiella tillgångar		1 635	2 009
Kassaflöde från investeringsverksamheten		789	471
Kassaflöde före finansiering		602	974
Finansieringsverksamheten			
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		-5	-
Återbetalning konvertibla skuldebrev		-	-598
Upptagna obligationslån		453	997
Förändring av lån		-628	-1 272
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare		-472	-620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-652	-1 493
Årets kassaflöde		-50	-519
Likvida medel vid årets början		439	970
Valutakursdifferens i likvida medel		47	-12
Likvida medel vid årets slut		436	439

Mkr	Not	2013	2012
Nettoomsättning	3	105	96
Administrationskostnader	9,10	-172	-150
Rörelseresultat		-67	-54
Resultat från finansiella poster	12		
Resultat från andelar i koncernföretag		220	-294
Resultat från andelar i intresseföretag		-	27
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		23	97
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214	-209
Resultat efter finansiella poster		-38	-433
Bokslutsdispositioner	13	267	206
Resultat före skatt		229	-227
Skatt	14	0	0
Årets resultat		229	-227

Rapport över totalresultat för moderbolaget

Mkr	2013	2012
Årets resultat	229	-227
Övrigt totalresultat		
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat		
Årets förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas	26	-99
Årets övrigt totalresultat	26	-99
Årets totalresultat	255	-326

Mkr	Not	2013	2012
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	17	1	2
Summa materiella anläggningstillgångar		1	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	42	13 173	12 547
Fordringar koncernföretag	20,36	–	1 586
Räntebärande långfristiga fordringar	21,36,37	194	105
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22,36	289	277
Andra långfristiga fordringar	23	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 657	14 516
Summa anläggningstillgångar		13 658	14 518
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar koncernföretag	36	1 544	46
Övriga kortfristiga fordringar	23	2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	5	5
Summa kortfristiga fordringar		1 551	53
Kassa och bank	36	8	3
Summa omsättningstillgångar		1 559	56
Summa tillgångar		15 217	14 574
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
Fond för verkligt värde		–94	–120
Balanserat resultat		2 620	3 319
Årets resultat		229	–227
Summa eget kapital		7 002	7 219
Obeskattade reserver	43	156	156
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	36	6 396	7 122
Summa långfristiga skulder		6 396	7 122
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	36	7	55
Skulder till koncernföretag	36	1 595	2
Skatteskuld		3	1
Övriga skulder	34	3	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	55	16
Summa kortfristiga skulder		1 663	77
Summa eget kapital och skulder		15 217	14 574
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser för moderbolaget			
Ställda säkerheter		–	–
Eventalförpliktelser	40	21 464	20 760

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital					Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Överkurs-fond	Särskild fond	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2012-01-01	1 584	300	2 308	55	-21	2 646	1 292	8 164
Årets resultat							-227	-227
Årets övrigt totalresultat					-99			-99
Årets totalresultat	-	-	-	-	-99	-	-227	-326
Vinstdisposition						1 292	-1 292	0
Lämnad kontant utdelning						-619		-619
Utgående eget kapital 2012-12-31	1 584	300	2 308	55	-120	3 319	-227	7 219

Ingående eget kapital 2013-01-01	1 584	300	2 308	55	-120	3 319	-227	7 219
Årets resultat							229	229
Årets övrigt totalresultat					26			26
Årets totalresultat	-	-	-	-	26	-	229	255
Vinstdisposition						-227	227	0
Lämnad kontant utdelning						-472		-472
Utgående eget kapital 2013-12-31	1 584	300	2 308	55	-94	2 620	229	7 002

Mkr	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten	44		
Resultat efter finansiella poster		-38	-433
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-145	279
Betald skatt		2	-122
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-181	-276
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		12	-8
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		720	40
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		732	32
Kassaflöde från den löpande verksamheten		551	-244
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		-950	-679
Avyttring av finansiella tillgångar		1 602	1 583
Kassaflöde från investeringsverksamheten		652	904
Kassaflöde före finansiering		1 203	660
Finansieringsverksamheten			
Återbetalning konvertibla skuldebrev		-	-598
Förändring av lån		-726	558
Lämnad utdelning		-472	-619
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 198	-659
Årets kassaflöde		5	1
Likvida medel vid årets början		3	2
Likvida medel vid årets slut		8	3

Not 1	Redovisningsprinciper	46
Not 2	Viktiga uppskattningar och bedömningar	53
Not 3	Intäkternas fördelning	53
Not 4	Rörelsesegment	54
Not 5	Förvärv av rörelse	55
Not 6	Övriga rörelseintäkter	56
Not 7	Övriga rörelsekostnader	56
Not 8	Statliga stöd	56
Not 9	Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	56
Not 10	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	58
Not 11	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	58
Not 12	Finansnetto	59
Not 13	Bokslutsdispositioner	59
Not 14	Skatter	59
Not 15	Resultat per aktie	61
Not 16	Immateriella anläggningstillgångar	62
Not 17	Materiella anläggningstillgångar	63
Not 18	Andelar i intresseföretag	64
Not 19	Andelar i joint ventures	65
Not 20	Fordringar på koncernföretag	66
Not 21	Räntebärande fordringar	66
Not 22	Andra långfristiga värdepappersinnehav	66
Not 23	Andra fordringar	66
Not 24	Projekt- och exploateringsfastigheter	66
Not 25	Varulager	66
Not 26	Pågående arbeten	66
Not 27	Kundfordringar	66
Not 28	Entreprenaduppdrag	67
Not 29	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67
Not 30	Eget kapital	67
Not 31	Räntebärande skulder	68
Not 32	Pensioner	68
Not 33	Avsättningar	69
Not 34	Övriga skulder	70
Not 35	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70
Not 36	Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde	71
Not 37	Finansiella risker och finanspolicy	73
Not 38	Operationella leasingavtal	76
Not 39	Investeringsåtagande	76
Not 40	Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar	76
Not 41	Närstående	77
Not 42	Koncernföretag	78
Not 43	Obeskattade reserver	81
Not 44	Kassaflödesanalys	81
Not 45	Uppgifter om moderbolaget	82

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) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation 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 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 2014. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 13 maj 2014.

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 samt av aktier och andelar som inte redovisas som dotter-/intresseföretag eller joint ventures.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Väsentliga bedömningar och uppskattningar beskrivs närmare i not 2.

Ändrade redovisningsprinciper

I allt väsentligt är redovisningsprinciperna, beräkningsgrunderna och presentationen oförändrade jämfört med årsredovisningen 2012, med undantag för förändringen i redovisningen av aktuariella vinster/förluster på förmånsbestämda pensionsplaner och ifråga om presentation och upplysningar om övrigt totalresultat samt utökade upplysningar om verkliga värden på finansiella instrument och kvittningar. Dessa förändringar förklaras nedan.

Ändrad IAS 19 Ersättningar till anställda, innebar att möjligheten att redovisningsmässigt utjämna aktuariella vinster och förluster över tiden har tagits bort. Istället redovisas aktuariella vinster och förluster i övrigt totalresultat direkt när de uppkommer. Avkastning på förvaltningsstillgångar i resultatet redovisas till ett belopp beräknat utifrån den diskonteringsränta som används vid beräkning av pensionsförpliktelser. Skillnad mellan verklig och beräknad avkastning avseende förvaltningsstillgångar redovisas i övrigt totalresultat. Ändringarna har tillämpats på räkenskapsåret 2013 med retroaktiv omräkning av jämförelseåret. Förändringarna av IAS 19 påverkade koncernens egna kapital den 1 januari 2012 med -14 Mkr efter beaktande av uppskjuten skatt. Omräkningseffekten på koncernens resultat 2012 uppgick till 1 Mkr, samt övrigt totalresultat för 2012 med 7 Mkr. Eget kapital vid utgången av 2012 påverkades med -6 Mkr med beaktande av uppskjuten skatt.

Ändrad IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, innebar att poster inom övrigt totalresultat har delats upp och presenterats i två kategorier utifrån om posterna senare kommer att överföras till resultatet eller ej. Poster som kan omklassificeras till resultatet är omräkningsdifferenser med tillhörande valutasäkring, vinster/förluster på kassaflödessäkningar och förändringar av verkligt värde på vissa finansiella instrument vilka tidigare redovisats i övrigt totalresultat. Poster

som inte kan omklassificeras är aktuariella vinster och förluster.

IFRS 13 Värdering till verkligt värde, har tillämpats framåttriktat från och med räkenskapsåret 2013 och har endast påverkat koncernens lämnade tilläggsupplysningar.

Ändrad IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar, har medfört krav på upplysningar om kvittning av finansiella tillgångar och skulder från och med räkenskapsåret 2013 med motsvarande uppgifter även för jämförelseåret.

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 10 Koncernredovisning, behandlar när verksamheter ska konsolideras och ersätter motsvarande delar i nuvarande IAS 27 som får den nya benämningen Separata finansiella rapporter.

IFRS 11 Samarbetsarrangemang, är en ny standard som ersätter IAS 31 Andelar i joint ventures. IFRS 11 omfattar avtal där parterna har ett gemensamt bestämmande inflytande över den gemensamt bedrivna verksamheten. Investeringen ska klassificeras som antingen joint operation eller joint venture beroende på avtalsparternas rättigheter och skyldigheter. En joint operation föreligger om den ekonomiska innebörden av arrangemanget är att respektive part har rätt till de tillgångar, förpliktelser och skulder som rör arrangemanget. Joint operations redovisas med klyvningsmetoden, det vill säga respektive part redovisar sin avtalade andel av tillgångar och skulder respektive intäkter och kostnader. Ett joint venture innebär att parterna har rätt till nettotillgångarna i arrangemanget vilket redovisas enligt kapitalandelsmetoden. IFRS 11 bedöms för Peab innebära att vissa av nuvarande joint ventures kommer att omklassificeras till joint operations och redovisas med klyvningsmetoden istället för med kapitalandelsmetoden.

IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag, är en ny standard som ställer utökade krav på upplysningar om investeringar i dotterföretag, samarbetsarrangemang, intresseföretag och vissa andra företag. IAS 28 Innehav i intresseföretag har ändrats och har fått benämningen Innehav i intresseföretag och joint ventures. Den ändrade standarden överensstämmer i huvudsak med tidigare IAS 28.

IFRS 10-12 och reviderade IAS 27 och IAS 28 har godkänts av EU för tillämpning senast på räkenskapsår som inleds den 1 januari 2014.

IFRS 9 Finansiella instrument, avses ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, från och med 2018. IFRS 9 behandlar klassificering och värdering av finansiella tillgångar och finansiella skulder och säkringsredovisning. IFRS 9 kommer att kompletteras med nya regler om nedskrivning 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 ett komplett 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 upp av företagets högste verkställande beslutsfattare, koncernledningen, för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Segmentinformation lämnas endast för koncernen.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består 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, beaktas potentiella röstberättigade aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras.

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. 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.

Goodwill i rörelseförvärv från och med 2010 beräknas som summan av överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande 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.

Ägande i företag som 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 baserat på det verkliga värdet av 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. För 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 eventualförpliktelser 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 delayyttringar 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 realiserade 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 realiserade 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. Icke-monetära tillgångar som redovisas till verkligt värde omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

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 del av moderbolagets 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.

Intäkter

Entreprenaduppdrag

Pågående entreprenaduppdrag redovisas i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal. 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 Upparbetade men ej fakturerade intäkter bland omsättningstillgångarna eller som Fakturerade men ej upparbetade intäkter 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.

Svenska bostadsrättsprojekt redovisas enligt IAS 11 Entreprenadavtal, vilket innebär att successiv vinstavräkning tillämpas baserat på projektets färdigställandegrad utifrån nedlagda kostnader i förhållande till projektets beräknade totala kostnader. Försäljningen av mark och uppförandet av fastigheten sker enligt avtal med Bostadsrättsföreningen som utgör en självständig juridisk person.

Bostadsprojekt i egen regi för försäljning

I Peabs bostadsprojekt i Finland och Norge samt egna hem i Sverige har Peab inte någon 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.

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 ränteintäkter 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.

Ränteintäkter 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. Ränteintäkter 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 överförs 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 färdigställa för avsedd användning eller försäljning. Aktivering av räntekostnader sker i enlighet med IAS 23 Låneutgifter. För skydd mot ränterisk kopplad till koncernens upplåning används ränteswappar. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. I årets resultat redovisas räntekupongdelen löpande som en korrigerig av räntekostnaden. Orealiserade 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 respektive 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 år. 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 skattepliktig resultat. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om till exempel det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter med hyreskontrakt, men förvärvet inte innefattar processer som erfordras för att bedriva rörelseverksamhet. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt.

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 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 de som tillhör kategorin finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas 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 tillgångar 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 med stöd av den så kallade "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. Den andra undergruppen, "fair value option", används inte för närvarande.

Finansiella tillgångar som kan säljas

I kategorin finansiella tillgångar som kan säljas ingår finansiella tillgångar som inte klassificerats i någon annan kategori eller finansiella tillgångar som företaget initialt valt att klassificera i denna kategori. I denna kategori redovisas innehav i aktier och andelar som inte redovisas till verkligt värde via resultatet (se ovan) och som inte utgör dotterbolag, intresseföretag eller joint venture. Tillgångar i kategorin värderas löpande till verkligt värde med periodens värdeförändringar redovisade i övrigt totalresultat och de ackumulerade värdeförändringarna i en särskild komponent av eget kapital. Erhållna utdelningar och nedskrivningar redovisas i årets resultat. Vid avyttring av tillgången redovisas ackumulerad vinst/förlust, som tidigare redovisats i övrigt totalresultat, i årets resultat.

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. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella skulder i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i årets resultat. Koncernen använder denna värderingskategori endast för värdering av derivat med negativa verkliga värden med undantag för derivat som ingår i en effektiv säkringsredovisning.

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 aktiederivat 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 värdeminskningar på derivat som intäkter respektive kostnader inom rörelseresultatet eller inom finansnettot baserat på syftet med användningen av derivatinstrumentet och huruvida användningen relateras till en rörelsepost 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 ränteswappen redovisas som övrig finansiell intäkt eller övrig finansiell kostnad.

De derivat som används för säkring av framtida kassaflöden, så kallad kassaflödessäkring, redovisas i balansräkningen 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 terminkontrakt. Säkringsredovisning har inte tillämpats. Vid bokslutstillfället upptas dessa lån till balansdagskurs med valutakursdifferenserna redovisade i övrigt totalresultat och derivaten redovisas till verkligt värde enligt ovan.

Innehav av aktier noterade vid utländsk börs och som klassificerats som finansiella tillgångar som kan säljas har valutasäkrats genom användning av valutaterminer. Säkringsredovisning har tillämpats för dessa säkringar genom att omräkningseffekten hänförlig till omräkning av aktierna till funktionell valuta redovisas i årets resultat istället för i övrigt totalresultat. Omräkningseffekten uppvägs till den del säkringen är effektiv av förändringarna i säkringsinstrumentens verkliga värden som också redovisas i årets resultat.

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), 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.

Materiella anläggningstillgångar

Ågda 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 leasingkontraktet operationellt.

Tillgångar som förhyrs enligt finansiella leasingavtal redovisas som tillgång i koncernens balansräkning. Förpliktelsen att betala framtida leasingavgifter redovisas 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 minimileaseavgifterna.

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.

Grus- och bergtäkter skrivs av baserat på substansminskning, det vill säga uttaget grus och sten i förhållande till grus-/bergtäktens bedömda totala mängd utvinningsbar substans.

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 framtida 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 och övertagna skulder.

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, 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 teknisk 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 nedskriv-

ningsbehov. 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
- 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 med mera

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde. För goodwill, andra immateriella tillgångar med obestämbart 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 dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en finansiell tillgång klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

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

Eget kapitalinstrument som klassificerats som en finansiell tillgång som kan säljas anses ha ett nedskrivningsbehov och skrivs ner om det verkliga värdet understiger anskaffningsvärdet med ett betydande belopp, eller när värdenedgången varit utdragen.

Vid nedskrivning av ett eget kapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omklassificeras tidigare redovisad ackumulerad vinst eller förlust i eget kapital via övrigt totalresultat till årets resultat. Beloppet på den ackumulerade förlust som omklassificeras från eget kapital via övrigt totalresultat till årets resultat utgörs av skillnaden mellan förvärvskostnaden och aktuellt verkligt värde, efter avdrag för eventuell nedskrivning på den finansiella tillgången som redan tidigare redovisats i 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 värdet 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.

Nedskrivningar av eget kapitalinstrument som är klassificerade som finansiella tillgångar som kan säljas återförs inte via årets resultat utan i övrigt totalresultat. Det nedskrivna värdet är det värde från vilket efterföljande omvärderingar görs, vilka redovisas i övrigt totalresultat.

Eget kapital

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 anställde 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 Alecta, pensionsplaner för ett fåtal ledningspersoner i Norge samt AFP-pension i Norge.

Koncernens redovisade nettoförpliktelse avseende förmånsbestämda planer avser norska pensionsplaner och 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 norska företagsobligationer extrapolerade till en motsvarande löptid som pensionsförpliktelserna. Beräkningarna av pensionskulden utförs av en kvalificerad aktuarie.

Räntekostnader/ränteintäkter netto på förmånsbestämda förpliktelser efter avdrag för därtill hänförliga förvaltningstillgångar redovisas i årets resultat under finansnettot. Räntenettot är baserat på den ränta som uppkommer vid diskontering av nettoförpliktelserna, d v s ränta på pensionsförpliktelse minus förvaltningstillgångar. Omvärderingseffekter utgörs av aktuariella vinster och förluster, skillnad mellan faktisk avkastning på förvaltningstillgångar och den summa som inkluderas i räntenettot och eventuella ändringar av effekter tillgångsbegränsningar (exkl ränta som inkluderas i räntenettot). Omvärderingseffekterna redovisas i övrigt totalresultat.

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, att avsluta en anställning före den normala tidpunkten och berörda grupper av anställda har informerats om uppsägningsskottet. Avsättning görs för den del av avgångsersättningen som kommer att betalas utan krav på erhållande av tjänster från den anställde.

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 vinstands- och bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits 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

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

Eventualförpliktelser

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 eller beloppet inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person. 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

Moderbolagets redovisningsprinciper är oförändrade 2013 jämfört med 2012 förutom beträffande redovisning av koncernbidrag som från och med 2013 redovisas som bokslutsdisposition oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Den ändrade redovisningsprincipen har tillämpats även för jämförelseåret 2012. Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisades enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper i finansnettot som "Resultat från andelar i koncernföretag".

Moderbolagets principer för presentation av rapport över totalresultat har förändrats på samma sätt som beskrivits för koncernen ovan.

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.

Skatter

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

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet.

Not 2 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.

Peabs operativa verksamhet är känslig för förändringar i bland annat volym och marginal. De finansiella riskerna är kopplade till verksamhetens kapitalbindning, kapitalbehov, ränterisk och valutarisk. För mer information hur förändringar i viktiga variabler påverkar koncernens resultat efter skatt, se känslighetsanalysen på sid 30.

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

Koncernens totala goodwill uppgår till 1 715 Mkr (1 733). 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 2014 av dessa antaganden och uppskattningar kunna ha en effekt på värdet på goodwill. Denna risk är dock väldigt låg då återvinningsvärdena i hög utsträckning överstiger de redovisade värden i de fall goodwillvärdena är av väsentligt belopp.

Projekt- och exploateringsfastigheter

Projekt- och exploateringsfastigheter uppgår till 6 685 Mkr (6 239). 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. För mer information om projekt- och exploateringsfastigheter se not 24.

Twister

Det faktiska utfallet av tvistiga belopp kan komma att avvika från de, enligt bästa bedömning, redovisade. För mer information om tvister se not 33.

Skatter

Förändringar i skattelagstiftningen och förändrad praxis vid tolkningen av skattelagarna kan väsentligt påverka storleken av redovisade uppskjutna skatter. För mer information om skatter se not 14.

Redovisningsprinciper

Bostadsrättsprojekt i Sverige

Bostadsrättsföreningarna som Peab tecknar entreprenadavtal med utgör självständiga och från Peab fristående juridiska personer. Bostadsrättsföreningen är ett redskap för föreningens medlemmar för beställning, uppförande och förvaltning av fastigheten till gagn för bostadsrättshavarna. Peab ingår avtal om markförsäljning samt entreprenadavtal med nyetablerade bostadsrättsföreningar som beställare. Avtalen tecknas av styrelsen i bostadsrättsföreningen i samband med påbörjandet av entreprenaden. Ingen styrelseledamot i bostadsrättsföreningen representerar Peab. Bostadsrättsföreningen har möjlighet att påverka utformningen av fastigheten som ska uppföras. Skulle ändringar göras som väsentligt påverkar de ekonomiska förhållandena skall ny obligatorisk ekonomisk plan upprättas. Avtalet ger bostadsrättsföreningen normala beställarrättigheter mot Peab. Vår sammantagna bedömning är att avtalet uppfyller definitionen av ett entreprenadavtal enligt IAS 11.

Mäklare hanterar försäljningen av bostadsrätterna genom direkta avtal med bostadsrättsföreningen. De individuella bostadsköparna tecknar upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen.

Under byggtiden finansierar föreningen marken och entreprenaden med två byggnadskreditiv, ett där föreningen tar ut pantbrev avseende den slutliga finansieringen och ett som Peab går i borgen för avseende bostadsköparnas insatser.

Bostadsrättsföreningen bär hela värderisken i fastigheten.

Peab utställer därutöver en garanti att förvärva bostäder från bostadsrättsföreningen som är osålda sex månader efter byggnadens färdigställande, vilket är ett krav från intygsgivarna det vill säga försäkringsbolag och banker. Detta återköpsåtagande är begränsat genom att bostadsrättsföreningen inte tecknar entreprenadavtal förrän merparten av bostäderna kontrakterats med bostadsköpare och uppgår erfarenhetsmässigt inte till väsentliga belopp. De fåtal lägenheter som köps av Peab säljs vanligen inom kort utan annan kostnad än några månaders avgifter till föreningen. Reservering sker för eventuella bedömda kostnader. I övrigt finns inga andra garantier eller åtaganden gentemot bostadsrättsföreningen än normala garantier i sedvanliga entreprenadavtal.

Redovisningsstandarder och tolkningar

Nya redovisningsstandarder och tolkningar av övriga befintliga standarder kan leda till förändringar som kan innebära att vissa transaktioner i framtiden skall hanteras annorlunda än enligt nuvarande praxis.

Not 3 Intäkternas fördelning

Intäkter per väsentligt intäktslag

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Entreprenaduppdrag	37 187	41 910	–	–
Försäljning av varor	1 742	1 653	–	–
Försäljning av fastighetsprojekt	1 742	1 045	–	–
Kran-, maskin- och fordonsuthyrning	594	517	–	–
Transporttjänster	1 515	1 429	–	–
Administrativa tjänster	–	–	105	96
Övrigt	315	286	0	0
Summa	43 095	46 840	105	96

Not 4 Rörelsesegment

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på hur företagets högste verkställande beslutsfattare, dvs koncernledningen, följer verksamheten.

Under 2013 genomförde Peab ett omfattande åtgärdsprogram för ökad lönsamhet genom en renodling av byggverksamheten och ett samlat grepp om projektutveckling. Förändringen innebär att affärsområde Bygg omfattar ren entreprenadverksamhet som utförs åt externa kunder såväl som interna kunder, främst affärsområde Projektutveckling. All bostadsutveckling införlivas i det tidigare affärsområdet Fastighetsutveckling, som namnändras till Projektutveckling. Från och med 2013 rapporteras koncernen i följande fyra affärsområden; Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling. Affärsområdena motsvaras av rörelsesegment. Jämförelsetal för 2012 har omräknats till den nya affärsstrukturen.

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

I affärsområde Bygg redovisas omsättning och resultat hänförligt till entreprenaddelen i egenutvecklade bostadsprojekt, i hyresrättsprojekt samt i övriga projekt till affärsområde Projektutveckling. Redovisningen sker enligt successiv vinstavräkning. I affärsområde Projektutveckling redovisas omsättning för både entreprenaddelen och byggherredelen i de egenutvecklade bostadsprojekten. Redovisat resultat utgörs av resultatet i byggherredelen redovisad enligt successiv vinstavräkning. För hyresrättsprojekt och övriga projekt i egen balansräkning redovisas endast realisationsresultat vid avyttring. Intern omsättning avseende entreprenadkostnaden för egenutvecklade bostadsprojekt mellan affärsområde Bygg och Projektutveckling elimineras på koncernnivå. Omsättning och resultat för entreprenaddelen avseende hyresrättsprojekt och andra projekt i egen balansräkning elimineras på koncernnivå och återläggs vid avyttring.

Koncernens interna rapportering är uppbyggd så att koncernledningen följer varje affärsområde t o m rörelseresultatet och rörelsemarginalen. För affärsområde Industri och Projektutveckling följer ledningen även upp utvecklingen på sysselsatt kapital. Sysselsatt kapital för affärsområdena utgörs av affärsområdets balansomslutning reducerat med uppskjutna skattefordringar och interna fordringar gentemot internbanken Peab Finans med avdrag för ej räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.

Internpris mellan koncernens olika segment är satta utifrån principen om "armfängds 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. Totala tillgångar och skulder fördelas inte på segment då uppföljningen endast sker på koncernnivå.

Rörelsesegment

Koncernen bestod under 2013 av följande rörelsesegment;

- Bygg:** Affärsområde Bygg omfattar koncernens resurser avseende byggrelaterade tjänster. Bygg utför entreprenader åt externa kunder såväl som till interna kunder, främst till affärsområde Projektutveckling. Verksamheten bedrivs genom 12 regioner i Sverige, två i Norge och två i Finland. Av de svenska regionerna är tre inriktade på bostadsproduktion i Stockholm, Göteborg samt i Öresundsregionen. Byggserviceverksamheten bedrivs i en rikstäckande region med huvudfokus på storstadsområdena. Övriga regioner bedriver all typ av byggnation inom sitt geografiska område.
- Anläggning:** Affärsområde Anläggning utför uppdrag som byggnation av större infrastrukturprojekt och anläggningsarbeten samt mindre projekt på lokala marknader. Anläggning utför även drift och underhåll av vägar och kommunala anläggningar. Verksamheten bedrivs genom geografiskt indelade regioner i Sverige, Norge och Finland. Beställare är Trafikverket, kommuner och lokalt näringsliv.
- Industri:** Verksamheten inom Industri bedrivs genom sju produktområden; Asfalt, Betong, Grus och Berg, Transport och Maskin, Uthyrning, Grundläggning och Industriellt byggande. Samtliga har en inriktning mot den nordiska bygg- och anläggningsmarknaden. Kunderna utgörs huvudsakligen av de nordiska bygg- och anläggningsbolagen. Merparten av omsättningen genereras från den svenska marknaden.
- Projektutveckling:** Affärsområde Projektutveckling omfattar Peabs utveckling av bostäder och fastigheter. Verksamheten bedrivs i två delar, Bostadsutveckling och Fastighetsutveckling. Bostadsutveckling utvecklar alla typer av bostäder såsom flerfamiljshus i bostadsrätts-, äganderätts- och hyresrättsform samt småhus. Fastighetsutveckling bedriver verksamhet avseende förvärv, utveckling och avyttring av kommersiella fastigheter. Verksamheten omfattar projekt i helägda och delägda bolag. Delägda bolag består bland annat av Peabs ägande i Tornet (ägande av hyresrätter), i Centur (ägande och utveckling av handelsfastigheter) och i företag kopplade till utveckling av Arenastaden i Solna. Projekt i helägda bolag består av ett större antal innehav av allt ifrån mark för utveckling där detaljplan är under utarbetande till färdigutvecklade projekt färdiga för avyttring. Omsättning och rörelseresultat från verksamheten härrör från drift av helägda fastigheter, av resultatandelar från delägda bolag samt realisationsresultat vid avyttring av färdiga fastigheter och andelar i delägda bolag.

Övrig verksamhet redovisas under benämningen "Koncerngemensamt" och består av centrala bolag och gemensamma koncernfunktioner.

Koncernen 2013									
Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projektutveckling	Koncern-gemensamt	Eliminering	Totalt operativt koncernen ¹⁾	Justering redovisning bostäder ²⁾	Koncernen
Extern försäljning	20 346	9 770	6 534	5 484	31	568	42 733		43 095
Intern försäljning	2 763	1 402	3 813	237	388	-8 603	0		0
Summa intäkter	23 109	11 172	10 347	5 721	419	-8 035	42 733	362	43 095
Rörelsekostnader	-23 663	-10 800	-9 776	-5 468	-573	8 021	-42 259	-341	-42 600
Andelar i intressebolag och joint ventures resultat			-1	14			13		13
Övriga rörelseintäkter	16	4	110	-5	1		126		126
Övriga rörelsekostnader	-1	-4	-14	-1			-20		-20
Rörelseresultat	-539	371	681	247	-153	-14	593	21	614
Rörelsemarginal, %	-2,3	3,3	6,6	4,3			1,4		1,4
Finansiella intäkter									239
Finansiella kostnader									-472
Andelar i joint ventures resultat									2
Resultat före skatt									383
Skatt									-85
Årets resultat									298
Årets övrigt totalresultat									-131
Årets totalresultat									167
Avskrivningar	-36	-39	-704	-16	-3				-798
Nedskrivningar	-19	6	-10	-61					-84
Väsentliga icke kassaflödespåverkande poster, utöver av- och nedskrivningar	-420	30		-35	-75				-500
Sysselsatt kapital per 31 december	-475	-151	5 301	11 376		151 ³⁾			16 202

Koncernen 2012									
Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projektutveckling	Koncern-gemensamt	Eliminering	Totalt operativt koncernen ¹⁾	Justering redovisning bostäder ²⁾	Koncernen
Extern försäljning	22 475	11 448	6 623	5 447	4		45 997	843	46 840
Intern försäljning	3 302	1 195	4 100	235	105	-8 937	0		0
Summa intäkter	25 777	12 643	10 723	5 682	109	-8 937	45 997	843	46 840
Rörelsekostnader	-26 065	-12 203	-9 990	-5 435	-338	8 904	-45 127	-790	-45 917
Andelar i intressebolag och joint ventures resultat	0		16	1		1	18		18
Övriga rörelseintäkter	31		42	58	-3		128		128
Övriga rörelsekostnader	-9		-3				-12		-12
Rörelseresultat	-266	440	788	306	-232	-32	1 004	53	1 057
Rörelsemarginal, %	-1,0	3,5	7,3	5,4			2,2		2,3
Finansiella intäkter									239
Finansiella kostnader									-443
Andelar i joint ventures resultat									-38
Resultat före skatt									815
Skatt									-89
Årets resultat									726
Årets övrigt totalresultat									-63
Årets totalresultat									663
Avskrivningar	-55	-51	-718	-21	-3				-848
Nedskrivningar	-58	-6	-36	-22					-122
Väsentliga icke kassaflödespåverkande poster, utöver av- och nedskrivningar	53	-27		118					144
Sysselsatt kapital per 31 december	-672	-7	6 046	10 800			453 ³⁾		16 620

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)

3) Ej fördelat sysselsatt kapital

Kommentarer till tabellerna

I samband med det omfattande åtgärdsprogram för ökad lönsamhet som genomfördes under 2013 gjordes en reservering om -920 Mkr i affärsområde Bygg. Reserveringen omfattade en bedömning av avvecklingskostnader för personal, värdekorrigeringar av projektfastigheter, en uppdaterad bedömning avseende resultatet i projektet Tele2 Arena samt en översyn av slutkostnadsprognoserna i ytterligare tre projekt. Under 2012 gjordes i affärsområde Bygg projektjusteringar och värdekorrigeringar om -675 Mkr, varav -300 Mkr avsåg Tele2 Arena och -375 Mkr avsåg den norska byggverksamheten. Korrigerat för engångskostnaderna uppgick rörelsemarginalen i affärsområde Bygg till 1,6 procent (1,6).

Geografiska områden

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

Koncernen Mkr	Sverige		Norge		Finland		Övriga marknader		Summa	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Extern försäljning	35 066	37 289	4 960	6 532	3 054	2 988	15	31	43 095	46 840
Immateriella och materiella anläggningstillgångar	5 080	5 421	653	857	293	291	-	-	6 026	6 569

Moderbolaget Mkr	Koncern-gemensamt		Sverige	
	2013	2012	2013	2012
Nettoomsättning	105	96	105	96

Not 5 Förvärv av rörelse

2013

Under 2013 har Peab förvärvat 100 procent av Vägab Hyrservice AB. Detta förvärv gav oväsentliga förvärvseffekter ur koncernens perspektiv.

Totalt överförd ersättning uppgick till 2 Mkr.

Under den tid som följde efter förvärvet bidrog ovanstående dotterföretag med 1 Mkr till koncernens intäkter och 0 Mkr till koncernens resultat efter skatt under 2013. Om förvärvet hade inträffat per den 1 januari 2013, skulle detta förvärv totalt påverkat koncernens intäkter med 5 Mkr och årets resultat efter skatt med 1 Mkr.

Under året har även förvärv skett av tillgångar via aktieförvärv (substansförvärv som inte innefattar någon rörelse) vilket medfört ett kassaflöde om -121 Mkr.

Förvärv efter balansdagen

Under 2014 har inga väsentliga förvärv gjorts.

2012

Under 2012 har Peab förvärvat ytterligare 50 procent av Fastighets AB Bryggeriet och 100 procent av P. Arvidssons Entreprenad AB. Dessa förvärv gav individuellt och aggregerat oväsentliga förvärvseffekter ur koncernens perspektiv.

Totalt överförd ersättning uppgick till 31 Mkr.

Under den tid som följde efter förvärvet bidrog ovanstående dotterföretag med 3 Mkr till koncernens intäkter och 1 Mkr till koncernens resultat efter skatt under 2012. Om förvärvet hade inträffat per den 1 januari 2012, skulle dessa förvärv totalt påverkat koncernens intäkter med 7 Mkr och årets resultat efter skatt med 5 Mkr.

Under året har även förvärv skett av tillgångar via aktieförvärv (substansförvärv som inte innefattar någon rörelse) vilket medfört ett kassaflöde om -380 Mkr.

Not 6 Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2013	2012
Mkr		
Realisationsvinst vid försäljning av koncernföretag/ joint ventures/intresseföretag	11	54
Försäkringsersättning	20	21
Realisationsvinst vid försäljning av anläggningstillgångar	90	45
Kursvinster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	2	3
Övrigt	3	5
Summa	126	128

Not 7 Övriga rörelsekostnader

Koncernen	2013	2012
Mkr		
Realisationsförlust vid försäljning av anläggningstillgångar	-14	-2
Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	-2	-3
Övrigt	-4	-7
Summa	-20	-12

Not 9 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar**Kostnader för ersättningar till anställda**

Koncernen	2013	2012
Mkr		
Löner och ersättningar m.m.	6 053	6 243
Pensionskostnader, förmånsbaserade planer	0	3
Pensionkostnader, avgiftsbaserade planer	511	504
Sociala avgifter	1 671	1 815
Summa	8 235	8 565

Medelantalet anställda

	Antal anställda 2013	Varav män 2013 procent	Antal anställda 2012	Varav män 2012 procent
Moderbolaget				
Sverige	46	50	33	58
Dotterföretag				
Sverige	11 613	90	12 611	91
Norge	1 373	91	1 335	90
Finland	758	88	846	88
Polen	2	50	3	67
Total i dotterföretag	13 746	90	14 795	91
Koncernen totalt	13 792	90	14 828	91

Könsfördelning i styrelsen och koncernledningen

	2013 Andel kvinnor	2012 Andel kvinnor
Moderbolaget		
Styrelsen	18%	18%
Övriga ledande befattningshavare	27%	20%
Koncernen totalt		
Styrelsen	18%	18%
Övriga ledande befattningshavare	17%	13%

Not 8 Statliga stöd**Koncernen**

Statliga bidrag som erhållits som ersättningar för kostnader uppgår under 2013 till 14 Mkr (25) och har reducerat kostnaderna i resultaträkningen.

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

Moderbolaget 2013	Styrelse och ledande befattningshavare (11 personer) ¹⁾	Övriga anställda	Totalt
Mkr			
Löner och andra ersättningar (varav rörlig ersättning o.dyl.)	21	42	63
Sociala kostnader	(-)	(0)	(0)
– varav pensionskostnader	13	24	37
	5	11	16

Koncernen 2013

Koncernen 2013	Styrelse och ledande befattningshavare (14 personer) ¹⁾
Löner och andra ersättningar (varav rörlig ersättning o.dyl.)	28
Sociala kostnader	(-)
– varav pensionskostnader	18
	8

Moderbolaget 2012	Styrelse och ledande befattningshavare (13 personer) ²⁾	Övriga anställda	Totalt
Mkr			
Löner och andra ersättningar (varav rörlig ersättning o.dyl.)	20	21	41
Sociala kostnader	(-)	(0)	(0)
– varav pensionskostnader	13	15	28
	5	7	12

Koncernen 2012

Koncernen 2012	Styrelse och ledande befattningshavare (16 personer) ²⁾
Löner och andra ersättningar (varav rörlig ersättning o.dyl.)	27
Sociala kostnader	(-)
– varav pensionskostnader	18
	8

I moderbolaget har rörlig ersättning i vissa fall utbetalts som engångsbetald pensionspremie till koncernledningen med 4 Mkr (-). Till övriga anställda i moderbolaget har inte någon rörlig ersättning utbetalts för åren 2013 eller 2012. Denna del av rörliga ersättningar redovisas i sociala kostnader – varav pensionskostnader.

Ledande befattningshavares förmåner Ersättningar och övriga förmåner under 2013

Kkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Styrelsens ordförande, Göran Grosskopf	555				555
Styrelsens vice ordförande, Mats Paulsson	3 020				3 020
Övrig styrelse					
Annette Brodin Rampe	195				195
Karl-Axel Granlund	255				255
Svante Paulsson	195				195
Lars Sköld	195				195
Fredrik Paulsson	195				195
Anne-Marie Pålsson	195				195
Styrelsearvode, ersättning från moderbolaget	4 805				4 805
Verkställande direktör fram till och med mars, Jan Johansson ³⁾	4 907	–	73	1 306	6 286
Verkställande direktör från och med april, Jesper Göransson ⁴⁾	3 844	1 327	101	1 652	6 924
Andra ledande befattningshavare, ersättning från moderbolaget ⁵⁾	7 248	2 510	210	2 187	12 155
Andra ledande befatt- ningshavare, ersättning från dotterföretag ⁵⁾	6 880	2 296	172	2 611	11 959
Summa	27 684	6 133	556	7 756	42 129
Ersättning från moderbolaget	20 804	3 837	384	5 145	30 170
Ersättning från dotterföretag	6 880	2 296	172	2 611	11 959

Ledande befattningshavares förmåner Ersättningar och övriga förmåner under 2012

Kkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Styrelsens ordförande, Göran Grosskopf	510				510
Styrelsens vice ordförande, Mats Paulsson	3 000				3 000
Övrig styrelse					
Annette Brodin Rampe	175				175
Karl-Axel Granlund	235				235
Svante Paulsson	175				175
Lars Sköld	175				175
Fredrik Paulsson	175				175
Anne-Marie Pålsson	175				175
Styrelsearvode, ersättning från moderbolaget	4 620				4 620
Verkställande direktör, Jan Johansson	4 893	–	91	2 304	7 288
Andra ledande befattningshavare, ersättning från moderbolaget ⁵⁾	10 897	–	326	3 167	14 390
Andra ledande befatt- ningshavare, ersättning från dotterföretag ⁵⁾	6 239	960	82	2 578	9 859
Summa	26 649	960	499	8 049	36 157
Ersättning från moderbolaget	20 410	–	417	5 471	26 298
Ersättning från dotterföretag	6 239	960	82	2 578	9 859

1) Första halvåret 2013 omfattades gruppen ledande befattningshavare i koncernen av sju personer, varav fyra personer i moderbolaget. Därefter omfattades gruppen ledande befattningshavare av sex personer, varav tre personer i moderbolaget.

2) Första halvåret 2012 omfattades gruppen ledande befattningshavare i koncernen av sju personer, varav fyra personer i moderbolaget. Därefter omfattades gruppen ledande befattningshavare av åtta personer, varav fem personer i moderbolaget.

3) Jan Johansson var anställd som verkställande direktör och koncernchef under jan-mar 2013. Lön och pensionspremier avser denna period samt inkluderar även uppsägningslön och inarbetad ej utbetald semester och arbetstidsförkortning för tiden fram till september 2013.

4) Jesper Göransson tillträdde som verkställande direktör och tillförordnad koncernchef från och med april 2013. Lön för perioden jan-mars 2013 uppgår till 720 kkr, lön för perioden apr-dec 2013 uppgår till 3 124 kkr. Pensionspremier för perioden jan-mars 2013 uppgår till 412 kkr, pensionspremier för perioden apr-dec 2013 uppgår till 1 239 kkr.

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

Kommentarer till tabellerna

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

Pensionskostnad avser den kostnad som belastat året. Se not 32 för ytterligare information om pensioner. Första halvåret 2013 omfattades gruppen ledande befattningshavare i koncernen av sju personer, varav fyra personer i moderbolaget. Därefter omfattades gruppen ledande befattningshavare av sex personer, varav tre personer i moderbolaget.

Jesper Göransson tillträdde den 25 mars 2013 som verkställande direktör och tillförordnad koncernchef för Peab. Han efterträdde Jan Johansson på posten. Den 20 augusti 2013 utsågs Jesper Göransson till verkställande direktör och koncernchef (CEO) i Peab.

Styrelsen

På årsstämman 2013 beslutades att ersättningen till styrelsens ledamöter skulle uppgå till maximalt 4 805 kkr (4 620), varav 495 kkr (450) utgår i styrelsearvode till styrelsens ordförande. Arvode till vice styrelseordförande, som särskild ersättning för att denne står till koncernens förfogande i frågor rörande kunder och marknad, beslutades 2 765 kkr likt föregående år. Arvode till styrelseledamöter består av styrelsearvode med högst 4 625 kkr (4 440) samt arvode för utskottsarbete i ersättningsutskott och finansutskott med 180 kkr (180). Under året totalt utbetalda arvoden uppgår till 4 805 kkr (4 620).

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.

Principer för ersättningar till ledande befattningshavare

Gruppen ledande befattningshavare omfattar de sex personer som ingår i koncernledningen. Gruppen bestod av sju personer under första halvåret 2013. Principer för ersättningar till ledande befattningshavare beslutades på årsstämman 2013.

Ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgörs av fast lön, eventuell rörlig ersättning, extra sjuk- och sjukvårdsförsäkring och de förmåner vilka också gäller för Peabkoncernens övriga anställda samt pension. Samtliga pensionsåtaganden skall vara avgiftsbestämda. 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.

Uppsägningstiden från Peabs sida skall vara högst 24 månader och från ledande befattningshavare högst sex månader. Om avgångsvederlag utgår, skall den sammanlagda ersättningen för uppsägningslön och avgångsvederlag högst uppgå till 24 månadslöner.

Rörlig ersättning

Rörlig ersättning för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare är relaterat till uppfyllande av resultatmål för koncernen. Rörlig ersättning för verksamhetsåret 2013 kunde maximalt uppgå till 2 304 kkr (2 880) för verkställande direktören och totalt till 8 244 kkr (7 326) för övriga ledande befattningshavare.

Verkställande direktören

Jesper Göransson tillträdde den 25 mars 2013 som verkställande direktör och tillförordnad koncernchef för Peab. Han efterträdde Jan Johansson på posten.

Till Jesper Göransson har för 2013 utgått lön och annan ersättning, inräknat förmåner, med totalt 3 945 kkr. Därutöver har rörlig ersättning avseende 2013 utgått med 1 327 kkr. Pensionspremier har under året uppgått till 1 652 kkr. Under år 2012 tillhörde Jesper Göransson gruppen andra ledande befattningshavare.

Till Jan Johansson har för tiden fram till och med 25 mars 2013 samt under uppsägningstiden till och med 25 september 2013 utgått lön och annan ersättning, inräknat förmåner med totalt 4 980 kr (4 984). Ingen rörlig ersättning har utgått för 2013 eller 2012. Pensionspremier har under året uppgått till 1 306 kkr (2 304).

För verkställande direktören finns utfästelser som medför pension från 65 års ålder. En kompletterande utfästelse finns vilken innebär att bolaget eller den verkställande direktören 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.

Uppsägningstiden från Peabs sida skall vara högst 24 månader och från verkställande direktören högst sex månader. Om avgångsvederlag utgår, skall den sammanlagda ersättningen för uppsägningsslön och avgångsvederlag högst uppgå till 24 månadslöner.

Andra ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de fem personer förutom verkställande direktören som ingår i Peabs koncernledning. Första halvåret 2013 omfattades gruppen ledande befattningshavare av sex personer, därefter av fem personer. Lön och annan ersättning, inräknat förmåner till andra ledande befattningshavare uppgick till 14 510 kkr (17 544). Rörlig ersättning avseende 2013 har utgått med 4 806 kkr till fem personer som under året utöver verkställande direktör ingått i koncernledningen. För 2012 uppgick rörlig ersättning till 960 kkr för två personer som ingick i koncernledningen.

Pensionspremier avseende andra ledande befattningshavare har under året uppgått totalt till 4 798 kkr (5 745).

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 sex månader.

Långsiktigt incitamentsprogram (LTI-program)

Ledande befattningshavare kan, från tid till annan erbjudas att delta i ett LTI-program. 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 årslön. Utfall av LTI-program, liksom avsättning från årligt utfall av rörlig lön, placeras i ett pensionssparande med koppling till Peabaktien. Under 2011 har ett LTI-program erbjudits till 468 personer i koncernen inklusive ledande befattningshavare. Programmet sträcker sig fram till och med 2014 med årliga avstämningar av måltal för koncernen. För 2012 och 2013 har inte måltalet uppnåtts och ingen avsättning har gjorts för LTI-program.

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. Medarbetarens årliga vinstandel relateras till medar-

betarens vinstandelsberättigade arbetstid under året. 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 2013 avsatte Peab 33 Mkr. Beloppet, minskat med löneskatt, inbetalas till stiftelsen under 2014. För 2012 avsattes inte något belopp för vinstdelning. Ledande befattningshavare ingår inte i den krets som omfattas av vinstandelsstiftelsen.

Not 10 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	18	17	5	5
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	2	1	1
Andra uppdrag	1	3	–	1
Övriga				
Skatterådgivning	0	1	–	–
Summa	20	23	6	7

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	2013	2012
Mkr		
Material	9 123	9 975
Underentreprenörer	11 776	13 954
Personalkostnader	9 674	10 133
Övriga produktionskostnader	10 469	10 133
Avskrivningar	798	848
Nedskrivningar	84	122
Andra rörelsekostnader	676	752
Summa	42 600	45 917

Not 12 Finansnetto

Koncernen	2013	2012
Mkr		
Ränteintäkter ¹⁾	136	132
Utdelningar på finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde	10	34
Nettovinst på finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde (fair value option) ²⁾	3	31
Värdeförändring av kassaflödessäkring som överförts från eget kapital	46	17
Värdeförändring valutaswappar (trading)	4	8
Netto valutakursförändringar	40	-
Övriga poster	0	17
Finansiella intäkter	239	239
Räntekostnader ³⁾	-412	-418
Netto valutakursförändringar	-	-2
Nedskrivningar	-54	-
Övriga poster	-6	-23
Finansiella kostnader	-472	-443
Andelar i joint ventures resultat ⁴⁾	2	-38
Finansnetto	-231	-242

- 1) Avser poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.
 2) För 2012 avser 27 Mkr aktieinnehavet i Brinova Fastigheter AB. Aktierna avyttrades under 2012.
 3) Avser poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde förutom löpande räntenettet från räntekupongdel i ränteswappar 40 Mkr (-11).
 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	2013	2012
Mkr		
Utdelningar	82	38
Nedskrivningar ¹⁾	-339	-346
Realisationsresultat vid försäljning	477	14
Summa	220	-294

- 1) För mer information om nedskrivningarna, se not 42.

Resultat från andelar i intresseföretag

Moderbolaget	2013	2012
Mkr		
Utdelningar	-	4
Realisationsresultat vid försäljning	-	23
Summa	-	27

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Moderbolaget	2013	2012
Mkr		
Utdelningar	10	28
Ränteintäkter, externa ¹⁾	10	2
Ränteintäkter, koncernen ¹⁾	1	36
Nettovinst på finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde (fair value option) ²⁾	3	31
Nettoförlust/vinst på finansiella tillgångar som kan säljas	-	4
Kursvinst/förlust	-1	-4
Summa	23	97

- 1) Ränteintäkt avser ränta från poster som värderats till upplupet anskaffningsvärde.
 2) För 2012 avser 27 Mkr aktieinnehavet i Brinova Fastigheter AB. Aktierna avyttrades under 2012.

Räntekostnader och liknande resultatposter

Moderbolaget	2013	2012
Mkr		
Räntekostnader, externa ¹⁾	0	-30
Räntekostnader, koncernen ¹⁾	-214	-171
Övriga poster	-	-8
Summa	-214	-209

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

Not 13 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2013	2012
Mkr		
Förändring i avskrivningar utöver plan, maskiner och inventarier	0	0
Erhållna koncernbidrag	1 129	1 484
Lämnade koncernbidrag	-862	-1 278
Summa	267	206

Not 14 Skatter**Redovisade i resultaträkningen**

Koncernen	2013	2012
Mkr		
Aktuell skatteintäkt/skattekostnad		
Årets skatteintäkt/skattekostnad	27	-76
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	2	-17
	29	-93

Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt

Temporära skillnader	-102	-82
Under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	7	37
Utnyttjande av aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-29	-63
Förändrade skattesatser	-8	80
Omvärdering av redovisade värden av uppskjutna skatter	18	32
	-114	4

Totalt redovisad skattekostnad i koncernen -85 -89

Moderbolaget	2013	2012
Mkr		
Aktuell skattekostnad/skatteintäkt		
Årets skattekostnad	-2	-3
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	2	0
	0	-3
Uppskjuten skatteintäkt		
Temporära skillnader	0	3
	0	3
Totalt redovisad skattekostnad/skatteintäkt i moderbolaget	0	0

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen	2013		2012	
Mkr	2013	2013 (%)	2012	2012 (%)
Resultat före skatt	383		815	
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-84	22,0	-215	26,3
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	13	-3,4	4	-0,5
Ej avdragsgilla kostnader	-35	9,0	-116	14,3
Ej skattepliktiga intäkter	86	-22,5	137	-16,9
Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster	21	-5,5	28	-3,4
Omvärdering av redovisade värde av uppskjutna skatter	18	-4,7	32	-3,9
Utnyttjade ej aktiverade underskottsavdrag	21	-5,5	4	-0,5
Skatt hänförlig till tidigare år	2	-0,5	-17	2,1
Förändrade skattesatser	-8	2,1	80	-9,8
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-106	27,7	-42	5,2
Schablonränta på periodiseringsfond	-1	0,3	-1	0,1
Justering avseende nettoresultat för joint ventures vilket ingår i resultatet före skatt	-12	3,1	17	-2,1
Redovisad effektiv skatt	-85	22,2	-89	10,9

Moderbolaget	2013		2012	
Mkr	2013	2013 (%)	2012	2012 (%)
Resultat före skatt	229		-227	
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-50	22,0	60	-26,3
Ej avdragsgilla kostnader	-78	34,0	-100	44,0
Ej skattepliktiga intäkter	126	-55,1	41	-18,1
Schablonränta på periodiseringsfond	0	0,0	-1	0,4
Skatt hänförlig till tidigare år	2	-0,9	0	0,0
Redovisad effektiv skatt	0	0,0	0	0,0

Skatt hänförligt till övrigt totalresultat

Koncernen	Före skatt			Skatt			Efter skatt		
Mkr	2013			2012					
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländska verksamheter	-139		-13	-152		-12	4		-8
Vinst/förlust på säkring av valutarisker i utlandsverksamhet	-			0		-2	1		-1
Finansiella tillgångar som kan säljas	17			17		-87			-87
Kassaflödessäkringar	23		-19	4		17	10		27
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	0			0		10	-3		7
Andel i intresseföretag/JVs övrigt totalresultat	0			0		-1			-1
Övrigt totalresultat	-99		-32	-131		-75	12		-63

Redovisad i balansräkningen

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

Koncernen	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto		Förändringar redovisade i årets resultat	
Mkr	2013	2012	2013	2012	2013	2012		
Materiella anläggningstillgångar			-325	-376	-325	-376		47
Immateriella anläggningstillgångar			-69	-79	-69	-79		8
Finansiella anläggningstillgångar	6				6	0		6
Projekt- och exploateringsfastigheter			-43	-39	-43	-39		-8
Pågående arbete	1	12			1	12		-11
Varulager	2			-8	2	-8		9
Kundfordringar	25	47			25	47		-19
Upparbetad ej fakturerad intäkt			-40	-12	-40	-12		-31
Övriga fordringar	3	3			3	3		
Räntebärande skulder	85	116			85	116		-31
Pensionsavsättningar	3	4			3	4		-1
Avsättningar	58	61			58	61		-1
Fakturerad ej upparbetad intäkt	35	57			35	57		-23
Övriga skulder	161	139			161	139		25
Underskottsavdrag	165	197			165	197		-14
Periodiseringsfonder			-81	-84	-81	-84		3
Säkerhetsreserv			-322	-249	-322	-249		-73
Skattefordringar/skulder	544	636	-880	-847	-336	-211		
Kvittning	-389	-403	389	403	0	0		
Netto	155	233	-491	-444	-336	-211		-114

Vid värderingen av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag har hänsyn tagits till bland annat skriftväxling med Skatteverket i Sverige 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 2013-12-31 till cirka 325 Mkr (355).

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, det vill säga 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 2013-12-31 till 1 Mkr (1) och hänför sig till den lettiska verksamheten. Dessa underskottsavdrag förfaller inte. Mot bakgrund av framtida mycket begränsad verksamhet är det osannolikt att underskottsavdragen kommer att kunna utnyttjas för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

Då den norska verksamheten de senaste åren redovisat förluster har, under 2012 och 2013, uppkomna underskottsavdrag uppgående till 496 Mkr (147) ej aktiverats då utnyttjandet framöver är osäkert och beroende av skattepliktiga överskott. Skattevärdet av det ej aktiverade underskottsavdraget uppgår till 134 Mkr (41).

Förändrade skattesatser

Från och med 1 januari 2013 har skattesatsen i Sverige ändrats till 22 procent från 26,3 procent. Från och med 2014 är skattesatsen i Norge ändrad till 27 procent från 28 procent och i Finland till 20 procent från 24,5 procent.

Not 15 Resultat per aktie

Resultat per aktie

Kr	Före utspädning		Efter utspädning	
	2013	2012	2013	2012
Resultat per aktie	1,01	2,47	1,01	2,47

Resultat per aktie före utspädning

Beräkningen av resultat per aktie för 2013 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 298 Mkr (730) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående aktier under 2013 uppgående till 294 962 746 (294 962 746).

Resultat per aktie efter utspädning

Utestående konvertibla skuldebrev om 8 800 000 aktier förföll den 30 november 2012 och ingen konvertering till aktier gjordes. Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning för 2012 har baserats på ett resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 760 Mkr och på ett vägt genomsnittligt antal utestående aktier under 2012 uppgående till 302 993 347.

De två komponenterna har beräknats på följande sätt:

Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier, före utspädning ¹⁾

Tusental aktier	2013	2012
Totalt antal utestående stamaktier 1 januari	294 963	294 963
Totalt antal utestående aktier 31 december	294 963	294 963
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under året, före utspädning	294 963	294 963

Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare, efter utspädning

Mkr	2013	2012
Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare	298	730
Justering av ränta på konvertibla skuldebrev (efter skatt)	-	30
Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare, efter utspädning	298	760

Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier, efter utspädning ¹⁾

Tusental aktier	2013	2012
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under året, före utspädning	294 963	294 963
Konvertibla skuldebrev, påverkan på genomsnittligt antal aktier	-	8 030
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under året, efter utspädning	294 963	302 993

¹⁾ Återköpta egna aktier ingår ej i beräkningen.

Not 16 Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen 2013	Immateriella tillgångar, externt förvärvade					Immateriella tillgångar, internt utvecklade	
	Goodwill	Varumärken	Kundrelationer	Nyttjanderätter grus- och bergtäkter	Övriga immateriella tillgångar	Industriellt byggande	Totalt
Mkr							
Ingående anskaffningsvärde	1 851	241	82	202	55	94	2 525
Inköp						1	1
Omklassificering						1	1
Årets valutakursdifferens	-20	-8	-5		-1		-34
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 831	233	77	202	54	96	2 493
Ingående avskrivningar	-	-110	-64	-32	-37	-38	-281
Årets avskrivningar ¹⁾		-20	-8	-8	-5	-10	-51
Årets valutakursdifferens		3	4		1		8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-127	-68	-40	-41	-48	-324
Ingående nedskrivningar	-118	-	-	-	-	-	-118
Årets nedskrivningar ²⁾	-4						-4
Årets valutakursdifferens	6						6
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-116	-	-	-	-	-	-116
Utgående redovisat värde	1 715	106	9	162	13	48	2 053

Koncernen 2012	Immateriella tillgångar, externt förvärvade					Immateriella tillgångar, internt utvecklade	
	Goodwill	Varumärken	Kundrelationer	Nyttjanderätter grus- och bergtäkter	Övriga immateriella tillgångar	Industriellt byggande	Totalt
Mkr							
Ingående anskaffningsvärde	1 840	240	81	202	55	94	2 512
Inköp/förvärv av rörelse	16						16
Omvärdering	-6						-6
Årets valutakursdifferens	1	1	1				3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 851	241	82	202	55	94	2 525
Ingående avskrivningar	-	-84	-52	-27	-28	-28	-219
Årets avskrivningar ¹⁾		-23	-12	-8	-9	-10	-62
Omklassificering		-3		3			0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-110	-64	-32	-37	-38	-281
Ingående nedskrivningar	-62	-	-	-	-	-	-62
Omvärdering	4						4
Årets nedskrivningar ²⁾	-59						-59
Omklassificering	-1						-1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-118	-	-	-	-	-	-118
Utgående redovisat värde	1 733	131	18	170	18	56	2 126

1) Årets avskrivningar redovisas på följande rader i resultaträkningen:

Mkr	2013	2012
Kostnader för produktion	-50	-60
Försäljnings- och administrationskostnader	-1	-2
Summa	-51	-62

2) Årets nedskrivningar redovisas på följande rader i resultaträkningen:

Mkr	2013	2012
Kostnader för produktion	-4	-59
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-
Summa	-4	-59

Nedskrivningsprövning av goodwill i kassagenererande enheter

I Peabkoncernens balansräkning 2013-12-31 ingår goodwill med totalt 1 715 Mkr (1 733). Kassagenererande enheter med betydande redovisade goodwillvärden i jämförelse med koncernens totala redovisade värden per segment framgår nedan.

Mkr	2013	2012
Bygg		
Nybyggarna i Nerike AB	22	22
Övriga enheter i Sverige	48	48
Peab Oy koncernen	58	56
Björn Bygg AS koncernen	53	58
K Nordang AS	35	39
Telemark Vestfold Entreprenör AS	22	24
Övriga enheter i Norge	27	31
Anläggning		
Berg & Falk AB	17	17
Olof Mobjer Entreprenad AB	15	15
Markarbete i Värmland AB	13	13
Övriga enheter inom Anläggning	95	95
Industri		
Peab Industri koncernen	1 275	1 280
Projektutveckling		
Ångelholms Flygplats AB	21	21
Övriga enheter inom Projektutveckling	14	14
Totalt	1 715	1 733

Nedskrivningar av goodwill

Koncernen har under 2013 gjort nedskrivning av goodwill med 4 Mkr. Årets nedskrivningar är hänförliga till affärsområde Industri och är en följd av låg lönsamhet i befintlig verksamhet. Under fjolåret gjordes nedskrivningar om 59 Mkr, varav 43 Mkr var relaterade till affärsområde Bygg och avsåg den norska och finska byggverksamheten som hade en låg lönsamhet i befintlig verksamhet, 13 Mkr var hänförliga till affärsområde Industri och 3 Mkr till Anläggning. 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 för om år 6 på cirka 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 mm.

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 kassagenererade enheter i Sverige har en diskonteringsränta före skatt i snitt om 8,7 procent (7,3) använts, i Norge 10,8 procent (9,0) och i Finland 8,6 procent (7,9). Motsvarande diskonteringsräntor efter skatt i snitt uppgår i Sverige till 7,3 procent (6,1), i Norge till 8,9 procent (7,3) och i Finland till 7,4 procent (6,4).

Not 17 Materiella anläggningstillgångar**Koncernen 2013**

Mkr	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Pågående nyanläggningar	Totalt
Ingående anskaffningsvärde	2 106	6 997	52	9 155
Inköp	49	441	60	550
Inköp via förvärvade företag		2		2
Försäljningar och utrangeringar	-44	-472		-516
Försäljningar via sålda företag	-7	-174		-181
Omklassificering	-2	-17	-38	-57
Omräkningsdifferens	-16	-68		-84
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 086	6 709	74	8 869
Ingående avskrivningar	-601	-4 096	-	-4 697
Ackumulerad avskrivning förvärvade företag		-2		-2
Försäljningar och utrangeringar	13	403		416
Försäljningar via sålda företag		91		91
Omklassificering	4	17		21
Årets avskrivningar	-78	-669		-747
Omräkningsdifferens	2	38		40
Utgående ackumulerade avskrivningar	-660	-4 218	-	-4 878
Ingående nedskrivningar	-4	-11	-	-15
Omklassificering	1	2		3
Årets nedskrivningar ¹⁾	-2	-4		-6
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5	-13	-	-18
Utgående redovisat värde	1 421	2 478	74	3 973

Koncernen 2012

Mkr	Byggnader och mark	Maskiner och Pålående nyanlägg- ningar		Totalt
		inventarier	ningar	
Ingående anskaffningsvärde	2 331	6 540	47	8 918
Inköp	19	843	75	937
Inköp via förvärvade företag	6	35		41
Försäljningar och utrangeringar	-22	-448		-470
Försäljningar via sålda företag	-13			-13
Omklassificering	-215	25	-70	-260
Omräkningsdifferens		2		2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 106	6 997	52	9 155
Ingående avskrivningar	-544	-3 778	-	-4 322
Akkumulerad avskrivning förvärvade företag		-20		-20
Försäljningar och utrangeringar	8	396		404
Försäljningar via sålda företag	5			5
Omklassificering	8	14		22
Årets avskrivningar	-78	-708		-786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-601	-4 096	-	-4 697
Ingående nedskrivningar	-5	-11	-	-16
Försäljningar och utrangeringar	2			2
Årets nedskrivningar ¹⁾	-1			-1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4	-11	-	-15
Utgående redovisat värde	1 501	2 890	52	4 443

1) Årets nedskrivningar redovisas på följande rader i resultaträkningen:

Mkr	2013	2012
Kostnader för produktion	-6	0
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-1
Summa	-6	-1

Mkr	Maskiner och inventarier	
	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	8	8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8	8
Ingående avskrivningar	-6	-6
Årets avskrivningar	-1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7	-6
Utgående redovisat värde	1	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 497 Mkr (601). När leasingavtalen upphör har Peab i normalfallet en skyldighet att köpa utrustningen till restvärdet. De leasade tillgångarna ägs av leasingföretagen.

Not 18 Andelar i intresseföretag

Koncernen Mkr	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	-	88
Avyttring av intresseföretag	-	-83
Årets utdelning	-	-5
Andel i intresseföretags resultat	-	1
Omräkningsdifferens	-	-1
Utgående redovisat värde	-	-

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

Mkr	2013	2012
Intäkter	-	6
Kostnader	-	-5
Resultat	-	1

Intresseföretagsandelen avsåg Catena AB och avyttrades under 2012.

Moderbolaget Mkr	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	-	133
Avyttring av intresseföretag	-	-133
Utgående redovisat värde	-	-

Not 19 Andelar i joint ventures

Specifikation av koncernens innehav av andelar i joint ventures

Företag Säte, Organisationsnummer	Redo- visat värde, Mkr		Andel procent	Redo- visat värde, Mkr		Företag Säte, Organisationsnummer	Redo- visat värde, Mkr		Andel procent	Redo- visat värde, Mkr	
	2013	2012		2013	2012		2013	2012			
TCL S.å.r.l.						Tomasjord Park AS					
Luxemburg, 19982401227	45	281	45	280		Tromsø, 983 723 853	50	3	50	3	
S:t Eriks AB						Log. Sunnanå AB					
Staffanstorps, 556203-4750	44,3	259	44,3	250		Ångelholm, 556699-7788	50	3	50	3	
Nyckel 0328 AB						KB Blåsut Åstorp					
Stockholm, 556871-6541	33,3	167	33,3	169		Stockholm, 969691-9043	50	3	50	3	
Visio Property Ltd						Mälärstrandens Utvecklings AB					
Buckingham, 3871355	50	139	50	145		Västerås, 556695-5414	44	2	44	2	
Fastighets AB Centur						Expressbetong AB					
Stockholm, 556813-6369	50	49	50	30		Halmstad, 556317-1452	50	2	50	2	
Dockan Exploatering AB						Byggutveckling Svenska AB					
Malmö, 556594-2645	33	44	33	41		Linköping, 556627-2117	50	1	50	1	
Fotbollsstadion i Malmö Fastighets AB						Trysil Suiter AS					
Malmö, 556727-4641	25	39	25	39		Trysil, 991 276 068	50	1	50	1	
Fastighets AB Partille 11						Tors Torn Utveckling AB					
Göteborg, 556518-4354	50	32	50	29		Stockholm, 556811-0836	50	1	50	7	
Telemark Vestfold Utvikling AS						Täljö Utveckling nr 4 AB					
Skien, 987 208 279	33,4	31	33,4	32		Stockholm, 556750-5069	30	1	30	1	
Mountain Resort Trysil AS						Acturum Development AB					
Trysil, 996 284 115	50	29	50	54		Stockholm, 556910-5488	50	0	–	–	
Täljöhalvöns Fastigheter HB						Östersund Sport & Eventarena AB					
Stockholm, 969723-2107	30	28	30	28		Östersund, 556707-0239	–	–	33,3	1	
Sicklaön Bygg Invest AB						Ljusta Projektutveckling KB					
Solna, 556911-5479	50	27	50	40		Sundsvall, 969700-6188	50	–6	50	–8	
Log. Tostarp AB						Fastighets AB ML4					
Ångelholm, 556667-8784	50	23	50	23		Malmö, 556786-2155	50	–29	50	1	
Ale Exploatering AB						Trysil Hotellutvikling AS					
Göteborg, 556426-2730	50	16	50	16		Trysil, 987 054 409	50	–30	50	–17	
Bondistranda Utvikling AS						Övriga ej specificerade innehav		0		1	
Oslo, 992 512 741	50	15	50	9		Summa	1 245		1 279		
I Tolv AB						Negativa andelar redovisade som övrig avsättning eller upplupna kost- nader då det finns internvinstelimine- ringar		65		–	
Eksjö, 556513-2478	35	14	35	12		Summa	1 310		1 279		
Svenska Fräs & Asfaltsåtervinning SFA AB											
Markaryd, 556214-7354	30	13	30	11							
Stora Hammar Exploatering AB											
Vellinge, 556763-4216	50	12	50	12		Nedan specificeras koncernmässiga värden avseende ägd andel av joint ventures intäkter och kostnader samt tillgångar och skulder.					
Fjällvärme i Lindvallen AB											
Malung-Sälén, 556536-1895	50	11	50	12		Mkr	2013	2012			
Vardenbakken 99 AS						Intäkter	1 012	1 017			
Oslo, 998 347 211	50	11	50	0		Kostnader	–1 064	–936			
Brekkeveien 5 Bolig AS						Tillkommer/avgår: Resultat fastighetsprojekt redovisade i bruttoresultatet	67	–102			
Oslo, 991 935 177	50	9	50	0		Resultat	15	–21			
Skiab Invest AB											
Malung-Sälén, 556848-5220	50	8	50	8		Anläggningstillgångar	5 279	4 976			
Kungsörns Grus AB						Omsättningstillgångar	2 725	2 335			
Kungsör, 556044-4134	50	8	50	7		Summa tillgångar	8 004	7 311			
Sjökrona Exploatering AB											
Helsingborg, 556790-5624	25	6	25	6		Långfristiga skulder	5 809	5 136			
KB Älvhögsborg						Kortfristiga skulder	950	896			
Trollhättan, 916899-2734	50	5	50	5		Summa skulder	6 759	6 032			
Hälsostaden i Ångelholm AB						Nettotillgångar/nettoskulder	1 245	1 279			
Ångelholm, 556790-5723	33,3	5	33,3	5							
Nya Bara Utvecklings AB											
Malmö, 556858-4311	50	5	50	5							
Kirkebakken Vest AS											
Horten, 988 796 174	50	4	50	4							
Skanör Invest AB											
Båstad, 556713-5743	50	3	50	6							

Not 20 Fordringar på koncernföretag

Moderbolaget	2013	2012
Mkr		
Ingående anskaffningsvärde	1 586	1 447
Tillkommande fordringar	102	1 523
Omklassificeringar	-398	-
Reglerade fordringar	-1 290	-1 384
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	-	1 586

Not 21 Räntebärande fordringar**Långfristiga räntebärande fordringar**

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Fordringar hos joint ventures	972	969	51	80
Andra räntebärande fordringar	772	188	143	25
Summa	1 744	1 157	194	105

Kortfristiga räntebärande fordringar

Mkr	2013	2012	2013	2012
Fordringar hos joint ventures	199	293	-	-
Andra räntebärande fordringar	211	274	-	-
Summa	410	567	-	-

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen	2013	2012
Mkr		
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Fair value option		
Aktier och andelar	-	15
Finansiella tillgångar som kan säljas		
Aktier och andelar	336	295
Lånefordringar	180	132
Summa	516	442

Moderbolaget**Andra långfristiga värdepappersinnehav som värderas till verkligt värde**

Mkr	2013	2012
Anskaffningsvärde		
Ingående balans 1 januari	19	290
Tillkommande tillgångar	-	1
Avyttrade tillgångar	-19	-272
Utgående balans 31 december	-	19

Värdeförändring via resultaträkningen

Ingående balans 1 januari	-4	211
Årets orealiserade värdeförändringar via resultaträkningen	3	31
Avyttrade tillgångar	1	-246
Utgående balans 31 december	-	-4
Redovisat värde 31 december	-	15

För vidare information om verkligt värde per kategori och klass, se not 36.

Not 23 Andra fordringar**Andra långfristiga fordringar**

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Fordringar hos joint ventures	30	24	-	-
Andra långfristiga fordringar	92	84	1	1
Summa	122	108	1	1

Andra kortfristiga fordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Fordringar hos joint ventures	3	2	-	-
Andra kortfristiga fordringar	251	206	2	2
Summa	254	208	2	2

Not 24 Projekt- och exploateringsfastigheter

Koncernen	2013	2012
Mkr		
Direktägda exploateringsfastigheter	6 202	5 479
Andelar i finska bostadsaktiebolag	150	333
Återköpta andelar i bostadsrättsföreningar och liknande	331	425
Övrigt	2	2
Summa	6 685	6 239

Projekt- och exploateringsfastigheter är nedskrivna med 45 Mkr (22).

Återvinning

Av projekt- och exploateringsfastigheters redovisade värde om 6 685 Mkr (6 239) förväntas cirka 4 400 Mkr (cirka 4 800) 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	2013	2012
Mkr		
Råvaror och förnödenheter	80	88
Varor under tillverkning	52	76
Färdiga varor och handelsvaror	280	301
Summa	412	465

Not 26 Pågående arbeten

Vid årsskiftet fanns pågående arbeten om 1 100 Mkr (1 106) 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 31 Mkr (35). Konstaterade kundförluster uppgick till 34 Mkr (37) i koncernen, varav 28 Mkr var nedskrivna 2012. Förlusterna har uppstått i samband med konkurs hos några av företagens kunder. I moderbolaget finns inga kundförluster.

Not 28 Entreprenaduppdrag

Upparbetade men ej fakturerade intäkter

Koncernen		
Mkr	2013	2012
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	34 243	37 455
Fakturering på ej avslutade entreprenader	-28 200	-32 215
Summa	6 043	5 240

Fakturerade men ej upparbetade intäkter

Koncernen		
Mkr	2013	2012
Fakturering på ej avslutade entreprenader	46 694	45 433
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	-40 631	-40 187
Summa	6 063	5 246

Upparbetade intäkter 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 Upparbetade men ej fakturerade intäkter bland omsättningstillgångarna eller som Fakturerade men ej upparbetade intäkter 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	2013	2012
Upplupna ränteintäkter	0	1
Förutbetalda omkostnader	5	4
Summa	5	5

Not 30 Eget kapital

Aktier och aktiekapital

Koncernen	A-aktier		B-aktier		Totalt antal emitterade fullt betalda aktier	Aktiekapital, kronor
Emitterade per 1 januari 2013	34 319 957	261 729 773	296 049 730	1 583 866 056		
Emitterade per 31 december 2013	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 ¹⁾		Belopp som påverkat eget kapital, Mkr ²⁾	
	2013	2012	2013	2012
Ingående återköpta egna aktier	1 086 984	1 086 984	929	929
Utgående återköpta egna aktier	1 086 984	1 086 984	929	929

1) Under 2007 gjordes en indragning av 5 500 000 aktier.

2) Belopp som påverkat eget kapital avser det ackumulerade nettobeloppet av förvärvade och avyttrade egna aktier.

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. Moderbolaget och koncernen presenterar sina finansiella rapporter i svenska kronor. Vidare består omräkningsreserven av valutakursdifferenser som uppstår vid utvidgad investering i utländska verksamheter samt återlån från utländska verksamheter.

Verkligtvärdereserv

Verkligtvärdereserven inkluderar den ackumulerade nettoförändringen av verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas fram till dess att tillgången bokas bort från balansräkningen.

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 ingår i denna eget kapitalpost.

Utdelning

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning; Kontant utdelning 1,80 kr per aktie (1,60), totalt 532 889 514 kronor (473 679 568) beräknat på antalet registrerade aktier. Den totala utdelning beräknas på vid utdelningstillfället utestående aktier.

Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 13 maj 2014.

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 aktie 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.

Fond för verkligt värde

Företaget tillämpar ÅRLs regler avseende värdering av finansiella instrument till verkliga värden enligt 4 kap. 14a-e§§. Redovisning sker direkt mot fond för verkligt värde när värdeförändringen avser ett säkringsinstrument och de tillämpade principerna för säkringsredovisning tillåter att en del av eller hela värdeförändringen redovisas i eget kapital. Värdeförändring som är orsakad av en kursförändring på en monetär post som utgör en del av företagets nettoinvestering i en utländsk enhet redovisas i eget kapital.

Balanserade vinstmedel

Utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

Not 31 Räntebärande skulder**Långfristiga skulder**

Koncernen	2013	2012
Mkr		
Banklån	2 743	4 239
Obligationer	1 946	1 993
Finansiella leasingsskulder	273	403
Lån från joint ventures	3	9
Övriga långfristiga skulder	88	128
Summa	5 053	6 772

Kortfristiga skulder

Koncernen	2013	2012
Mkr		
Banklån inklusive checkräkningskrediter	1 767	1 143
Företagscertifikat	853	343
Obligationer	500	–
Kortfristig del av finansiella leasingsskulder	226	226
Lån från joint ventures	84	100
Övriga kortfristiga skulder	40	42
Summa	3 470	1 854

Finansiella leasingsskulder

Finansiella leasingsskulder förfaller till betalning enligt nedan:

Koncernen	Minimi-lease-avgifter			Minimi-lease-avgifter		
	Ränta	Kapital-belopp	Ränta	Kapital-belopp		
Mkr	2013	2013	2013	2012	2012	2012
Inom ett år	235	9	226	234	8	226
Mellan ett och fem år	267	13	254	374	13	361
Senare än om fem år	20	1	19	44	2	42
Summa	522	23	499	652	23	629

Variabla leasingavgifter uppgår till 2 Mkr (9).

För ytterligare information avseende koncernens finansiella leasing, se not 17.

Not 32 Pensioner**Förmånsbestämda planer**

Koncernen	2013	2012
Mkr		
Nuvärdet av ofonderade förpliktelser	11	7
Nuvärdet av helt eller delvis fonderade förpliktelser	–	16
Totalt nuvärde av förpliktelser	11	23
Verkligt värde av förvaltningstillgångar	–	–8
Nettoförpliktelse ersättning till anställda redovisat som avsättningar till pensioner	11	15

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 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).

Förändring av nuvärdet av förpliktelsen för förmånsbestämda planer

Mkr	2013	2012
Förpliktelse för förmånsbestämda planer 1 januari	23	63
Utbetalda ersättningar	-3	-8
Kostnader för tjänstgöring innevarande period samt räntekostnader	0	3
Aktuariella vinster och förluster	0	3
Effekt av reduceringar och regleringar	-8	-39
Valutakursdifferenser	-1	1
Förpliktelse för förmånsbestämda planer 31 december	11	23

Förändring av verkligt värde på förvaltningstillgångar

Mkr	2013	2012
Förvaltningstillgångarnas verkliga värde 1 januari	8	30
Avgifter från arbetsgivaren	-	1
Avkastning	-	0
Effekt av reduceringar och regleringar	-8	-23
Verkligt värde av förvaltningstillgångar 31 december	0	8

Kostnad redovisad i resultaträkningen

Mkr	2013	2012
Kostnad avseende tjänstgöring innevarande period	0	3
Avkastning på förvaltningstillgångar	0	0
Förluster och vinster på reduceringar och regleringar	-	-2
Summa nettokostnad i resultaträkningen	0	1

Kostnaden redovisas på följande rader i resultaträkningen

Mkr	2013	2012
Kostnader för produktion	0	1
Summa	0	1

Verklig avkastning på förvaltningstillgångar	0	0
---	----------	----------

Kostnad redovisad i övrigt totalresultat

Mkr	2013	2012
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	0	-10
Netto redovisat i övrigt totalresultat	0	-10

Antaganden för förmånsbestämda förpliktelser

De väsentligaste aktuariella antagandena per balansdagen	2013	2012
Diskonteringsränta	4,10%	2,20%
Framtida löneökningar	3,75%	3,25%
Framtida ökning av pensioner	2,75%	2,25%

Historisk information

Mkr	2013	2012	2011	2010	2009
Nuvärde av förmånsbestämd förpliktelse	11	23	63	39	47
Verkligt värde på förvaltningstillgångar	-	-8	-30	-21	-20
Underskott i planen	11	15	33	18	27

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2013 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig

att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkring som är tecknade i Alecta uppgår till 115 Mkr. Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,73 procent respektive 0,58 procent.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2013 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (129).

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	
	2013	2012	2013	2012
Kostnader för avgiftsbestämda planer ¹⁾	510	504	16	12

1) Här ingår 123 Mkr (149) avseende ITP-plan finansierad i Alecta.

Not 33 Avsättningar**Avsättningar som är långfristiga skulder**

Koncernen	2013	2012
Mkr	2013	2012
Garantikostnader	278	282
Återställningskostnader	115	72
Twister	6	2
Negativa andelar i joint ventures	36	-
Övrigt	38	38
Summa	473	394

Avsättningar som är kortfristiga skulder

Koncernen	2013	2012
Mkr	2013	2012
Garantikostnader	76	85
Avvecklingskostnader	24	18
Twister	34	65
Övrigt	2	5
Summa	136	173

Avsättningar som är långfristiga skulder

Koncernen 2013					
Mkr	Garanti- kostnader	Återställ- nings- kost- nader	Tvister	Negativa andelar i joint ventures	Övrigt
Redovisat värde vid årets ingång	282	72	2	-	38
Avsättningar som gjorts under året	61	51	6	36	2
Belopp som tagits i anspråk under året	-46	-8	-2	-	-2
Outnyttjade belopp som har återförts under perioden	-17	-	0	-	-
Årets omräkningsdifferens	-2	0	0	-	0
Redovisat värde vid årets utgång	278	115	6	36	38

Avsättningar som är kortfristiga skulder

Koncernen 2013				
Mkr	Garanti- kostnader	Avveck- lings- kostnader	Tvister	Övrigt
Redovisat värde vid årets ingång	85	18	65	5
Avsättningar som gjorts under året	57	27	14	2
Belopp som tagits i anspråk under året	-59	-20	-43	-5
Outnyttjade belopp som har återförts under perioden	-7	-	-	0
Årets omräkningsdifferens	0	-1	-2	0
Redovisat värde vid årets utgång	76	24	34	2

Garantikostnader

Avser beräknad kostnad för att åtgärda fel och brister avseende avslutade projekt, som uppkommer under projektens garantitid. Utflödet av resurser sker under projektens garantitid som huvudsakligen uppgår till två till fem år. Då effekten av när i tiden betalning sker, inte är väsentlig, nuvärdeberäknas inte förväntade framtida utbetalningar.

Avvecklingskostnader

Avser kostnader inom byggverksamheten i Norge och Finland.

Återställningskostnader

Avser beräknade återställningskostnader inom Industriverksamheten för grus- och bergtäkter 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 affärsområde Anläggning, Bygg och Industri.

Negativa andelar i joint ventures

Avser andelar i joint ventures med ett negativt koncernmässigt värde inom affärsområde Projektutveckling.

Övrigt

Avser övriga mindre avsättningar.

Not 34 Övriga skulder

Koncernen		
Mkr	2013	2012
Övriga långfristiga skulder		
Tilläggsköpeskilling	5	3
Derivat som innehas för säkring	38	108
Övriga skulder	15	31
Summa	58	142
Övriga kortfristiga skulder		
Skulder till joint ventures	11	-
Tilläggsköpeskilling	46	50
Källskatt, sociala avgifter	162	178
Mervärdesskatt	482	412
A-conto pågående arbete	372	379
Derivat som innehas för säkring	-	2
Övriga skulder	90	211
Summa	1 163	1 232

Moderbolaget

Mkr	2013	2012
Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	3	1
Övriga skulder	-	2
Summa	3	3

Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Moderbolaget		
Mkr	2013	2012
Upplupna lönekostnader	34	9
Upplupna sociala avgifter	18	6
Upplupna omkostnader	3	1
Summa	55	16

Not 36 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, olika typer av derivatinstrument samt onoterade andelar.

Verkligt värde för noterade aktieinnehav samt aktiederivat har beräknats enligt stängningskurs på bokslutsdagen. Vid verkligt-värde-beräkningen av onoterade andelar har marknadsvärde från förvaltande finansinstitut använts.

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. 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. Nedanstående tabell visar redovisat värde jämfört med bedömt verkligt värde per typ av finansiell tillgång och skuld.

Koncernen	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Derivat som används i säkringsredovisning		Finansiella tillgångar som kan säljas		Kund- och lånefordringar		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Mkr														
Finansiella tillgångar														
Andra långfristiga värdepappersinnehav		15 ¹⁾			336	295	180	132			516	442	516	442
Räntebärande långfristiga fordringar							1 744	1 157			1 744	1 157	1 755	1 165
Andra långfristiga fordringar							122	107			122	107	122	107
Kundfordringar							6 104	7 095			6 104	7 095	6 104	7 095
Räntebärande kortfristiga fordringar							410	567			410	567	411	569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	1 ²⁾					26	7			30	8	30	8
Övriga kortfristiga fordringar							64	82			64	82	64	82
Kortfristiga placeringar							21	10			21	10	21	10
Kassa och bank							415	429			415	429	415	429
Summa finansiella tillgångar	4	16	-	-	336	295	9 086	9 586	-	-	9 426	9 897	9 438	9 907
Finansiella skulder														
Räntebärande långfristiga skulder									5 053	6 772	5 053	6 772	5 053	6 764
Övriga långfristiga skulder			38	108					20	34	58	142	58	142
Avsättningar till pensioner									11	15	11	15	11	15
Räntebärande kortfristiga skulder									3 470	1 854	3 470	1 854	3 470	1 854
Leverantörsskulder									3 805	4 534	3 805	4 534	3 805	4 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter									31	20	31	20	31	20
Övriga kortfristiga skulder				2					146	244	146	246	146	246
Summa finansiella skulder	-	-	38	110	-	-	-	-	12 536	13 473	12 574	13 583	12 574	13 575
Oredovisade vinster/förluster ³⁾							12	10		8				

1) Avser aktier och andelar för vilka "fair value option" tillämpas.

2) Avser derivat klassificerade som "innehav för handelsändamål".

3) I samtliga de fall där det föreligger en skillnad mellan redovisat värde och verkligt värde tillhör upplysningen om verkligt värde nivå 3 i värderingshierarkin.

Effekter av värdering av finansiella instrument till verkligt värde ingår i koncernens resultat med totalt 7 Mkr (39). 2012 ingick marknadsvärdering av aktieinnehavet i Brinova med 27 Mkr. Marknadsvärdering av valutaswappar ingick med 4 Mkr (8).

Moderbolaget	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar som kan säljas		Kund- och lånefordringar		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde		Summa verkligt värde		
	Mkr	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Finansiella tillgångar													
Långfristiga fordringar koncernföretag						1 586					1 586		1 586
Andra långfristiga värdepappersinnehav			15 ¹⁾	283	256	6	6			289	277	289	277
Räntebärande långfristiga fordringar						194	105			194	105	195	106
Andra långfristiga fordringar						1	1			1	1	1	1
Kortfristiga fordringar koncernföretag						1 544	46			1 544	46	1 544	46
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter							1				1		1
Kassa och bank						8	3			8	3	8	3
Summa finansiella tillgångar		-	15	283	256	1 753	1 748	-	-	2 036	2 019	2 037	2 020
Finansiella skulder													
Långfristiga skulder till koncernföretag								6 396	7 122	6 396	7 122	6 396	7 122
Leverantörsskulder								7	55	7	55	7	55
Kortfristiga skulder till koncernföretag								1 595	2	1 595	2	1 595	2
Summa finansiella skulder		-	-	-	-	-	-	7 998	7 179	7 998	7 179	7 998	7 179
Oredovisade vinster/förluster ²⁾						1	1						

1) Avser innehav av börsnoterade aktier för vilka "fair value option" tillämpas.

2) I samtliga de fall där det föreligger en skillnad mellan redovisat värde och verkligt värde tillhör upplysningen om verkligt värde nivå 3 i värderingshierarkin.

Effekter av värdering av finansiella instrument till verkligt värde ingår i moderbolagets resultat med totalt 3 Mkr (31). 2012 ingick marknadsvärdering av aktieinnehavet i Brinova med 27 Mkr.

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

Av nedanstående tabell framgår nivåindelningen för de finansiella tillgångar och finansiella skulder som redovisas till verkligt värde i koncernens balansräkning.

Koncernen	Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3		Summa		
	Mkr	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Finansiella tillgångar									
Andra långfristiga värdepappersinnehav		283	271			53	39	336	310
<i>Varav marknadsnoterade aktier</i>		283	271					283	271
<i>Varav icke marknadsnoterad fond</i>						53	39	53	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				4	1			4	1
<i>Varav valutaswappar</i>				4	1			4	1
Summa finansiella tillgångar		283	271	4	1	53	39	340	311
Finansiella skulder									
Övriga långfristiga skulder				38	108			38	108
<i>Varav ränteswappar</i>				37	106			37	106
<i>Varav råvarusäkkring</i>				1	2			1	2
Övriga kortfristiga skulder					2			-	2
<i>Varav aktieterminer</i>					2				2
Summa finansiella skulder		-	-	38	110	-	-	38	110

Moderbolaget	Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3		Summa		
	Mkr	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Finansiella tillgångar									
Andra långfristiga värdepappersinnehav		283	271					283	271
<i>Varav marknadsnoterade aktier</i>		283	271					283	271
Summa finansiella tillgångar		283	271	-	-	-	-	283	271

I tabellen nedan presenteras en avstämning mellan ingående och utgående balans för de innehav som ingår i nivå 3.

Koncernen	Andra långfristiga värdepappersinnehav ¹⁾		
	Mkr	2013	2012
Ingående balans		39	29
Investering under året		12	8
Återbetalning av investering		-	0
Redovisat i övrigt totalresultat		2	2
Utgående balans		53	39

1) Posten avser i sin helhet en investering i en icke marknadsnoterad fond. Innehavet värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Not 37 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. Koncernekonomi/Finans samt koncernens internbank 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 och per årsskiftet fanns tillgänglig likviditet enligt nedan.

Tillgänglig likviditet

Koncernen		
Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Kassa och bankplaceringar	436	439
Outnyttjade checkräkningskrediter	897	1 369
Övriga outnyttjade kreditlimiter	3 450	3 853
Summa	4 783	5 661

Enligt finanspolicyen 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 41 månader (31), på ej utnyttjade krediter 28 månader (21) samt på totala beviljade krediter 36 månader (25). Peabs basfinansiering från 2007 refinansierades under 2013. De bilaterala låneavtalen från 2007 om totalt 5 450 Mkr har ersatts med en syndikerad lånefacilitet om 5 000 Mkr. Bankgruppen består av Nordea, Swedbank, Danske Bank, Handelsbanken och DNB, vilka samtliga även var långgivare i de kreditfaciliteter som har refinansierats. Låneavtalen, som löper utan amorteringsplikt, har slutförfall i september 2016. Låneavtalet utgör Peabs långfristiga grundfinansiering som kompletteras med kapitalmarknadsfinansiering, andra typer av kortfristig rörelsefinansiering samt projektrelaterade krediter. Låneavtalen 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 god marginal vid utgången av året.

Peab upprättade 2004 ett låneprogram för företagscertifikat. Programmet ger Peab möjlighet att emittera företagscertifikat upp till ett maximalt belopp om 3,5 miljarder kronor. Låntagare är Peab Finans AB med garanti från Peab AB. Vid årsskiftet hade Peab utestående företagscertifikat uppgående till 853 Mkr (343).

Under 2011 emitterades obligationslån med nominellt värde om 1 000 Mkr med löptider på tre, fyra och fem år. I februari 2012 erhöles finansinspektionens godkännande och registrering för utgivande av Medium Term Notes (MTN) under ett program med en låneram på 3 miljarder kronor. Under 2013 har nya obligationslån om 450 Mkr emitterats under MTN-programmet. Vid årsskiftet hade Peab utestående obligationslån uppgående till 2 450 Mkr (2 000).

Totala beviljade kreditlöften, exklusive ej utnyttjade leasingramar, exklusive den del av certifikatprogrammet som ej utnyttjats och exklusive ej utnyttjat MTN-program, uppgick den 31 december 2013 till 12 881 Mkr (13 855). Utav totala beviljade kreditlöften var 8 534 Mkr (8 633) utnyttjat.

Löptidsanalys finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta

Koncernen 2013 Mkr	Valuta	Medelränta på balansdagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK	Förfall 2014	Förfall 2015	Förfall 2016	Förfall 2017	Förfall 2018	Förfall 2019–
Banklån	SEK	2,8	4 130	4 130	1 450	137	1 828	113	251	351
Banklån	NOK	3,8	299	316	205	86	1	1	18	5
Banklån	EUR	2,1	67	601	189	84	7	5	5	311
Företagscertifikat	SEK	1,9	869	869	869	–	–	–	–	–
Obligationsslån	SEK	3,2	2 323	2 623	573	654	1 038	358	–	–
Finansiella leasingsskulder	SEK	3,4	409	409	36	11	30	39	59	234
Finansiella leasingsskulder	NOK	3,8	142	150	36	32	31	30	12	9
Summa räntebärande finansiella skulder				9 098	3 358	1 004	2 935	546	345	910
Leverantörsskulder	SEK	–	3 218	3 218	3 218	–	–	–	–	–
Leverantörsskulder	NOK	–	445	471	471	–	–	–	–	–
Leverantörsskulder	EUR	–	13	116	116	–	–	–	–	–
Övriga skulder	SEK	–	197	197	177	15	0	3	–	2
Ränteswappar	–	–	–	66	44	19	9	–1	–1	–4
Summa icke räntebärande finansiella skulder				4 068	4 026	34	9	2	–1	–2
Summa finansiella skulder				13 166	7 384	1 038	2 944	548	344	908

Koncernen 2012		Medelränta på balansdagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK	Förfall 2013	Förfall 2014	Förfall 2015	Förfall 2016	Förfall 2017	Förfall 2018–	
Mkr	Valuta										
1	Banklån	SEK	2,3	5 065	5 065	1 077	3 081	170	94	124	519
2	Banklån	NOK	4,0	359	419	231	23	142	1	1	21
3	Banklån	EUR	1,4	55	476	44	34	8	4	4	382
4	Företagscertifikat	SEK	2,8	346	346	346	–	–	–	–	–
5	Obligationslån	SEK	3,5	2 229	2 229	70	570	555	1 032	2	–
6	Finansiella leasingkulder	SEK	2,8	492	492	184	157	71	20	43	17
7	Finansiella leasingkulder	NOK	4,0	144	168	39	32	25	21	19	32
8	Summa räntebärande finansiella skulder			9 195	1 991	3 897	971	1 172	193	971	
9	Leverantörsskulder	SEK	–	3 985	3 985	–	–	–	–	–	–
10	Leverantörsskulder	NOK	–	357	416	416	–	–	–	–	–
11	Leverantörsskulder	EUR	–	15	133	133	–	–	–	–	–
12	Övriga skulder	SEK	–	298	298	264	17	4	0	4	9
13	Ränteswappar		–	–	116	31	25	20	17	10	13
14	Summa icke räntebärande finansiella skulder			4 948	4 829	42	24	17	14	22	
15	Summa finansiella skulder			14 143	6 820	3 939	995	1 189	207	993	

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 2013 till 5 944 Mkr (6 478). De totala räntebärande skulderna uppgick totalt till 8 534 Mkr (8 641) varav de kortfristiga var 3 470 Mkr (1 854). Enligt finanspolycyn får den genomsnittliga räntebindningstiden på den totala

upplåningen uppgå till maximalt 24 månader. Peab har valt en relativt kort räntebindning för utestående krediter. Per den 31 december 2013 fanns ränteswappar om totalt 3 350 Mkr (3 300) med löptider mellan 1 och 9 år och till en genomsnittlig effektiv ränta om 2,3 procent (2,5) enligt nedanstående tabell. I ränteswapparna betalar Peab fast ränta samt erhåller rörlig ränta (Stibor 3 månader). Swapavtalen redovisas till verkligt värde vid bokslutstillfällena. Per 2013-12-31 var ränteswapparnas verkliga värde –37 Mkr (–108).

Räntederivat

Mkr	Valuta	Effektivränta %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK	Förfall 2013	Förfall 2014	Förfall 2015	Förfall 2016	Förfall 2017	Förfall 2018	Förfall 2019–	
23	Ränteswappar 2013-12-31	SEK	2,3	3 350	3 350	–	–	500	600	850	1 150	250
24	Ränteswappar 2012-12-31	SEK	2,5	3 300	3 300	450	–	500	600	650	850	250

Som framgår av nedanstående sammanställning löper 5 059 Mkr (5 206) av koncernens totala räntebärande skulder inklusive derivat med en räntebindning som är kortare än 1 år. Räntebärande tillgångsposter om totalt 1 336 Mkr (1 322) löper med en kort räntebindningstid vilket medför att 3 723 Mkr (3 884) 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 30 i Förvaltningsberättelsen avseende Peabs känslighet för ränterisk.

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 2013 fördelade sig upplåningen inklusive leasing men exklusive valuta- och räntederivat enligt följande.

Räntebindning på utnyttjade krediter exklusive derivatinstrument 2013-12-31

Räntebindningstid	Belopp, Mkr	Genomsnittlig effektiv ränta, procent	Andel, procent
2014	8 409	2,8	99
2015-	125	4,2	1
Summa	8 534		100

Räntebindning på utnyttjade krediter inklusive derivatinstrument 2013-12-31

Räntebindningstid	Belopp, Mkr	Genomsnittlig effektiv ränta, procent	Andel, procent
2014	5 059	2,9	59
2015-	3 475	4,1	41
Summa	8 534		100

	Lokal valuta i miljoner	Mkr
SEK	7 541	7 541
EUR	63	560
NOK	409	433
Summa		8 534

För att hantera temporära likviditetsbehov i Peabs utländska verksamheter utges interna lån från Peab Finans AB. För att eliminera valutarisken kan valutaswappar användas. Valutaswapparnas löptid understiger oftast tre månader. Vid bokslutstillfället 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 44 MEUR (35), 20 MUSD (0) och 0 MNOK (129). Av valutaswappar avseende finansiell exponering avser 33 MEUR (31) valutasåkring av aktieinnehavet i Lemminkäinen Oyj. Valutakursdifferenser i finansnettot från finansiella exponeringar uppgick under året till 40 Mkr (–2). Valutakursdifferenser i rörelseresultatet uppgick till 0 Mkr (0).

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 2013 finns inga säkringar av utländska nettotillgångar i Norge.

Avseende utländska nettotillgångar i Finland uppgick säkringar genom valutaterminer och upptagna lån i EUR till 16 MEUR (21).

Utländska nettotillgångar

Lokal valuta i miljoner	2013-12-31	Varav säkrat	2012-12-31	Varav säkrat
NOK	905	–	1 119	200
EUR	56	16	90	21
PLN	7	–	6	–
LVL	1	–	1	–

En 10-procentig förstärkning av Euro-kursen per 31 december 2013 skulle innebära en positiv omräkningseffekt av det egna kapitalet med 36 Mkr (59). En motsvarande förstärkning av den norska kronan skulle ge en positiv omräkningseffekt av det egna kapitalet med 96 Mkr (107). 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 –139 Mkr (–14).

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 den tilltagande konkurrens som sker avseende inköp av varor och tjänster. Kontrakterade eller prognostiserade valutaflöden kan kurssäkras för de närmaste 12 månaderna. Vid årsskiftet fanns kurssäkringar avseende prognostiserade valutaflöden om 5 MEUR (5).

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.

Aktieprisrisk

Peab är exponerat för aktieprisrisk genom innehavet i det noterade bolaget Lemminkäinen Oyj. Per balansdagen uppgick det redovisade värdet för detta innehav till 283 Mkr (256). Under 2013 har innehavet i Victoria Park avyttrats.

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 derivatransaktioner. Peab har under 2013 inte drabbats av några finansiella kreditförluster.

Den sammanlagda motpartsexponeringen avseende derivathandel, beräknad som nettofordran per motpart, uppgick vid utgången av 2013 till 0 Mkr (0). Beräknad bruttoexponering för motpartsrisk avseende likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 436 Mkr (439).

Kreditrisk i kundfordringar

Risken att företagets kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga, 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 produktionsstadiet. 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. Bankgaranti eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. Maximal kreditexponering framgår av det redovisade

värdet i koncernens balansräkning. Totala konstaterade kreditförluster uppgick under 2013 till 34 Mkr (37).

Peabs totala riskexponering i balansräkningen gentemot Northland Resources uppgick vid årsskiftet till 260 Mkr bestående av utestående oprioriterade kundfordringar som omfattas av rekonstruktionsplanen (omklassificerade till långfristiga räntebärande fordringar) och obligationslån säkerställda med pantträtt. För mer information om Northland se Förvaltningsberättelsen sidan 34.

Kreditkvaliteten i övriga ej förfallna kundfordringar som inte skrivits ned bedöms vara god.

Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kundfordringar

Mkr	Redovisat värde ej nedskrivna fordringar	
	2013	2012
Ej förfallna kundfordringar	4 529	5 426
Förfallna kundfordringar 0 – 30 dgr	628	527
Förfallna kundfordringar 31 dgr - 90 dgr	184	313
Förfallna kundfordringar 91-180 dgr	129	299
Förfallna kundfordringar 181-360 dgr	288	260
Förfallna kundfordringar > 360 dgr	380	324
Summa	6 138	7 149

Nedskrivna kundfordringar

Mkr	2013	2012
Ingående balans	54	79
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	–52	–61
Årets nedskrivningar	31	35
Omräkningsdifferens	1	1
Utgående balans	34	54

För övriga finansiella fordringar finns inga förfallna fordringar av väsentliga belopp.

Kvittningsavtal och liknande avtal

Koncernen har ingått derivatavtal under International Swaps and Derivatives Association (ISDA) master nettingavtal. Avtalen innebär att när en motpart inte kan reglera sina åtaganden enligt samtliga transaktioner avbryts avtalet och alla utestående mellanhavanden skall regleras med ett nettobelopp. ISDA-avtalen uppfyller inte kriterierna för kvittning i balansräkningen. Detta beror på att kvittning enligt ISDA-avtalen endast är tillåten om motparten eller koncernen inte kan reglera sina åtaganden. Därtill är det inte heller motpartens eller koncernens avsikt att reglera mellanhavanden på nettobasis eller vid samma tidpunkt.

Upplysningarna i nedan tabell visar finansiella instrument som omfattas av ett rättsligt bindande ramavtal om netting eller ett liknande avtal.

Koncernen	2013		2012	
	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade bruttobelopp	4	38	1	108
Belopp som omfattas av avtal om netting	–4	–4	–1	–1
Nettobelopp efter avtal om netting	0	34	0	107

Nedanstående finansiella instrument omfattas av bindande avtal om kvittning. Avtalet om kvittning innebär att återbetalning av lån samt inlösen av preferensaktier måste ske samtidigt. Kvittning har därför skett i balansräkningen.

Koncernen	2013	2012
Mkr		
Innehav av preferensaktier i joint venture	2 667	2 667
Räntebärande långfristig skuld till joint venture	–2 667	–2 667
Nettobelopp redovisat i balansräkningen	0	0

Kapitalhantering

Peabs målsättning är att ha en god kapitalstruktur samt en finansiell stabilitet. På så sätt skapas en stabil grund för den fortsatta affärs-

verksamheten, 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	2013	2012
Aktiekapital	1 584	1 584
Övrigt tillskjutet kapital	2 576	2 576
Reserver	-283	-152
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	3 791	3 970
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 668	7 978

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 2013 till 24,1 procent (24,9).

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 2013 till 3,8 procent (9,2), vilket innebär en avkastning som är långt ifrån måluppfyllelse. Det är styrelsens uppfattning att måltalet är på en långsiktigt relevant nivå för Peab. Som en jämförelse uppgick koncernens genomsnittliga räntekostnad för räntebärande upplåning till 3,4 procent (2,9).

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 2013 föreslås en utdelning med 1,80 kronor (1,60) per aktie. Beräknat som en andel av koncernens redovisade resultat efter skatt uppgår föreslagen utdelning till 178 procent (65). Beaktat framtidsutsikterna och finansiell ställning har styrelsen i utdelningsförslaget exkluderat kostnaderna för åtgärdsprogrammet om 700 Mkr efter skatt som har belastat resultatet 2013. Exkluderat de 1 086 984 B-aktier som innehas av Peab AB den 28 februari 2014, som ej berättigar till utdelning, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 531 Mkr (472). 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.

Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2013 till 1 086 984 B-aktier, motsvarande 0,4 procent av totalt antal aktier. Peabs årsstämma beslöt den 14 maj 2013 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 2013 har inga återköp eller avyttringar gjorts, vilket innebär att Peabs innehav av egna aktier vid utgången av 2013 uppgick till 1 086 984 B-aktier, motsvarande 0,4 procent av totalt antal aktier. Syftet med förvärv av egna aktier ska vara att förbättra bolagets kapitalstruktur samt att användas vid finansiering av förvärv.

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 god marginal vid utgången av året.

Not 38 Operationella leasingavtal

Periodens kostnadsförda leasingavgifter:

Koncernen		
Mkr	2013	2012
Minimileaseavgifter	464	393
Totala leasingkostnader	464	393

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Mkr	2013	2012
Inom ett år	385	353
Mellan ett och fem år	597	560
Senare än fem år	9	14
Summa	991	927

Som operationella leasingavtal klassificeras lokalhyror, kontorsinventarier samt vissa fordon. 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 39 Investeringsåtagande

Under 2013 har koncernen slutit avtal om att förvärva materiella anläggningstillgångar uppgående till 65 Mkr (84).

Koncernen har inga åtaganden vid utgången av 2013 att investera i joint ventures. Vid utgången av 2012 fanns inte heller några åtaganden.

Joint venture-företag har åtagit sig investeringar på 563 Mkr (740). Merparten av investeringsåtaganden förväntas bli reglerade under kommande räkenskapsår.

Moderbolaget har inte slutit några avtal om att förvärva materiella anläggningstillgångar.

Not 40 Ställda säkerheter, eventalförplikelser och eventaltillgångar

Ställda säkerheter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
För egna skulder och avsättningar				
Avseende långfristiga skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	987	854		
Tillgångar med äganderättsförbehåll	604	662		
Övrigt	311	2		
Avseende kortfristiga skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	475	604		
Företagsinteckningar	0	3		
Tillgångar med äganderättsförbehåll	374	353		
Summa avseende egna skulder och avsättningar	2 751	2 478	-	-
För egna ansvarsförbindelser och garantier				
Fastighetsinteckningar	3	6		
Företagsinteckningar	11	9		
Tillgångar med äganderättsförbehåll	95	106		
Övrigt	-	42		
Summa avseende egna ansvarsförbindelser och garantier	109	163	-	-
Summa ställda säkerheter	2 860	2 641	-	-

Eventualförpliktelser Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Solidariskt ansvar som delägare i handels- och kommanditbolag	12	2	–	–
Borgen och entreprenadgarantier för koncernföretag	–	–	16 407	16 303
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	1 836	1 743	1 836	1 743
Övriga borgens- och ansvarsförbindelser	3 221	2 714	3 221	2 714
Summa	5 069	4 459	21 464	20 760

Övriga borgens- och ansvarsförbindelser avser till övervägande del åtaganden gentemot bostadsrättsföreningar.

Not 41 Närstående

Närståenderelationer

Koncernen står under ett betydande inflytande från Mats Paulsson, Fredrik Paulsson, Anita Paulsson, Svante Paulsson och Sara Karlsson tillsammans med familjer, barn och bolag. Vid en sammanslagning av deras totala antal röster uppgår deras innehav totalt till cirka 65 procent av rösterna i Peab AB den 31 december 2013. Som en följd av detta betydande inflytande i Peab rubriceras transaktioner med nedanstående företag som närståendetransaktioner.

Wihlborgs Fastigheter

Sara Karlsson är styrelseledamot i Wihlborgs Fastigheter. Sara Karlsson är dotter till Erik Paulsson som är styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter och har ett betydande inflytande.

Skistar

Skistarkoncernen står under betydande inflytande från bröderna Mats respektive Erik Paulsson tillsammans med familjer, barn och bolag genom deras ägande i företaget. Mats Paulsson är styrelseledamot i Skistar och Erik Paulsson är styrelsens ordförande.

Fabege

Svante Paulsson är styrelseledamot i Fabege. Svante Paulsson är son till Erik Paulsson som är styrelseordförande och har betydande inflytande.

Backahill

Svante Paulsson och Sara Karlsson är styrelseledamöter i Backahill. Tillsammans med deras far, Erik Paulsson, står Backahill under betydande inflytande från dem. Under 2012 förvärvade Backahill Peabs aktieinnehav i Brinova Fastigheter AB.

Kranpunkten

Kranpunkten står under betydande inflytande från Fredrik Paulsson med familj och bolag genom deras ägande i företaget. Fredrik Paulsson är också verkställande direktör i Kranpunkten.

Gullbergs

Fredrik Paulsson har varit delägare i Gullbergs fram till augusti 2012 då han sålde en stor del av sin andel i företaget. Fredrik Paulsson är styrelseledamot i Scandinavian Office Group, vilket numera är moderbolag till Gullbergs.

Joint venture företag/intresseföretag

Utöver de närståenderelationer som anges ovan har koncernen en närståenderelation med sina joint ventureföretag/intresseföretag, se not 19.

Dotterföretag

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen ovan har moderbolaget en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 42.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen

Mkr	2013	2012
Transaktioner med joint venture företag		
Försäljning till joint venture företag	1 159	759
Inköp från joint venture företag	172	169
Ränteintäkter från joint venture företag	56	50
Räntekostnader till joint venture företag	3	0
Fordran på joint venture företag	1 311	1 375
Skuld till joint venture företag	117	111
Utdelning från joint venture företag	110	127
Transaktioner med intresseföretag		
Utdelning från intresseföretag	–	5
Transaktioner med Skistar		
Försäljning till Skistar	14	21
Inköp från Skistar	0	1
Fordran på Skistar	1	2
Transaktioner med Wihlborgs		
Försäljning till Wihlborgs	150	500
Inköp från Wihlborgs	10	10
Fordran på Wihlborgs	5	56
Skuld till Wihlborgs	2	2
Transaktioner med Fabege		
Försäljning till Fabege	219	794
Inköp från Fabege	39	40
Fordran på Fabege	199	156
Skuld till Fabege	4	4
Transaktioner med Backahill		
Försäljning till Backahill	88	181
Inköp från Backahill	1	3
Fordran på Backahill	11	19
Skuld till Backahill	0	1
Utdelning från Brinova	–	20
Försäljning av aktier i Brinova	–	518
Transaktioner med Kranpunkten		
Försäljning till Kranpunkten	30	31
Inköp från Kranpunkten	61	78
Fordran på Kranpunkten	6	5
Skuld till Kranpunkten	7	14
Transaktioner med Gullbergs		
Försäljning till Gullbergs	7	6
Inköp från Gullbergs	53	74
Fordran på Gullbergs	1	1
Skuld till Gullbergs	7	6

Sammanställning över närstående transaktioner

Moderbolaget	2013	2012
Mkr		
Transaktioner med dotterföretag		
Försäljning till dotterföretag	105	96
Inköp från dotterföretag	13	21
Fordran på dotterföretag	1 544	1 632
Skuld till dotterföretag	7 991	7 124
Utdelning från dotterföretag	82	38
Transaktioner med joint venture företag		
Fordran på joint venture företag	51	80
Ränteutgifter från joint venture företag	2	1
Transaktioner med intresseföretag		
Utdelning från intresseföretag	-	5
Transaktioner med Backahill		
Inköp från Backahill	1	2
Utdelning från Brinova	-	20
Försäljning av aktier i Brinova	-	518
Transaktioner med Gullbergs		
Inköp från Gullbergs	0	1

Ledande befattningshavare

Vad gäller styrelsens, VD:s 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 42 Koncernföretag

Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ^(1) 2)	Redovisat värde i moderbolaget, Mkr	
				2013	2012
Peab Finans AB	556552-1324	Båstad	100,0%	1 616	1 616
Peab Sverige AB	556099-9202	Båstad	100,0%	3 622	3 622
Peab Sp.z.o.o	40624	Warszawa	100,0%		
Kompetenskraft i Solna AB	556737-7683	Solna	100,0%		
Kompetanskraft AS	991 687 971	Oslo	100,0%		
KB Muraren 135	916837-9841	Båstad	100,0%		
KB Möllevarvet	969639-7877	Båstad	100,0%		
KB Snickaren 204	969684-0975	Båstad	100,0%		
Torghuset i Värnamo AB	556607-6807	Båstad	100,0%		
Undertak- och Fasad-entreprenader Sverige AB	556058-5837	Stockholm	100,0%		
Rörman Installation & Service Sverige AB	556026-0316	Sundbyberg	100,0%		
Fastighetsförvaltningsbolaget Gasellen 2 HB	916563-4271	Stockholm	100,0%		
Olsson & Zarins Baltinvest AB	556439-3592	Uppsala	100,0%		
Kungsfiskaren Bygg & Fastighet AB	556471-2296	Stockholm	100,0%		
Kipsala Business Center	40003729343	Riga	100,0%		
Peab Construction Syd AB	556292-2368	Båstad	100,0%		
Peab Construction i Göteborg AB	556626-9089	Båstad	100,0%		
Peab Byggservice AB	556066-3675	Båstad	100,0%		
Peab Byggservice Nordost AB	556715-4843	Stockholm	100,0%		
Nybyggarna i Nerike AB	556582-1146	Örebro	100,0%		
Geodells Byggnads AB	556396-4187	Järfälla	100,0%		
Peab Fastigheter i Växjö AB	556716-6664	Båstad	100,0%		
Peab Ugglarp AB	556094-5072	Båstad	100,0%		
HälsingeBygg i Hudiksvall AB	556624-4025	Hudiksvall	100,0%		
Värby Fastighets AB	556703-4771	Båstad	100,0%		
Peab Exploatering AB	556129-8562	Stockholm	100,0%		
Berg och Falk AB	556602-3064	Ödeshög	100,0%		
BEFAB Schakt AB	556555-2287	Mjölby	100,0%		
Henrik Persson Holding AB	556767-1838	Alingsås	100,0%		
Peab Sverige AB, dansk filial	1595622	Fredrikshavn	100,0%		
Peab Sverige AB, norsk filial	976 580 176	Oslo	100,0%		
Mora-Orsa Byggtjänst AB	556624-6160	Solna	100,0%		
Byggtjänst i Offerdal AB	556835-9755	Solna	100,0%		
Peab Boarp AB	556715-0247	Båstad	100,0%		
Malmööket AB	556709-6713	Båstad	100,0%		
Malmööket Ekonomisk Förening	769614-7821	Båstad	100,0%		
Malmööket nr 2 Ekonomisk Förening	769619-1829	Båstad	100,0%		
KB Bråmaregården 18:4	969638-3364	Kristianstad	100,0%		
Peab Infra Oy	2303725-2	Helsingfors	100,0%		
Peab Bostadsproduktion AB	556554-6487	Båstad	100,0%		
AB Alingsås Trähus AB	556576-5194	Alingsås	100,0%		
Peab Anläggning AB	556568-6721	Båstad	100,0%	371	-
Berg & Våg Maskin AB	556130-4972	Salem	100,0%		
Skillingenäs AB	556587-0192	Båstad	100,0%		
Peab Drift & Underhåll i Stockholm AB	556569-4386	Stockholm	100,0%		
Stockholm Hamnentreprenad AB	556036-9133	Stockholm	100,0%		
Linje & Kabelplöjning i Borlänge AB	556487-3098	Borlänge	100,0%		
Olof Mobjer Entreprenad AB	556445-1275	Båstad	100,0%		
West Wind AB	556615-7797	Solna	100,0%		
G Nilsson Last & Planering i Ranseröd AB	556236-0908	Båstad	100,0%		
AB Jämshögs Grus & Entreprenad AB	556048-3918	Båstad	100,0%		
BEFAB Entreprenad Mjölby AB	556595-7452	Linköping	100,0%		
Peab Drift & Underhåll i Mellansverige AB	556581-4612	Linköping	100,0%		
Peab Energi AB	556104-1533	Båstad	100,0%		
Åstorps Bioenergi AB	556644-8246	Båstad	100,0%		
Peab Industribyggnad i Norr AB	556851-7121	Båstad	100,0%		

Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ^(1,2)	Redovisat värde i moderbolaget,		Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ^(1,2)	Redovisat värde i moderbolaget,	
				2013	Mkr 2012					2013	Mkr 2012
Peab Oy	1509374-8	Helsingfors	100,0%	488	488	Annhem Fastigheter & Projekt AB	556715-5220	Båstad	100,0%		
Kehitysytio Pyyynikki Oy	2214064-5	Helsingfors	100,0%			Fastighets AB Skeppsdochan i Malmö	556563-0711	Ängelholm	100,0%	0	0
Eastendin Palvelu Oy	2013178-8	Helsingfors	100,0%			Valhall Flyg AB	556718-8593	Ängelholm	100,0%		
Peab AS	990 040 729	Oslo	100,0%	724	271	Valhall Flyg KB	969724-7865	Ängelholm	100,0%	0	0
Gydas Vei DA	982 796 083	Oslo	100,0%			Br Paulsson Peab AB	556113-4114	Båstad	99,9%	157	157
Björn Bygg AS	943 672 520	Tromsø	100,0%			Stadiongatans Lokaltuthyrning AB	556141-1736	Båstad	100,0%		
Peab Eiendomsutvikling AS	987 099 011	Oslo	100,0%			Norrviken Exploaterings AB	556245-3356	Båstad	100,0%		
Heimdalsgata 4 Utv. DA	987 572 809	Oslo	100,0%			Vejby Transport & Miljö AB	556240-2742	Ängelholm	100,0%	1	1
ANS Solligården	957 524 346	Oslo	100,0%			Peab Support AB	556061-1500	Stockholm	100,0%	42	42
Peab Bolig Prosjekt AS	990 892 385	Oslo	100,0%			Peab Support AS	998 622 670	Oslo	100,0%		
Peab Næring Støtmen AS	995 518 562	Oslo	100,0%			Peab Support Oy	2586326-7	Helsingfors	100,0%		
Polarkanten AS	994 417 657	Oslo	100,0%			Peab Försäkrings AB	556511-5408	Båstad	100,0%	1 370	1 370
Telemark Vestfold Entreprenør AS	959 414 572	Skien	91,0%			Fastighets AB Skånehus	556371-3816	Båstad	100,0%	0	140
Hus & Hyttebygg AS	990 347 093	Skien	100,0%			Birsta Fastigheter AB	556190-3765	Helsingborg	100,0%	60	60
K.Nordang AS	936 574 696	Stranda	90,1%			Peabskolan AB	556442-7432	Båstad	100,0%	0	-
Byggservice & Vedlikehold AS	986 346 384	Oslo	100,0%	81	88	Peab Norden AB	556134-4333	Båstad	100,0%	7	7
Peab Invest AS	981 704 665	Oslo	100,0%	1 332	1 332	Peab Skandinavien AB	556568-8784	Båstad	100,0%	0	0
Peab Industri AB	556594-9558	Båstad	100,0%	2 588	2 588	Flygstaden Intressenter i Söderhamn AB	556438-9665	Båstad	100,0%	272	272
Peab Industri Våxorp AB	556232-8368	Båstad	100,0%			HDWG Finans AB	556470-0184	Båstad	100,0%		
Peab Industri Sverige AB	556594-9624	Ängelholm	100,0%			Skånska Stenhus AB	556233-8680	Stockholm	100,0%		
Lambertsson Sverige AB	556190-1637	Båstad	100,0%			Flygstaden Intressenter i Grevie AB	556541-5360	Båstad	100,0%		
Lambertsson Kran AB	556543-5293	Båstad	100,0%			Peab Projektutveckling AB	556715-0254	Båstad	100,0%	0	-
KB Muraren 105	916837-9544	Mölnadal	100,0%			Peab Bostad AB	556237-5161	Stockholm	100,0%		
Krantorp KB	969623-0540	Mölnadal	100,0%			Stockholms Kommersiella Fastighets AB	556105-6499	Stockholm	100,0%		
ATS Kraftservice AB	556467-5998	Båstad	100,0%			Hatteskär AB	556874-6936	Båstad	100,0%		
Hagström i Nås AB	556377-1376	Vansbro	100,0%			Peab Projektutveckling Väst AB	556092-9852	Göteborg	100,0%		
Vågab Hyrservice AB	556744-0770	Båstad	100,0%			Peab Trading Väst AB	556594-9590	Göteborg	100,0%		
Swerock AB	556081-3031	Helsingborg	100,0%			Lambel AB	556577-8890	Göteborg	100,0%		
Swerock Uppsala AB	556031-3289	Uppsala	100,0%			Smögen Exploatering AB	556090-5472	Båstad	100,0%		
AB Uppsala Grus	556206-6281	Uppsala	100,0%			Peab Borås Exploatering AB	556651-7727	Båstad	100,0%		
Rådasand AB	556042-8699	Lidköping	100,0%			Kreaton AB	556644-5010	Göteborg	100,0%		
Peab Transport & Maskin AB	556097-9493	Örkelljunga	100,0%			Peab Holding Väst AB	556900-2586	Göteborg	100,0%		
AB Roler	556100-0729	Örebro	100,0%			Kompligens Fastigheter AB	556691-2555	Båstad	100,0%		
Ferdigbetong AS	987 013 117	Tromsø	100,0%			KB Klagshamn Exploatering	916563-4412	Båstad	100,0%		
A-frakt AB	556449-8045	Arvidsjaur	100,0%			Peab Trading Nord AB	556715-4827	Solna	100,0%		
Bjurholms Lastbilcentral Ekonomisk Förening	794000-0123	Bjurholm	100,0%			Fastighetsbolaget Pollaren AB	556715-5337	Solna	100,0%		
Gryttby Grus och Sand AB	556846-9323	Uppsala	100,0%			H2 Helsingborg AB	556544-1986	Båstad	100,0%		
Skandinaviska Byggelement AB	556034-2148	Helsingborg	100,0%			Fastighets AB Ekudden	556628-0326	Alingsås	100,0%		
Lättklinkerbetong AB	556239-1721	Alingsås	100,0%			Västgöta Mark och Entreprenad AB	556644-1308	Alingsås	100,0%		
P Andersson Fastighet 1 i Mälardalen AB	556824-5624	Helsingborg	100,0%			Husgruppen i Alingsås KB	969728-7887	Göteborg	100,0%		
Peab PGS AB	556428-5905	Båstad	100,0%			Kista Gärd 3 Parkering AB	556938-3648	Solna	100,0%		
Peab Asfalt AB	556098-8122	Båstad	100,0%			Haninge Park KB	916637-2590	Sollentuna	100,0%		
Asfaltbeläggningar i Boden AB	556279-8768	Boden	100,0%			Fastighetsbolaget Måsbodarna Tre AB	556691-9907	Solna	100,0%		
Pionjärerna Fastighets AB	556114-9773	Boden	100,0%			Telge Peab AB	556790-5889	Södertälje	100,0%		
Asfalt & Väg i Strängnäs AB	556545-6034	Strängnäs	100,0%			Peab Trading Öst AB	556778-8749	Stockholm	100,0%		
Kvalitetsasfalt i Mellansverige AB	556537-5432	Västerås	100,0%			Fastighets AB Isolatorn	556913-9644	Solna	100,0%		
Peab Asfalt Norge AS	994 628 577	Oslo	100,0%			Perioden Fastighets AB	556832-7919	Solna	100,0%		
Peab Grundläggning Norden AB	556554-1587	Båstad	100,0%			Enavallens Fastighets AB	556734-0871	Enköping	100,0%		
Peab Grundläggning AB	556154-7364	Båstad	100,0%			Peab Trading Solna AB	556793-1554	Solna	100,0%		
Nordisk Fundamentering AS	996 217 981	Oslo	100,0%			KB Messingen	916837-9817	Stockholm	100,0%		
Peab Bildrift Norden AB	556707-8380	Helsingborg	100,0%			Fastighets AB Spelhamen	556795-0992	Solna	100,0%		
Peab Bildrift Sverige AB	556313-9608	Helsingborg	100,0%			DGV i Enskede AB	556750-3791	Stockholm	100,0%		
Peab Bildrift Norge AS	892 890 692	Skedsmo	100,0%			ATS Service AB	556707-9719	Sigtuna	100,0%		
Peab Vagnpark AB	556234-0371	Båstad	100,0%			Huvusta Strand Holding AB	556769-7080	Solna	100,0%		
Swecem AB	556919-5760	Helsingborg	100,0%			Huvusta Strand AB	556109-5323	Solna	100,0%		
Peab Industri Norge AS	990 609 527	Oslo	100,0%			Hanbjelken AB	556699-4306	Solna	100,0%		
Lambertsson Norge AS	985 129 738	Skedsmo	100,0%			Forsen 2 i Eskilstuna AB	556749-4801	Eskilstuna	100,0%		
Kranor AS	976 313 062	Slemmestad	100,0%			Furuspecialen i Nyköping Fastighets AB	556695-9986	Solna	100,0%		
Rolf Olsens vei 30/32 AS	990 285 624	Oslo	100,0%			Eldslundfastigheter Sverige AB	556750-2165	Linköping	100,0%		
Peab Industri Finland AB	556687-9226	Helsingborg	100,0%			Råsta Arenabostäder AB	556789-3002	Solna	100,0%		
Peab Industri Oy	1509160-3	Helsingfors	100,0%			Råsta Köpcenterbostäder AB	556789-2921	Solna	100,0%		
Lambertsson Oy	0937993-4	Helsingfors	100,0%			Peab Hermelinen AB	556872-5633	Stockholm	100,0%		
Annhem Fastigheter AB	556683-4452	Båstad	100,0%	222	272	Peab Racketen AB	556721-1635	Stockholm	100,0%		

Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ¹⁾²⁾	Redovisat värde i moderbolaget,		Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ¹⁾²⁾	Redovisat värde i moderbolaget,	
				2013	Mkr 2012					2013	Mkr 2012
Loak AB	556764-6491	Solna	100,0%			Peab FU Rönnsåsen AB	556909-4708	Solna	100,0%		
Fabege S-malm 3:405 AB	556722-0735	Stockholm	100,0%			Peab Holding AB	556594-9533	Båstad	100,0%	-	0
Ångström & Mellgren AB	556592-6895	Västerås	100,0%			Varvstaden AB	556683-1722	Båstad	100,0%		
Norrvikens Fastigheter AB	556703-1470	Stockholm	100,0%			Fältjägaren 1 AB	556851-7287	Östersund	100,0%		
Peab Markutveckling AB	556949-4437	Solna	100,0%			Fältjägaren 3 AB	556851-7261	Östersund	100,0%		
Peab Fastighetsutveckling AB	556824-8453	Båstad	100,0%	-	1	Fältjägaren 4 AB	556851-7279	Östersund	100,0%		
Peab Invest Oy	1773022-9	Helsingfors	100,0%			Fältjägaren 5 AB	556851-7246	Östersund	100,0%		
Property Gardener Oy	2558819-7	Helsingfors	100,0%			Fältjägaren 7 AB	556855-7176	Östersund	100,0%		
Tampereen OP-Talo Oy	0721569-6	Tammerfors	100,0%			Fältjägaren 8 AB	556094-4810	Östersund	100,0%		
Peab Fastighetsutveckling Sverige AB	556825-9856	Båstad	100,0%			Peab FU Rebbelberga 147 AB	556470-0176	Solna	100,0%		
Peab Utveckling Nord AB	556341-7228	Båstad	100,0%			Peab FU Holding 4 AB	556946-9058	Solna	100,0%		
Peab Ågaarena 1 AB	556741-8552	Solna	100,0%			Peab FU Distansen AB	556946-9033	Solna	100,0%		
Peab Ågaarena 2 AB	556741-8560	Solna	100,0%			Peab FU Husbacka AB	556946-9108	Solna	100,0%		
Peab Exploaterarenastaden AB	556741-8586	Solna	100,0%			Peab FU Spinnakern AB	556949-4338	Solna	100,0%		
Peab Drivaarena AB	556741-8578	Solna	100,0%			Peab FU Trossen AB	556949-4304	Solna	100,0%		
Peab Högsbo AB	556594-4583	Göteborg	100,0%			Peab FU Gennakern AB	556949-4312	Solna	100,0%		
Peab Brunnsbäck AB	556649-9116	Båstad	100,0%			Incasec AB	556591-2267	Båstad	100,0%	0	0
Båramo i Värnamo AB	556713-7871	Båstad	100,0%			Peab Invest AB	556715-0213	Båstad	100,0%	0	0
Peab Hem AB	556077-8499	Båstad	100,0%			Peab Greve Yek AB	556753-4226	Borås	100,0%		
Peab Rydebäck AB	556397-3071	Båstad	100,0%			Peab Vejby AB	556663-2682	Båstad	100,0%	50	50
Peab Bråmaregården AB	556781-6698	Båstad	100,0%			Sieglo AB	556556-0595	Båstad	100,0%	169	169
Peab Kastanjeparken AB	556059-0910	Båstad	100,0%			Skåne Projektfastigheter AB	556471-9143	Båstad	100,0%	1	1
Isstadion i Lambohov AB	556869-5836	Båstad	100,0%			Lappmarken i Malmö AB	556796-2849	Båstad	100,0%		
Peab FU Kv Ishalkan AB	556855-7390	Solna	100,0%			Mauritz Larsson Byggnads AB	556036-8242	Båstad	100,0%		
Peab FU Valsta Backe AB	556858-3263	Solna	100,0%			Projektfastigheter Väst AB	556044-1866	Båstad	100,0%		
Peab Sommarbyn AB	556943-0282	Solna	100,0%			Summa				13 173	12 547
Annehem Hylliecentrum AB	556683-4478	Båstad	100,0%			1) Kapitalandelen överensstämmer med rösträttsandelen.					
Annehem Hyllie point 3 AB	556762-0587	Båstad	100,0%			2) Förutom de koncernföretag som förvärvades under år 2013 (se not 5) överensstämmer kapitalandelen 2013 med kapitalandelen för år 2012.					
Annehem Hyllie point 4 AB	556901-4565	Båstad	100,0%			Moderbolaget					
Annehem Bygg & Projekt AB	556699-8430	Båstad	100,0%			Mkr			2013	2012	
Peab Bad AB	556870-3564	Solna	100,0%			Ingående anskaffningsvärde			15 073	13 705	
Pebri Glumslöv AB	556758-6853	Helsingborg	100,0%			Inköp			359	303	
Pebri Glumslöv HB	969717-3335	Helsingborg	100,0%			Nyemission			731	206	
Åke & Clas Skoogh Holding AB	556722-9066	Kristianstad	100,0%			Lämnade aktieägartillskott			17	1 301	
Peab FU Holding 1 AB	556855-6954	Solna	100,0%			Nedsättning av aktiekapital			-140	-	
Peab FU Måby AB	556874-6837	Solna	100,0%			Försäljningar			-1	-442	
INSPI Sweden AB	556796-7970	Stockholm	100,0%			Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			16 038	15 073	
Peab FU Sporthall AB	556901-4557	Solna	100,0%			Ingående uppskrivningar			100	100	
Peab FU Holding 3 AB	556866-8635	Solna	100,0%			Utgående ackumulerade uppskrivningar			100	100	
Peab FU Almnäs AB	556594-9160	Solna	100,0%			Ingående nedskrivningar			-2 626	-2 280	
Peab FU Visby AB	556679-4862	Solna	100,0%			Årets nedskrivning			-339	-346	
Peab FU Byggnad 183 AB	556901-4540	Solna	100,0%			Utgående ackumulerade nedskrivningar			-2 965	-2 626	
Peab FU Visby Exploatering AB	556800-9335	Solna	100,0%			Utgående redovisat värde			13 173	12 547	
Peab FU Fartygsmekano AB	556345-8586	Solna	100,0%			Andelar i koncernföretag har i moderbolagets redovisning under året nedskrivits med 339 Mkr (346), varav 277 Mkr (294) avser aktier i Peab AS baserad på nedskrivningsprövning. I genomförd beräkning av nyttjandevärdet för Peab AS har en vägd diskonteringsränta före skatt för Norge om 10,8 procent (9,0) använts. Övriga nedskrivningar 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".					
Peab FU Jupiter 11 AB	556892-3428	Solna	100,0%								
Peab FU Jupiter 4 AB	556126-0745	Solna	100,0%								
Peab FU ÖFU AB	556916-2596	Solna	100,0%								
Annehem MAH AB	556919-5752	Solna	100,0%								
Växjö Skatan 12 AB	556914-7514	Solna	100,0%								
Peab FU Bommen AB	556928-0752	Solna	100,0%								
Peab FU Staget AB	556928-0760	Solna	100,0%								
Peab FU Rorkulten AB	556928-0794	Solna	100,0%								
Peab FU Holding 2 AB	556864-4156	Solna	100,0%								
Peab Projektfastigheter AB	556202-6962	Stockholm	100,0%								
Peab Förvaltning Nyköping AB	556632-7747	Nyköping	100,0%								
Peab Park AB	556107-0003	Båstad	100,0%								
Kokpunkten Fastighets AB	556759-5094	Stockholm	100,0%								
Ängelholms Flygplats AB	556814-2896	Båstad	100,0%								
Ljungbyhed Park AB	556545-4294	Båstad	100,0%								
Activus Ljungbyhed AB	556558-9644	Båstad	100,0%								
Ljungbyheds Golfcenter AB	556571-3012	Båstad	100,0%								
Projektfastigheter Götaland AB	556259-3540	Båstad	100,0%								
Haga Exploatering AB	556715-4850	Solna	100,0%								
Skånehus AB	556547-6958	Båstad	100,0%								
PEAB FU Silhouette 1 AB	556895-0116	Solna	100,0%								
Ulriksdal Utveckling AB	556509-6392	Solna	100,0%								
Riksten Friluftstad AB	556547-8764	Stockholm	100,0%								
Peab FU Rifa AB	556909-4690	Solna	100,0%								

Not 43 Obeskattade reserver

Moderbolaget	2013	2012
Mkr		
Periodiseringsfond	156	156
Ackumulerade avskrivningar utöver plan, maskiner och inventarier	0	0
Summa	156	156

Not 44 Kassaflödesanalys**Betalda räntor och erhållen utdelning**

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Erhållen utdelning	120	178	92	70
Erhållna räntor	117	141	5	40
Erlagda räntor	-401	-418	-214	-203

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Resultatandel joint ventures/ intresseföretag	53	-120	-	-
Erhållen utdelning från joint ventures/intresseföretag	110	132	-	-
Av- och nedskrivningar	969	964	340	346
Orealiserade valutakurs- differenser	-80	7	1	-
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-76	-200	-	-
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-184	-92	-478	-42
Avsättningar	90	76	-	-
Förändring verkligt värde finansiella instrument	-61	-30	-3	-25
Upplupna intäkter	-	-	-5	-
Summa	821	737	-145	279

Transaktioner som inte medför betalningar

Koncernen			
Mkr	2013	2012	
Förvärv av tillgång genom finansiell leasing	125	196	
Förvärv av dotterföretag finansierat via lån från säljaren	-	52	

Förvärv av dotterföretag och rörelser

Koncernen			
Mkr	2013	2012	
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	-	16	
Materiella anläggningstillgångar	0	23	
Finansiella anläggningstillgångar	-	21	
Uppskjutna skattefordringar	2	15	
Projekt- och exploateringsfastigheter samt varulager	198	718	
Rörelsefordringar	3	22	
Likvida medel	1	163	
Långfristiga räntebärande skulder	-74	-272	
Uppskjutna skatteskulder	0	-16	
Rörelseskulder	-6	-69	
	124	621	
Köpeskilling	124	621	
Lån från säljaren	-	-52	
Utbetald köpeskilling	124	569	
Avgår: Likvida medel i förvärvade företag	-1	-163	
Påverkan på likvida medel	123	406	

Avyttring av dotterföretag

Koncernen	2013	2012
Mkr		
<i>Avytttrade tillgångar och skulder</i>		
Materiella anläggningstillgångar	87	–
Finansiella anläggningstillgångar	0	3
Projekt- och exploateringsfastigheter samt varulager	1 255	863
Rörelsefordringar	16	22
Likvida medel	2	2
Långfristiga avsättningar	–8	–
Långfristiga räntebärande skulder	–1 150	–813
Uppskjutna skatteskulder	–	2
Rörelseskulder	–66	–34
	136	45
Försäljningspris	320	137
Erhållen köpeskilling	320	137
Avgår: Likvida medel i avyttrade företag	–2	–2
Påverkan på likvida medel	318	135

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Koncernen	2013	2012
Mkr		
Kassa och bank	415	429
Kortfristiga placeringar (likställda med likvida medel)	21	10
Summa	436	439

Not 45 Uppgifter om moderbolaget

Peab AB är svenskregistrerat 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 2013 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 att 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.

Förlöv den 4 april 2014



Göran Grosskopf
Styrelseordförande



Mats Paulsson
Vice styrelseordförande



Annette Brodin Rampe
Styrelseledamot



Karl-Axel Granlund
Styrelseledamot



Svante Paulsson
Styrelseledamot



Fredrik Paulsson
Styrelseledamot



Lars Sköld
Styrelseledamot



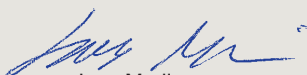
Anne-Marie Pålsson
Styrelseledamot



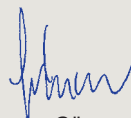
Patrik Svensson
Styrelseledamot



Kim Thomsen
Styrelseledamot



Lars Modin
Styrelseledamot



Jesper Göransson
Verkställande direktör

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och den verkställande direktören den 4 april 2014. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 13 maj 2014.

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Peab AB (publ), org nr 556061-4330

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Peab AB (publ) för år 2013. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 13-83.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella

ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Peab AB (publ) för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

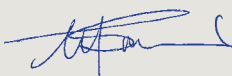
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Förslöv den 8 april 2014



Alf Svensson
Auktoriserad revisor
KPMG



Thomas Thiel
Auktoriserad revisor
KMPG



Hållbarhet

Kundrelationer är som ett äktenskap

Peab Drift & Underhåll i Stockholm agerar på en hårt konkurrensutsatt marknad. Kontrakten sträcker sig över flera år och samma kund har ofta en rad olika kontrakt. Referenser från tidigare uppdrag väger tungt och det har visat sig vara framgångsrikt att fråga, lyssna och engagera kunderna.

Ambitionen är att ha en dialog en gång per år för att säkerställa att utvecklingen följer kundernas önskemål och förväntningar.

Hållbarhet

Peab strävar efter att integrera hållbarhet i alla delar av verksamheten. Vi tar ansvar för helheten och bidrar till samhällsnyttan genom att vara ekonomiskt, miljömässigt och socialt värdeskapande i vår roll som samhällsbyggare och stor arbetsgivare.

FN GLOBAL COMPACT OCH GRI

Peab undertecknade Global Compact under 2012. Det har bidragit till ökad medvetenhet och kompetens i Peab, bland annat genom den metodiska uppföljning vi åtagit oss att göra. Mer utförlig information om Peabs hållbarhetsarbete återfinns i Peabs hållbarhetsredovisning som följer det internationella redovisningsramverket GRI (Global Reporting Initiative). Redovisningen finns på Peabs hemsida www.peab.se.

STRATEGISKT HÅLLBARHETSARBETE

Hållbarhet är integrerat i Peabs vision och koncernstrategier, och vi arbetar nu med att integrera hållbarhet i alla delar av verksamheten. Under årets förändringsprocess tog Peab ett nytt grepp kring hållbarhet. Då till-sattes en hållbarhetschef och vi skapade en central stödfunktion, CSR – Samhälls-

ansvar, som rapporterar direkt till koncernledningen. För att integrera hållbarhet i alla delar av verksamheten har Peab beslutat att utveckla hållbara affärsområden istället för separata hållbarhetsmål. Målen kommer att bli mer relevanta och mätbara när affärsområdena får större ansvar att utforma mål utifrån sin specifika verksamhet. Som stöd i implementeringen av hållbarhet finns den nya stödfunktionen CSR – Samhällsansvar, det interna hållbarhetsrådet, specialkompetens på olika nivåer i organisationen samt ett antal styrande och stödjande dokument.

UPPFÖRANDEKOD

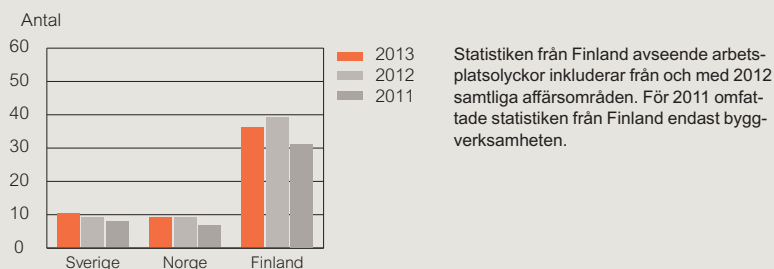
Peabs uppförandekod är det övergripande styrdokumentet för hållbarhetsarbetet och den är baserad på principerna i FN Global Compact. Uppförandekoden klargör hur Peabs medarbetare ska förhålla sig till varandra och till andra intressenter. Den ingår även då Peab skriver avtal för att säkerställa att leverantörer och underleverantörer kan förhålla sig på samma sätt. Utöver uppförandekoden finns ett antal policyer, såsom Peabs etiska riktlinjer, som är grundläggande i Peabs hållbarhetsarbete.

HÅLLBARHETSIALOG OCH FOKUSOMRÅDEN

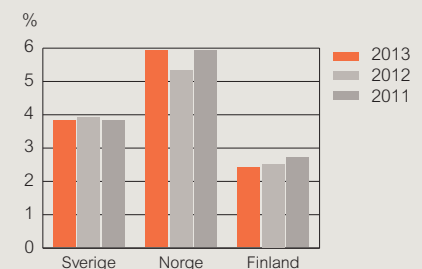
Peab har en lång tradition av att samverka med intressenter i olika forum för att stärka relationerna och vara lyhörda inför krav och förväntningar. Under 2013 utökades och fördjupades arbetet med de hållbarhetsfokuserade intressentdialoger som påbörjades under 2012. Intervjuer och enkätundersökningar genomfördes med totalt 180 representanter inom nio av våra viktigaste intressentgrupper. I kombination med en intern prioritering gjord av Peabs hållbarhetsråd har intressentdialogerna resulterat i åtta prioriterade områden. Dessa kommer att integreras i Peabs affärsplanearbete under 2014. Peabs arbete med respektive område beskrivs i de följande styckena.

- Hälsa och arbetsmiljö
- Kompetens- och karriärsutveckling
- Jämställdhet och mångfald
- Etik och antikorrupktion
- Miljö- och hälsofarliga ämnen
- Energieffektivitet
- Ansvar i leverantörskedjan
- Ansvarsfulla kundrelationer

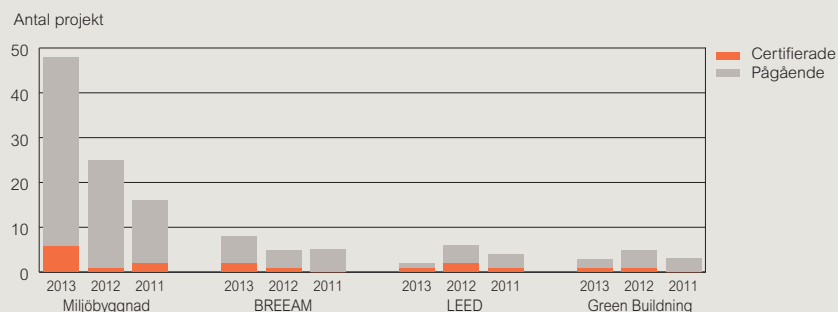
Arbetsplatsolyckor per 1 miljon arbetade timmar



Sjukfrånvaro



Miljö- och hållbarhetscertifieringar av produkter



Diagrammet visar antal projekt som är certifierade eller där certifieringsarbete pågår. Som pågående avses projekt som blivit registrerade hos den organisation som ansvarar för certifieringssystemet. Som certifierade avses de projekt som fått en certifiering men inte nödvändigtvis den slutgiltiga certifieringen som ges efter en viss verifieringstid. I diagrammet inkluderas både projekt i egen regi där Peab ansvarar för certifieringen och projekt som Peab bygger åt en beställare.

MEDARBETARE

Peab fortsätter att utvecklas tack vare de samarbeten och synergieffekter som uppstår när tusentals engagerade medarbetare arbetar tillsammans med ansvarsfulla ledare. Vi vill erbjuda en trygg och inspirerande arbetsmiljö där alla kan växa och utvecklas.

Hälsa och arbetsmiljö

För Peab har hälsa och arbetsmiljö varit en prioriterad fråga under lång tid. Peabs arbetsmiljöpolicy, som är integrerad i företagspolicyn, ligger till grund för vårt strategiska arbetsmiljöarbete. I Sverige följer vi kraven i AFS 2001:1 och i Norge arbetar vi enligt arbetsmiljölagen samt gällande föreskrifter för bygg- och anläggningsbranschen. I Finland har vi under året erhållit ett certifikat för arbetsmiljö enligt OHSAS 18001.

Peab har en nollvision avseende arbetsplatsolyckor och arbetar preventivt genom att tillhandahålla säker utrustning, kvalitetssäkrade arbetsmetoder samt utbildningar inom området. När medarbetare och underentreprenörer kommer till en ny arbetsplats ges en introduktion med genomgång av risker på arbetsplatsen. Statistiken för arbetsplatsolyckor baseras

på olyckor som orsakat minst åtta timmars frånvaro. Vi har inte haft några dödsolyckor på våra arbetsplatser under 2013. Alla tillbud och olyckor rapporteras och följs upp, vid allvarliga olyckor engageras Peabs krisorganisation. Nytt för 2013 är att vi sprider säkerhetsvarningar i organisationen då allvarliga tillbud eller olyckor inträffat. Säkerhetsvarningen består av kort information om vad som har hänt och tips om hur liknande händelser kan förebyggas.

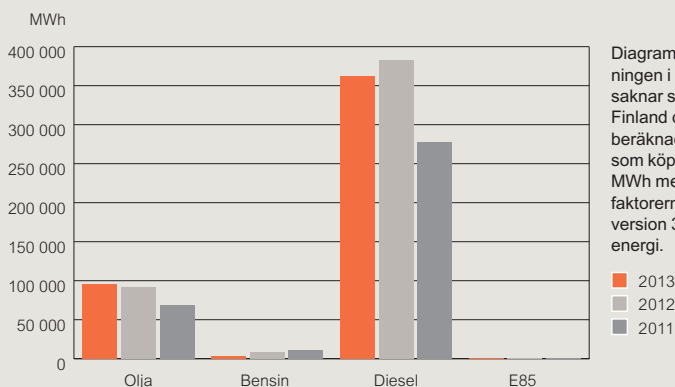
Under 2013 fortsatte arbetsmiljöarbetet genom bland annat kommunikationsinsatser i form av nyhetsbrev och säkerhetsvarningar, utbildningar, uppföljningar av våra ordnings- och skyddsregler samt deltagande i forskningsprojekt om säkerhetsklimat. Under fokusveckan gjordes omkring 450 arbetsplatsbesök av representanter från ledningsgrupper på olika nivåer.

Peab arbetar systematiskt med främjande, förebyggande och rehabiliterande hälsoarbete. Enligt Arbetsmiljöverket är belastningsfaktorer den största orsaken till arbetsrelaterade sjukdomar i branschen. Peab utbildar sedan ett antal år platschefer och skyddsombud tillsammans i ergonomi.

Kompetens- och karriärsutveckling
Medarbetarnas kompetens är avgörande

för Peabs framgång samtidigt som deras utvecklingsmöjligheter är avgörande för att de ska trivas och vilja stanna i Peab. I slutet av 2012 beslutades det att Peab skulle förändra arbetet med kompetensutveckling i koncernen. När över 1 000 medarbetare deltog i analysarbetet framstod det tydligt att utveckling sker genom delaktighet, verkliga utmaningar, samverkan och dialog. Därför har Peabs nya program, som lanseras 2014, sin utgångspunkt i den etablerade modellen 70-20-10. Ambitionen är att 70 procent av kompetensutveckling ska ske i det dagliga arbetet, 20 procent genom nätverk, utbyte och samverkan och 10 procent genom formell utbildning.

Medarbetarsamtalen är en viktig del i Peabs verksamhetsutveckling och ett av de viktigaste ledarverktygen. Alla medarbetare på Peab ska erbjudas medarbetarsamtal varje år. Det är ett tillfälle att diskutera medarbetarens eventuella behov av kompetensutveckling för att kunna nå målen i affärsplanen. I Peab genomför vi en omfattande medarbetarundersökning vartannat år med samtliga medarbetare. Vår senaste medarbetarundersökning genomfördes 2011, men då 2013 var ett år som präglades av omorganisation blev medarbetar-

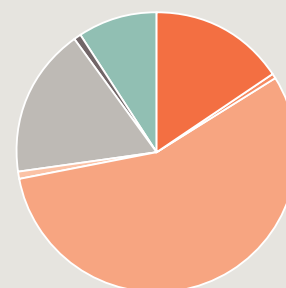
Bränsleförbrukning, totalt 461 628 (482 978) MWh

Diagrammet visar bränsleförbrukningen i Sverige för 2011-2013, vi saknar system för uppföljning i Finland och Norge. Statistiken är beräknad baserat på antal liter som köpts in, och omvandlas till MWh med hjälp av omvandlingsfaktorerna som anges i GRI version 3.1. Peab säljer ingen energi.

2013
2012
2011

Koldioxidutsläpp

Koldioxidutsläpp, totalt
167 335 (148 416) ton

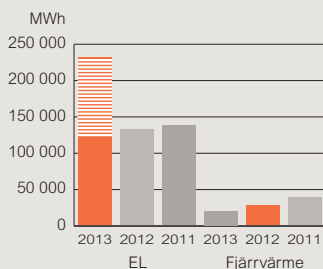


Scope 1
Eldningsolja, 26 347 ton
Bensin, 909 ton
Diesel, 94 178 ton
E85, 16 ton

Scope 2
El, 29 231 ton
Fjärrvärme, 1 412 ton

Scope 3
Avfallshantering inkl. avfallstransport, 15 242 ton

Diagrammet ovan visar Peabs koldioxidutsläpp för den svenska verksamheten. Utsläppen har beräknats med hjälp av Greenhouse Gas Protocol. Vi har redovisat våra koldioxidutsläpp sedan vår första hållbarhetsredovisning 2011, men i år har vi för första gången med Scope 3 utsläpp.

El och fjärrvärmeförbrukning, totalt 250 814 (158 584) MWh

Siffrorna för 2013 inkluderar verksamheten i Sverige och Finland. I Norge saknas system för uppföljning. Gällande elförbrukningen har vi i Sverige tidigare år avgränsat oss till den el som köpts via en central avtalsleverantör, men i år inkluderar vi även övrig el som registrerats i ekonomisystemet genom att använda ett snittpris på 395 kr/MWh (denna del är streckad i diagrammet). Även elförbrukningen i Finland beräknas utifrån ekonomisystemet och likaså all fjärrvärmeförbrukning. Den svenska fjärrvärmeförbrukningen är beräknad på medelpriset 792,7 kr/MWh och det finska på 74 Euro/MWh.

undersökningen framskjuten till 2014. Under hösten 2013 lanserades medarbetar- och ledarprofiler som bygger på Peabs kärnvärden. Medarbetarprofilen gäller för alla medarbetare medan ledarprofilen är för dem som leder människor, projekt eller processer. Profilerna är styrande för vårt fortsatta arbete med kompetensutveckling. De kommer att utgöra grunden för våra medarbetarsamtal, när vi sätter mål och vid rekryteringar. I slutet av 2013 fattades även beslut om att inkludera tröskelvärden, baserade på ledarprofilen, i bonussystemet. Syftet är att de omkring 450 bonusberättigade medarbetarna i Peab ska arbeta aktivt med ledarprofilen baserat på mål och handlingsplaner som de sätter tillsammans med sin chef.

Jämställdhet och mångfald

Inom mångfaldsområdet finns det stora möjligheter och utvecklingspotential inom hela branschen. Under 2013 har Peab kartlagt behovet av åtgärder och under 2014 startar ett koncernprojekt för att utveckla en strategi för jämställdhet och mångfald. Strategin kommer bland annat innehålla definitioner av vad begreppen jämställdhet och mångfald innebär i Peab, mål och förväntat resultat, samt konkreta åtgärder och uppföljningsmetoder. En lönekartläggning genomförs vartannat år i Peab för att säkerställa att lönerna är marknadsmässiga och att de är likvärdiga för liknande arbetsuppgifter, erfarenheter och ansvar.

ETIK OCH ANTIKORRUPTION

I Peab handlar etik om vårt agerande i relation till varandra och våra intressenter. Genom god etik och transparens skapar

vi förtroende och stärker våra relationer. Peabs etiska riktlinjer sammanfattar hur medarbetarna ska agera i företaget, i samhället och i affärer. Det styrande dokumentet med etiska riktlinjer uppdateras regelbundet och fastslås av koncernledningen.

Som ett led i det förebyggande arbetet mot korruption och överträdelse av Peabs etiska riktlinjer startades det omfattande utbildningsprogrammet Etikrundan under 2009. Sedan dess har mer än 3 700 tjänstemän i Sverige, Norge och Finland genomgått utbildningen om Peabs förhållningssätt med bäring på etik, lag och rätt. Utbildningen är skraddarsydd för Peabs behov och innehåller situationer som illustrerar olika etiska dilemman som kan inträffa i verksamheten. Arbetet har inneburit att kulturen i Peab är mer transparent och att det finns en öppenhet för att diskutera etikfrågorna på arbetsplatserna.

Peabs etiska råd har till uppgift att bland annat svara på frågor av etisk karaktär från verksamheten, att kommunicera Peabs förhållningssätt i etiska frågor internt och externt, samt att bereda och besluta i frågor när lag eller etiska riktlinjer överträtts. Om medarbetare inte vill eller kan ta upp frågor med sin närmaste chef kan de vända sig till sin chefs chef. Det finns också möjlighet att kontakta etiska rådet genom ett formulär där synpunkter kan framföras anonymt om så önskas.

MILJÖ OCH ENERGI

Det strategiska miljöarbetet är en integrerad del av Peabs verksamhet. Omorganisationen har resulterat i att miljöarbetet

drivs och utvecklas närmare produktionen inom respektive affärsområdena.

Miljö- och hälsofarliga ämnen

Historiskt sett har vår bransch använt ett flertal ämnen som på senare tid visat sig vara farliga för människor och miljö. I dag finns mer kunskap och branschen har ett proaktivt förhållningssätt gällande miljö- och hälsofarliga ämnen. Peab strävar efter att fasa ut ämnen och ämnesgrupper som fortfarande är tillåtna men som innebär en potentiell risk för hälsa eller miljö.

I Sverige använder Peab i huvudsak två system för miljöbedömning av produkter; BASTA och Byggarbedömningen. Båda systemen har egenskapskriterier för utfasning av miljö- och hälsofarliga ämnen. I Finland använder vi TUKES säkerhetsblad (Finska Säkerhets- och kemikalieverket) för att säkerställa att vi använder godkända produkter och i Norge används det elektroniska systemet CoBuilder/BASS.

Under året har Peabs inköps- och miljöorganisation i Sverige samarbetat med ett antal leverantörer för att utveckla en ny funktion i Peabs inköpssystem. Funktionen gör det möjligt för inköpare att direkt se om produkten uppfyller Peabs miljökrav avseende innehåll av farliga ämnen. Fokus i detta första steg har varit kemiska produkter.

Energieffektivitet

Peab fokuserar på att hitta energieffektiva lösningar i produktionen men även för de produkter som överlämnas till kund när utförandet är färdigt. Peab strävar efter att bygga bostäder med lägre energianvändning än normkraven. Vi har kontroll på energibalansen i byggprojekt genom att



En praktik som berör

I juli 2011 dödades 69 människor, de flesta ungdomar, i attentatet mot AUFs sommarläger på Utøya i Norge. Nu pågår arbetet för att så småningom kunna bedriva verksamheten på ön igen. Byggnader ska rivas eller renoveras och nya ska byggas. Peabskolan har tagit på sig byggleddaransvaret i samarbete med AUF.

Sammanlagt 20 elever som går tredje året på byggprogrammet bodde och arbetade under en vecka på Utøya i Norge.

utföra energiberäkning i tidiga skeden med kontinuerliga uppföljningar.

I vår verksamhet används stora mängder fordonbränsle för transporter och entreprenadmaskiner. Genom en mängd olika initiativ söker vi energieffektiva lösningar. Vi provar oss fram när det gäller alternativa bränslen samt eldrivna fordon och maskiner.

Peab Asfalt har under den senaste tioårsperioden utvecklat asfalt som är energieffektiv att tillverka och som innebär mindre påverkan på miljön. Genom att sänka utläggningstemperaturen på asfalten med cirka 30 grader beräknas energiförbrukningen minska med ungefär 20 procent och koldioxidutsläppen med 30 procent.

Vi tror att medarbetare som förstär innebörden av olika initiativ är mer engagerade. Därför kompetensutvecklar vi kontinuerligt vår personal inom en rad energirelaterade frågor. Utbildningar inom de olika miljöcertifieringssystemen och sparsam körning är exempel på detta.

KUNDER OCH LEVERANTÖRER

Peabs leverantörer, från leverantörer av råmaterial till entreprenörer, är en förlängning av vår egen verksamhet. Att leverera hög kvalitet och uppfylla kundernas förväntningar är en förutsättning för att vi ska fortsätta vara konkurrenskraftiga.

Ansvar i leverantörskedjan

Peab har som ambition att kunna säkerställa att våra leverantörer lever upp till våra hållbarhetskrav.

Peabs totala inköpsvolym under 2013 var cirka 38 miljarder kronor, varav ungefär 1,2 procent baserades på köp utanför

Norden. Totalt fakturerades Peab av cirka 43 000 leverantörer. Vi arbetar för att centralisera inköpsfunktioner för att få ett mer enhetligt arbetssätt och minska antalet leverantörer. Detta ger oss också bättre förutsättningar att driva hållbarhetsfrågor tillsammans med leverantörer.

I Peabs projektinköpsprocess finns rutiner med stödjande mallar för både bedömning (innan köp) och utvärdering (efter köp) av leverantörer. Ett lanseringsarbete av en ny inköpsportal som möjliggör att bedömningar och utvärderingar av leverantörer samlas digitalt, tillgängliga för alla inköpare, pågår. I dag finns dokumentationen av bedömningar och utvärderingar tillsammans med projektens övriga dokumentation, vilket begränsar möjligheten att sammanställa leverantörsbedömningar och utvärderingar för koncernen. Förbättringspotential finns inom både uppföljning och dokumentation. Att utveckla detta står högt på agendan för det fortsatta hållbarhetsarbetet.

Ansvarsfulla kundrelationer

Goda kundrelationer bygger på trovärdighet och lyhördhet. Peab strävar efter långsiktiga kundrelationer och vi ser tydliga samband mellan nöjda kunder och lönsamhet – både för Peab och för kunden.

För att säkerställa goda relationer med kunderna mäter Peab kundnöjdheten hos både bostadskunder och företagskunder genom NKI undersökningar (Nöjd Kund Index). Företagskundernas NKI har mätts sedan 2012. Enkäten som skickas till företagskunderna berör deras nöjdhet inom åtta övergripande områden; arbetssätt, dokumentation, företagsetik, personal,

prisivärdhet, produkt/tjänst, pålitlighet samt tidsplanering. Undersökningarna 2013 visar en ökad nöjdhet inom samtliga områden jämfört med 2012. Koncernens medelbetyg har höjts från 74 till 77 på en hundra gradig skala.

NKI för Peabs bostadskunder började mätas 2010. Alla privata bostadskunder får en enkät efter inflyttning. NKI undersökningarna för bostadskunder behandlar områdena; personal, bostaden, pålitlighet, information, miljömedvetenhet, utanför bostaden samt inredningsval. Sedan vi började mäta NKI har vi förbättrat nöjdheten bland våra bostadsköpare och det är ett kontinuerligt utvecklingsarbete. Under 2013 steg medelvärdet från 69 till 73 på en hundra gradig skala.



Bolagsstyrning

Brännäs

Peab Asfalt har med Trafikverket som beställare utfört förstärknings- och beläggningsarbeten på väg 805 vid Brännäs mellan Seitevarevägen och Kvikkjokk i Lappland. På vissa ställen går vägen längs med vatten vilket har inneburit mycket planering för möten på lämpliga platser eftersom vägbredden på vissa platser inte varit mer än 4,5 meter. Peab hade ett mobilt asfaltverk till sitt förfogande vid den 47 km långa sträckan. Totalt lades 25 000 ton asfalt ut, varav cirka 10 procent var återvunnen asfalt.

Bolagsstyrningsrapport 2013

KONCERNENS STYRNING OCH KODENS TILLÄMPNING

Styrningen av Peabkoncernen utgår från aktiebolagslagen samt övrig relevant lagstiftning, Peabs bolagsordning, Nasdaq OMX Stockholm Regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning.

Bolagsstyrningsrapporten utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna. Bolagets revisorer tar del av bolagsstyrningsrapporten och uttalar sig om att bolagsstyrningsrapport upprättats och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

ÅRSSTÄMMA OCH NOMINERINGSPROCESS

Årsstämma hölls den 14 maj 2013 i Grevieparken, Grevie. Vid stämman var 386 aktieägare, representerande mer än 74 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 2013 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 (omval), Göran Grosskopf (omval), Magnus Swärdh (omval) och Mats Rasmussen (nyval) att utgöra Peabs valberedning och Magnus Swärdh utsågs till dess ordförande. Valberedningens förslag kommer att presenteras för aktieägarna i kallelsen till årsstämman 2014. En redogörelse för valberedningens arbete kommer att finnas tillgänglig på Peabs hemsida.

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 2013 valdes följande personer som styrelseledamöter (samtliga omval);

- Göran Grosskopf
- Karl Axel Granlund
- Fredrik Paulsson
- Mats Paulsson
- Svante Paulsson
- Anne-Marie Pålsson
- Annette Brodin Rampe
- Lars Sköld

Göran Grosskopf utsågs av årsstämman till styrelsens ordförande.



Göran Grosskopf, Styrelseordförande

Följande arbetstagarrepresentanter var vid årsstämman 2013 utsedda av arbetsstagarorganisationerna; Patrik Svensson, Kim Thomsen och Lars Modin (ledamöter), Lars Bergman och Monica Mattson (suppleanter). Från och med det ordinarie styrelsesammanträdet den 19 augusti 2013 har Lars Bergman efterträtt av Torsten Centerdal som suppleant.

Under 2013 hölls tio styrelsesammanträden. Av dessa var fem ordinarie styrelsesammanträden (inkluderande det konstituerande styrelsesammanträdet), fem extra styrelsesammanträden, av vilka fyra styrelsesammanträden hölls per telefon och ett styrelsesammanträde hölls per capsulam.

Medlemmar från koncernledningen har varit föredragande vid styrelsesammanträ-

Styrelsesammanträden, närvaro 2013

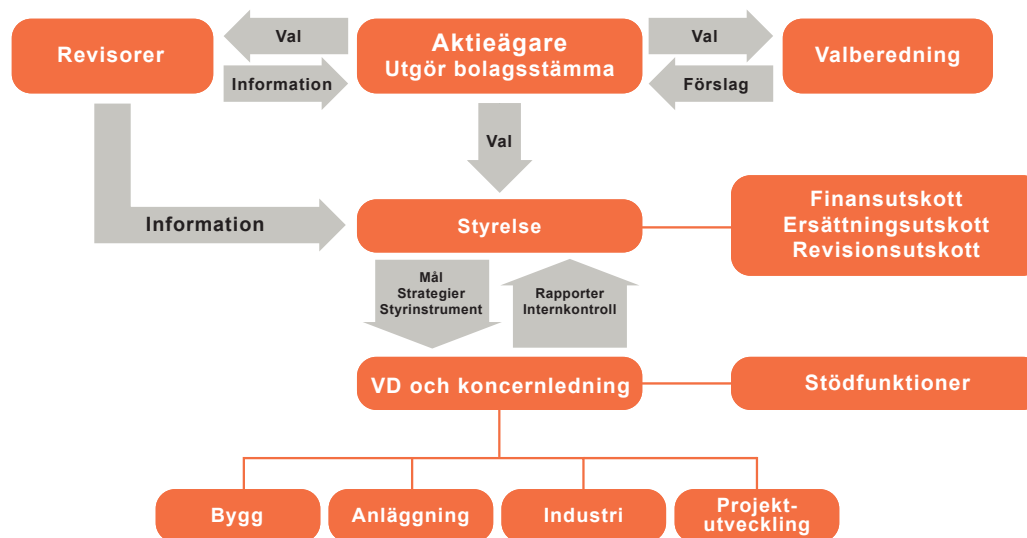
Årsstämموvalda ledamöter	20/1	13/2	22/3	3/4	14/5	14/5 ¹⁾	27/5	14/6	19/8	14/11
Göran Grosskopf	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Mats Paulsson	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Karl-Axel Granlund		•	•	•	•	•	•	•	•	•
Fredrik Paulsson	•	•	•	•			•	•	•	•
Svante Paulsson		•	•	•	•	•	•	•	•	•
Anne-Marie Pålsson	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Anette Brodin Rampe	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Lars Sköld	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Arbetstagarrepresentanter										
Patrik Svensson, ordinarie	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Kim Thomsen, ordinarie	•	•	•	•						•
Lars Modin, ordinarie	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Lars Bergman, suppleant ²⁾	•	•	•	•			•			•
Monica Mattson, suppleant	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Torsten Centerdal, suppleant ³⁾									•	

¹⁾ Konstituerande styrelsesammanträde

²⁾ Frånträdde den 16/8

³⁾ Tillträdde den 19/8

• Närvarande



dena. Bolagets revisorer har varit närvarande vid vardera ett ordinarie styrelsesammanträde. Styrelsens arbete följer den av styrelsen antagna arbetsordning för styrelsen. Styrelsen utvärderar sitt arbete årligen.

De av aktieägarna valda styrelseledamöterna ersätts i enlighet med beslut taget på årsstämman.

Majoriteten av de stämموvalda styrelseledamöterna (Göran Grosskopf, Karl-Axel Granlund, Anne-Marie Pålsson, 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 2013

- Göran Grosskopf, ordförande
- Karl-Axel Granlund
- Fredrik Paulsson
- Mats Paulsson
- Svante Paulsson
- Anne-Marie Pålsson
- Lars Sköld
- Annette Brodin Rampe

Revisionsutskottet bereder styrelsens arbete med att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering, fastställa riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som bolaget får upphandla av bolagets revisor, har fortlöpande kontakt med bolagets revisor 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 revisor och arvo-

dering av revisionsinsatsen. Revisionsutskottet har haft två sammanträden under 2013. Vid det första sammanträdet deltog samtliga ledamöter i utskottet. Vid det andra sammanträdet deltog samtliga ledamöter, förutom Annette Brodin Rampe. Vid vart och ett av dessa sammanträden har också en av bolagets revisorer deltagit. Revisionsutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

FINANSUTSKOTT Ledamöter under 2013

- Göran Grosskopf, ordförande
- Karl-Axel Granlund
- Mats Paulsson

Finansutskottet hanterar och beslutar i finansiella frågor enligt av styrelsen fastställd Finanspolicy. Vid finansutskottets sammanträden deltar representanter från bolagsledningen som föredragande. Finansutskottet har sammanträtt vid sju tillfällen under 2013 vid vilka samtliga ledamöter har deltagit. Finansutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

ERSÄTTNINGSPROGRAM Ledamöter under 2013

- Göran Grosskopf, ordförande
- Karl-Axel Granlund
- Mats Paulsson

Ersättningsutskottet utarbetar riktlinjer och ramverk för koncernens chefer avseende lön och övriga anställningsvillkor. Ersättningsutskottet har haft tre sammanträden under 2013, vid vilka samtliga ledamöter i utskottet deltagit. Ersättningsutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

ERSÄTTNING TILL BOLAGSLEDNINGEN

Årsstämman 2013 beslöt om Ersättningspolicy för koncernledningen. Ersättnings-

policy finns tillgänglig på Peabs hemsida, www.peab.se. Information om lön och andra ersättningar till VD och övriga personer i koncernledningen återfinns i not 9 i årsredovisningen samt på hemsidan www.peab.se.

INCITAMENTSPROGRAM

Peab har inga utestående aktie- eller aktierelaterade incitamentsprogram för styrelsen eller bolagsledningen.

REVISORER

Enligt Peabs bolagsordning skall en eller två revisorer med lika antal suppleanter väljas av årsstämman. Vid årsstämman 2013 valdes följande auktoriserade revisorer för tiden intill slutet av årsstämman 2014;

Revisorer

- Alf Svensson, KPMG (omval)
- Thomas Thiel, KPMG (omval)

Revisorssuppleanter

- Dan Kjellqvist, KPMG (omval)
- David Olow, KPMG (omval)

Utöver revision har revisorerna, revisorssuppleanterna och KPMG endast 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. Koncernledningen består av koncernchef, ekonomi- och finansdirektör, affärsområdeschef för Bygg, tillika COO, affärsområdeschef för Anläggning och Industri, affärsområdeschef Projektutveckling och personaldirektör.

Koncernledningen sammanträder en gång per månad med inriktning på strategifrågor och utveckling för förbättrad verksamhet. Vid sammanträden adjungeras vid behov ansvariga för koncernstaberna och andra befattningshavare.

AFFÄRSOMRÅDEN

Koncernens operativa verksamhet bedrivs i fyra affärsområden, Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling. Varje affärsområde har en ledningsgrupp som leds av respektive affärsområdeschef och som i övrigt består av operativa chefer i affärsområdet samt stabsfunktioner.

KONCERNÖVERGRIPANDE STABER

De koncernövergripande staberna, som stödjer både koncernledningen och den operativa verksamheten i affärsområdena såväl strategiskt som i den löpande driften är indelade enligt följande;

- Ekonomi och finans
- Personal
- Inköp
- Information
- CSR/Samhällsansvar

Staberna arbetar självständigt mot uppsatta mål och samordnar också sina verksamheter i dialog med varandra.

VERKSAMHETSSTYRNING

Koncernledningen fastställer övergripande mål och strategier för verksamheten i koncernens affärsplan. Denna bryts sedan ner och bearbetas av de olika affärsområdena och av regioner och bolag som fastställer sina respektive affärsplaner.

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/avyttring av exploateringsfastigheter, verksamheter och andra större investeringar,
- förutbestämda nivåer för anbudsgivning för respektive befattning,
- principer för styrelsebemanning och firmateckning i koncernens bolag fastställs centralt.

ETISKA RIKTLINJER

Peab har sedan lång tid tillbaka byggt det etiska arbetet på Peabs kärnvärden; Jordnära, Utvecklande, Personliga och Pålitliga. 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 och 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 9:2

Styrelsens ordförande kan vara ordförande i ersättningsutskottet.

Övriga bolagsstämmodalda ledamöter skall vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Avvikelse

Mats Paulsson, som är ledamot i ersättningsutskottet, är inte oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Förklaring till avvikelse

Mats Paulsson har, i egenskap av grundare och tidigare vd och koncernchef i Peab, lång och unik erfarenhet av ersättningsfrågor för ledande befattningshavare, vilken styrelsen önskar att ta tillvara. Majoriteten av ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen, vilket bedöms tillförsäkra ersättningsutskottet objektivitet och oberoende.

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN Till årsstämman i Peab AB Org nr 556061-4330

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2013 på sidorna 91-93 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Förslöv den 8 april 2014



Alf Svensson
Auktoriserad revisor, KPMG



Thomas Thiel
Auktoriserad revisor, KPMG

Styrelse



Göran Grosskopf
f. 1945. Invald 2004.
Professor, Jur dr och Ekonomi
dr h.c.
Styrelseordförande i Peab AB,
Ingka Holding BV, ColoPlus AB,
Mats Paulssons Stiftelse och
Medicon Village AB.
Styrelseledamot i Birgma Interna-
tional SA och Odilia AB.
Tidigare professor i skatterätt och
arbetande styrelseordförande i
Tetra Laval Group.
Innehav: 460 000 B-aktier



Mats Paulsson
f. 1944. Invald 1992.
Vice styrelseordförande
i Peab AB.
Styrelseledamot i Skistar AB,
Mentor Sverige AB, Mats
Paulssons Stiftelse och
Medicon Village AB.
Tidigare olika ledande befatt-
ningar inom Peab sedan 1959.
Innehav: 9 754 910 A-aktier,
37 255 750 B-aktier



Karl-Axel Granlund
f. 1955. Invald 2000.
Civ ek, Civ ing.
Huvudägare och styrelse-
ordförande i Volito AB.
Innehav: 18 402 000 B-aktier



Svante Paulsson
f. 1972. Invald 2003.
Projekt- och Strategiansvarig
Backahill AB.
Styrelseledamot i Fabege AB,
Bilia AB, Backahill AB, AB
Cernelle och Röggle BK.
Innehav: 7 824 715 A-aktier,
1 068 900 B-aktier



Annette Brodin Rampe
f. 1962. Invald 2000.
Civ. ing.
Senior Partner i Brunswick
Group. Styrelseledamot i
IVA's Näringslivsråd och British
Swedish Chamber of
Commerce.
Tidigare olika ledande befatt-
ningar inom E.ON Sverige AB,
Exxon Chemical Inc och VD för
Senea AB.
Innehav: 50 000 B-aktier



Lars Sköld
f. 1950. Invald 2007.
Styrelseordförande Kultur-
gastronomen AB, Södertuna
slotts drift AB och i Södertuna
Konferensslott AB.
Tidigare ledande befattningar
som VD och koncernchef STC
Interfinans AB, VD Sveaskog
AB och VD Klöver Fastig-
heter AB
Innehav: 15 000 B-aktier



Fredrik Paulsson
f. 1972. Invald 2009.
Styrelseledamot och VD i
Kranpunkten i Skandinavien AB.
Styrelseledamot i Scandinavian
Resort AB, Scandinavian Office
Group AB, Stichting INGKA
Foundation, Stichting IKEA
Foundation och Stichting IMAS
Foundation.
Innehav: 4 277 810 A-aktier,
6 002 154 B-aktier



Anne-Marie Pålsson
f. 1951. Invald 2011.
MA University of California,
fil dr Nationalekonomi Lunds
universitet.
Styrelseledamot i GLB AB.
Innehav: 3 000 B-aktier



Patrik Svensson
f. 1969. Utsedd 2007.
Lagbas Bygg Sverige
Arbetsgärrrepresentant
Innehav: Inget



Kim Thomsen
f. 1965. Utsedd 2008.
Byggnadssnickare
Byggservice Sverige
Arbetsgärrrepresentant
Innehav: Inget



Lars Modin
f. 1957. Utsedd 2011.
Platschef Bygg Sverige
Arbetsgärrrepresentant
Innehav: Inget



Torsten Centerdal
f. 1958. Utsedd 2013.
Beläggningsarbetare Industri
Sverige
Arbetsgärrrepresentant
(suppleant)
Innehav: 5 500 B-aktier



Kristina Bengtsson
f. 1977. Utsedd 2013.
KMA-ledare Bygg Sverige
Arbetsgärrrepresentant
(suppleant)
Innehav: Inget

De redovisade innehaven gäller per 2014-02-28. Innehaven inkluderar makas, omyndiga barns och privata bolags innehav.

Koncernledning



Jesper Göransson
VD och koncernchef
f. 1971
Anställd sedan 1996
Innehav: 427 000 B-aktier



Niclas Winkvist
Ekonomi och Finans
f. 1966
Anställd sedan 1995
Innehav: 95 000 B-aktier



Tina Hermansson Berg
Personal och säkerhet
f. 1969
Anställd sedan 2012
Innehav: 3 200 B-aktier



Roger Linnér
Affärsområde Bygg och COO
f. 1970
Anställd sedan 1996
Innehav: Inget



Karl-Gunnar Karlsson
Affärsområde Anläggning och
affärsområde Industri
f. 1956
Anställd sedan 2003
Innehav: 16 450 B-aktier



Tomas Anderson
Affärsområde
Projektutveckling
f. 1956
Anställd sedan 1996
Innehav: 35 100 B-aktier

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 2014-02-28. Innehaven inkluderar makas, omyndiga barns och privata bolags innehav.

Ett år av återhämtning

Peabs B-aktie är noterad vid NASDAQ OMX Stockholm. Aktien är listad på LargeCap listan. Börsvärdet uppgick vid utgången av 2013 till 11,7 miljarder kronor (9,2).

HANDEL MED PEAB-AKTIEN

Peab-aktiens stängningskurs årets sista börsdag den 30 december 2013 var 39,35 kr (31,04 per den 28 dec 2012), vilket innebär en ökning under 2013 med 26,8 procent. Den svenska aktiebörsen, mätt med OMX Stockholm PI, ökade under samma period med 23,2 procent. Under 2013 har Peab-aktien som högst noterats i 39,89 kr och som lägst 30,81 kr. Under 2013 omsattes totalt cirka 98 miljoner aktier (69), vilket motsvarar cirka 391 000 aktier per börsdag (274 000).

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Antalet aktier uppgick vid ingången av 2013 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 (1 583,9).

Vid årets utgång uppgick antalet

A-aktier till 34 319 957 representerande 11,6 procent (11,6) av kapitalet och 56,7 procent (56,7) av rösterna och antalet B-aktier till 261 729 773 representerande 88,4 procent (88,4) av kapitalet och 43,3 procent (43,3) av rösterna.

Aktiekapitalets utveckling över tiden finns tillgängligt på www.peab.se.

INNEHAV AV EGNA AKTIER

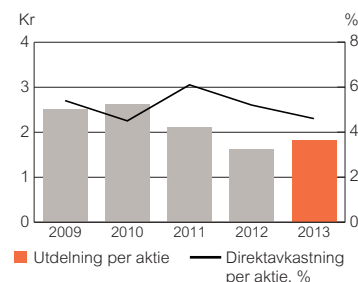
Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2013 till 1 086 984 B-aktier, motsvarande 0,4 procent av totalt antal aktier. Peabs årsstämma beslöt den 14 maj 2013 att ge styrelsen bemyndigande att under perioden fram till nästa årsstämma förvärva maximalt sådant antal aktier i Peab AB att bolaget efter förvärven innehar högst 10 procent av antalet aktier i bolaget. Under 2013 har inga återköp eller avyttringar av egna aktier gjorts, vilket innebär att Peabs innehav av egna aktier vid utgången av 2013 uppgick till 1 086 984 B-aktier.

UTDELNING

För 2013 föreslås en utdelning med 1,80 kronor per aktie (1,60). Beräknat som en andel av koncernens redovisade resultat

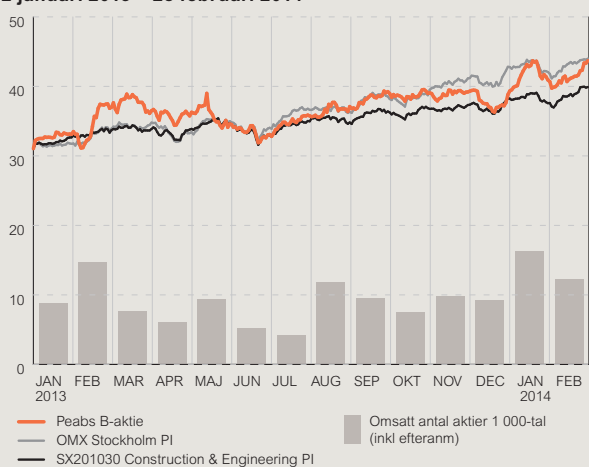
efter skatt uppgår föreslagen utdelning till 178 procent (65). Beaktat framtidsutsikterna och finansiell ställning har styrelsen i utdelningsförslaget, som föreläggs årsstämman 2014, exkluderat kostnaderna för åtgärdsprogrammet om 700 Mkr efter skatt som har belastat resultatet 2013. Direktavkastningen beräknat på föreslagen utdelning och till slutkurs den 30 december 2013 uppgår till 4,6 procent (5,2).

Utdelning och direktavkastning



Kursutveckling Peab-aktien.

2 januari 2013 – 28 februari 2014



Peab-aktien, totalavkastning.

31 december 2008 – 31 december 2013



Ägarförteckning per den 28 februari 2014

	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Mats Paulsson med bolag	9 754 910	37 255 750	47 010 660	15,9	22,3
Karl-Axel Granlund med familj bolag		18 402 000	18 402 000	6,2	3,0
Anita Paulsson med familj och bolag	4 277 811	6 013 905	10 291 716	3,5	8,1
Fredrik Paulsson med familj och bolag	4 277 810	6 002 154	10 279 964	3,5	8,1
Sara Karlsson med familj och bolag	7 881 948	863 299	8 745 247	3,0	13,2
Svante Paulsson med familj och bolag	7 824 715	1 068 900	8 893 615	3,0	13,1
Familjen Kamprads stiftelse		8 581 236	8 581 236	2,9	1,4
Peabs Vinstandelsstiftelse		7 803 432	7 803 432	2,6	1,3
Swedbank Robur fonder		6 394 643	6 394 643	2,2	1,1
Handelsbanken fonder		6 255 410	6 255 410	2,1	1,0
Folksam		6 050 000	6 050 000	2,0	1,0
Danica Pension		3 757 110	3 757 110	1,3	0,6
Skandia Liv		2 861 997	2 861 997	1,0	0,5
Utländska aktieägare		40 859 069	40 859 069	13,8	6,8
Övriga aktieägare	302 763	108 473 884	108 776 647	36,6	18,3
Totalt utestående aktier	34 319 957	260 642 789	294 962 746		
Peab AB		1 086 984	1 086 984	0,4	0,2
Totalt registrerade aktier	34 319 957	261 729 773	296 049 730	100,0	100,0

Data per aktie

	2013	2012
Resultat, kr	1,01	2,47
Eget kapital, kr	26,00	27,05
Kassaflöde före finansiering, kr	2,04	3,30
Börskurs vid årets slut, kr	39,35	31,04
Börskurs/eget kapital, %	151,3	114,8
Utdelning, kr ¹⁾	1,80	1,60
Direktavkastning, % ²⁾	4,6	5,2
P/E-tal ²⁾	39	13

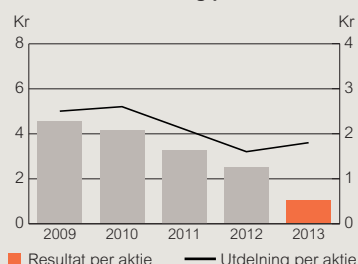
1) För 2013, styrelsens förslag till årsstämma

2) Baserat på slutkurs vid årets slut

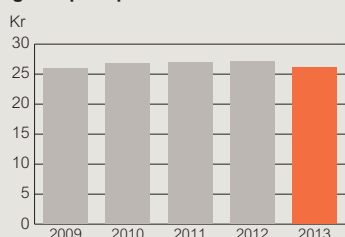
Fördelning av aktieinnehav ³⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel av kapitalet, %	Andel av rösterna, %
1– 500	14 710	1,0	0,5
501– 1 000	5 737	1,6	0,8
1 001– 5 000	8 522	7,1	3,5
5 001– 10 000	1 649	4,1	2,0
10 001– 15 000	656	2,7	1,3
15 001– 20 000	297	1,8	0,9
20 001–	767	81,7	91,0
	32 338	100,0	100,0

3) Per 2014-02-28

Resultat och utdelning per aktie ¹⁾

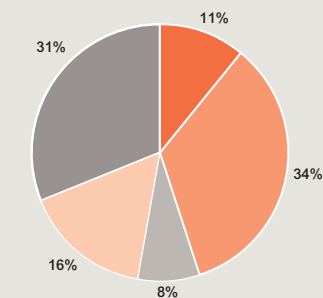
Eget kapital per aktie



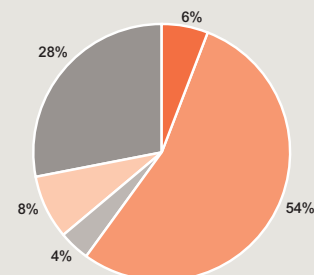
1) För 2013, styrelsens förslag till årsstämma

Aktier och röster per aktieslag ³⁾

Aktieslag	Antal	Röstetal	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

Ägare – andel av kapitalet ³⁾

■ Finansiella företag och fonder
 ■ Intresseorganisationer
 ■ Svenska fysiska personer
■ Övriga svenska juridiska personer
 ■ Utlandsboende ägare

Ägare – andel av rösterna ³⁾

3) Per 2014-02-28

FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernen					
Mkr	2013	2012¹⁾	2011	2010	2009
Resultatposter					
Nettoomsättning	43 095	46 840	43 539	38 045	34 868
Rörelseresultat	614	1 057	1 505	1 503	1 573
Resultat efter finansiella poster	383	815	1 195	1 513	1 619
Årets resultat	298	726	943	1 190	1 301
Balansposter					
Anläggningstillgångar	9 873	9 788	10 850	9 657	8 982
Omsättningstillgångar	21 978	22 287	20 499	17 923	17 632
Summa tillgångar	31 851	32 075	31 349	27 580	26 614
Eget kapital	7 668	7 978	7 947	7 673	7 563
Innehav utan bestämmande inflytande	0	1	0	0	43
Långfristiga skulder	6 086	7 767	8 208	6 061	6 060
Kortfristiga skulder	18 097	16 329	15 194	13 846	12 948
Summa eget kapital och skulder	31 851	32 075	31 349	27 580	26 614
Nyckeltal					
Rörelsemarginal, procent	1,4	2,3	3,5	4,0	4,5
Vinstmarginal, procent	2,0	2,8	3,8	4,6	5,4
Räntabilitet på eget kapital, procent	3,8	9,2	12,1	15,6	18,7
Sysselsatt kapital	16 202	16 620	17 094	14 712	15 440
Räntabilitet på sysselsatt kapital, procent	5,2	7,7	10,5	11,7	13,1
Soliditet, procent	24,1	24,9	25,4	27,8	28,6
Nettoskuld	5 944	6 478	6 626	5 719	4 571
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,8	0,8	0,7	0,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,9	4,3	7,6	7,5
Nettoinvesteringar					
Goodwill	-14	14	79	-6	-23
Övriga immateriella tillgångar	-4	2	47	-1	266
Byggnader och mark	0	57	-234	46	896
Maskiner och inventarier	261	847	1 014	496	278
Aktier och andelar	105	-487	231	773	576
Projekt- och exploateringsfastigheter	265	822	273	797	518
Order					
Orderingång	34 292	38 743	37 986	34 764	30 393
Orderstock	28 164	28 056	28 378	27 063	24 487
Personal					
Medelantalet anställda	13 792	14 828	14 560	13 541	13 633
Data per aktie					
Resultat, kr	1,01	2,47	3,26	4,11	4,52
efter fullföljd teckning och konvertering	1,01	2,47	3,26	4,10	4,52
Kassaflöde, kr	2,04	3,30	-3,71	-1,09	2,76
efter fullföljd teckning och konvertering	2,04	3,21	-3,60	-1,06	2,68
Eget kapital, kr	26,00	27,05	26,94	26,76	25,98
efter fullföljd teckning och konvertering	26,00	27,05	28,10	27,93	27,13
Börskurs vid årets slut, kr	39,35	31,04	34,30	57,25	46,00
Ordinarie utdelning, kr ²⁾	1,80	1,60	2,10	2,60	2,50
Antal aktier vid årets slut, miljoner	295,0	295,0	295,0	286,7	291,1
efter fullföljd teckning och konvertering	295,0	295,0	303,8	295,5	299,9
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	295,0	295,0	288,9	288,6	286,7
efter fullföljd teckning och konvertering	295,0	303,0	297,7	297,4	295,4

1) Förändring har skett i redovisningen av ersättningar till anställda, för vilka den reviderade IAS 19 tillämpas från och med 1 januari 2013. Jämförelsetal för 2012 har justerats. Förändringen av IAS 19 innebär i korthet att möjligheten att använda den så kallade korridormetoden tas bort vilket betyder att uppkomna aktuariella vinster och förluster ska redovisas direkt mot övrigt totalresultat i den period de uppkommer. Vidare ska avkastningen på förvaltningstillgångar beräknas med samma räntesats som diskonteringsräntan för pensionsåtagandet.

2) För 2013, styrelsens förslag till årsstämman.

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.

Ordergång

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 dividerad 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 nettoskuld i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid årets slut.

Sysselsatt kapital för koncernen

Balansomslutningen vid årets slut med avdrag för ej räntebärande rörelseskulder och avsättningar.

Sysselsatt kapital för affärsområdena

Balansomslutningen för affärsområdet vid årets slut reducerat med uppskjutna skattefordringar och interna fordringar gentemot internbanken Peab Finans med avdrag för ej räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.

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 under-

entreprenörer efter av beställaren överlämnade handlingar.

Kontraktssumma

I kontraktet angiven ersättning för kontraksarbetet, 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.



Välkommen till Peabs årsstämma

TID OCH PLATS

Årsstämman i Peab AB äger rum tisdagen den 13 maj 2014 klockan 15.00 i Grevieparken, Grevie.

ANMÄLAN

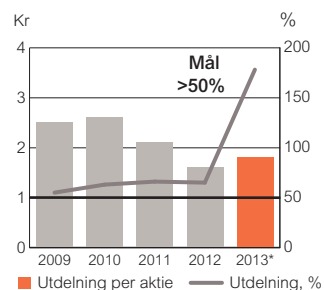
Anmälan om deltagande i stämman ska göras senast onsdagen den 7 maj 2014 klockan 14.00. Anmälan kan lämnas per telefon 0431-893 50, per post till Peab Årsstämma, c/o Euroclear Sweden AB, Box 7841, 103 98 Stockholm eller via hemsidan under adress www.peab.se. För rätt att delta i stämman måste aktieägare vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast onsdagen den 7 maj 2014. Aktieägare som låtit förvaltarregist-

tera 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 2013 lämnas med 1,80 kronor per aktie. Som avstämningsdag föreslås fredagen den 16 maj 2014. Om årsstämman beslutar enligt förslaget beräknas utdelningen sändas ut från Euroclear Sweden AB onsdagen den 21 maj 2014.

Utdelning



Finansiell information

På peab.se lämnar vi fortlöpande aktuell information om företaget, det ekonomiska utfallet och aktiens utveckling. Där finns också möjligheter att ladda ned de finansiella rapporterna och andra publikationer. De kan också beställas genom: Peab AB, 260 92 Förslöv eller telefon 0431-890 00.

Följ Peab kvartal för kvartal

Peab presenterar, i samband med att kvartalsrapporten publiceras, det ekonomiska utfallet för det gångna kvartalet tillsammans det aktuella läget. Länken till presentationerna finns på www.peab.se/rapporter.

Analytiker som följer Peab		
Företag	Namn	Emailadress
ABG Sundal Collier	Fredric Cyon	fredric.cyon@abgsc.se
Carnegie	Tobias Kaj	tobias.kaj@carnegie.se
DNB	Simen Mortensen	simen.mortensen@dnb.no
Handelsbanken	Albin Sandberg	alsa06@handelsbanken.se
SEB Enskilda	Stefan Andersson	stefan.andersson@enskilda.se
Swedbank	Niclas Höglund	niclas.hoglund@swedbank.se

Aktieägarinformation

ÅRSKALENDER 2014

Rapport för första kvartalet	13 maj
Årsstämma	13 maj
Rapport för andra kvartalet	22 augusti
Rapport för tredje kvartalet	13 november
Bokslutskommuniké	12 februari 2015
Årsredovisning	april 2015

AKTIEÄGARKONTAKT

Niclas Winkvist, Ekonomi- och finansdirektör
Tfn 0431-891 09
niclas.winkvist@peab.se

Gösta Sjöström, Presskontakt IR
Tfn 0733-37 10 10
gosta.sjostrom@peab.se

Huvudkontor

Peab AB

260 92 Förslöv, (Margretetorpsvägen 84), Tfn 0431-890 00, Fax 0431-45 17 00

Peab Sverige AB

Affärsområde Bygg
Box 808
169 28 Solna
(Gårdsvägen 6)
Tfn 08-623 68 00
Fax 08-623 20 60

Peab Industri AB

Affärsområde Industri
Box 2004
422 02 Hisings Backa
(Salmästaregatan 32B)
Tfn 031-99 81 00

Peab AS

Postboks 93 Røa
NO-0701 Oslo
Norge
(Sørkedalsveien 150A, 0754 Oslo)
Tfn +47 09 099
Fax +47 23 30 30 01

Peab Anläggning AB

Affärsområde Anläggning
260 92 Förslöv
(Margretetorpsvägen 84)
Tfn 0431-890 00
Fax 0431-45 15 08

Peab Projektutveckling AB

Affärsområde
Projektutveckling
Box 808
169 28 Solna
(Gårdsvägen 6)
Tfn 08-623 68 00
Fax 08-623 20 60

Peab Oy

Sentnerikuja 5
FIN-00440 Helsingfors
Finland
Tfn +358 207 606 200
Fax +358 207 606 206



QUALITY HOTEL FRIENDS
Stockholm

Peab är Nordens Samhällsbyggare med cirka 13 000 anställda och en omsättning överstigande 40 miljarder kronor. Koncernens dotterbolag har strategiskt placerade kontor i Sverige, Norge och Finland. Huvudkontoret är beläget i Förslöv på Bjärehalvön i Skåne. Aktien är börsnoterad vid NASDAQ OMX Stockholm.

Peab AB (publ) 260 92 Förslöv Tfn 0431-890 00 Fax 0431-45 17 00