

Års- och hållbarhetsredovisning 2017

SAMHÄLLSBYGGARE MED LOKALT ENGAGEMANG

Peabs syn på en hållbar verksamhet

Sex initiativ som speglar hur vi arbetar hållbart med Människa, Miljö och Affär.



Innehåll

2017 i korthet	1
Koncernchefen har ordet	2–3
Affärsområdesöversikt	4–5
Omvärld och marknad	6–7
Mål och strategi	8–11
Vår syn på en hållbar verksamhet	12–27
Människa	16–19
Miljö	20–23
Affär	24–27

Förvaltningsberättelse	28–47
Koncernen	28–31
Affärsområde Bygg	32–33
Affärsområde Anläggning	34–35
Affärsområde Industri	36–37
Affärsområde Projektutveckling	38–41
Risker och riskhantering	42–44
Övriga upplysningar och vinstdisposition	45–47
Finansiella rapporter och noter	48–105

Revisionsberättelse	106–109
Bolagsstyrning	110–113
Styrelse	114
Koncernledning	115
Peabaktien	116–117
Flerårsöversikt	118
Alternativa nyckeltal och definitioner	119
Kallelse årsstämma	120
Aktieägarinformation	120

GRI-appendix inkl. hållbarhetsdata:
peab.inpublix.com/2017

Formell års- och koncernredovisning som varit föremål för revision av bolagets revisorer, sidorna 28–105.

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

Alla värden uttrycks i svenska kronor. Kronor förkortas kr, tusentals kronor förkortas kkr och miljoner kronor Mkr. Sifferuppgifter inom parentes avser 2016 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: Minervagymnasiet, Umeå. Fotograf: Mikael Lundgren

Fotografer övriga bilder: Klas Andersson, Jonas Hellsén, Victor Gårdsäter, Nicolas Tourrenc, Magnus Torle, Peter Steen, KGZ Fougstedt, Andreas Sundgren, Okidoki Arkitekter, Arkitekterna Krook & Tjäder.



Vision

Nordens samhällsbyggare

Peab är ett av Nordens ledande bygg- och anläggningsföretag med verksamhet i Sverige, Norge och Finland.

Peab påverkar samhälle och miljö för alla de människor som nu och i framtiden ska leva med det vi utvecklar, bygger och anlägger. Peab är också en stor arbetsgivare med lokal förankring och med det följer ett stort ansvar.

Peab är med och driver utvecklingen mot ett mer hållbart samhälle. Det innebär att Peabs mål är att uppfylla de krav och förväntningar som finns från omgivningen och samtidigt arbeta för att skapa nya affärsmöjligheter.

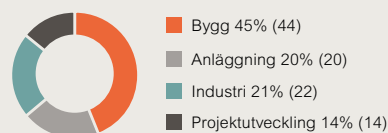
Peabs verksamhet bidrar till samhället genom att vi utvecklar och bygger nya bostäder och kontor, samhällsfunktioner som skola, bibliotek, sjukhus samt infrastruktur i form av vägar och broar. På så vis gör vi skillnad i vardagen på både små och stora orter.

Långsiktiga relationer med kunder och leverantörer leder till bättre förutsättningar för människa, miljö och affär. En stabil lönsamhet genererar medel att utveckla verksamheten och ge avkastning åt aktieägarna.

Operativ nettoomsättning

50,3 Mdkr

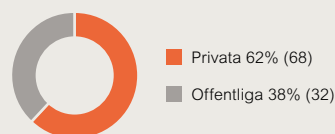
Per affärsområde 2017



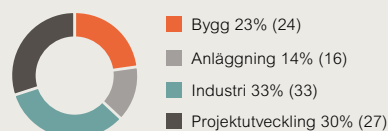
Per geografiskt område 2017



Per kundtyp 2017



Operativt rörelseresultat per affärsområde





**Jordnära
Utvecklande
Personliga
Pålitliga**

Medarbetare

Peab är en långsiktig och trygg arbetsgivare som prioriterar hälsa och säker arbetsmiljö. Peab erbjuder möjligheter till personlig utveckling i en företagskultur som bygger på respekt för allas lika värde och som präglas av kärnvärdena; **Jordnära, Utvecklande, Personliga** och **Pålitliga**.



Antal medarbetare, cirka

15 000

Könsfördelning



Andel per land



Affärsmodell

Peab kännetecknas av en decentraliserad och kostnadseffektiv organisation med fyra samverkande affärsområden vars verksamhet baseras på lokalt entreprenörskap nära kunden. Vår affärsmodell med fyra affärsområden skapar möjligheter genom hela kedjan i ett byggprojekt.



Fyra samverkande affärsområden skapar mervärde



Affärsområde Bygg utför allt från nyproduktion av bostäder, offentliga och kommersiella lokaler till renoveringar och om- och tillbyggnadsarbeten samt tillhandahåller byggservicetjänster.



Affärsområde Anläggning bygger och underhåller vägar, järnvägar och broar såväl i den lokala anläggningsmarknaden som i större nordiska infrastrukturprojekt. Utför även drift och underhåll av gator och vägar.

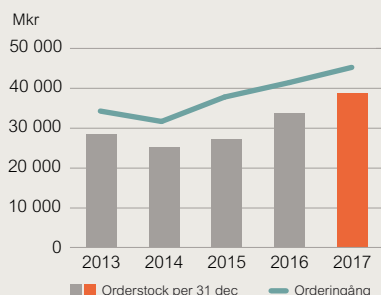


Affärsområde Industri levererar bland annat ballast, betong, asfalt, tillfällig el och prefabricerade betongelement till externa kunder samt till övriga affärsområden inom Peab. Affärsområdet bistår även med kranar, maskiner och transporter samt tar hand om produktionsavfall.

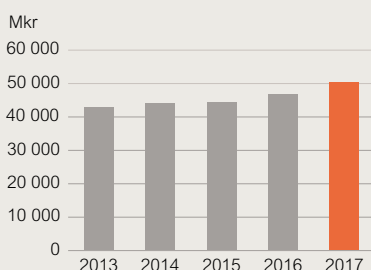


Affärsområde Projektutveckling ansvarar för koncernens förvärv, utveckling, förvaltning och avyttring av bostäder och kommersiella fastigheter. Bostadsutveckling riktar sig i huvudsak till privata konsumenter medan Fastighetsutveckling riktar sig till fastighetsinvestorare.

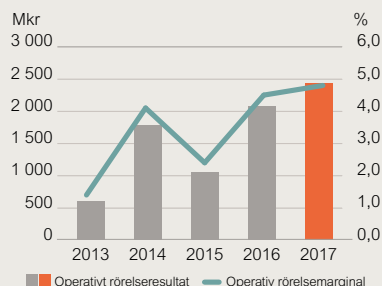
Ordergång och orderstock



Operativ nettoomsättning



Operativt rörelseresultat och operativ rörelsemarginal



2017 i korthet

- Den operativa nettoomsättningen ökade med åtta procent och uppgick till 50 267 Mkr (46 489). En fortsatt gynnsam bygg- och anläggningsmarknad har haft en positiv påverkan på samtliga affärsområden.
- Det operativa rörelseresultatet ökade med 17 procent till 2 425 Mkr (2 075) och den operativa rörelsemarginalen förbättrades till 4,8 procent (4,5).
- Orderingången ökade med nio procent till 45 247 Mkr (41 445). Samtliga affärsområden har haft en ökad orderingång.
- Orderstocken uppgick per den 31 december 2017 till rekordhöga 38 491 Mkr (33 572) med bra spridning vad gäller produkt och geografi.
- Kassaflöde före finansiering uppgick till 2 295 Mkr (2 651), inkluderande betydande investeringar inom affärsområde Industri.
- Stark finansiell ställning med en nettoskuld uppgående till 1 216 Mkr (1 862).
- Soliditeten uppgick till 32,1 procent (29,7).
- Räntabiliteten på eget kapital förbättrades till 21,1 procent (20,1).
- Styrelsen föreslår en höjd utdelning till 4,00 kronor per aktie (3,60), vilket motsvarar 58 procent (61) av årets resultat.

Finansiellt sammandrag

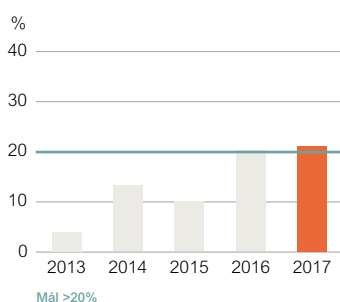
	2017	2016	2015	Finansiella mål
Operativ nettoomsättning, Mkr ¹⁾	50 267	46 489	44 252	
Nettoomsättning, Mkr	50 090	46 337	44 376	
Operativt rörelseresultat, Mkr ¹⁾	2 425	2 075	1 052	
Operativ rörelsemarginal, % ¹⁾	4,8	4,5	2,4	
Rörelseresultat, Mkr	2 405	2 098	1 009	
Rörelsemarginal, %	4,8	4,5	2,3	
Resultat före skatt, Mkr	2 445	2 050	906	
Resultat per aktie, kr	6,97	5,85	2,71	
Utdelning per aktie, kr ²⁾	4,00	3,60	2,60	> 50%
Räntabilitet på eget kapital, %	21,1	20,1	9,9	> 20%
Soliditet, %	32,1	29,7	28,8	> 25%
Kassaflöde före finansiering, Mkr	2 295	2 651	1 787	
Nettoskuld, Mkr	1 216	1 862	3 118	
Orderingång, Mkr	45 247	41 445	37 812	
Orderstock, Mkr	38 491	33 572	26 991	
Antal anställda per 31 december	14 344	13 869	13 300	

¹⁾ Med operativ nettoomsättning och operativt rörelseresultat menas redovisning enligt successiv vinstavräkning motsvarande segmentsredovisning. Med nettoomsättning och rörelseresultat avses legal redovisning.

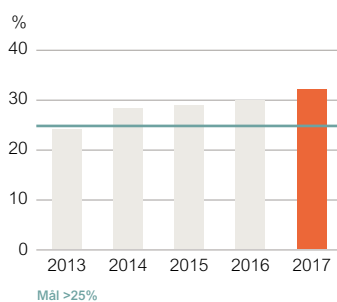
²⁾ För 2017, styrelsens förslag till årsstämman.

Finansiella mål

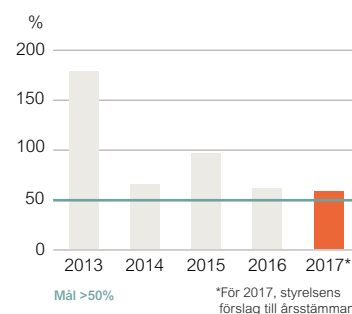
Räntabilitet på eget kapital



Soliditet



Utdelning





Stark position skapar goda förutsättningar för framtiden

En välfylld orderstock, bra projektmix, väldimensionerad byggrättsportfölj samt en stark finansiell ställning, ger Peab ett bra utgångsläge för framtiden.

För Peab blev 2017 ett riktigt bra år. Samtliga finansiella mål uppnåddes och rörelseresultatet uppgick till 2,4 miljarder kronor med en förbättrad rörelsemarginal på 4,8 procent. Den rekordhögga ordergången summerade vi till drygt 45,2 miljarder kronor, vilket gav oss en utgående orderstock på 38,5 miljarder kronor. Glädjande är att samtliga affärsområde hade en positiv utveckling. Entreprenadverksamheterna i Bygg och Anläggning levererade fortsatt stabila resultat och de mer kapitalintensiva affärsområdena Industri och Projektutveckling uppvisade betydande marginalförbättringar. Till detta lägger vi ett starkt kassaflöde och låg nettoskuld, och konstaterar att vi har en finansiell ställning som ger oss ett starkt utgångsläge inför framtiden.

STABILA MARKNADSUTSIKTER

En stark konjunktur, lågräntemiljö och befolkningstillväxt gör att marknadsutsikterna ser stabila ut både vad gäller övrigt husbyggande och anläggning på de marknader där Peab verkar. Bostadsbyggandet förväntas falla tillbaka från höga nivåer i Sverige och Norge medan en ökning förväntas i Finland.

4,8%

Den operativa rörelsemarginalen förbättrades till 4,8 procent jämfört med 4,5 procent för 2016.

BOSTADSMARKNADEN

I högre prislägen på bostäder har ett överutbud uppstått på vissa delmarknader vilket tillsammans med höjda krav för finansiering av bostäder medför längre försäljningsprocesser. Peab utvecklar och bygger bostäder i hela Sverige samt i stora delar av Norge och Finland. Våra bostäder ligger huvudsakligen i mellanprissegmentet och här ser vi att det fortsatt finns ett stort behov av nyproducerade bostäder.

EN SUND BRANSCH

En stor utmaning och framgångsfaktor på både kort och lång sikt är att hantera den resurs och kompetensbrist som präglar branschen. Vår inställning är att tillgången till både inhemsk och utländsk arbetskraft är nödvändig för att hantera situationen. Samtidigt får det inte finnas några tveksamheter kring vilka spelregler som gäller. Det är helt avgörande att det råder en sund konkurrens på lika villkor för att långsiktigt skapa en byggbransch som förmår tillhandahålla de produkter som efterfrågas på ett hållbart sätt.

KOMPETENSFÖRSÖRJNING

Ett viktigt arbete är att skapa förutsättningar att bredda rekryteringsbasen och göra branschen mer attraktiv. När vi i november 2017 tillsammans med branschkollegorna undertecknade en avsiktsförklaring och därmed gemensamt stod upp för nolltolerans mot kränkningar och övergrepp i branschen, var det en viktig signal om att vi menar allvar med att skapa en sund, säker och attraktiv bransch. Peab har sedan en tid tillbaka arbetat med dessa frågor för att både få fler att söka sig till oss respektive få befintliga medarbetare att stanna. Bland annat bedriver vi en omfattande internutbildning om likabehandling och justa arbetsplatser för att förstärka en inkluderande kultur som välkomnar alla. Detta har gett oss en bred uppslutning kring dessa viktiga frågor och har bidragit till att vi fortsätter att attrahera fler kvinnor till vårt företag. Ett bra exempel på en konkret insats för att öka rekryteringspoolen i Sverige till branschen utgör också Peabskolans treåriga gymnasiala bygg och anläggningsprogram. Den så kallade 100-klubben är ett annat viktigt initiativ för att ta tillvara ny kompetens som kommer till Sverige. Vår ambition är att fram till utgången av 2018 erbjuda 100 nyanlända praktikplatser som en väg till integration.

ANSVARFULLT FÖRETAGANDE

Peab bedriver ett ansvarsfullt företagande med utgångspunkt i FN:s Global Compact, våra kärnvärden, affärsidé, vision, strategiska mål och vår Uppförandekod, som under 2017 uppdaterades under rubriken Ett juste bygge. Under beaktande av hållbarhetsaspekterna Människa, Miljö och Affär har vi fastställt fokusområden och affärsplanemål för perioden 2018-2020. Detta är utgångspunkten för vårt vidare arbete med att få hållbarhetsaspekterna integrerade i verksamheten. I Peab arbetar vi hållbart och tar ansvar i stort och i smått!

FYRA KOMPLETTERANDE AFFÄRSOMRÅDEN

Vi har en unik position genom våra fyra kompletterande affärsområden och med alla våra medarbetare sammansvetsade av en stark företagskultur. Vår affärsmodell skapar möjligheter genom hela värdekedjan i våra projekt och ger oss goda förutsättningar att leverera helhetslösningar till våra kunder. Våra fyra affärsområden skapar också en bra diversifiering där vi inte står och faller med efterfrågan på en enskild produkt eller i en enskild geografi. Affärsmodellen ger oss bra förutsättningar att skapa en stabil och lönsam verksamhet.

Det är med denna bas vi jobbar vidare mot våra strategiska målsättningar att ha de nöjdaste kunderna, att vara den bästa arbetsplatsen samt det mest lönsamma företaget i branschen.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla våra medarbetare. Det är ni som genom ert stora engagemang möjliggör vår framgång.

"Vår affärsmodell med fyra samverkande affärsområden skapar möjligheter genom hela värdekedjan i våra projekt"



Förelöv i mars 2018

Jesper Göransson
VD och koncernchef



AFFÄRSOMRÅDE BYGG

Fokus på kvalitet i en stark byggmarknad

Utför entreprenader åt både externa och interna kunder. Byggprojekten, ofta med lokal förankring nära kunden, omfattar allt från nyproduktion av bostäder, offentliga och kommersiella lokaler till renoveringar, om- och tillbyggnadsarbeten samt byggservice-tjänster. Utgörs av elva regioner i Sverige, tre i Norge och två i Finland. Specialiserade bostadsproducerande regioner finns i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen.

Läs mer på sidan 32–33



Trender och drivkrafter

Stort underliggande behov av bostäder, till viss del koncentrerat till storstadsområdena samtidigt som det tagit fart även i mindre städer. Stark utveckling mot en digitaliserad verksamhet som genomsvrar processen från projektplanering vid skrivbordet till produktion.



AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING

Satsning på kompetens och resurser för en föränderlig marknad

Bygger och underhåller infrastruktur såsom vägar, järnvägar och broar. Med inriktning på den lokala marknaden utförs mark- och ledningsarbeten, grundläggning och diverse byggnationer. Därtill drift och underhåll av statligt och kommunalt väg- och gatunät samt skötsel av parker och yttre fastighetsskötsel. Organiserad i geografiska regioner och specialiserade produktområden.

Läs mer på sidan 34–35



Trender och drivkrafter

Anläggningsmarknaden i Norden präglas av offentliga satsningar på infrastrukturprojekt. I Sverige och Norge främst i form av ett ökat antal stora, och ibland komplexa, projekt. Gemensamt för samtliga marknader är en påtaglig konkurrens från flera utomnordiska företag.



AFFÄRSOMRÅDE INDUSTRI

Stark position i den nordiska bygg- och anläggningsmarknaden

Totalleverantör av produkter och tjänster för bygg- och anläggningsprojekt. Erbjuder bland annat industriellt byggande, strategiskt placerade täkter, asfalt och betong samt uthyrning av byggmaskiner och kranar. Organiserad i sex produktområden kompletterade av en rad starka, lokala varumärken.

Läs mer på sidan 36–37



Trender och drivkrafter

Marknadsutveckling som vanligen drivs av det generella konjunkturläget. Positiva tendenser över lag där den svenska och norska verksamheten successivt stärkts under året främst drivet av en ökad efterfrågan på betong, grus och berg, asfalt och uthyrning.



AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

Utvecklar hållbara stadsmiljöer, bostäder och kommersiella fastigheter

Ansvarar för förvärv, utveckling och avyttring av bostäder, kommersiella fastigheter och hela stadsdelar. Projektutveckling sker i helägda projekt eller i samarbete med andra partners via joint ventures. Bostadsutveckling utvecklar bostäder för privata bostadsköpare. Fastighetsutveckling förvärv, utvecklar, förvaltar och avyttrar kommersiella fastigheter.

Läs mer på sidan 38–41

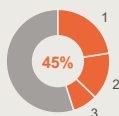
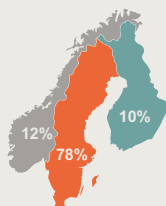


Trender och drivkrafter

Med ett fortsatt starkt underliggande behov av bostäder bedöms marknadsförutsättningarna som goda, även om det på vissa delmarknader uppstått ett överutbud på bostäder i högre pris-lägen. Även för moderna kontor i rätt lägen finns det fortsatt en god efterfrågan.

**Nettoomsättning****26,7 Mdkr**

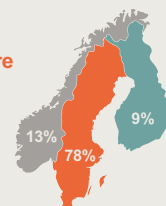
Andel av koncernens nettoomsättning

Kundtyp:
1. Privata
2. Offentliga
3. Internt/övrigt**Peabs position**

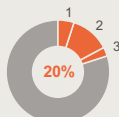
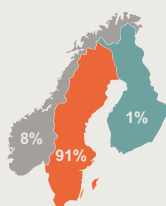
En av de största aktörerna inom byggverksamhet i Sverige sett till omsättning och antal anställda. I Norge och Finland har Peab betydande verksamheter.

**Medarbetare****6 685**

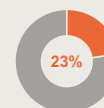
Andel av koncernens totala antal medarbetare

**Nettoomsättning****11,8 Mdkr**

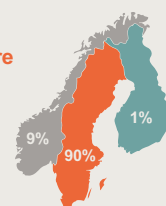
Andel av koncernens nettoomsättning

Kundtyp:
1. Privata
2. Offentliga
3. Internt/övrigt**Peabs position**

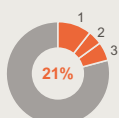
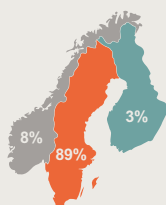
Ledande anläggningsaktör i Sverige med verksamheter i både Norge och Finland.

**Medarbetare****3 344**

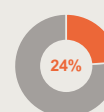
Andel av koncernens totala antal medarbetare

**Nettoomsättning****12,8 Mdkr**

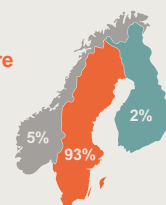
Andel av koncernens nettoomsättning

Kundtyp:
1. Privata
2. Offentliga
3. Internt/övrigt**Peabs position**

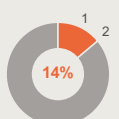
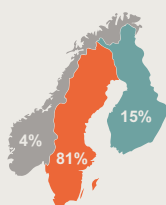
En av de ledande aktörerna inom samtliga segment i Sverige. I Norge och Finland verksam inom utvalda segment.

**Medarbetare****3 452**

Andel av koncernens totala antal medarbetare

**Nettoomsättning****8,6 Mdkr**

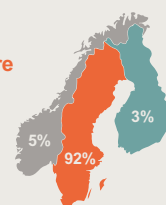
Andel av koncernens nettoomsättning

Kundtyp:
1. Privata
2. Internt/övrigt**Peabs position**

En av Sveriges största bostadsutvecklare, med betydande verksamheter i både Norge och Finland. Peab är en mindre aktör inom kommersiell fastighetsutveckling i såväl Sverige, Norge som Finland.

**Medarbetare****361**

Andel av koncernens totala antal medarbetare



Nordisk bygg- och anläggningsmarknad

E22
Linderöd



Global ekonomisk tillväxt

Den internationella konjunkturen fortsatte att förstärkas under 2017. Den politiska oro som präglade inledningen av 2017 avtog efter Frankrikes val i maj och efter att de populistiska och protektionistiska strömningarna inte fick det starka fäste i Europas politik som befarades. Det kom även in positiv ekonomisk statistik för Eurozonen som visade en tydlig uppväxling av BNP-tillväxten och fortsatt fallande arbetslöshet. Tillväxten i Europa väntas fortsätta även 2018 och 2019 tack vare en tillväxt för hela världsekonomin. Tillväxten i USA är hög och väntas öka ytterligare i år efter att Republikanerna fått i genom sitt förslag på skattepaket. Inflationstendenserna är fortsatt svaga i Euroområdet medan de varit tydliga i USA. Federal Reserve väntas fortsätta att höja räntan och även Europeiska Centralbankens politik strävar mot en normalisering genom minskade stödköp av obligationer. Trots en totalt sett ljus bild finns det en tilltagande oro för både aktiemarknaderna och inflationens utveckling.

Konjunkturläget på Peabs marknader



Sverige

Sveriges tillväxt fortsatte under 2017, emellertid i en lägre takt än 2016. Den internationella tillväxten har inneburit att svensk exportindustri blivit en allt viktigare motor i ekonomin och denna har även gynnats av den svaga kronan. Produktionsutvecklingen i näringslivet visade fortsatt positiv utveckling för både industri och tjänstebranscher. Inom industrin är kapacitetsutnyttjandet tillbaka på de nivåer som gällde före 2008, vilket har lett till ökade investeringsbehov. De låga räntorna, de växande tillgångsvärdena på börsen och den stigande sysselsättningen har gynnat hushållens konsumtion. Risken finns nu för en ökad oro gällande både aktiemarknaderna och de svenska bostadspriserna. Totalt sett väntas en BNP-tillväxt för 2018 på omkring samma nivå som 2017 med något avtagande ökningstakt för både hushållens konsumtion som för bruttoinvesteringar. Industrins produktion ser dock ut att ta ytterligare fart.



Norge

Den ekonomiska tillväxten växlade upp under 2017 främst tack vare en ökad privat konsumtion och tilltagande bruttoinvesteringar. Arbetslösheten föll tillbaka och exporten tog fart, stimulerad av en tilltagande internationell efterfrågan. Inflationen avtog, vilket var gynnsamt för hushållens konsumtionsutrymme och trots de fallande bostadspriserna har hushållen visat stigande förtroende för ekonomin. Man kan vänta sig en fortsatt ökning av exporten och industrins investeringar till följd av den globala ekonomiska tillväxten. Den tidigare hårt drabbade oljesektorn började återhämta sig under 2017 genom förbättrad lönsamhet och stigande kassaflöden och detta bör medföra att investeringarna i sektorn nu åter vänder upp.



Finland

Den finska ekonomin visade styrka under 2017 med en BNP tillväxt som väntas ha överstigit tre procent. Bakom tillfrisknandet i ekonomin ligger dels de genomförda produktivetsförbättringarna, som bl a inbegriper frysta löner, utökad årsarbetstid och minskade offentliga utgifter, dels global och inhemsk efterfrågeökning. En ökad aktivitet i finsk industri har lett till kraftigt ökade investeringar och exporten tog ett stort kliv framåt. Den privata konsumtionen växlade också upp, dock bara marginellt på grund av att svaga löneökningar håller tillbaka konsumtionen trots att konsumentförtroendet är högt. Många indikatorer pekar på en fortsatt positiv utveckling under 2018 och 2019. Men eftersom hushållens konsumtionsutrymme är fortsatt begränsat krävs det att omvärldsutvecklingen fortsätter vara gynnsam mot den finska exporten.

Källa till text och grafik: Industrifakta

UTPLANING FRÅN HÖGA NIVÅER I SVERIGE

Efter flera år av kraftigt stigande bostadspriser har en viss osäkerhet uppstått på bostadsmarknaden under 2017. Dels finns en viss oro för stigande räntenivåer, dels innebär de utökade amorteringskraven att köpkraften dämpas i en del av marknaden. De senaste två årens nyproduktion av lägenheter i flerbostadshus har också inneburit ett överutbud på vissa delmarknader och längre försäljningstider. Hösten 2017 avslutades med fallande bostadspriser och en inbromsning av bostadsbyggandet. Totalt husbyggande avtog som väntat från höga tillväxttal och steg endast med några få procent. Om bostadsbyggandet tappar fart är det däremot fortsatt hög aktivitet i det privata och offentliga lokalbyggandet och särskilt industribyggandet har fått ett uppsving efter de senaste årens svaga utveckling. Mycket tyder på att den samlade husbyggnadsaktiviteten utvecklas horisontellt 2018. Anläggningsbyggandet utvecklades avsevärt bättre än det övriga husbyggandet tack vare de privata investeringarna. Tillväxten väntas fortsätta i år, men i något lägre takt.

HORISONTELL UTVECKLING AV HUSBYGGANDET I NORGE

I Norge låg den samlade volymen av husbyggnadsinvesteringar 2017 kvar på ungefär samma nivå som året innan. De offentliga investeringarna och nybyggandet av flerbostadshus var de enda sektorer som visade tillväxt medan småhusbyggandet minskade och industrins investeringar föll tillbaka från förra årets kraftiga uppgång. Totalt sett väntas volymen husbyggnad vara kvar på 2017 års nivå under 2018 och 2019. Anläggningsbyggandet hade å andra sidan en gynnsam utveckling 2017 och den positiva trenden spås fortsätta även 2018.

STRAMA FINANSER I FINLAND HÄMMAR OFFENTLIGA INVESTERINGAR

Trots det positiva stämningläget i ekonomin blev husbyggnadsinvesteringarna 2017 något svagare än 2016. Både de privata och offentliga lokalinvesteringarna tappade fart förra året, vilket innebär en negativ rekyl på 2016 års starka uppgångar. Utvecklingen var dock väntad och utfallet innebär att byggvolymerna föll tillbaka mot 2016 års nivåer. Bostadsbyggandet växte däremot under 2017 och särskilt starkt gick nyproduktionen av flerbostadshus. För 2018 förväntas en ökning för både bostäder och lokaler. Anläggningsbyggandet visade en svagt positiv trend under förra året och prognosen indikerar i princip nolltillväxt 2018. Det är Finlands strama finanspolitik som håller tillbaka de offentliga investeringarna.

MER HÅLLBART BYGGANDE

Samtidigt som vi blir allt mer medvetna om de utmaningar vi står inför gällande vår miljö och de effekter som klimatförändringarna för med sig, sker det en omvälvande teknisk transformation av vårt samhälle, som kommer att inverka på vårt sätt att leva. Detta är två starka krafter som kommer att påverka vårt sätt att arbeta, handla, transportera oss och inte minst hur vi bygger och använder våra lokaler och bostäder. Man kan peka på många konsekvenser. Städerna blir grönare, miljövänliga transporter prioriteras i stadsplaneringen, våra bostäder kan få sina egna kretslopp och samtidigt byggas som noll- eller plusenergihus där allt större ytor används för grönska, odling eller alstring av solenergi. Den cirkulära ekonomin får allt starkare fäste hos den yngre generationen. Ramverken för hur vi bygger vår infrastruktur och planerar våra städer kommer att förändras till följd av lagar, värderingar eller teknikutveckling i branscher utanför den traditionella bygg- och fastighetsbranschen.

ANDRA STÖRRE AKTÖRER

Även om den nordiska byggmarknaden till stor del består av många mindre företag som agerar i hård konkurrens och på lokala marknader, finns det ett mindre antal mycket stora och rikstäckande aktörer. Flera av dem agerar också mer eller mindre på hela den nordiska marknaden. Inom husbyggnad är de största aktörerna Peab, Skanska, NCC och Veidekke. Därutöver finns också norska AF, Betonmast/Haere, Obos samt finska Kesko och YIT.

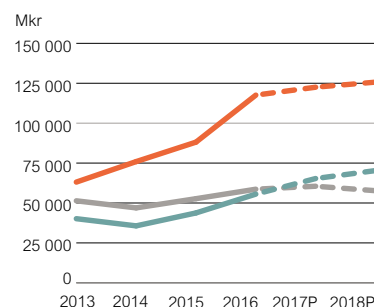
När det gäller anläggning, järnvägs- och vägbyggande kan man nämna Peab, Skanska, Veidekke, norska AF, NCC, Svevia och NRC. I större projekt är det också en betydande konkurrens från utomnordiska bolag såsom Implenia, Zublin/Strabag, OHL samt ett flertal italienska och spanska aktörer.

Investeringar 2013–2018

— Sverige — Norge — Finland P=Prognos

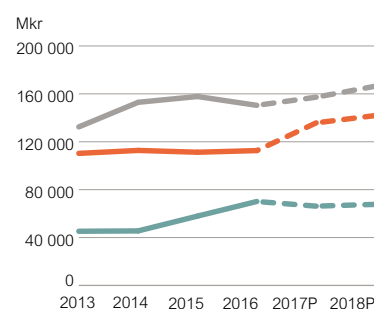
Bostadsinvesteringar

Påbörjade byggprojekt



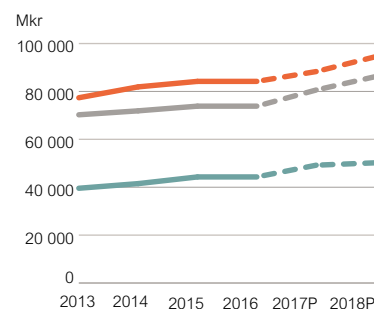
Övriga husbyggnadsinvesteringar

Påbörjade byggprojekt



Anläggningsinvesteringar

Löpande investeringar



Mål och strategi

Vår vision är att vara Nordens Samhällsbyggare. Redan idag bidrar vår dagliga verksamhet till samhällsutvecklingen genom allt vi bygger och anlägger, alltid präglad av ett ansvarsfullt företagande. Vi skapar värde för våra kunder, medarbetare, aktieägare och övriga intressenter utifrån våra kärnvärden, affärsidé, vision och strategiska målsättningar. Som stor arbetsgivare med lokal förankring är det mycket viktigt för oss att skapa god förståelse för behoven i lokalsamhället och genom ett aktivt samhällsengagemang göra konkret nytta. Detta utgör grunden för vår företagskultur och vårt sätt att arbeta.

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.

Kärnvärden

Jordnära, Utvecklande, Personliga och Pålitliga är Peabs grundmurade kärnvärden som varumärket bygger på.



Vår vision är att vara Nordens samhällsbyggare

Vi bygger framtidens hållbara samhälle genom engagemang och ständig utveckling. Tre strategiska målsättningar ska ta oss dit.



Nöjdast kunder i branschen

Vi ska vara en komplett samhällsbyggare som erbjuder helhetslösningar och som utvecklar projekt tillsammans med kunden. Vi är den lokala aktören med den stora koncernens resurser.



Bästa arbetsplatsen





Viktigast i Peab är människan. Hos oss ska alla mötas av säkra och inkluderande arbetsplatser med goda arbetsförhållanden och utvecklingsmöjligheter. När våra medarbetare växer då växer också Peab.



Mest lönsamma företaget

Vi ska vara lönsamma genom att tillsammans med våra kunder arbeta med ständiga förbättringar, kvalitet och kostnadseffektivitet. Vi vet att den bästa arbetsplatsen och de nöjdaste kunderna skapar lönsamhet.

Värdeskapande verksamhet

Affärsområdenas verksamheter och intern samverkan mellan enheter		Hur värde genereras	Styrning och mätning
	<p>Projektutveckling</p> <p>Förvärvar, utvecklar och avyttrar bostäder, kommersiella fastigheter och större stadsdelar. Intern beställare av entreprenader från övriga affärsområden.</p>	Genom investeringar i byggrätter samt vinster vid utveckling och försäljning av bostäder och kommersiella fastigheter.	Avkastning på operativt kapital och investeringsramar.
	<p>Bygg</p> <p>Entreprenadverksamhet av allt från nyproduktion av bostäder, offentliga och kommersiella lokaler till renoveringar, om- och tillbyggnadsarbeten samt byggservicetjänster. Intern leverantör av entreprenader till framför allt Projektutveckling.</p>	Genom vinster i entreprenadprojekt och fritt rörelsekapital.	Täckningsbidrag och betalsaldo.
	<p>Anläggning</p> <p>Entreprenadverksamhet av infrastruktur såsom byggnation och underhåll av vägar, järnvägar och broar. På den lokala marknaden utförs mark- och ledningsarbeten, grundläggning och diverse byggnationer. Intern leverantör av entreprenader till framför allt Bygg.</p>	Genom vinster i entreprenadprojekt och fritt rörelsekapital.	Täckningsbidrag och betalsaldo.
	<p>Industri</p> <p>Totalleverantör av produkter och tjänster för att genomföra ett bygg- och anläggningsprojekt. Intern leverantör till främst Anläggning och Bygg.</p>	Genom vinster i verksamheten och investeringar i bland annat maskiner, tåktar och verksamheter.	Avkastning på operativt kapital och investeringsramar.



DUBBELSPÅR HEMFOSA – TUNGELSTA
Västerhaninge

Året som gick var slutet på affärsplanepperiod 2015-2017

Målet för affärsplanepperiod 2015-2017 var att bli det bästa företaget i branschen genom tre identifierade målområden. Fokus låg på att öka kundnöjdheten, att bli en mer attraktiv arbetsgivare samt på att förbättra lönsamheten. När vi lämnar 2017 konstaterar vi god måluppfyllelse, men också att det finns mer kvar att göra, varför de tre målen följer med som strategiska målsättningar i vårt vidare arbete.

Tre målområden		Utfall 2017
	<p>Nöjdast kunder i branschen</p> <p>Genom långsiktiga kundrelationer och nära samarbeten som präglas av lyhörddhet och flexibilitet. För att undersöka hur väl Peab möter kundernas förväntningar används årliga NKI-undersökningar (Nöjd Kund Index). Kundundersökningarna skickas till både företagskunder och privata bostadskunder.</p>	<p>Målet för 2017 var ett NKI på 75 (73), vilket vi också uppnådde.</p>
	<p>Bästa arbetsplatsen i branschen</p> <p>Genom att attrahera, inkludera, utveckla och behålla kompetenta och motiverade medarbetare. Peabs medarbetarundersökning fokuserar på Engagemang, Ledarskap och Arbetsklimat.</p>	<p>Vår senaste medarbetarundersökning visade på förbättringar inom i stort sett samtliga områden. Vi har medarbetare som gärna rekommenderar Peab, ledarskapet blir hela tiden bättre och de allra flesta trivs på sin arbetsplats. I den senaste mätningen hade Peab ett eNPS på 22 vilket är långt över benchmark (8).</p>
	<p>Mest lönsamma företaget i branschen</p> <p>Värdeskapande som utvecklar en långsiktigt lönsam verksamhet och genererar aktieägarvärde. Att vara det mest lönsamma företaget i branschen mäts genom marginal- och avkastningsmål för koncernen som helhet.</p>	<p>Under 2017 har Peabs förflyttning fortsatt gå i rätt riktning och samtliga nyckeltal har förbättrats.</p>

Affärsplan 2018-2020

Samtidigt som vi slutförde åtgärder inom ramen för affärsplan 2015–2017 skapades under året som gick rätt förutsättningar för att gå in i en ny affärsplanepperiod. Bland annat ändrades koncernövergripande funktioner för att lyfta fram nyckelkompetenser och skapa bättre möjligheter till samordning över affärsområdes- och funktionsgränserna.

De tre mål som gällt under affärsplanepperioden 2015–2017; Nöjdast kund, Bästa arbetsplatsen och Lönsammaste företaget övergår från att vara mål kopplade till en affärsplan till att istället bli strategiska målsättningar, då de alltid kommer att ha avgörande betydelse för företagets lönsamhet och konkurrenskraft.

Under affärsplanepperioden 2018–2020 kommer fem koncernövergripande strategiska och konjunkturoberoende fokusområden att gälla:

Rätt affärer – Strävar mot att öka antalet lönsamma projekt, ökad intern samverkan och hållbara arbetssätt.

Säkra affärer – Varje affär ska vara en säker affär. Säkert, juste och hållbart varje gång innebär; säkra och justa arbetsplatser, kvalitetssäkrade leverantörer samt hållbarhet för människa, miljö och affär.

Produktionsstrategier – Tar fördelen med våra fyra affärsområden till nästa nivå så att större värden skapas både för Peab och våra kunder.

Kompetensförsörjning – Utgår från produktionens behov och rekryterar, utbildar och utvecklar för både dagens och morgondagens roller.

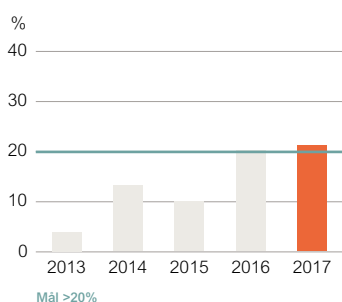
Rätt omkostnader – Innebär att stödfunktioner och digitala system ska stödja produktiviteten i huvudprocesserna och fokusområdena idag och i framtiden.



Finansiella mål

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

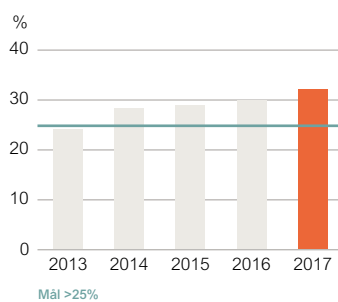
Räntabilitet på eget kapital



RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL SKA VARA MINST 20 PROCENT

Räntabiliteten på eget kapital förbättrades till 21,1 procent (20,1) under 2017. Entreprenadverksamheterna inom Bygg och Anläggning uppvisade stabila resultat medan affärsområde Industri och Projektutveckling förbättrade både rörelseresultat och rörelsemarginal. De tidigare åren har präglats av lägre lönsamhet och nedskrivningar i verksamheten, vilket har haft en negativ effekt på räntabiliteten.

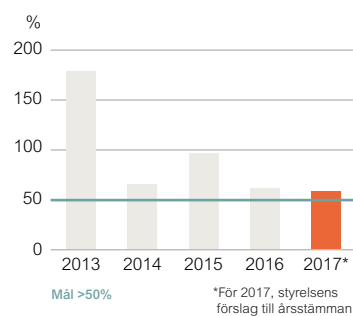
Soliditet



SOLIDITETEN SKA VARA MINST 25 PROCENT

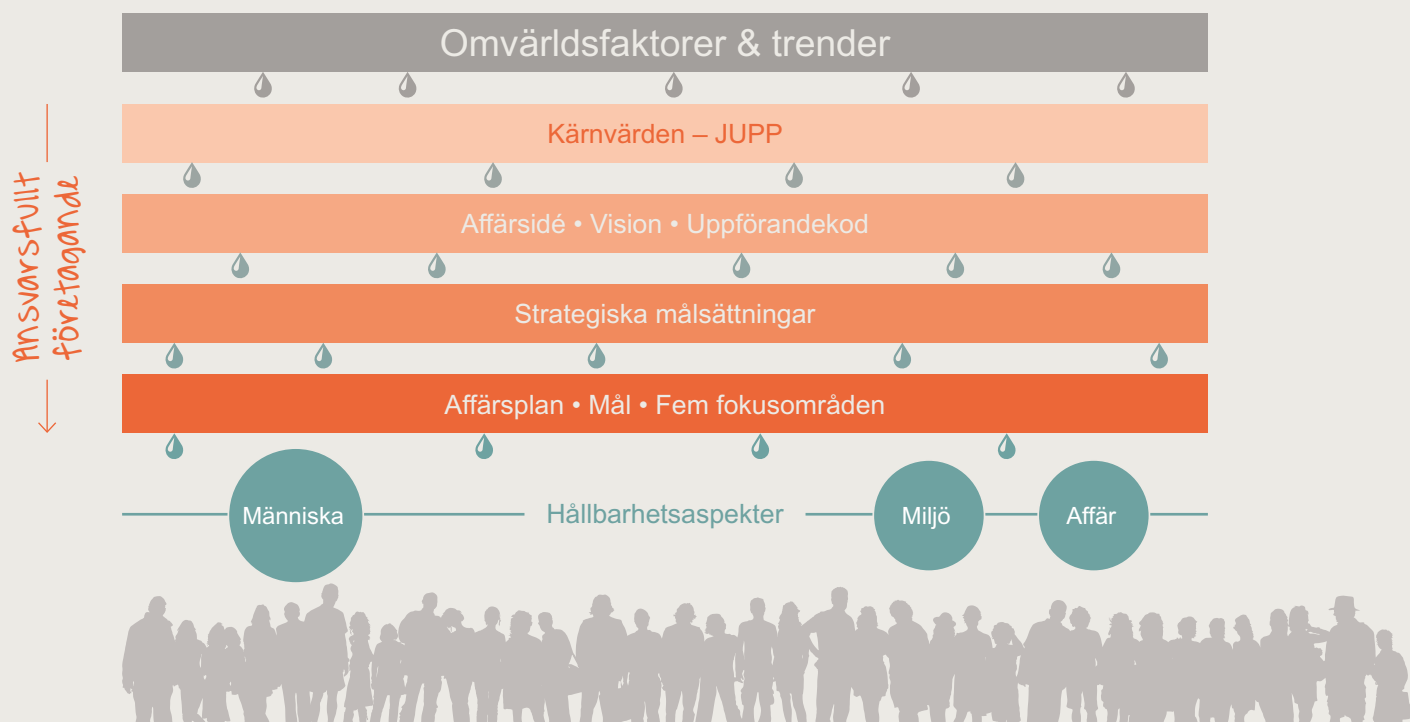
Soliditeten har de senaste åren legat över målet och förbättrades till 32,1 procent (29,7) under 2017. Förbättringen förklaras av en ökad intjäning i verksamheten och effektivare kapitalutnyttjande.

Utdelning



UTDELNINGEN SKA VARA MINST 50 PROCENT AV ÅRETS RESULTAT

För 2017 förslås en utdelning med 4,00 kr (3,60) per aktie. Beräknat som en andel av koncernens redovisade resultat för året uppgår föreslagen utdelning till 58 procent (61). Utdelningsförslaget motsvarar en direktavkastning på 5,7 procent (5,0) beräknat på slutkursen den 31 december 2017.



I Peab arbetar vi hållbart

Peab bedriver ett ansvarsfullt företagande med utgångspunkt i FN:s Global Compact, våra kärnvärden, affärsidé, vision, strategiska mål och vår Uppförandekod, som under 2017 uppdaterades under rubriken Ett juste bygge. Under beaktande av hållbarhetsaspekterna Människa, Miljö och Affär har vi fastställt fokusområden och affärsplanemål för perioden 2018-2020. Detta är utgångspunkten för vårt vidare arbete med att få hållbarhetsaspekterna integrerade i verksamheten. I Peab arbetar vi hållbart och tar ansvar i stort och i smått!

Vår vision är att vara Nordens Samhällsbyggare. Redan idag bidrar vår dagliga verksamhet till samhällsutvecklingen genom att vi planerar, bygger och anlägger allt ifrån bostäder, kontor och skolor till sjukhus, vägar och broar. Vi tar dessutom ansvar för att bidra till en sund, säker och attraktiv bransch genom aktiv extern samverkan med politiker, branschorganisationer och andra aktörer. Genom att vi arbetar hållbart, ansvarsfullt och långsiktigt kan också mervärden för våra intressenter skapas. Som stor arbetsgivare med lokal förankring är det mycket viktigt för oss att skapa god förståelse för behoven i lokalsamhället. Vår ambition är att omsätta denna förståelse i ett aktivt samhällsengagemang präglad av samverkan och av vår vilja att göra konkret nytta. Vårt samhällsengagemang är särskilt inriktat på att ge ungdomar en bra framtid.

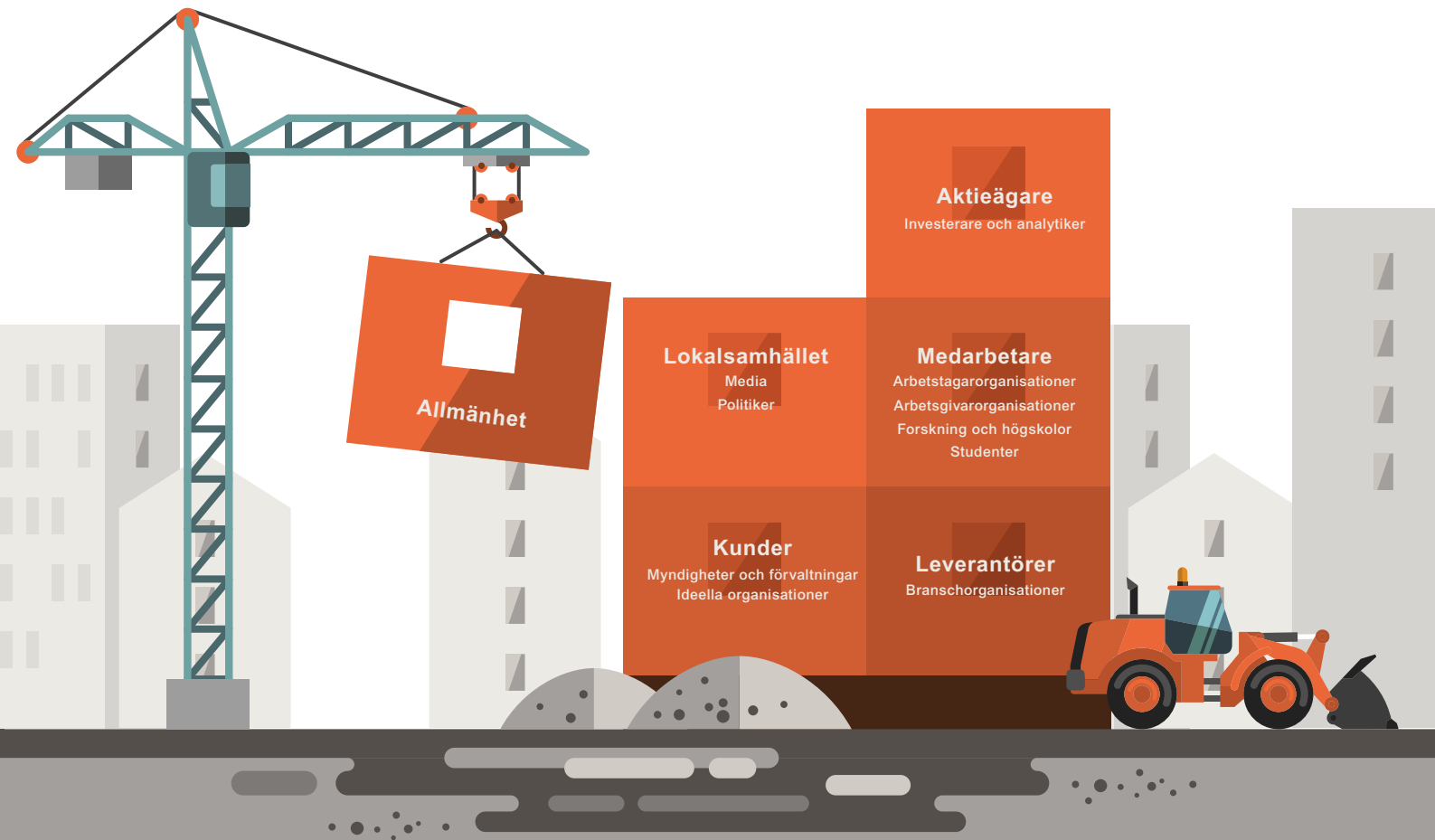
INTRESSENTDIALOGEN HJÄLPER OSS ATT GÖRA RÄTT PRIORITERINGAR

Peabs verksamhet påverkas och påverkar av en mängd olika intressenter. En öppen dialog med intressenterna är ett viktigt verktyg för att få förståelse för vilka frågor som är viktigast för respektive grupp. En god uppfattning om de utmaningar och möjligheter som våra intressenter står inför är en förutsättning för att agera i en riktning som tillför värde för såväl intressenter som för Peab. Dialogen sker till största del via väletablerade kanaler, löpande i den dagliga verksamheten och vid återkommande tillfällen under året. Det sammantagna resultatet av dessa dialoger utgör ett viktigt bidrag till väsentlighetsanalysen och till innehållet i koncernens års- och hållbarhetsredovisning. Nästa större intressentdialog planeras till 2018 då vi inleder en ny affärsplanperiod.



Peabs definition av hållbarhet

För Peab innebär hållbarhet ansvarsfullt företagande. Det vi gör ska vara etiskt och långsiktigt hållbart för **Människa, Miljö och Affär**.



Intressent	Förväntningar på Peab	Exempel på dialogtillfällen
Aktieägare	Ansvarsfullt etiskt företagande, långsiktig ekonomisk värdeutveckling som skapar årlig utdelning, aktiv riskhantering, ansvar längs hela värdekedjan, lokalt samhällsansvar, insatser för ungdomar.	Årsstämma, analytikerträffar, enkäter från etik- och miljöfonder, års- och hållbarhetsredovisning, delårsrapporter, investerarträffar.
Medarbetare	Ansvarsfullt etiskt företagande, god arbetsmiljö och hög säkerhet, kompetensutveckling, gott ledarskap, likabehandling, jämställdhet och mångfald, jämställda arbets- och anställningsvillkor, samhällsengagemang bland annat i form av integrationsarbete, praktikplatser och bidrag till ungas arbetslivserfarenhet.	Daglig dialog, medarbetarundersökning, arbetsplatsmöten, facklig samverkan, internutbildningar, incidentuppföljning, chefsmöten, mål- och utvecklingssamtal, extern undersökning kring arbetsgivarvarumärke.
Kunder	Ansvarsfullt etiskt företagande, professionellt affärsmannaskap, kompetens, resurskapacitet, tillgänglighet, goda arbetsförhållanden, certifieringar, strategier för minskade utsläpp till luft och vatten samt buller, god avfallshantering, utfasning av miljö- och hälsofarliga ämnen, insatser som bidrar till sysselsättning och integration, ansvar längs hela värdekedjan.	Personliga möten, dagliga kontakter, nätverk, samarbetsprojekt, kundträffar, mässor, kundenkäter, frågeformulär från kunder, upphandlingar och revisioner.
Lokalsamhället	Bidrag till lokal samhällsutveckling, insatser för integration och mångfald, engagemang i naturvårdsfrågor, arbetstillfällen, praktikplatser, strategier för minskade utsläpp till luft och vatten samt buller, god avfallshantering, utfasning av miljö- och hälsofarliga ämnen, sponsring av lokal ungdoms- och idrottsverksamhet.	Studiebesök, samverkansprojekt, informationsträffar, nätverk, kontakter med länsstyrelser/ kommuner, miljöredovisningar, visionsarbeten, mentorskap, sponsringsprojekt.
Leverantörer	Ansvarsfullt etiskt företagande, ansvar längs hela värdekedjan, professionellt affärsmannaskap.	Upphandlingar, leverantörsutvärdering, personliga möten, dagliga kontakter, leverantörsträffar och samarbetsprojekt.



Tre områden som beskriver Peabs viktigaste hållbarhetsfrågor

Vi har valt att beskriva vårt hållbara arbete i de tre områdena Människa, Miljö och Affär. De hållbarhetsaspekter som sedan tidigare identifierats som verksamhetens mest prioriterade, bedömer vi som fortsatt relevanta för rapporteringen av vårt hållbara arbete under 2017. En förändring som tillförs redovisningen är att vi samlat och integrerat avsnitten Medarbetare och Samhälle under en gemensam rubrik; Människa. Förhoppningen är att på så

sätt bättre spegla vår önskan att se till helheten. För att säkerställa att rätt prioriteringar görs framöver, kommer vi att genomföra en ny intressentdialog under 2018 i samband med att en ny affärsplanperiod inleds. Dialogen kommer tillföra viktig information för en uppdatering av väsentlighetsanalysen, och för arbetet med att väga samman de aspekter som har högst relevans för Peab när det gäller verksamhetens påverkan på Människa, Miljö och Affär.

Dialogen kommer också ge viktig information kring de aspekter som påverkar intressenternas beslutsfattande och förväntningar på Peab. Under 2017 inledde Peab ett utvecklingsarbete för att fastställa hur verksamhetens hållbarhetsarbete kan kopplas till FN:s 17 globala mål. Som ett första steg sker en analys av vilka mål som Peab har bäst förutsättningar att bidra till.

Styrningen av Peabs hållbarhetsarbete

Hållbarhet är en central beståndsdel av Peabs kärnverksamhet och att arbeta hållbart är grundläggande för vårt ansvarsfulla företagande. Peabs strategiska hållbarhetsarbete handlar i första hand om att förebygga risk, att bedriva systematiskt kvalitetsarbete och att på ett nyskapande, ansvarsfullt sätt möjliggöra hållbar utveckling såväl internt som genom extern samverkan.

Hållbarhetsfrågorna är prioriterade av Peabs styrelse, som har gett Peabs

koncernledning det övergripande ansvaret för styrningen av koncernens hållbarhetsarbete och för att följa upp integreringen av hållbarhet i alla delar av verksamheten. Att arbeta hållbart är för Peab en avgörande strategisk fråga, som i praktiken alltid ska omsättas lokalt och jordnära.

Peabs hållbarhetschef, som rapporterar till koncernledningen, är ansvarig för att strategiskt driva och samordna hållbarhetsarbetet. Därför har hållbarhetschefen tillsammans med affärsområ-

dena och funktionsspecialister ansvar för integrering av hållbarhetsarbetet. För Peab är det självklart att inkludera medarbetarna genom transparens, och genom att sprida kunskap om grundläggande hållbarhetsfaktorer. Centralt för arbetet är en kontinuerlig kompetenshöjning i organisationen inom frågor som arbetsmiljö, likabehandling, ledarskap, etik och antikorrupktion.

CENTRALA REGELVERK OCH LEDNINGSSYSTEM FÖR STYRNING

I Peab gäller som krav att följa internationella

konventioner och nationella lagar. Peabs Uppförandekod är grundläggande och bygger på FN:s Global Compacts principer som inkluderar försiktighetsprincipen. Peab undertecknade Global Compact 2012, och års- och hållbarhetsredovisningen utgör koncernens Communication on Progress, den årliga redogörelsen till Global Compact.

Under 2017 implementerades en uppdaterad version av Uppförandekoden i koncernen, som finns tillgänglig på www.peab.se/om-peab/uppforandekod/.

Det yttersta ansvaret för att Peabs Uppförandekod efterlevs och kommuniceras ligger hos verkställande direktören. Varje medarbetare ansvarar i sin tur för att ta del av och följa Uppförandekoden. För den som vill uppmärksamma Peab om att avvikelser mot Uppförandekoden eller andra oegentligheter sker i verksamheten finns en visselblåsarfunktion. Funktionen hanteras av Peabs Etiska råd. Visselblåsaren har möjlighet att vara anonym. Peabs Uppförandekod kompletteras av tre policyer; miljöpolicy, kvalitetspolicy och arbetsmiljöpolicy. Dessa kompletteras i sin tur av ett antal stödjande dokument, exempelvis koncernens likabehandlingsplan.

STYRNING INOM OMRÅDET MÄNNISKA
Peabs Uppförandekod med tillhörande policydokument uppfyller kraven i svenska Arbetsmiljöverkets författning AFS 2001:1. I Norge arbetar Peab enligt arbetsmiljölagen samt gällande föreskrifter för bygg- och anläggningsbranschen. Den finska verksamheten är certifierad enligt OHSAS 18001.

Det strategiska arbetsmiljöarbetet bedrivs på koncern- och affärsområdesnivå, tillsammans med relevant kompetens på samtliga nivåer i organisationer som ansvarar för att omsätta strategin till verklighet.

Peabs stödfunktion Produktion, som leds av COO, har det övergripande ansvaret för att verksamhetsnära stödsystem för HR-processerna finns på plats. De system som rör Ekonomi och finans (inkluderande lön och ersättningsfrågor) ansvarar CFO för. Linjechefer med stöd av specialistfunktioner har det operativa ansvaret för att såväl säkerhet, kompetensutveckling, mångfald och justa arbetsvillkor upprätthålls i verksamheten, som att Uppförandekoden efterlevs.

I Peabkoncernen arbetar 173 (141) medarbetare med arbetsmiljöfrågor. Därtill finns ett stort antal skyddsombud; 665 (712) i Sverige, 62 (85) i Norge samt 57 (40) i Finland, vilka alla är utsedda av och företrädare medarbetarna. I Peab finns också 63 (79) handläggare i arbetsmiljöfrågor (HAMare) som arbetar på fackligt uppdrag. Tillsammans utgör medarbetare som arbetar med arbetsmiljöfrågor 7,1 procent (7,8) av medarbetarna i Peab.

Vid den händelse att en allvarlig olycka skulle inträffa aktiveras Peabs krisorganisation, som utgörs av ett hundratal medarbetare i Sverige, Norge och Finland.

Peabs sponsringsarbete styrs av en sponsringspolicy. Koncernens sponsringsengagemang ska ske med lokal utgångspunkt och med krav på att varje sponsrad verksamhet ska generera någon form av motprestation tillbaka till samhället. Ett koncernövergripande sponsringsråd träffas en gång per månad för att ta ställning till sponsringsförfrågningar.

STYRNING INOM OMRÅDET MILJÖ
Peab bedriver ett aktivt miljöarbete inom alla delar i organisationen. Eftersom många frågeställningar är gemensamma och berör samtliga affärsområden, bolag och regioner sker en samordning av frågorna på koncernnivå. Koncernen har tre övergripande miljömål, beslutade av koncernledningen. De koncerngemensamma målen bryts ner och konkretiseras i de olika verksamheterna utifrån deras unika förutsättningar och utmaningar. Miljöchefen för varje affärsområde ansvarar för att göra verksamhetsspecifik riskanalys, formulera detaljmål och identifiera relevanta mätmetoder. Peabs verksamhet är certifierad enligt ISO 14001, och miljöledningssystemet är i sin tur integrerat i verksamhetsledningssystemet. Det kompletteras av Peabs miljöpolicy, som uppfyller samtliga krav för ISO 14001:2004.

I affärsområdenas ansvar ligger att upprätta processer och handlingsplaner som gör att ledningssystem och policy implementeras och efterlevs i det dagliga operativa arbetet. Därtill ska affärsområdena aktivt driva ett kontinuerligt förbättringsarbete för en minskad miljöbelastning.

STYRNING INOM OMRÅDET AFFÄR

Peabs koncernledning har ansvaret för inköpsstyrning och styrning av arbetet med etik och antikorrupcion. Det centrala styrdokumentet för dessa områden utgörs av Uppförandekoden. Koncernens visselblåsarfunktion utgör en del av styrningen vad gäller arbetet med etik och antikorrupcion, liksom det Etiska rådet.

Högst ansvarig för inköp är koncernens inköpschef. Grunden för ett ansvarfullt inköpsarbete finns i koncernens fastställda processer och arbets sätt. En viktig del är de grundläggande krav som anges i Peabs skriftliga avtal. Uppförandekoden är ett tydligt exempel på ett sådant krav. Två centrala stödfunktioner finns inom inköp; Inköpsstyrning samt Inköps- och Logistikutveckling, vilka mäter, kontrollerar och stöttar utveckling inom prioriterade områden kopplade till leverantörer, arbetsmiljö och hållbarhet. Till exempel görs dagliga kontroller av leverantörsbasen främst baserat på ekonomiska parametrar, och halvårsvisa uppföljningar inom arbetsmiljö- och arbetsrätt.

För de riskkategorier som identifierats utifrån mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden, miljö och affäretik, drivs ett speciellt program med riktade insatser.

PEABS HÅLLBARHETSREDOVISNING

Peab rapporterar sitt hållbarhetsarbete i enlighet med rapporteringsstandarderna Global Reporting Initiative (GRI) och vår bedömning är att hållbarhetsredovisningen i allt väsentligt följer version 4.0, Core. Hållbarhetsredovisningens omfattning framgår av tillhörande GRI-appendix som finns på peab.inpublix.com/2017 där GRI-index och hållbarhetsdata finns samlad.



Nordens samhällsbyggare värnar om människan

För Peab är omsorg om människan en central del av att jobba hållbart. Området Människa omfattar allt ifrån externa frågor såsom lokala samhällsprojekt för att stärka unga, till ett internt perspektiv med de egna medarbetarnas välbefinnande och utveckling i fokus. Arbetet med att bidra till hållbara villkor för människan tar sin början i vår egen verksamhet.

MEDARBETARNA ÄR PEABS VIKTIGASTE RESURS

Ett attraktivt arbetsgivarvarumärke börjar med att säkra goda interna förhållanden för alla medarbetare. Tillsammans vill vi bygga ett inkluderande företag som präglas av goda utvecklingsmöjligheter, mångfald, jämställdhet, ett gott ledarskap och en säker arbetsmiljö – och på samma gång nå vår ambition att bli den bästa arbetsplatsen.

TRYGG OCH SÄKER ARBETSMILJÖ ÄR HÖGSTA PRIORITET

Bygg- och anläggningsbranschen är komplex och riskfylld. Våra medarbetare är det viktigaste vi har och deras välbefinnande på arbetsplatsen är vårt ansvar som arbetsgivare. Peabs arbetsmiljöarbete har därför högsta prioritet.

Branschens bästa arbetsplats måste vara trygg och säker. Genom ett systematiskt arbetsmiljöarbete som inkluderar riskhantering och förebyggande åtgärder tillsammans med kunskapsåterföring, fortsätter vi sträva mot en nollvision gällande olyckor på Peabs arbetsplatser. God facklig samverkan är en avgörande framgångsfaktor, regelbunden uppföljning en annan. Under 2017 fortsatte vi att utveckla arbetsmiljöarbetet exempelvis i form av lärande arbetsplatsrevisioner och kvartalsuppföljningar.

Peab genomför årligen en fokusvecka då medarbetare på ledande befattningar besöker koncernens arbetsplatser för att i dialog med medarbetarna fånga upp såväl utmaningar i arbetet som goda idéer kring lösningar. I år genomförde 791 (615) chefer och personer från koncernfunktionerna arbetsplatsbesök och 798 (662) dialogmöten hölls kring arbetsmiljön. Dialogerna genererade ett antal förslag på förbättringar,

Hållbarhetsaspekter

- Hälsa och arbetsmiljö
- Kompetensförsörjning
- Jämställdhet, mångfald och likabehandling
- Ungas utbildning
- Lokala samhällsbyggarprojekt
- Mentorskap
- Hållbar sponsring

För GRI-index och hållbarhetsdata se peab.inpublix.com/2017

där den gemensamma nämnaren är behovet av förenkling och stöd. Med andra ord; det ska vara lätt att göra rätt på Peabs arbetsplatser.

Under 2018 fortsätter arbetet mot vår nollvision för arbetsplatsolyckor. I fokus står de tidiga riskobservationerna kombinerade med det förebyggande arbetet, en ökad tydlighet och en utvecklad uppföljning av systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM). Bland annat inleds ett mer djupgående arbete kring utvecklingen av säkerhetskulturen och ett fortsatt arbete med att koppla ihop det goda ledarskapet med samverkan. Viktigt att lyfta är också individens ansvar för den egna och kollegornas arbetsmiljö.

FORTSATT ARBETE MED ORGANISATORISK OCH SOCIAL ARBETSMILJÖ (OSA)

Det omfattande arbete som inleddes under 2016 med att utbilda Peabs chefer i OSA, görs med målsättningen att ge bättre verktyg för att fördela arbetsmiljöuppgifter samt kunskap kring faktorer som bidrar till ohälsosam arbetsbelastning. Även skyddsombud och stödjande resurser som personalfunktionen och personer som arbetar med kvalitet, miljö och arbetsmiljö ingick i utbildningssatsningen. Hittills har 459 personer utbildats i OSA. Under hösten 2017 integrerades arbetet med OSA med koncernens likabehandlingsarbete, bland annat i syfte att ytterligare tydliggöra kopplingen mellan arbetsmiljö och arbetsklimate. Arbetet fortsätter 2018 med fokus på kompetenshöjande insatser och uppföljning.

UTMANANDE KOMPETENSFÖRSÖRJNING FÖR BÅDE BRANSCH OCH PEAB

Kompetensförsörjning är en fortsatt avgörande fråga för bygg- och anläggningsbranschen. Under 2017 tog därför Peab en rad initiativ för att vidareutveckla arbetet med att attrahera, rekrytera, utveckla samt behålla kompetenta medarbetare. En viktig del i arbetet med att säkra att morgondagens medarbetare väljer Peab som arbetsgivare är bland annat vår långa tradition av att erbjuda praktikplatser till elever vid branschrelaterade utbildningar och till praktiserande yrkesarbetare. Därtill erbjuder Peab studenter på högskole- och universitetsnivå att göra examensarbetet hos oss. Minst lika viktigt är att arbeta för att behålla befintlig kompetens och se till att medarbetarna väljer att stanna och utvecklas i koncernen.

KARRIÄRKARTA OCH KOMPETENSUTVECKLING

Under 2017 lades extra kraft på att bredda vägarna till utveckling i koncernen och göra dem mer tillgängliga för alla medarbetare. En karriärkarta utvecklades i syfte att tydligare illustrera de olika karriärvägar som finns inom Peab. Under 2018 fortsätter bearbetningen av karriärkartan med att ge en bra överblick av de mångsidiga karriärvägarna som finns inom Peab; från introduktion och befintlig roll till steget in i en ny befattning. För att ge rätt förutsättningar kopplas skräddarsydd och verksamhetsnära kompetensutveckling till karriärkartans olika vägar.



Under 2017 fortsatte vi att utveckla arbetsmiljöarbetet i form av lärande arbetsplatsrevisioner och kvartalsuppföljningar.

798

Under den årliga fokusveckan inom arbetsmiljö genomfördes 798 dialogmöten för att fånga upp utmaningar och goda idéer kring lösningar.



Avsiktsförklaring mot kränkningar och övergrepp

"Vi kommer att ta vårt ansvar för att agera så att ingen människa utsätts för kränkningar eller övergrepp inom byggbranschen."

Detta är ett utdrag ur avsiktsförklaringen mot kränkningar och övergrepp som i princip hela byggbranschen undertecknade på plats hos bostadsminister Peter Eriksson den 30 november 2017. Byggbranschen, i likhet med andra branscher, har problem med sexism och machoattityder. Det visar inte minst alla vittnesmål som kommit fram i samband med #metoo-kampanjen. Det gemensamma initiativet är tydligt; det är nog nu och det är allas vårt ansvar att agera för att sätta stopp!



Mål- och utvecklingssamtal är ett viktigt verktyg för medarbetaren att i dialog med sin chef ta ansvar för sin utveckling. Målsättningen är att 100 procent av Peabs medarbetare årligen ska genomföra ett mål- och utvecklingssamtal; i den senaste mätningen (2016) uppgav 75 procent av medarbetarna att de genomfört ett mål- och utvecklingssamtal. Det innebär att området är fortsatt prioriterat 2018.

En av de senaste årens viktigaste satsningar är investeringen i nya ledarutvecklingsprogram inom ramen för konceptet Att leda Peab. Totalt har 1 300 av Peabs medarbetare i ledande funktioner genomgått ledarskapsutveckling, varav 498 utbildades under 2017. Vid sidan av en utveckling av det personliga ledarskapet bidrar utbildningsinsatsen även till goda effekter som koncernövergripande affärsutveckling och en ökad intern samverkan.

Erfarenhet och utvärderingar visar på vikten av att som ny medarbetare mötas av en god introduktion till verksamheten och arbetsrollen. Under 2017 deltog 1 119 (1 046) personer i introduktionsdagen för nyanställda, vilken syftar till att bredda kunskapen om Peabs verksamhet och kärnvärden. En god introduktion kräver också en fortsättning med förankring i medarbetarens vardag. En stor insats görs nu också för att anpassa en löpande introduktion utifrån respektive rolls behov och därtill öka tillgängligheten genom att digitalisera delar av den.

INTENSIVT ARBETE FÖR JÄMSTÄLLDHET, MÅNGFALD OCH LIKABEHANDLING

Vi har under de senaste åren lagt grunden för ett mer jordnära och systematiskt sätt att arbeta med jämställdhet, mångfald och likabehandling i Peab. Vår utgångspunkt för arbetet är FN:s Global Compact, Peabs Uppförandekod och våra kärnvärden.

En viktig del i arbetet är ett aktivt, ofta lokalt, engagemang för en integration av nyanlända på arbetsmarknaden. En annan är beslutet att utbilda alla Peabs medarbetare i likabehandlingsfrågor. Vid 2017 års slut kan vi konstatera att detta handfasta, jordnära sätt att angripa en stor branschutmaning bidragit till att stora och konkreta steg kunnat tas:

- Den likabehandlingsplan med tillhörande handlingsplan mot diskriminering och kränkande särbehandling som togs fram under 2017, är nu implementerad. Mål och vidtagna åtgärder inom likabehandlingsområdet kommer från och med 2018 följas upp som en integrerad del av SAM.
- Under 2017 utbildades 3 380 medarbetare i jämställdhet, mångfald och likabehandling, varav 2 796 i Peabskolans regi. Därtill genomfördes utbildningar med perspektiv på etik, samverkan, arbetsmiljö och säkerhetskultur. Utbildningarna fortsätter under 2018.



I februari 2017 när arbetsmarknadsminister Ylva Johansson höll pressträff om regeringens nya regler för utstationerade arbetstagare, skedde det på ett av Peabs bostadsbyggen i Ulriksdal i Solna.

3 380

Under 2017 utbildades en tredjedel av koncernens medarbetare i etik och anti-korruption genom målgruppsanpassade utbildningsinsatser bestående av både juridik och praktiska case.

- Andelen kvinnor i företaget fortsätter att öka och uppgick till 13 procent (12) vid utgången av 2017, vilket motsvarade en ökning på cirka 200 kvinnor.
- Inom ramen för 100-klubben erbjöd Peab praktik för 61 (31) nyanlända personer under 2017, varav 27 hittills gått vidare till anställning.

ÅRLIG LÖNEKARTLÄGGNING SKA SÄKERSTÄLLA JÄMSTÄLLDA LÖNER

I Peab ska arbetets art, prestation och kompetens styra den individuella lönen, oberoende av kön, ålder och etnisk bakgrund. I enlighet med svensk lagstiftning genomförs årligen en lönekartläggning med tillhörande analys av kvinnors och mäns löner. I Peabs lönekartläggning för 2017 upptäcktes 49 fall av osakligt satta löner. Arbetet med att korrigera dessa är inlett. Motsvarande processer finns i Norge och Finland enligt respektive lands lagstiftning.

PEABSKOLAN FORTSÄTTER BIDRA TILL MORGONDAGENS KOMPETENS

Peabs fristående gymnasieskola, Peabskolan, fortsätter att utvecklas. Under 2017 konsoliderade vi våra fem enheter till tre skolor i Solna, Göteborg och Malmö. För närvarande omfattar verksamheten cirka 300 elever som går det gymnasiala bygg- och anläggningsprogrammet och 100 elever som går programmet Språkinträdning för nyanlända. Beräkningar visar att runt 70 procent av de över 800 ungdomar som hittills tagit studenten vid någon av Peabskolorna också har fått jobb – de flesta av dem hos Peab. Peabskolans bärande idé är att skapa en högkvalitativ och modern gymnasial byggutbildning. Målsättningen är att varje elev inte bara ska utvecklas till en skicklig och anställningsbar yrkesarbetare, utan även ska bli en trygg och medveten samhällsmedborgare. Värdegrundsarbetet har därför också en särskild plats, liksom övriga hållbarhetsfrågor i undervisningen.

Peabskolans samarbete med Utøya, Norge, fortsatte under året och följer med oss in i 2018. Våra elever får göra nytta för andra unga i ett nordiskt samarbete samtidigt som de får praktisera sina byggkunskaper och arbeta med värdegrundsprojekt och yttrandefrihetsfrågor.

Breddningen av Peabskolans verksamhet fortsätter nu i form av anpassade utbildningar för vuxna, vilket också kan ses som en insats för att ytterligare bidra till kompetensförsörjning och integration. Under 2017 utbildade Peabskolans lärare 4 286 av Peabs medarbetare runt om i verksamheten. Utbildningarna fokuserade på Uppförandekod, kärnvärden, arbetsmiljö, etik och likabehandlingsfrågor; områden som alla är en del av arbetet med Peabs arbetsplatskultur.

INTERNT ENGAGEMANG FÖR MENTORSKAP

Peabs mångåriga samarbete med stiftelsen Mentor bygger på övertygelsen om att förebilder och god vägledning stärker ungdomar. Under 2017 har 50 (26) av Peabs medarbetare varit mentorer i någon form. Utöver det individuella mentorskapet, omfattar samarbetet vägledning i yrkeslivet för högstadiel elever genom konceptet Jobbmentor samt seminarier kring föräldraskap för våra medarbetare. Nytt för 2017 var att de nyanlända eleverna på Peabskolans Språkinträdning fick möjligheten att ingå i det individuella mentorprogrammet.

SPONSRING DÄR DEN GÖR MEST NYTTA

Peabs sponsringengagemang är starkt. Inriktningen är främst på ungdomar, innovation och mångfald, och engagemanget präglas ofta av en lokal förankring. Under 2017 ökade sponsringen till unga och till sociala projekt kraftigt och under 2018 fortsätter utvecklingen av sponsringsarbetet med fokus på att göra konkret samhällsnytta där den behövs mest.

FORTSATT ENGAGEMANG FÖR MÄNNISKAN I SAMHÄLLSDEBATTEN

Som en del av vårt ansvar som samhällsbyggare, fortsatte Peab att under 2017 delta i samhällsdebatten för att säkerställa en säker, sund och attraktiv byggbransch. Grundläggande för att skapa förutsättningar för en sund bransch där det råder ordning och reda, är att fastställa tydliga spelregler för samtliga aktörer verksamma på den svenska byggmarknaden. Dialogen med politiker, arbetsmarknadens parter och andra beslutsfattare rör också branschens utmaning med kompetensförsörjning och ungdomars möjlighet till utbildning och jobb.



När Göteborgspriset för hållbar utveckling delades ut i november 2017 delade elever från Peabskolan med sig av sin vision för framtidens hållbara städer.

Nyanländ? Välkommen!

Peabs engagemang i 100-klubben och Korta vägen har under 2017 gett allt fler nyanlända en chans på arbetsmarknaden. En av dem är miljöingenjören Chirli TarziBachi som gjort en lång resa från krigets Aleppo i Syrien till praktik och anställning i Peab. En arbetsplats-introduktion gav sex månaders praktik inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö (KMA) i Peab. Efter praktiken kom erbjudande om anställning och nu arbetar hon som KMA-samordnare.

– Jag har jättebra stöd i mina kollegor, säger Chirli TarziBachi.





Vi tar ansvar för vår miljöpåverkan

I Peab tar vi ansvar för vår miljöpåverkan längs hela värdekedjan, genom hela livscykeln. Ambitionen är att på alla sätt jobba hållbart för att minska verksamhetens klimatpåverkan, säkerställa en så materialeffektiv verksamhet som möjligt och för utfasning av miljö- och hälsofarliga ämnen.

INTENSIV OMSTÄLLNING FÖR MINSKADE KOLDIOXIDUTSLÄPP

Peab utgör en del av bygg- och anläggningssektorn, som står för en omfattande del av samhällets energianvändning och utsläpp av koldioxid. Vårt ansvar för en minskad klimatpåverkan är därför extra viktigt och vi bidrar främst genom att minska energi-användningen och driva på omställningen till förnybara energikällor och bränslen. Koldioxidutsläppen från verksamheten genereras främst av de fossila bränslen som används av transportfordon och entreprenadmaskiner samt vid uppvärmning av arbetsplatser och tillverkning av produkter. Parallellt med arbetet att minska, och på sikt fasa ut och ersätta fossila bränslen med förnybara, är energieffektiviserande åtgärder högt prioriterade.

FÖRNYBARA BRÄNSLEN VÄGEN FRAMÅT FÖR KLIMATSMARTARE FORDON

Peabs ambition är att ställa om till fossilfri diesel i den takt som tillgången tillåter. Under 2017 stod förbrukningen av diesel, innehållande mindre än 50 procent icke-fossilt bränsle, för cirka 38 procent av den totala förbrukningen. Sedan 2015 används även en helt fossilfri diesel, HVO 100, dock är tillgången fortfarande begränsad. För att möta hårdare miljökrav i storstadsregionerna kommer investeringar i fler hybridfordon prioriteras under 2018. Ytterligare en framgångsfaktor för att minska utsläppen, och därtill vägsplitage från transporter, är god planering. Arbetet med att effektivisera logistiken sker därför i nära dialog med leverantörerna. Andra exempel på initiativ för att driva utvecklingen framåt är den aktiva ställning som Peabs dotterbolag Swerock tog under 2017 för en sund transportbransch genom att ansluta sig till Sveriges Åkeriföretags initiativ, Fair Transport.

Hållbarhetsaspekter

- Klimatpåverkan
- Resurseffektivitet
- Utfasning av miljö- och hälsofarliga ämnen

För GRI-index och hållbarhetsdata se peab.inpublix.com/2017

Peabs övergripande miljömål

- År 2045 ska vi vara klimatneutrala
- År 2040 ska vi ha en 100 procent materialeffektiv verksamhet
- År 2030 ska vi ha fasat ut miljö- och hälsofarliga ämnen

ECO-ASFALT® FORTSÄTTER BIDRA TILL MINSKADE KOLDIOXIDUTSLÄPP

Vid framställning av Peabs ECO-Asfalt® används bioolja för torkning och uppvärmning av stenmaterialet, den process som kräver störst mängd energi. Biooljan tillverkas av vegetabiliska restprodukter från livsmedelsproduktion och klassas av Energimyndigheten som koldioxidneutral. Genom att den helt ersätter fossil eldningsolja minskar klimatpåverkan radikalt. När 2017 avslutades stod ECO-Asfalt® för över 95 procent av Peabs totala produktion vid stationära verk i Sverige. Det beräknas minska koldioxidutsläppen med cirka 39 000 ton (19 200) på årsbasis. Sedan januari 2015 har de samlade miljöåtgärderna i dessa verk, som även inkluderar bland annat återvinning, minskat klimatpåverkan med 61 procent. Under 2017 gjordes en livscykelanalys av den totala miljöpåverkan vid produktion av ECO-Asfalt®, från utvinning av råvaror till utleverans av färdig massa. Den granskades av tredje part och resulterade i en certifierad miljövarudeklaration (EPD). Den breda översynen ger underlag för att prioritera rätt åtgärder i det fortsatta miljöarbetet.

GRÖNA MASKINER ERBJUDS I UTHYRNINGSSORTIMENTET

Peabs dotterbolag Lambertsson erbjuder nu ett antal anläggningsmaskiner som drivs med el; stampar, grävmaskiner och hjullastare. Eldrivna grävmaskiner, som har störst efterfrågan, påverkar även arbetsmiljön positivt eftersom de arbetar tyst. Övriga maskiner lyder under krav på biohydraulolja och har högsta möjliga miljöklass. Under 2018 planeras en ökning av utbudet på gröna maskiner.

ENERGIKARTLÄGGNINGEN FORTSÄTTER I YTTERLIGARE AFFÄRSOMRÅDEN

Under 2016 och 2017 påbörjades energikartläggning inom två affärsområden, Industri och Bygg. Under 2018 påbörjas kartläggningen av ett tredje affärsområde, Anläggning. Ambitionen är framförallt att få mer kunskap om energianvändning, bland annat genom implementering av ett energiuppföljningssystem som också ska underlätta analysen av de energieffektiviseringsåtgärder som görs.

MILJÖMÄRKNING OCH CERTIFIERING SOM VISAR PÅ HÄNSYN

Allt fler av Peab Bostads nyproducerade flerbostadshus är nu märkta med Svanen. Det innebär att byggnaderna värderas utifrån ett livscykelperspektiv som möter krav på låg energianvändning, hållbara byggprodukter, material och kemiska produkter, samt en kvalitetssäkrad byggprocess. Svanenmärkningen kombineras dessutom med el märkt med Bra Miljöval, som i korthet innebär el producerad av förnybara källor.



Peabs dotterbolag Swerock tog under året aktiv ställning för en sund transportbransch genom att ansluta sig till initiativet Fair Transport.



ECO-Asfalt® stod under 2017 för 95 procent av Peabs totala produktion vid stationära verk i Sverige. Det beräknas minska koldioxidutsläppen med cirka 39 000 ton, vilket motsvarar 30 000 personbilar som kör 1 300 mil vardera.

**Miljölyftet – ett projekt som skapar ökad medvetenhet**

Under hösten 2017 tog affärsområde Bygg ett gemensamt grepp om miljöfrågorna genom att projektet Miljölyftet sattes igång. Ett projekt för att öka miljökunskap hos medarbetarna och bygga ett större engagemang för att minska verksamhetens miljöpåverkan. Bland annat genomfördes ett antal miljöronder och arbetsplatsmöten runt om i byggverksamheten. Både yrkesarbetare och tjänstemän involverades och ett stort antal förbättringsförslag samlades in. För att öka miljökunskapen generellt utvecklades elva befattningsanpassade e-utbildningar. Förhoppningen är att öka medvetenheten om hur vi kan arbeta för att minska miljöpåverkan i varje projekt.

I Norge är Peabs kontorsverksamhet miljöcertifierad enligt Miljöfyrtårn, vilket omfattar arbetsmiljö, inköpsprofil, energianvändning, transport, avfall och utsläpp. I Finland har Peab Fastighetsutveckling specialiserat sig på kontorsfastigheter med hållbar LEED-certifiering.

SAMARBETE KRING EFFEKTIV MATERIALANVÄNDNING

I likhet med bygg- och anläggningssektorn i stort, genererar Peabs verksamhet avsevärda mängder restprodukter. Strävan är en så materialeffektiv produktion som möjligt i alla delar av verksamheten, dels genom att minska uppkomsten av avfall, dels genom att ta tillvara och återanvända det som är möjligt. Effektiv materialanvändning minskar i förlängningen också klimatpåverkan, vilket gör arbetet än mer prioriterat. Centralt för arbetet är att tillsammans med våra leverantörer utveckla nya bättre lösningar för att hantera material så effektivt som möjligt, både gällande logistik och monteringsmetoder.

ANSVARFULL HANTERING AV RESTPRODUKTER

Samtliga restprodukter, oavsett källa och beståndsdelar, ska hanteras miljömässigt korrekt och tas om hand med hänsyn till de lagar, regler och branschöverenskommelser som gäller.

Det primära målet är att förhindra uppkomsten av avfall generellt i verksamheten. Därför arbetar Peab för att med precision bättre kunna beräkna vilka mängder material och massor som behövs i produktionen. Inom affärsområde Bygg, där restprodukter till stor del består av spill, emballage och tillfälliga konstruktioner, arbetar man med högt ställda mål på återvinning. Rena materialflöden är också grunden för att kunna skapa cirkulära flöden. Ett exempel är gips, där det återvunna materialet direkt kan användas vid framställande av nya gipsskivor.

Inom affärsområde Anläggning består den största mängden restprodukter av fyllnadsmassor. Under 2016-2017 inleddes ett utvecklingsarbete med ambitionen att en så stor del som möjligt av dessa restprodukter ska kunna klassas som resurs och inte som avfall. Utvecklingsarbetet fortsätter 2018.



De två betonghybridbilarna är utrustade med eldrivna roterare, vilka körs på fossilfri diesel HVO100. Roteraren laddas via en generator under körning och kan sedan drivas i fyra timmar på en laddning. Förutom minskade utsläpp bidrar det till en bättre arbetsmiljö med mindre avgaser och buller.

Innovationstävling för framtidens infrastruktur

Visionen om nollutsläpp är utgångspunkten för Naturvårdsverkets innovationstävling, där branschens aktörer utmanas att hitta gemensamma lösningar. Totalt medverkar 28 olika aktörer som representerar entreprenörer, materialtillverkare, konsulter, akademi och myndigheter. Som tävlingsobjekt har man valt Öresundsbron med utmaningen: Hur bygger vi bron med nollutsläpp 2045?

Tävlingen pågår 2017-2018 och bland deltagarna finns fyra medarbetare från Swerock och Peab Asfalt.





FORTSATT ÅTERVINNING AV MASSA I EGEN REGI

Den recyclingverksamhet som ingår i Peabs dotterbolag Swerock är etablerad över hela Sverige och rustad för alla typer av projekt. Huvudfokus är hantering av överskottsmassa från bygg- och anläggningsverksamhet, från omhändertagande av förorenad massa till användning av massa i konstruktioner för anläggningsändamål. Recycling hanterar även övrigt bygg- och rivningsavfall, tillhandahåller utrustning för vattenrening och driver bygglogistikcenter i samverkan med övriga aktörer inom Peabkoncernen.

GEMENSAMT ARBETE BAKOM UTFASNING AV MILJÖ- OCH HÄLSOFARLIGA MATERIAL OCH ÄMNER

Peabs ambition är att så långt det är möjligt fasa ut miljö- och hälsofarliga ämnen ur produktionen genom att göra rätt val av material och öka spårbarheten i de material och ämnen som används. Det kräver samverkan internt mellan verksamhet, inköps- och miljöorganisation, liksom externt med tillverkare, leverantörer, branschkollegor och kunder.

Allt börjar med att välja rätt material från början liksom välja ämnen med spårbarhet. Det sistnämnda är viktigt då ämnen, som idag inte anses farliga eller kanske inte är helt undersökta, i framtiden kan visa sig ha påverkan på människa och natur. Som regel gäller att i de fall alternativ saknas och produkter med mindre lämpliga ämnen behöver användas ska dessa vara spårbara. I Peabs svenska bygg- och anläggningsverksamhet ska val av material och byggvaror göras inom ramen för i huvudsak två system: BASTA och Byggvarubedömningen. I den norska verksamheten används CoBuilder-ProductXChange för miljöbedömning av produkter som köps in i projekten.

HÅLLBARARE VÄGMARKERINGAR MED NYTT SPRAY

Sedan 2017 finns ett nytt markörspray på marknaden som tagits fram gemensamt av Peab och branschkollegor. Markörsprayet innehåller inga organiska lösningsmedel och eftersom det är baserat på grön DME bildas heller inget nettoutsläpp av växthusgaser.

ULSTEIN ARENA
Ulsteinvik, Norge



Säkert, juste och hållbart varje gång

Att jobba hållbart och bedriva ett ansvarsfullt företagande innebär att varje affär ska vara hållbar, juste och säker för alla inblandade. Det kräver ett proaktivt, riskmedvetet och förebyggande, men också utvecklingsorienterat, arbete. Den hållbara leverantörskedjan är central tillsammans med att säkerställa goda förhållanden på Peabs arbetsplatser. Varje affär ska vara en säker affär genom att god affäretik, transparens och hållbarhetstänkande genomsyrar allt vi gör.

UPPFÖRANDEKOD SOM GER VÄGLEDNING

Under 2017 uppdaterades Peabs Uppförandekod under rubriken Ett juste bygge. Tillsammans med koncernens kärnvärden är den vår viktigaste vägledning i arbetet. Uppförandekoden innehåller riktlinjer för hur vi ska agera i vår yrkesroll – gentemot varandra, kunder, leverantörer och samhället i stort. Koden tar sin utgångspunkt i Peabs kärnvärden, affäretik, affärsprinciper, mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden och miljö. Uppförandekoden gäller alla i Peabkoncernen, från styrelse och ledning, till den enskilde medarbetaren. Vi kräver också att Uppförandekoden respekteras och följs av våra affärspartners. Peabs Uppförandekod fastställs årligen av styrelsen. Hösten 2017 inleddes lanseringen av den uppdaterade Uppförandekoden hos Peabs medarbetare och den fortsätter under 2018. Uppförandekoden kompletteras också av tre nya policydokument; Miljöpolicy, Kvalitetspolicy och Arbetsmiljöpolicy, vilka ersatt Peabs tidigare Företagspolicy.

Hållbarhetsaspekter

- Kund- och leverantörs-samverkan
- Ansvar i leverantörskedjan
- Etik och antikorrupcion

För GRI-index och hållbarhetsdata se peab.inpublix.com/2017

PEAB VILL HA BRANSCHENS NÖJDASTE KUNDER

De årliga NKI-undersökningar som görs med externa och interna företagskunder samt privata bostadskunder, syftar till att skapa en god förståelse för kundernas skiftande behov och önskemål samt att bygga långvariga kundrelationer. För 2017 var det sammanvägda NKI-resultatet för Peabkoncernen 75 (73) på skalan 1–100, vilket ligger över genomsnittet på 70 som är medel i alla branscher sammantaget. Detta innebar att koncernens mål för 2017 uppnåddes.

MED PARTNERING VÄLJER VI VÄG TILLSAMMANS

Partneringprojekt blir en allt vanligare samarbetsform i bygg- och anläggningsbranschen och utgör en allt större del av Peabs totala projektportfölj. Partnering är precis som namnet antyder ett partnerskap där huvudentreprenören och kunden tillsammans med arkitekter, konsulter och andra nyckelaktörer organiserar och ansvarar för byggprocessen. Detta sätt att ta gemensamt ansvar för värdeskapandet i ett projekt gynnar alla aktörer; särskilt i stora, komplexa projekt. Nyckelfaktorer inom partnering är öppenhet, transparens och samverkan, vilket ligger helt i linje med Peabs kärnvärden och arbetssätt.

SAMHÄLLSANSVAR ALLT MER CENTRALT FÖR AFFÄREN

I Peab välkomnar vi den utveckling som tydligt pekar på en ökad betydelse av företags samhällsansvar i samband med upphandlingar. Det handlar om krav på att vi som företag ska bidra med att exempelvis skapa sysselsättning lokalt för ungdomar, nyanlända eller personer med funktionsnedsättningar i samband med genomförandet av ett uppdrag. Något som är väl förenligt med hur vi arbetar för att underlätta integration, bidra till utbildning och ungas sysselsättning.

AVGÖRANDE FAKTORER FÖR SÄKRA AFFÄRER

Peabs affärsidé bygger på kvalitet i alla led. Koncernens fyra affärsområden är i sin tur beroende av en mängd leverantörer och underentreprenörer. Inköpen i Peab motsvarar mer än 70 procent av omsättningen och involverar drygt 40 000 leverantörer årligen. Kvalitetssäkrade leverantörer och ett ansvarsfullt inköpsarbete, präglat av helhetssyn, är därmed avgörande för säkra affärer.

INKÖPSARBETET UTVECKLAS OCH SPECIALISERAS

Under 2016 och 2017 har ett intensivt utvecklingsarbete bedrivits i vår inköpsorganisation. En stor del av arbetet har handlat om att införa ett kategoristyrkt inköpsarbete för att komplettera projektinköpen. Metoden handlar om att bygga kompetens och samla volymer inom en specifik leverantörsmarknad för att få så stor hävstång som möjligt av Peabs storlek och potential. Kategoristyrningen har till del handlat om specialisering och förstärkning av resurser från ett inköpsperspektiv men också om att utöka arbetet mellan affärsenheter och funktioner. De tvärfunktionella kategoriteam som skapades under året driver nu fortsatt ett strukturerat förbättringsarbete för att se till att rätt och säkra affärer görs.

KVALITETSSÄKRADE LEVERANTÖRER

En central del av begreppet säkra affärer syftar till att vi arbetar med kvalitetssäkrade leverantörer på rätt sätt för att kunna hantera risker och förebygga oegentligheter. I processen med att kvalitetssäkra leverantörerna ingår en tydlig kravställning och att ha skriftliga avtal. Samtliga avtal som Peab tecknar med leverantörer anger vilka regler och krav som gäller för det specifika projektet liksom för att göra affärer med Peab. Uppförandekoden biläggs alla avtal och dessutom ingår en etikklausul i avtalen. Etikklausulen tydliggör bland annat förväntningarna på leverantörerna och eventuella konsekvenser om de inte lever upp till Uppförandekoden, arbetsmarknadsvillkor samt skyddsregler på arbetsplatsen. Kompetensutveckling av inköpsorganisationen sker kontinuerligt för att säkerställa god insikt i de krav som ska ställas på leverantörerna. I Sverige tar vi även lärdom från exempelvis det arbete vi gjort i Finland avseende ID- och skattekontroller. Läs mer om vårt Riskförebyggande arbete i Finland på sidan 27.



Den hållbara leverantörskedjan är central tillsammans med att säkerställa goda förhållanden på Peabs egna arbetsplatser.

75

För 2017 var det sammanvägda NKI-resultatet för koncernen 75, vilket innebar att koncernens mål för 2017 uppnåddes.



Uppförandekoden gäller alla i Peabkoncernen, från styrelse och ledning till den enskilde medarbetaren. Vi kräver också att Uppförandekoden respekteras och följs av våra affärspartners.

VIKTEN AV KONTROLL OCH UPPFÖLJNING

Av största vikt för en säker affär är att ur ett hållbarhetsperspektiv regelbundet följa upp hanteringen av inköp runt om i verksamheten tillsammans med kontroller av våra leverantörer. Bland annat genomförs kvartalsvisa kontroller av leverantörsbasen med godkänd eller avslag som resultat. På Peabs arbetsplatser genomförs halvårsvisa undersökningar med inriktning på arbetsmiljö, arbetsklimat samt arbetsvillkors- och inköpsrelaterade frågor. Under 2018 kommer stort fokus ligga på att följa upp våra leverantörer inom så kallade riskkategorier. Detta innebär bland annat att vi kommer genomföra revisioner, riktade insatser och uppföljningar av leverantörsmarknader och leverantörer, med utgångspunkt i riskbedömning.

UTBILDNING OCH TYDLIGA KONSEKVENSER UTVECKLAR VÅRT ETIKARBETE

I Peab råder nolltolerans mot korruption. Peab är en av parterna i Överenskommelse mot mutor och korruption (ÖMK), som arbetar för att gemensamt motverka mutor och korruption inom den offentligt finansierade bygg- och fastighetssektorn. Peabs arbete med etiska frågor och mot korruption är långsiktigt och systematiskt. En viktig framgångsfaktor är att arbeta med tydliga konsekvenser vid överträdelser. En annan är kompetenshöjande insatser. Under 2017 genomfördes ett stort antal workshops ute på produktions-arbetsplatserna, där arbetsgrupper under handledning av Peabskolans lärare fick arbeta med etiska produktionsrelaterade fall. Detta kompetenshöjande arbete fortsätter 2018. För medarbetare med affärsansvar är utbildning i konkurrensrätt obligatorisk och kan genomföras som



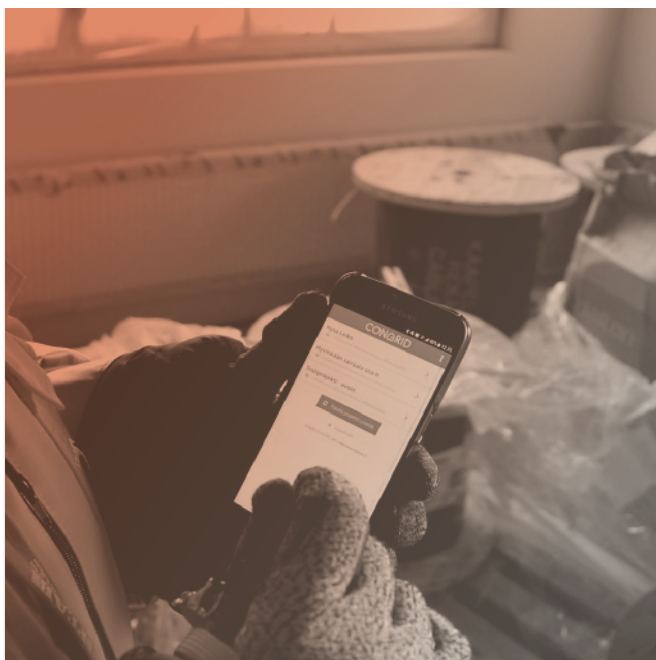
Peab arbetar långsiktigt och systematiskt med etiska frågor och mot korruption. Tydliga konsekvenser och kompetenshöjande insatser är viktiga framgångsfaktorer.



INGEN SKA SKADAS
PÅ VÅRA BYGGEN

Sund konkurrens och Håll Nollan

Peab har ett stort engagemang i de branschgemensamma, komplexa utmaningar som vi som samhällsbyggare står inför. Det handlar om att i lösningsorienterad samverkan med branschkollegor arbeta för att skapa de mest hållbara lösningarna för människa, miljö och affär. Ett exempel på sådan branschgemensam samverkan i Sverige är föreningen Håll Nollan i syfte att eliminera olyckor i den svenska byggbranschen. Håll Nollan fokuserar på fyra prioriterade områden: ledarskap och kultur, kunskap och kompetens, gemensamma arbetssätt och standarder samt kravställning och uppföljning.



Risikoförebyggande arbete i leverantörskedjan

I Finland arbetar man proaktivt för att förebygga risk i projektens olika delar. Leverantörer kvalitets-säkras genom ett strukturerat inköpsarbete, präglad av öppenhet och dialog. Ett officiellt leverantörsregister säkrar att lagstadgade krav efterlevs och identitetskontroller, inklusive kontroll av skatteplikt för alla individer på arbetsplatsen, genomförs. Ett systemstöd i form av en mobilapp är framtaget för att underlätta registrering av riskobservationer i vardagen.

en e-utbildning. Under året har Peab också tagit fram en e-utbildning i etik och antikorrupktion som kommer att lanseras under 2018. Även denna utbildning är obligatorisk för medarbetare med affärsansvar.

Peabs Etiska råd säkerställer att incidenter i koncernen, såsom överträdelser av lagar och Uppförandekod, behandlas konsekvent, oavsett verksamhet och befattning. Under 2018 kommer Etiska rådets uppdrag och arbetsformer utvecklas ytterligare.

FLER MÖJLIGHETER TILL VISSLBLÅSNING

Peabs strävan att utveckla affärs- och arbetsmiljön har transparens och öppenhet som viktiga ledord. Medarbetarna har en viktig roll i att uppmärksamma eventuella lagöverträdelser och allvarliga övertramp. I första hand förespråkas en öppen rapportering men som komplement finns ett externt webbaserat visselblåsarsystem som garanterar anonymitet för anmälaren. Från första halvåret 2018 kommer visselblåsarfunktionen även vara tillgänglig för externa anmälare.

HÄNDELSE UNDER ÅRET

Under 2017 uppdagades inga fall av konkurrenshämmande aktiviteter, överträdelser av konkurrenslagstiftningen eller monopolbeteenden som lett till rättsliga åtgärder.

Under 2017 uppdagades ett fall av misstänkt korrupktion och nio interna händelser av misstänkta ekonomiska oegentligheter. Ärendena hanterades av ansvarig chef med stöd av Etiska rådet. Samtliga av dessa ärenden renderade i arbetsrättsliga åtgärder och i fem av dessa, inkluderande korrupktionshändelsen, gjordes polisanmälan.

4 958

Under året utbildades 4 958 personer i etik och antikorrupktion, vilket motsvarar en tredjedel av Peabs medarbetare.



Under 2017 genomfördes ett stort antal workshops på produktionsarbetsplatserna där arbetsgrupper arbetade med etiska och produktionsrelaterade övningsexempel.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Peab AB (publ) org.nr 556061-4330 avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017.

NETTOOMSÄTTNING ¹⁾

Koncernens operativa nettoomsättning uppgick för 2017 till 50 267 Mkr (46 489), vilket var en ökning med åtta procent. Justerat för förvärvade och avyttrade enheter ökade omsättningen med sju procent. Justering av redovisningen för bostäder har påverkat nettoomsättningen med -177 Mkr (-152). Koncernens nettoomsättning för 2017 ökade till 50 090 Mkr (46 337).

Omsättningen har ökat inom alla affärsområden, mycket som en följd av en fortsatt gynnsam bygg- och anläggningsmarknad. Inom affärsområde Bygg ökade omsättningen med elva procent och ökningen fördelar sig över alla geografier. Affärsområde Anläggning ökade omsättningen med tio procent vilket framför allt beror på en ökad aktivitet inom Lokal marknad och Infrastruktur. Affärsområde Industri uppvisade en omsättningsökning på fem procent med ökning i alla produktområden utom Transport och Maskin, som hade en oförändrad omsättning. I affärsområde Projektutveckling ökade omsättningen med 13 procent, där Bostadsutveckling ökade med 22 procent medan Fastighetsutveckling uppvisade en lägre omsättning. Inom Fastighetsutveckling genomfördes under första kvartalet 2017 försäljningen av ett antal tillgångar i Arenastaden och Ulriksdal i Solna till Fabège, vilket påverkade omsättningen med 577 Mkr. Under 2016 genomfördes delförsäljningar av fastigheter i Hyllie, Malmö, till ett värde om 777 Mkr.

Av årets nettoomsättning avsåg 9 089 Mkr (7 729) försäljning och produktion utförd utanför Sverige.

RESULTAT ¹⁾

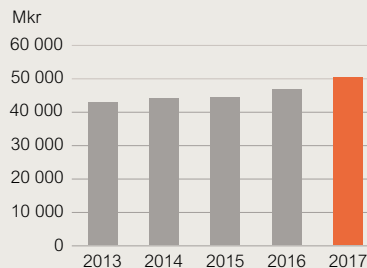
Operativt rörelseresultat uppgick för 2017 till 2 425 Mkr (2 075) och den operativa rörelsemarginalen förbättrades till 4,8 procent (4,5).

Inom affärsområde Bygg uppgick rörelsemarginalen till 2,3 procent jämfört med 2,2 procent föregående år. Inom Anläggning uppgick rörelsemarginalen till 3,2 procent (3,3). Affärsområde Industri uppvisade en högre rörelsemarginal på 6,8 procent (6,2). Inom affärsområde Projektutveckling förbättrade både Bostadsutveckling och Fastighetsutveckling rörelseresultatet under året. Inom Bostadsutveckling förbättrades rörelsemarginalen till 9,4 procent (8,5). I Fastighetsutveckling ingick en realisationsvinst från försäljning av joint venture bolag om 75 Mkr vilket inkluderade ett antal utvecklingsfastigheter i Skåne. Transaktionerna avseende Arenastaden och Ulriksdal, vilka genomfördes under första kvartalet 2017, hade netto ingen resultatpåverkan då försäljningarna i Ulriksdal påverkade rörelseresultatet positivt med 180 Mkr och försäljningen av tillgångarna i Arenastaden påverkade negativt med 180 Mkr. Under 2016 ingick en resultat effekt om 104 Mkr från delförsäljningarna av fastigheter i Hyllie.

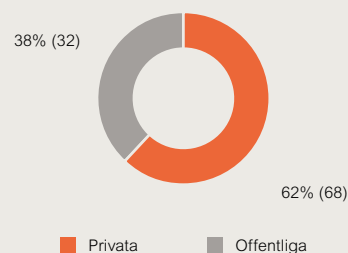
Elimineringar och upplösningar av internvinster i projekt i egen regi har påverkat rörelseresultatet med netto -1 Mkr (-75). Elimineringen återläggs i samband med extern försäljning av projekten. Justering av redovisningen för bostäder har påverkat rörelseresultatet med -20 Mkr (23). Rörelseresultatet för 2017 uppgick till 2 405 Mkr (2 098) och rörelsemarginalen förbättrades till 4,8 procent (4,5).

Avskrivningar och nedskrivningar under året uppgick till -957 Mkr (-862).

Operativ nettoomsättning



Operativ nettoomsättning per kundtyp, 2017



Peab fick under 2017 uppdrag av byggherren Västfastigheter att bygga om och till delar av Södra Älvsborgs sjukhus. Kontraktssumman uppgår till totalt 1 025 Mkr och hela projektet förväntas stå klart under 2021.

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.

Finansnettot uppgick till 40 Mkr (-48) varav räntenettot förbättrades till -44 Mkr (-71). I finansnettot ingick utdelning från Lemminkäinen Oyj med 16 Mkr (-) samt realisationsvinst om 93 Mkr vid försäljning av 2 458 447 aktier i Lemminkäinen Oyj.

Resultat före skatt uppgick till 2 445 Mkr (2 050). Årets skatt uppgick till -388 Mkr (-323), vilket motsvarar en skatt om 16 procent (16). Den låga skatten förklaras främst av försäljning av aktier där vinsten inte är skattepliktig.

Årets resultat förbättrades till 2 057 Mkr (1 727).

OMKLASSIFICERING AV FASTIGHETER

Efter en genomgång av fastighetsbeståndet har det beslutats att vissa fastigheter som tidigare har rapporterats som projekt- och exploateringsfastigheter, det vill säga lagerfastigheter, istället ska klassificeras som driftsfastigheter alternativt förvaltningsfastigheter i de fall det inte finns någon planerad avyttring och fastigheterna kan komma att finnas kvar i koncernen under en längre tid. Från och med 1 januari 2017 har därför fastigheter till ett bokfört värde om 619 Mkr omklassificerats till driftsfastigheter och fastigheter till ett värde om 629 Mkr har omklassificerats till förvaltningsfastigheter. Omklassificeringen av fastigheterna sker framåtriktat varför inga jämförelsetal har omräknats.

FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick den 31 december 2017 till 32,1 procent jämfört med 29,7 procent vid föregående årsskifte. Räntebärande nettoskuld uppgick till 1 216 Mkr jämfört med 1 862 Mkr vid föregående årsskifte. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen inklusive räntederivat uppgick den 31 december 2017 till 2,6 procent (2,6).

Koncernens disponibla likvida medel, inklusive ej utnyttjade kreditlöften, uppgick vid årets slut till 5 145 Mkr jämfört med 6 062 Mkr den 31 december 2016.

Koncernens eventalförpliktelser, inklusive solidariskt ansvar i handels- och kommanditbolag, uppgick vid årets utgång till 10 502 Mkr (6 975). Av eventalförpliktelserna utgör borgensåtaganden för krediter i bostadsrättsföreningar under produktion 7 750 Mkr (4 498).

INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR

Materiella och immateriella anläggningstillgångar samt förvaltningsfastigheter har under 2017 nettoinvesterats med 1 912 Mkr (1 449). I beloppet ingick nettoinvesteringar från rörelseförvärv inom affärsområde Industri och Anläggning med 154 Mkr (310). Liksom under föregående år är merparten av investeringarna hänförliga till maskininvesteringar. Inom affärsområde Industri har betydande investeringar gjorts under året, såväl kapacitetshöjande som ersättningsinvesteringar.

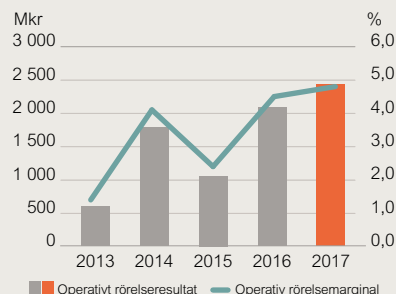
Projekt- och exploateringsfastigheter har under 2017 nettoinvesterats med 702 Mkr (324), varav förvärv av byggrätter på Kvarnholmen i Nacka uppgick till cirka 600 Mkr. Under 2017 genomfördes avyttringen av fastigheter i Ulriksdal, Solna. Under 2016 genomfördes delförsäljning av fastigheter i Hyllie.

KASSAFLÖDE

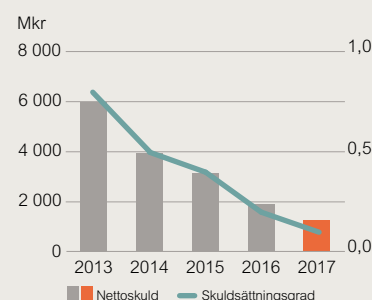
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 2 839 Mkr (3 455), varav betald skatt ingick med -651 Mkr (-19). Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till 57 Mkr (552). I rörelsekapitalet ingick förvärv av byggrätter på Kvarnholmen i Nacka för cirka -600 Mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -544 Mkr (-804). I kassaflödet från investeringsverksamheten ingick försäljning av anläggningstillgångar med 1 577 Mkr (865) som bestod av amortering av lånefordringar från delägda bolag, försäljning av aktier i Lemminkäinen Oyj samt försäljning av aktier i delägda bolag. Kassaflödet har till största delen använts till maskininvesteringar.

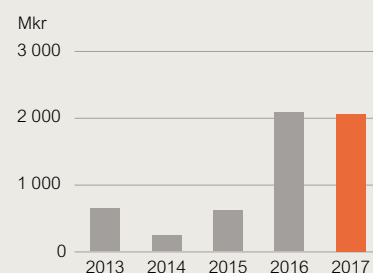
Operativt rörelseresultat och operativ rörelsemarginal



Nettoskuld och skuldsättningsgrad

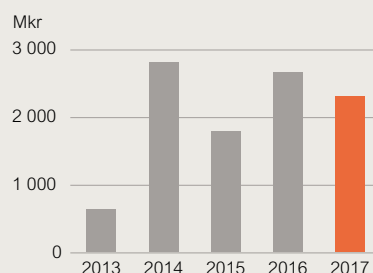


Nettoinvesteringar ¹⁾



¹⁾ Inkl. projekt- och exploateringsfastigheter samt aktier och andelar.

Kassaflöde före finansiering



Kassaflödet före finansiering uppgick till 2 295 Mkr jämfört med 2 651 Mkr föregående år. Under första kvartalet genomfördes transaktionerna i Arenastaden, Solna vilka påverkade positivt med cirka 835 Mkr. Under 2016 ingick delförsäljningar av fastigheter i Hyllie med 508 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -2 750 Mkr (-2 613) varav betald utdelning uppgick till -1 062 Mkr (-767) och återbetalning av lån uppgick till -1 688 Mkr (-1 846).

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången för 2017 uppgick till 45 247 Mkr jämfört med 41 445 Mkr föregående år. Orderingången har ökat inom samtliga affärsområden. För affärsområde Industri redovisas ingen orderingång eller orderstock.

I orderingången för 2017 är det fortsatt stor andel bostadsprojekt med en bra geografisk spridning. I jämförelseåret ingick två större vägprojekt om cirka 1 miljard kronor vardera i affärsområde Anläggning.

Orderstock kvar att producera vid utgången av året ökade till 38 491 Mkr jämfört med 33 572 Mkr vid utgången av föregående år. Av total orderstock förväntas 34 procent (34) att produceras efter 2018 (2017). I orderstocken är det en bra balans mellan mindre, medelstora och större projekt. Den svenska verksamheten svarade för 86 procent (84) av orderstocken.

REDOVISNING I AFFÄRSOMRÅDEN OCH KONCERNGEMENSAMMA FUNKTIONER

Peabkoncernen rapporteras i fyra affärsområden; Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling. Affärsområdena motsvaras av rörelsesegment.

REDOVISNING AV INTERNA PROJEKT MELLAN AFFÄRSOMRÅDEN BYGG OCH PROJEKTUTVECKLING

I affärsområde Bygg redovisas omsättning och resultat hänförligt till entreprenaddelen i egenutvecklade bostadsprojekt, i hyresrättsprojekt samt i övriga fastighetsprojekt till affärsområde Projektutveckling. Redovisning sker enligt successiv vinstavräkning. I affärsområde Projektutveckling redovisas omsättning för både entreprenaddelen och byggherredelen i egenutvecklade bostadsprojekt. Redovisat resultat utgörs av resultatet i byggherredelen redovisad enligt successiv vinstavräkning.

REDOVISNING AV FASTIGHETSProjekt I EGEN BALANSRÄKNING

För fastighetsprojekt i egen balansräkning som redovisas som projekt- och exploateringsfastigheter och som säljs i bolagsform via aktier redovisas underliggande försäljningsvärde på fastigheten som omsättning och bokfört värde i balansräkningen som kostnad. Vid försäljningen av fastighetsprojekt som redovisas som driftsfastigheter eller förvaltningsfastigheter redovisas resultateffekten netto som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

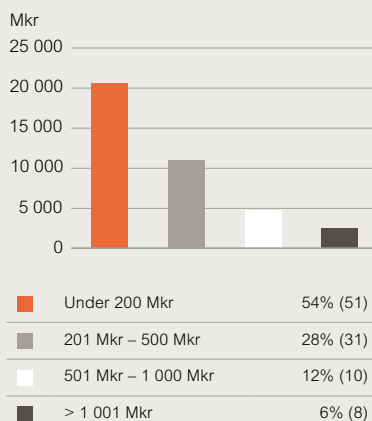
KONCERNGEMENSAMMA FUNKTIONER

Utöver affärsområdena redovisas som Koncerngemensamt centrala företag, vissa dotterföretag samt övriga innehav. Centrala företag består framför allt av moderbolaget Peab AB, Peab Finans AB samt Peab Support (Shared service center). Peab ABs verksamhet består av koncernledning och koncerngemensamma funktioner. Inom internbanken Peab Finans AB hanteras koncernens likviditets- och skuldförvaltning samt finansiella riskexponeringar. Företaget är även en servicefunktion åt koncernens dotterföretag och utarbetar lösningar avseende lån och placeringar, projektrelaterade finansieringar samt valutasåkringar. Peab Support levererar tjänster inom de processorienterade personal- och systemintensiva verksamhetsområdena Ekonomi, Lön/System och IT till koncernens samtliga verksamheter.

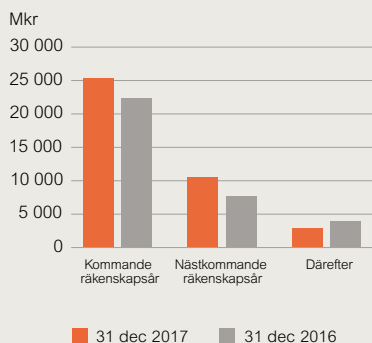
Rörelseresultatet för Koncerngemensamt uppgick under året till -228 Mkr (-122).

Mer om Peabs affärsområden återfinns på sidorna 32–41.

Projektfördelning i orderstock, 31 december 2017



Orderstock fördelad över tiden



QB – KONTOR
Tromsø, Norge

Orderingång

Mkr	2017	2016	2015
Bygg	29 280	27 883	25 999
Anläggning	14 191	12 089	10 433
Projektutveckling	8 496	8 245	6 498
Elimineringar	-6 720	-6 772	-5 118
Koncernen	45 247	41 445	37 812

Orderstock

Mkr	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2015
Bygg	26 805	24 160	19 529
Anläggning	10 832	8 679	7 292
Projektutveckling	8 198	6 853	4 357
Elimineringar	-7 344	-6 120	-4 187
Koncernen	38 491	33 572	26 991

Nettoomsättning och rörelseresultat per affärsområde

Mkr	Nettoomsättning			Rörelseresultat			Rörelsemarginal		
	2017	2016	2015	2017	2016	2015	2017	2016	2015
Bygg	26 726	24 121	24 645	602	542	575	2,3%	2,2%	2,3%
Anläggning	11 825	10 740	10 448	374	355	381	3,2%	3,3%	3,6%
Industri	12 761	12 161	10 800	867	753	648	6,8%	6,2%	6,0%
Projektutveckling	8 629	7 639	7 605	811	622	398	9,4%	8,1%	5,2%
varav Fastighetsutveckling	1 013	1 385	1 634	98	89	10	9,7%	6,4%	0,6%
varav Bostadsutveckling	7 616	6 254	5 971	713	533	388	9,4%	8,5%	6,5%
Koncerngemensamt	993	897	836	-228	-122	-100			
Elimineringar	-10 667	-9 069	-9 282	-1	-75	-50			
Operativt exkl. nedskrivning¹⁾	50 267	46 489	45 052	2 425	2 075	1 852	4,8%	4,5%	4,1%
Bygg – projektnedskrivning Mall of Scandinavia			-800			-800			
Operativt¹⁾	50 267	46 489	44 252	2 425	2 075	1 052	4,8%	4,5%	2,4%
Justering redovisning bostäder ²⁾	-177	-152	124	-20	23	-43			
Legalt	50 090	46 337	44 376	2 405	2 098	1 009	4,8%	4,5%	2,3%

¹⁾ Enligt successiv vinstavräkning (IAS 11).²⁾ Justering av redovisning till färdigställandemetoden (IAS 18) för egna hem i Sverige samt bostäder i Finland och Norge.

Antal anställda per per affärsområde

	31 dec 2017		31 dec 2016		31 dec 2015	
Bygg	6 685	47%	6 600	48%	6 320	48%
Anläggning	3 344	23%	3 080	22%	3 019	23%
Industri	3 452	24%	3 385	24%	3 204	24%
Projektutveckling	361	3%	321	2%	285	2%
Koncerngemensamt	502	3%	483	4%	472	3%
Koncernen	14 344	100%	13 869	100%	13 300	100%

AFFÄRSOMRÅDE BYGG

Stabil utveckling på gynnsam byggmarknad

Nyckeltal

	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Mkr	26 726	24 121	23 845
Rörelseresultat, Mkr	602	542	-225
Rörelsemarginal, %	2,3	2,2	-0,9
Ordergång, Mkr	29 280	27 883	25 999
Orderstock per 31 december, Mkr	26 805	24 160	19 529
Antal anställda per 31 december	6 685	6 600	6 320

Med lokal förankring nära kunderna utför affärsområde Bygg entreprenader åt både externa och interna kunder. Byggprojekten omfattar allt från nyproduktion av bostäder, offentliga och kommersiella lokaler till renoveringar och om- och tillbyggnadsarbeten samt byggservicetjänster.

Affärsområde Byggs verksamhet bedrivs genom cirka 150 platskontor runt om i Norden, organiserade i elva regioner i Sverige, tre i Norge och två i Finland. Tre specialiserade bostadsproducerande regioner finns i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen. Byggserviceverksamheten är en rikstäckande region med fokus på storstadsområdena. Övriga regioner bedriver alla typer av byggprojekt inom sitt geografiska område.

VERKSAMHETEN 2017

Byggmarknaden 2017 var stark och har fortsatt vara på en hög nivå i Sverige. Den har drivits av en stark inhemsk efterfrågan och gynnsamma förutsättningar för svensk exportindustri. Det starka bostadsbyggandet höll i sig även om det i slutet av året var en avmattning på vissa delmarknader.

Bostadsbyggandet har stått för en betydande del av affärsområdets verksamhet under året. Ett exempel bland det stora antal bostadsprojekt som Peab genomfört i Sverige är Nya Munkeback i Göteborg. Där bygger Peab på uppdrag av Tornet, Riksbyggen och Bonum 346 hyresrätter, bostadsrätter, seniorbostäder och lokaler. Dessa kommer att bilda ett helt nytt blandstadskvarter och projektet i sin helhet kommer att stå klart 2021.

Nya bostäder skapar behov av byggnation av olika former av samhällsfunktioner såsom skolor och lokaler för vård och omsorg liksom kommersiella lokaler. Efterfrågan på denna typ av projekt kan därför förväntas vara hög under det kommande året. I slutet av 2017 påbörjades om- och tillbyggnaden av Södra Älvsborgs sjukhus till Västfastigheter med en kontraktssumma på cirka 1 miljard kronor.

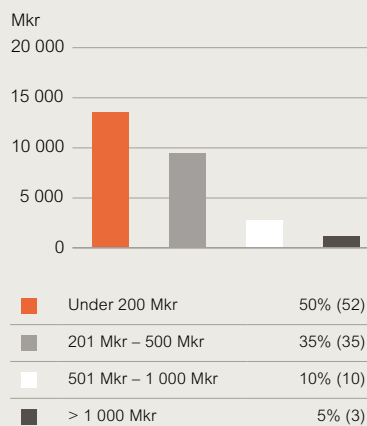
I Kiruna, som genomgår en stadsomvandling, har Peab en stark närvaro. Byggnation av Kiruna stadshus med stark hållbarhetsprofil utgjorde starten och stadshuset byggs på uppdrag av LKAB och ska stå klart 2018. Peab bygger också det helt nya kulturhuset i Kiruna på uppdrag av Kiruna kommun.

I Stockholm har det stora om- och tillbyggnadsprojektet i kvarteret Björnen fortsatt under året. Peab bygger omkring 1 000 arbetsplatser i regeringskansliets lokaler i Statens Fastighetsverks hittills största byggprojekt.

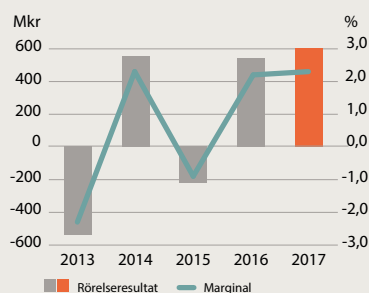
I Inre hamn, en av Karlstads mest expansiva delar med några minuters gångavstånd till centrum, byggs kontorsprojektet Skeppet på uppdrag av Klöver. Skeppet är projekterat och utfört för att kunna certifieras enligt GreenBuilding.



Projektfördelning orderstock, 31 dec 2017



Rörelseresultat och marginal



Marknaden i Norge har stora likheter med den svenska i fördelningen mellan bostadsprojekt och andra byggprojekt. Marknaden förväntas bibehålla en hög nivå under det kommande året. I Norge bygger Peab bland annat bostäder i Fløtningen Park, som ligger idylliskt vid Hjellevannet centralt i Skien. Projektet är indelat i fem etapper och kommer när det är klart att omfatta 150 lägenheter. Etapp 2 med 27 lägenheter byggdes under året och var klart i januari 2018.

I Finland har tillväxten varit fortsatt god under 2017 och detta förväntas fortsätta under 2018. Det har hittills funnits stora behov av ombyggnation men nu förväntas en tillväxt i alla typer av projekt, både bostäder och kommersiella projekt. I områdena kring Tammerfors och Helsingfors ökar Peabs närvaro. Under 2017 har det bland annat pågått byggnation av projektet Hämeenlinnan Henrietta med 52 lägenheter, vilka byggs på en kulturell plats mitt i den historiska staden Tavastehus.

Nyckelfunktioner i samhället

I Växjö färdigställde Peab kommunens största grundskola, Pär Lagerkvists skola, som med sina 13 500 kvadratmeter ger plats för tusen elever. Skolan certifieras enligt Miljöbyggnad Guld och har hållbara material som stomme i massivträ i delar av huset, massivträgolv och en solcellsanläggning. I Linköping pågår byggnation av studenthus för Akademiska Hus och i Sollentuna har Peab ett stort uppdrag att bygga om sjukhuset för Stockholms Läns landstings fastighetsbolag Locum.

I Tromsø i Norge bygger Peab Prostneset Hamnterminal, en 12 000 kvadratmeter stor terminal med servicefunktioner för resande med distrikts- och regionbussar, snabbåtar samt Hurtigruten. Det innefattar även godsterminal samt kontor. Åt norska Statsbygg utför Peab byggnation av nya lokaler för medicinsk forskning vid universitetet i Tromsø.

I Finland pågår utbyggnad av Hyvinge sjukhus, med flera olika vårdavdelningar för specialvård, och Hyvinges stads primärvårdsverksamhet. Utbyggnaden är 22 800 kvadratmeter. Projektet startades under 2016 och ska vara klart sommaren 2018.

Rikstäckande byggresurser

En av de framträdande styrkorna hos Peab är, förutom en stor andel egna yrkesarbetare, den lokala förankringen och kapaciteten att inte bara hantera stora projekt utan även att kunna erbjuda byggtjänster till alla kunder, oavsett läge och storlek.

Peab Byggservice täcker stora delar av Sverige. Det stora kunnandet hos Peab Byggservice gör det också möjligt att ta projekt som kräver extra insatser, som att bevara kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Dit hör exempelvis Österbergsgården i Kristianstad från 1800-talets början som restaurerats under året.

Utveckling av inköpsfunktion och digitalisering

Arbetet fortsätter med att driva på utvecklingen av inköpsstrategin i enlighet med koncernens inriktning mot en säkrare och effektivare inköpsstyrning. Ambitionen att öka digitaliseringen i verksamheten skapar inte bara fler vägar för kunskapsåterföring, utan ger också möjligheter att förbättra produktiviteten och kvalitetssäkra produktionsmetoderna.

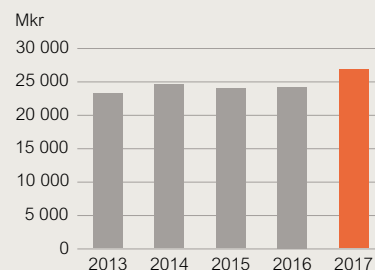
NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Nettoomsättningen för 2017 ökade med elva procent och uppgick till 26 726 Mkr (24 121). Ökningen fördelar sig över samtliga geografier. Andelen bostadsproduktion fortsatte att öka. Rörelseresultatet för året uppgick till 602 Mkr (542) och rörelsemarginalen uppgick till 2,3 procent (2,2).

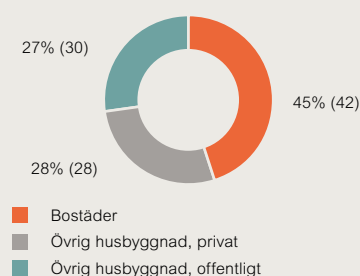
ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången under året ökade jämfört med föregående år och uppgick till 29 280 Mkr (27 883). Orderingången är väl diversifierad vad gäller produkt och geografi, även om det är en fortsatt stor andel bostäder. Orderstocken per den 31 december 2017 ökade till 26 805 Mkr jämfört med 24 160 Mkr vid utgången av 2016.

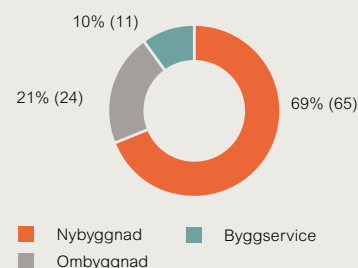
Nettoomsättning



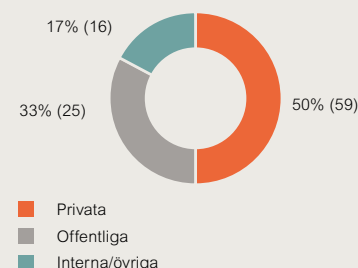
Per produktområde, 2017



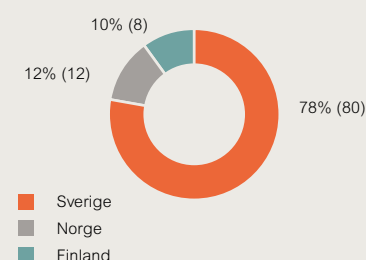
Per verksamhetstyp, 2017



Per kundtyp, 2017



Per geografisk marknad, 2017



AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING

Ökat behov av infrastruktur drivkraft på en stark marknad

Nyckeltal

	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Mkr	11 825	10 740	10 448
Rörelseresultat, Mkr	374	355	381
Rörelsemarginal, %	3,2	3,3	3,6
Ordergång, Mkr	14 191	12 089	10 433
Orderstock per 31 december, Mkr	10 832	8 679	7 292
Antal anställda per 31 december	3 344	3 080	3 019

Affärsområde Anläggning är en ledande aktör i Sverige och med verksamhet i Norge och Finland. Anläggning utför mark- och ledningsarbeten, bygger och underhåller vägar, järnvägar, broar och annan infrastruktur samt utför grundläggningsarbeten. Verksamheten är organiserad i geografiska regioner och de specialiserade produktområdena; Lokal marknad, Infrastruktur samt Drift och Underhåll.

Affärsområde Anläggning är verksam på lokala anläggningsmarknader med att utföra mark- och ledningsarbeten, grundläggning och byggnation av olika typer av anläggningar. Inom infrastrukturområdet och tung anläggning anläggs vägar, järnvägar, broar, tunnlar och hamnar. Anläggning tillhandahåller även drift och underhåll av statligt och kommunalt väg- och gatunät, skötsel av parker och yttre fastighets-skötsel samt drift av VA-nät. Inom affärsområdet sker betydande samarbeten över regions- och landsgränserna för gemensam utveckling och kompetensutbyte, projektstyrning och för att skapa skal fördelar i större och komplexa projekt.

VERKSAMHETEN 2017

I både Sverige och Norge präglades marknaden i de flesta geografier av bra utbud inom såväl infrastruktur som inom den lokala marknaden, med en koncentration till områden där befolkningstillväxten är stor.

Inom vissa segment råder en hård konkurrens, delvis driven av bolag utanför Norden. Under året konstaterades en viss avmattning i vissa geografiska områden, främst där bostadsbyggandet börjat bromsa in.

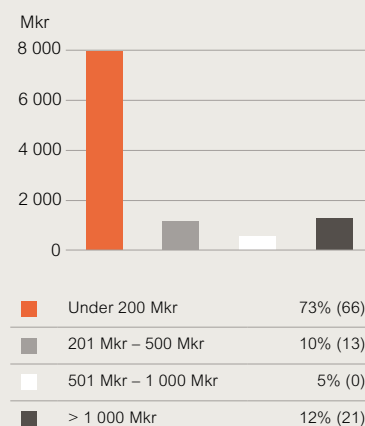
Den finska anläggningsmarknaden är alltså svag. Utbudet i de södra delarna av landet, i Helsingfors- och Tammerforsområdet, visar nu tecken på en viss efterfrågan. Peab har en begränsad anläggningsverksamhet i Finland.

Inom Infrastruktur erhöles flera nya uppdrag under 2017. Bland dessa återfinns en etapp av E20 mellan Alingsås och Vårgårda på 15 kilometer samt en bro över Indalsälven i höjd med Lit. Den nya etappen av E22 förbi Linderöd färdigställdes i december 2017, vilket var sex månader tidigare än beräknat. I Norge pågår byggnation av en motorvägsetapp på E6 mellan Trondheim och Melhus. Arbetet beräknas vara klart för påsläpp våren 2019.

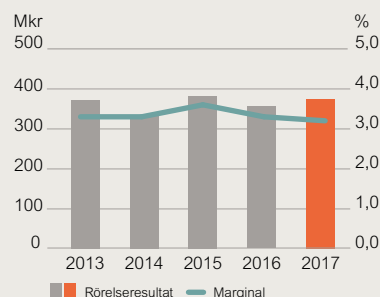
Inom drift och underhåll är den totala marknadsvolymen relativt konstant över tid och kontrakten förnyas normalt i cykler om 4–6 år. Under året fick Anläggning tio kontrakt på vägdriftområden, varav nio i Sverige och ett i Norge. Av dessa var fyra av kontrakten på områden där Anläggning tidigare varit entreprenör. Det sammanlagda ordervärdet



Projektfördelning orderstock, 31 dec 2017



Rörelseresultat och marginal



uppgår till cirka 1 100 Mkr och sträcker sig över 2017–2021 med option på förlängning. De områden där Anläggning erhållit kontrakt är Tingsryd, Göteborg, Gävle, Gällivare, Strömsund, Sollefteå, Sundsvall, Karlstad och Södra Gotland samt Romerike Øst i Norge. Därtill fick Anläggning förnyat förtroende av Helsingborgs kommun för drift och underhåll av centrum och stränder. Åtagandet omfattar skötsel och underhåll av parker, gator, gång- och cykelbanor, badstränder samt vinter- och åretruntdberedskap. Uppdraget fördelar sig över 2018–2024 med option på förlängning om ytterligare tre år.

Under året inleddes den första etappen av byggnation av en ny flygplats i Sälen på uppdrag av Scandinavian Mountains Airport AB. Projektets planeras vara klart under 2019.

Nya verksamheter

Sedan den 1 januari 2017 ingår den svenska delen av produktområdet Grundläggning i affärsområde Anläggning. Åtgärden förväntas ge affärsmässiga synergier och effektivare nyttjande av resurser, inte minst för projekt med stor andel grundläggning. Under året förvärvades anläggningsföretaget Tranab Markbyggnad AB, vilket stärker Anläggningens närvaro i Örebro-regionen. Tranab omsatte 264 Mkr och hade 58 anställda under 2016.

Fortsatt stark trend mot fler ECI och Partnering projekt

Både ECI (early contractor involvement) och Partnering innebär att vi arbetar i nära samarbete med kunden för att tillsammans utveckla projektet. Affärsområde Anläggning utvecklade under året ett förfinat arbetssätt och koncept som är bättre anpassat att möta kundernas förväntningar i dessa former av uppdrag.

Interna insatser som ger resultat

Det långsiktiga arbete som Anläggning driver med fokus på förbättrade arbetssätt och riskhantering i stora projekt har gett positiva resultat. För att ytterligare säkerställa ett gemensamt och systematiskt arbetssätt som bygger på ständiga förbättringar, har Anläggning utvecklat sitt verksamhetsledningssystem med målsättningen att certifiera det för ISO 9001:2015 och ISO 14001:2015 under första halvåret 2018.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

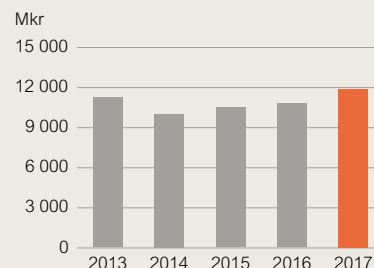
Nettoomsättningen för 2017 uppgick till 11 825 Mkr (10 740), vilket var en ökning med tio procent. Justerat för förvärvade enheter ökade omsättningen med åtta procent. Ökningen under året är främst relaterad till Lokal marknad och Infrastruktur.

Rörelseresultatet för 2017 uppgick till 374 Mkr (355) och rörelsemarginalen uppgick till 3,2 procent (3,3).

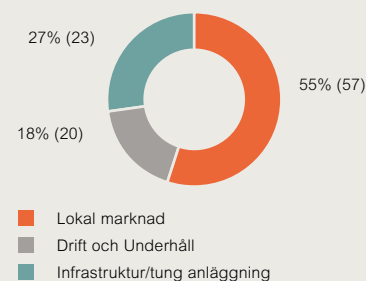
ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången under 2017 uppgick till 14 191 Mkr (12 089). Under föregående år ingick två större vägprojekt om 1 miljard kronor vardera. Orderstocken per 31 december 2017 uppgick till 10 832 Mkr (8 679).

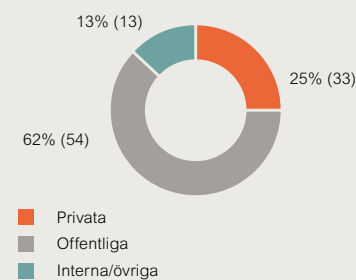
Nettoomsättning



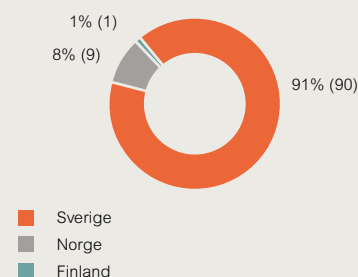
Per produktområde, 2017



Per kundtyp, 2017



Per geografisk marknad, 2017



AFFÄRSOMRÅDE INDUSTRI

Lönsam totalleverantör med stark lokal förankring

Nyckeltal

	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Mkr	12 761	12 161	10 800
Rörelseresultat, Mkr	867	753	648
Rörelsemarginal, %	6,8	6,2	6,0
Sysselsatt kapital per 31 december, Mkr	5 781	5 416	4 885
Antal anställda per 31 december	3 452	3 385	3 204
Betong, tusentals m ³ ¹⁾	1 221	1 101	990
Asfalt, tusentals ton ¹⁾	2 619	2 589	2 353
Grus och Berg, tusentals ton ¹⁾	14 799	13 109	11 005

¹⁾ Avser såld mängd

Affärsområde Industri är en totalleverantör av alla produkter och tjänster som behövs för ett hållbart och kostnadseffektivt genomförande av bygg- och anläggningsprojekt. I affärsområdets erbjudande ingår allt från grus, sand, betong, asfaltering, tillfällig el till prefabricerade betongelement. Affärsområde Industri bistår även med uthyrning av kranar, maskiner och transporter samt tar hand om produktionsavfall.

Affärsområde Industri består av ett antal bolag med verksamhet på den nordiska bygg- och anläggningsmarknaden. Med lokal förankring utför bolagen uppdrag i både liten och stor skala. Affärsområdet bedrivs genom sex produktområden; Asfalt, Betong, Grus och Berg, Transport och Maskin, Uthyrning samt Byggsystem.

AFFÄRSOMRÅDE MED STARKA VARUMÄRKEN

Affärsområde Industri har genom stark organisk tillväxt, kompletterat med strategiska förvärv, byggt upp starka varumärken som kompletterar varumärket Peab. Bland dessa finns Lambertsson, Swerock, Clifton, Skandinaviska Byggelement, Glacell, ATS Kraftservice, Lättklinkerbetong, Virtanen, Kranor och Ferdigbetong.

VERKSAMHETEN 2017

Affärsområde Industri har verksamheter i Sverige, Norge och Finland. Marknadsförutsättningarna under året var mycket goda i samtliga tre länder, där den svenska marknaden utmärkte sig som särskilt stark trots en viss avmattning vad gäller bostadsproduktionen under slutet av året. Det gynnsamma marknadsläget speglades också väl i utvecklingen för de flesta av Industris produktområden.

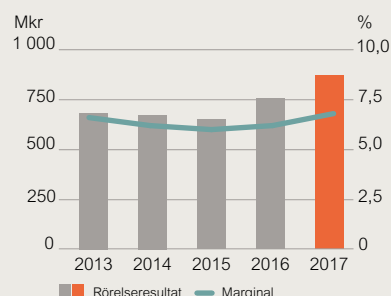
Industri bedriver ett intensivt hållbarhetsarbete, där framförallt arbetet med att minska miljöpåverkan stod i fokus under året. Den energikartläggning som påbörjades 2016, fortsatte under året.

Strategiska förändringar inom affärsområdet

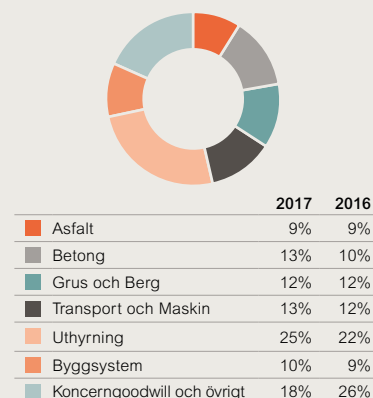
Under året genomfördes ett antal strukturaffärer. Förvärvet av 60 procent av aktierna i AB Smidmek Eslöv under 2017 kompletterar produktområde Byggsystems befintliga utbud avseende stommar i stål och betong. Verksamheten omsatte 249 Mkr under räkenskapsåret 2016/2017 och hade 29 anställda. Den svenska delen av produktområdet Grundläggning överfördes till affärsområde Anläggning och grundläggningsverksamheten i Norge, Nordisk Fundamentering AS, avyttrades till NCC. Verksamheten omsatte 252 MNOK under 2016 och hade 102 anställda.



Rörelseresultat och marginal



Sysselsatt kapital per produktområde, 31 december 2017



Ökad omställning och bra volymer i stort

Utvecklingen på Swerocks marknader i Finland, Norge och Sverige var fortsatt god med ökade volymer. I Finland genomfördes ett varumärkesbyte till Swerock avseende fabriksbetong och ballastverksamheten. Fabriksbetong levererade bra volymer i hela Norden, liksom Grus och Berg som i Norge utvecklas under varumärket Norrock. Nya täkter i strategiska lägen är fortsatt prioriterat där öppnandet av Arendal i Göteborg är ett exempel. Transport och Maskin visade en positiv utveckling med stor efterfrågan på såväl fordon som maskiner. Undantaget är gruvtransporter där ett uppdrag i Svappavaara avslutades under året. Inom Transport och Maskin ingår också Recycling, som inkluderar hantering av massor, avfallshantering och återvinning, vars verksamhet ökade i hela Sverige.

Volymrekord för asfalt

Produktområdet Asfalt utvecklades positivt under året. Tillverkningen av asfalt ökade och vid ett antal asfaltverk slogs volymrekord. Större avtal slöts med bland annat Swedavia och ett antal kommuner i södra och västra Sverige.

Att bedriva en hållbar verksamhet är centralt och den nyligen framtagna hållbarhetsstrategin anger vilka frågor som ska prioriteras. Under det gångna året vidareutvecklades ECO-Asfalt® och vid årets slut var tolv av de tretton fasta asfaltverken i Sverige konverterade från drift med fossilt bränsle till bioolja. I Norge konverterades asfaltverket i Trondheim från eldningsolja till gasol. Arbetet med att reducera koldioxidutsläppen fortsätter och på tur står det mobila asfaltverket i Biri, Norge.

Ökad efterfrågan på uthyrning

Lambertsson Sverige visade en lönsam tillväxt, där Trafikanordningar är den enhet som växte mest. Antalet depåer utökades med nya etableringar i Varberg och Partille. Under första kvartalet 2018 öppnar ytterligare depåer i Borås och Solna. Investeringar i så kallade gröna maskiner fortsätter. Vidare utvecklades kompletterande tjänster för bättre arbetsmiljö, till exempel i form av trafikavstängare och barriärer. Enheten Lambertsson Installation samordnades under varumärket Glacell, vilket erbjuder kompletta solenergi- och elinstallationslösningar. Även för ATS Kraftservice, som erbjuder tjänster inom kraft- och eldistribution, var antalet projekt många under året.

Aktiviteten hos Lambertssons kranverksamhet i Sverige och Norge (Kranor) var hög under året. För att öka närvaron i norra och östra Stockholm öppnades en depå för mobilkranar i Bro. I södra Sverige stärktes närvaron ytterligare genom övertagande av byggkranar från Thage AB. Den gynnsamma marknadssituationen speglades också i en god utveckling för den norska kranverksamheten. Både den svenska och norska agenturverksamheten för kranförsäljning utvecklades positivt under året. Hos finska Virtanen var sysselsättningen hög under hela 2017. En lyckosam installation av en av Europas största byggkranar på Helsingfors flygplats tillsammans med en ny depå och egen trailerverksamhet för transporter i huvudstadsregionen, bidrog positivt.

Hög aktivitet inom byggsystem

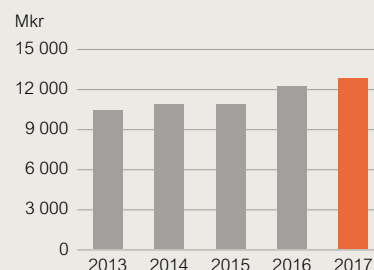
Inom Byggsystem genomfördes ett antal åtgärder för att samordna enheter och därmed få en effektivare produktion. Byggsystems nybyggda fabrik för tillverkning av prefabricerade betongelement i Ucklum togs i full drift. Under året beslutades om en investering i en kapacitetsökning vid håldäckstillverkning i Hallstahammar. Ett viktigt projekt för Byggsystem framöver är uppdraget att leverera stommaterial till The Point – det 110 meter höga kontorshuset som utgör den fjärde etappen i Malmös nya stadsdel Hyllie.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

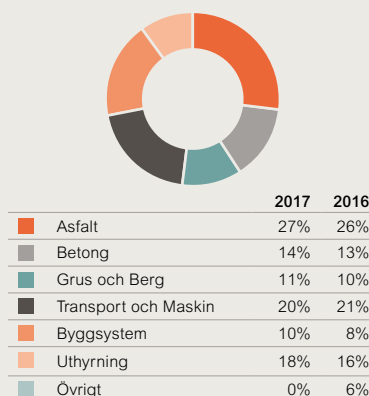
Nettoomsättningen för 2017 ökade med fem procent och uppgick till 12 761 Mkr (12 161). Justerat för förvärvade och avyttrade enheter ökade omsättningen med fyra procent. Ökningen är hänförlig till alla produktområdena utom Transport och Maskin, som har en oförändrad omsättning i jämförelse med föregående år.

Rörelseresultatet för 2017 uppgick till 867 Mkr (753). Samtliga produktområden har ett förbättrat resultat utom Transport och Maskin som har ett oförändrat resultat. Rörelsemarginalen ökade till 6,8 procent (6,2). Sysselsatt kapital i Industri uppgick vid årets slut till 5 781 Mkr (5 416).

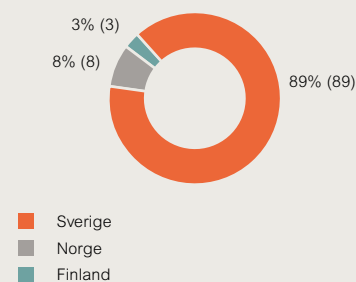
Nettoomsättning



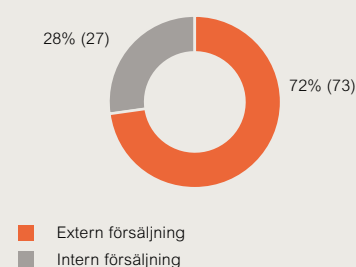
Per produktområde, 2017



Per geografisk marknad, 2017



Andelar av nettoomsättningen, 2017



AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

Hållbar stadsutveckling grunden för långsiktig lönsamhet

Nyckeltal

	2017	2016	2015
Operativ nettoomsättning, Mkr ¹⁾	8 629	7 639	7 605
varav Fastighetsutveckling	1 013	1 385	1 634
varav Bostadsutveckling ¹⁾	7 616	6 254	5 971
Operativt rörelseresultat, Mkr ¹⁾	811	622	398
varav Fastighetsutveckling	98	89	10
varav Bostadsutveckling ¹⁾	713	533	388
Operativ rörelsemarginal, % ¹⁾	9,4	8,1	5,2
varav Fastighetsutveckling	9,7	6,4	0,6
varav Bostadsutveckling ¹⁾	9,4	8,5	6,5
Sysselsatt kapital vid årets slut, Mkr	10 024	10 281	10 838
Orderingång, Mkr	8 496	8 245	6 498
Orderstock per 31 december, Mkr	8 198	6 853	4 357
Antal anställda per 31 december	361	321	285

¹⁾ Enligt successiv vinstavräkning (IAS11).

Affärsområdet Projektutveckling, som omfattar Bostadsutveckling och Fastighetsutveckling, skapar hållbara och levande stadsmiljöer med såväl bostäder som kommersiella fastigheter. Affärsområdet ansvarar för koncernens förvärv och avyttring av fastigheter samt projektutveckling som genererar entreprenader till övriga affärsområden. Projektutveckling sker i helägda bolag eller i samarbete med andra partners via joint ventures.

Peab är idag en av de största bostadsutvecklarna i Sverige. Verksamheten har en stark position på den svenska marknaden med en bred geografisk spridning fördelade på sju regioner och 19 kontor över hela landet. I Finland är Peab representerat i Helsingfors och i sju större regionsstäder. I Norge finns verksamheten i Stor-Oslo och Tromsø.

Fastighetsutveckling utvecklar nya kontor, lokaler, och ibland hela stadsdelar i samarbete med kommuner och andra partners. Verksamheten är representerad i Malmö, Göteborg, Stockholm och Helsingfors.

Sysselsatt kapital

Mkr	31 dec 2017	31 dec 2016
Driftsfastigheter	1 036	–
Förvaltningsfastigheter	871	–
Projekt och exploateringsfastigheter	6 439	7 007
varav bostadsbyggrätter	5 116	4 125
varav kommersiella byggrätter	627	675
varav projekt under uppförande	383	736
varav färdigställda fastigheter	170	1 246
varav övrigt	143	225
Andelar i joint ventures	912	682
Utlåning till joint ventures	1 383	1 694
Rörelsekapital och övrigt	-617	898
Summa	10 024	10 281



NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

För affärsområde Projektutveckling uppgick den operativa nettoomsättningen under 2017 till 8 629 Mkr (7 639). Det operativa rörelseresultatet förbättrades till 811 Mkr (622). Sysselsatt kapital uppgick vid utgången av året till 10 024 Mkr (10 281).

OMKLASSIFICERING AV FASTIGHETER

Efter en genomgång av fastighetsbeståndet har det beslutats att vissa fastigheter som tidigare har rapporterats som projekt- och exploateringsfastigheter, det vill säga lagerfastigheter, istället ska klassificeras som driftsfastigheter alternativt förvaltningsfastigheter i de fall det inte finns någon planerad avyttring och fastigheterna kan komma att finnas kvar i koncernen under en längre tid. Fastigheterna innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Från och med 1 januari 2017 har därför fastigheter till ett bokfört värde om 619 Mkr omklassificerats till driftsfastigheter och fastigheter till ett värde om 629 Mkr har omklassificerats till förvaltningsfastigheter.

BOSTADSUTVECKLING

Peabs position på den svenska marknaden är stark. Den breda geografiska spridningen möjliggör en lokal förankring som bygger nära kundrelationer och som effektivt möter efterfrågan på nyproduktion av bostäder i olika kostnadslägen. Utbudet av boendeformer är brett; flerfamiljshus i bostadsrätts-, ägarlägenhets- och hyresrättsform samt småhus som äganderätt och bostadsrätt.

Den starka utvecklingen för bostadsbyggandet i Sverige, mattades dock av mot slutet av året och försäljningarna tog längre tid än tidigare. Orsakerna bedöms vara ett överutbud av bostäder i vissa geografier, regeringens beslut om skärpta amorteringskrav samt bankernas höjda krav för bolån. Peabs bostäder ligger huvudsakligen i mellanprissegmentet och här ser vi att det fortsatt finns ett stort behov av nyproducerade bostäder.

Byggrättsportföljen för den svenska verksamheten är fördelat över alla geografier. Under året genomfördes ett antal förvärv av byggrätter. Bland annat cirka 600 byggrätter på Kvarnholmen i Nacka, cirka 700 byggrätter i Upplands-Bro kommun, cirka 700 byggrätter i Norrköping, cirka 500 byggrätter i Södra Änggården, Göteborg Stad samt ett flertal markanvisningar inom våra geografier.

Peab har som mål att ligga i framkant inom hållbar stadsutveckling och strävar efter att utveckla attraktiva och hållbara projekt där ekonomiska, miljömässiga och sociala mål uppfylls. För Peab är social hållbarhet centralt vilket inkluderar levande och trygga boendemiljöer och mötesplatser i bostadsområdet. Från och med september 2017 certifieras samtliga nyproducerade, egenutvecklade, flerbostadshus enligt miljömärkningen Svanen och med el märkt med Bra Miljöval.

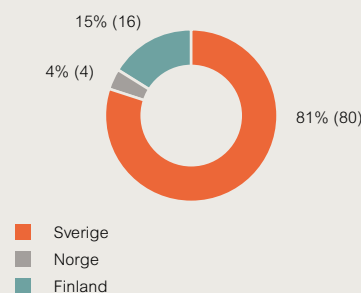
Hyllie är Malmös största utbyggnadsområde och ska bli en global förebild för hållbar stadsutveckling. Här utvecklar Peab 179 bostäder i kvarteret Tor i en blandad upplåtelseform av boende med både hyresrätter, bostadsrätter samt en förskola som samnyttjar en och samma gård. För att främja cykel framför bil ingår elcykel till samtliga bostadsrätter. Fastighetens tak är beklätt med solceller som laddar elcyklarna och försörjer fastigheten med fastighetsel.

Partille Port i Göteborg är Peabs enskilt största bostadsprojekt om sammanlagt cirka 900 lägenheter, kommersiella lokaler, äldreboende, garage och parkering. Kretsloppstänkandet är genomgående och exempelvis står uppsamlad regnvatten för bevattning av tillhörande grönområden. Den första etappen beräknas stå klar för inflyttning under början av 2019.

Den norska bostadsmarknaden utvecklades positivt under inledningen av 2017. En höjning av bankernas lånekrav medförde dock sjunkande bostadspriser som fick en synlig effekt under våren 2017. Den negativa prisutvecklingen påverkades främst av marknaden i Oslo men fick även genomslag i de andra större städerna.

Operativ nettoomsättning

Per geografisk marknad, 2017



Peab har haft en central roll i utvecklingen av Vallastaden i Linköping, som utgjorde platsen för Sveriges största Bo- och samhällsexpo 2017. I den nya stadsdelen har Peab byggt 136 lägenheter vilka utgör ett led i bolagets ambition att erbjuda olika boendeformer med en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och ägarlägenheter.



Projektet Hämeenlinnan Henrietta med 52 lägenheter byggs på en kulturell plats mitt i den historiska staden Tavastehus. Området har närhet till strand, vandringsled och kulturupplevelser. Projektet ska stå klart efter sommaren 2018.

Bostadsbyggrätter

Antal, cirka	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2015
Byggrätter i egen balansräkning	20 700	17 300	17 400
Byggrätter via joint ventures	4 800	3 900	4 400
Byggrätter via optioner m.m.	7 100	7 200	6 800
Totalt	32 600	28 400	28 600

Egenutvecklad bostadsproduktion

	2017	2016	2015
Antal under året produktionsstartade bostäder	3 048	2 651	2 363
Antal under året sålda bostäder	2 734	2 044	2 295
Totalt antal bostäder i produktion vid årets slut	6 333	4 381	4 043
Andel sålda bostäder i produktion vid årets slut	72%	69%	82%
Återköpta bostäder i egen balansräkning vid årets slut	33	50	61

Peab är en relativt liten aktör på den norska bostadsmarknaden. Under året gjordes förvärv av byggrätter för ett antal bostadsprojekt i bland annat Vestfold med över 1 000 byggrätter. Därutöver förvärvade Peab 140 byggrätter i Moss och 400 byggrätter i Lørenskog utanför Oslo.

Himmel & Hav i Tromsø är det hittills största egenutvecklade projektet i Nordnorge, vilket omfattar 17 800 kvadratmeter bostäder och 2 000 kvadratmeter kommersiella lokaler. Projektet består av totalt cirka 180 lägenheter och beräknas stå klart våren 2021.

En allt starkare utveckling av den finska ekonomin gjorde att bostadsförsäljningen tog fart under året. Peabs tillväxtområden utgörs av Helsingfors, Tammerfors och Åbo, som tillsammans står för cirka 50 procent av nybyggnationen av bostäder i Finland. Under 2017 ökade Peab sin försäljning på finska marknaden med 40 procent, huvudsakligen i Helsingfors, Tammerfors och Jyväskylä. Under året förvärvades exploateringsmark i bland annat Tammerfors och Helsingfors. I Tammerfors pågår projektet Ranta-Tampella, vilket består av 39 lägenheter som utgör etapp två av fem bostadsprojekt vid Näsijärvi strand. Hela kvarteret beräknas vara klart 2022.

Nettoomsättning och resultat

Den starka efterfrågan på bostadsmarknaden har haft en positiv påverkan på både nettoomsättning och rörelseresultat under 2017. Den operativa nettoomsättningen uppgick till 7 616 Mkr (6 254), en ökning med 22 procent. Det operativa rörelseresultatet ökade till 713 Mkr (533) och den operativa rörelsemarginalen förbättrades till 9,4 procent (8,5).

Igångsättningen av egenutvecklade bostäder har ökat under året och uppgick till 3 048 enheter (2 651) med en bra geografisk spridning. Antalet sålda bostäder uppgick till 2 734 (2 044). Antal egenutvecklade bostäder i produktion uppgick vid årets utgång till 6 333 (4 381). Andelen sålda bostäder i produktion uppgick till 72 procent jämfört med 69 procent vid utgången av 2016. Antalet återköpta bostäder per 31 december 2017 uppgick till 33 (50).

FASTIGHETSUTVECKLING

Fastighetsutveckling har en stor bredd och ett stort kunnande i att förädla och utveckla områden och mark för ändamål som kontor, köpcentrum, hotell, industrier och idrottsanläggningar. Den huvudsakliga ambitionen är att bedriva utvecklingsprojekt med utgångspunkt i byggrätter i egen balansräkning. Samarbete med andra partners via joint ventures kan ske vid olika tidpunkter under ett projekt.

Marknaden för kontorsfastigheter i de svenska storstadsregionerna var stark under året liksom transaktionsmarknaden. Framöver förväntas en fortsatt positiv utveckling av hyresmarknaden för kontor och en stabil utveckling av fastighetspriserna.



I Jessheim/Gardermoen bygger Peab Yesheim III, vilket omfattar 103 lägenheter med byggstart i september 2017. Bostäderna beräknas stå klara för inflyttning kvartal 2, 2019.



I Ulriksdal utvecklar Peab en helt ny stadsdel med helhetslösningar inom hållbar stadsutveckling. Här utvecklas attraktiva och levande stadsmiljöer med såväl bostäder som kommersiella fastigheter. Peabs nya kontor etableras i området, den BREEAM-certifierade fastigheten, på cirka 12 000 kvm, kommer att stå klar för inflyttning för cirka 500 av Peabs medarbetare under 2019.



I Hyllie, Malmö, utvecklar Peab tillsammans med Volito den 110 meter höga kontorsfastigheten The Point. Byggnaden kommer att inrymma cirka 20 000 kvm kontorslokaler och i bottenvåningen kommer det att finnas butik, lobby och en gemensam lounge. Beställare är Point Hyllie Holding som ägs till lika delar av Peab och Volito. Byggstart skedde i april 2017 och inflyttning kommer att ske i slutet av 2019.

Tillväxten i den finska ekonomin bidrog till en allt aktivare fastighetsmarknad och den totala transaktionsnivån slutade på 10,2 miljarder EUR (Källa: KTI Property Information Ltd).

Den kommersiella fastighetsmarknaden har varit stark i de norska orter där Peab i huvudsak har verksamhet i, främst Oslo och Tromsø. Marknaden förväntas vara fortsatt stark under 2018.

Nettoomsättning och resultat

Omsättning och rörelseresultat från verksamheten härrör från förvärv, utveckling, drift och förvaltning av helägda fastigheter, av resultatandelar från delägda bolag samt realisationsresultat vid avyttring av färdiga fastigheter och andelar i delägda bolag. Under 2017 uppgick omsättningen till 1 013 Mkr (1 385) och rörelseresultatet till 98 Mkr (89).

I rörelseresultatet ingick en realisationsvinst om 75 Mkr avseende försäljningen av Peabs andel av joint venture företag till Catena. Peab och Catena har under lång tid haft ett samarbete om fyra utvecklingsfastigheter i Skåne som har ägts som 50/50 bolag, vilka avyttrades under första kvartalet. I december 2016 avtalade Peab och Faberge om att Peab under januari 2017 skulle sälja ett antal tillgångar i Arenastaden och Ulriksdal i Solna. Transaktionerna genomfördes i januari 2017 och försäljningarna i Ulriksdal påverkade omsättningen med 577 Mkr. Transaktionerna hade netto ingen resultat effekt då försäljningarna i Ulriksdal påverkade rörelseresultatet positivt med 180 Mkr medan försäljningarna av tillgångarna i Arenastaden påverkade rörelseresultatet negativt med 180 Mkr. Under 2016 ingick delförsäljning av fastigheter i Hyllie, Malmö till ett underliggande fastighetsvärde om 777 Mkr med en resultat effekt om 104 Mkr. Den totala resultat effekten av försäljning av fastigheter och joint venture företag uppgick under 2017 till 94 Mkr jämfört med 136 Mkr under 2016.

Resultatet från delägda bolag har förbättrats i förhållande till föregående år.

I det sysselsatta kapitalet inom Fastighetsutveckling ingår driftsfastigheter till ett bokfört värde om 1 036 Mkr och består bland annat av kontorsbyggnad i Helsingfors, Finland, kontorsbyggnader i företagspark i Ängelholm samt kontor i Solna under uppförande. Förvaltningsfastigheter uppgår till 871 Mkr och består främst av hotell i Västerås, kommersiella lokaler i Sigtuna och Märsta samt företagspark i Ljungbyhed.



I augusti påbörjades byggnationen av det andra kontoret, Ultimes Business Garden II, i Sockenbacka företagsområde i Helsingfors. Det är en sju våningar hög kontorsfastighet som omfattar cirka 7 900 kvm uthyrningsbar kontorsyta samt 150 parkeringsplatser. Inflyttning beräknas till början av 2019 och totalt planeras sex kontorsbyggnader i området om tillsammans cirka 50 000 kvm kontorsyta.

Väsentliga joint ventures

Peabs väsentliga joint venture bolag Fastighets AB Centur, Tornet Bostadsproduktion AB, Fastighets AB ML4 och Point Hyllie Holding AB utvecklas väl och via dessa har Peab byggt upp betydande indirekta innehav i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter för såväl kommersiella- som bostadsändamål. Löpande avkastning sker i form av andelar i joint ventures resultat redovisade i rörelseresultatet samt ränteintäkter på utlåning. De marknadsvärdesförändringar på fastigheter som påverkar de bokförda värdena i joint venture bolagen redovisas inte i Peabs resultat.

FASTIGHETS AB CENTUR

Äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter och bostäder.

Peabs andel: 50 procent

Partner: Balder

Geografi: Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen

TORNET BOSTADS- PRODUKTION AB

Bygga och förvalta attraktiva och miljövänliga hyresrätter i de större städerna i Sverige.

Peabs andel: 31 procent

Partner: Riksbyggen, Folksam och Balder

Geografi: Stockholm, Mälardalen, Göteborg och Öresundsregionen

FASTIGHETS AB ML4

Äga och förvalta forskningsanläggningen Max IV. Anläggningen hyrs ut till Lunds Universitet.

Peabs andel: 50 procent

Partner: Wihlborgs

Geografi: Lund

POINT HYLLIE HOLDING AB

Utveckla kontorsfastigheten The Point samt äga och förvalta hotellfastigheten Vårdshuset 5.

Peabs andel: 50 procent

Partner: Volito

Geografi: Hyllie, Malmö

Nyckeltal 2017 väsentliga joint ventures¹⁾

Mkr	Fastighets AB Centur	Tornet Bostadsproduktion AB	Fastighets AB ML4	Point Hyllie Holding AB
Nettoomsättning	275	101	85	28
Årets resultat	157	96	12	1
Balansomslutning	5 055	2 896	1 980	872
– varav bokfört värde fastigheter	4 978	2 830	1 854	818

¹⁾ Avser joint venture företagens bokförda värden för januari – december 2017 samt per 31 december 2017. Då Fastighets AB Centur och Tornet Bostadsproduktion AB tillämpar marknadsvärdering av fastigheter skiljer sig värdena i tabellen ovan gentemot de redovisade värdena i Peabkoncernen för joint venture-företagen enligt not 18.



Risker och riskhantering

För Peab är väl utvecklade rutiner för att identifiera och hantera risker avgörande för lönsamheten. Därigenom skapas också möjligheter att tillvarata de affärsmöjligheter som uppstår. Förändringar i omvärld och konjunktur kräver ständig bevakning och förmåga till anpassning. Den globala ekonomin har överraskat positivt 2017, med stigande tillväxt vilket präglat vår hemmamarknad i Norden. Under 2018 kommer stor uppmärksamhet i Sverige att riktas mot prisutvecklingen på bostadsmarknaden, normaliserandet av penningpolitiken och riksdagsvalet i september.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Peabs verksamhet är utsatt för såväl operativa som finansiella risker. Riskernas påverkan på Peabs resultat och ställning avgörs av hur väl den dagliga verksamheten sköts 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. Se även sidan 6–7 för beskrivning av konjunkturutvecklingen på Peabs marknader. Moderbolaget påverkas indirekt av de risker som beskrivs i avsnittet nedan.

Verksamheten i Peab är till stor del projektrelaterad. Det finns en mängd olika kontraktsformer där risknivån varierar beroende på kontraktstyp. Oavsett kontraktsform kan oklarheter kring avtalsvillkor leda till gränsdragningsfrågor följt av tvist med beställare.

Avseende risk relaterad till entreprenaden Mall of Scandinavia, se not 2.

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 med utgångspunkt i fastställda rutiner, processer och styrsystem. De finansiella riskerna är kopplade till verksamhetens kapitalbindning och kapitalbehov.

Operativa risker	Beskrivning	Hantering
<p>Entreprenad-risker</p>	<p>Verksamheten inom Peab är till stor del projektrelaterad där varje projekt är unikt utifrån utformning och förutsättningar i övrigt. Bristfälliga kalkyler kan innebära att felaktiga anbud lämnas. Detta kan leda till projektförluster oavsett hur väl projekten genomförs på arbetsplatsen. Det finns en mängd olika kontraktsformer där risknivån varierar beroende på kontraktstyp. Oavsett kontraktsform kan oklarheter kring avtalsvillkor leda till gränsdragningsfrågor följt av tvist med beställare. För både pågående och avslutade projekt blir projektets resultat svårt att bedöma.</p> <p>Peabs verksamhet är utsatt för marknadsrisker såsom prisrisker vilket kan avse till exempel oförutsedda kostnadsökningar för material, underentreprenörer eller personalens löner. Risken varierar beroende på projektens kontraktsform.</p>	<p>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. Med rätt resurser i projekten säkerställs att de genomförs enligt fastlagda processer samt med rätt produkter och metodval.</p> <p>Prisrisker hanteras genom effektiva inköpsprocesser med rätt leverantörer som till stor del upphandlas via centrala avtal.</p>
<p>Risker relaterade till leverantörer och underentreprenörer (UE)</p>	<p>Leverantörer/UE som agerar i strid med gällande lagar, konventioner och Peabs avtal och regelverk kan leda till överträdelse relaterade till miljö, etik, mänskliga rättigheter och arbetsmiljö. Felval i fråga om leverantör/UE kan även leda till kvalitetsbrister, leveransförseningar eller utebliven leverans vid konkurs.</p> <p>Såväl överträdelse som brister och förseningar eller liknande, som orsakats av leverantörer/UE, kan ha negativ påverkan på Peabs lönsamhet och varumärke.</p>	<p>Samtliga avtal som Peab tecknar med leverantörer/UE anger vilka regler och krav som gäller för det specifika projektet liksom för att göra affärer med Peab. Uppförandekoden och en etikklausul för leverantörer biläggs alla avtal. Dessa tydliggör bland annat förväntningarna och konsekvenserna om man inte lever upp till Uppförandekoden, krav avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter och skyddsregler på arbetsplatsen.</p> <p>Peab har under året vidareutvecklat rutiner och metoder inom ramen för "säkra affärer" med särskilt fokus på arbetsmiljö, arbetsvillkor, säkra leverantörskedjor och hållbarhet, läs mer på sidan 24.</p>
<p>Kompetensförsörjningsrisker</p>	<p>Peab är beroende av att kunna attrahera och behålla kompetenta medarbetare för att kunna leva upp till kundernas förväntningar. Konkurrensen är hård om den kompetens Peab söker, vilket gör arbetet med kompetensförsörjning högt prioriterat.</p>	<p>Peab arbetar strategiskt med kort- och långsiktig kompetensförsörjning men också med konkreta åtgärder så som att etablera alternativa försörjningsvägar i samverkan med samtliga delar av utbildningsväsendet, ett aktivt integrationsarbete, omfattande intern kompetensutveckling samt genom att driva en egen gymnasieutbildning, Peabskolan.</p> <p>En karriärkarta har lanserats i företaget i syfte att synlig- och möjliggöra utvecklingsvägar för alla medarbetare, oavsett roll eller bakgrund. Peabs målinriktade arbete med jämställdhet, mångfald och likabehandling är en del i arbetet med att hantera riskerna kopplat till kompetensförsörjning vilket också bidrar till att öka mångfalden i branschen.</p>
<p>Projektutvecklingsrisker</p>	<p>För Peabs projektutveckling av bostäder påverkas lönsamheten av, förutom risken kopplat till produktionen, omvärldsfaktorer såsom konjunktur, ränteläge, kundernas köpvilja samt andra marknadsförutsättningar. Peabs kommersiella fastighetsutveckling har en liknande riskbild där även investerarmarknadens köpvilja påverkar förutsättningarna för fastighetsförsäljningar. Gemensamt för utvecklingsverksamheten är dessutom risken i planarbetet för exploateringsmark där myndighetsbeslut kan få stor påverkan på markvärden och därmed framtida projekts lönsamhet.</p>	<p>Genom fastställda krav på förhandsförsäljning före produktionsstart av bostadsprojekt minskar försäljningsrisken. Motsvarande riskhantering för kommersiell fastighetsutveckling är krav på uthyrningsgrad före byggstart. Ur risksynpunkt är det även viktigt att korta ledtiderna från markförvärv till färdigt projekt utifrån risk för förändrade marknadsförutsättningar.</p>
<p>Arbetsmiljörisker</p>	<p>Arbetsmiljöolyckor på Peabs arbetsplatser kan leda till att medarbetare eller underentreprenörer/leverantörer skadas eller i värsta fall förolyckas. Detta kan leda till böter, juridiska sanktioner och skadat varumärke.</p>	<p>För att förebygga tillbud och olyckor på arbetsplatserna utvecklar Peab kvalitetssäkrade arbetsmetoder och utbildar inom området. Fokus ligger på planering och riskbedömning i tidigt skede samt ett lärande från inrapporterade riskobservationer, tillbud och olyckor.</p>
<p>Etiska risker</p>	<p>Etiska risker kan innebära att medarbetare i Peab inte agerar i enlighet med Peabs uppförandekod och att de är involverade i oegentligheter, mutor eller korrupcion. Etiska risker kan också vara förknippade med överträdelse av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan. Detta kan leda till böter, juridiska sanktioner och skadat varumärke.</p>	<p>Ett systematiskt etikarbete med fokus på förebyggande utbildningar, en tydlig uppförandekod och tydliga konsekvenser vid överträdelse är grunden för ett starkt varumärke och en sund konkurrens. Leverantörskontroller förebygger risk i leverantörskedjan. Ett visseblåsarsystem säkerställer möjligheten att även anonymt påtala etiska risker.</p>

Operativa risker	Beskrivning	Hantering
Miljörisker	Peab är även exponerat för miljörelaterade risker. Allvarliga miljöincidenter på Peabs arbetsplatser kan ha betydande påverkan på den lokala miljön, leda till böter och skada varumärket. Extremväder kan orsaka störningar och fördröjningar på Peabs arbetsplatser och i försörjningskedjan. Ökade kostnader för energi och utsläpp av växthusgaser kan ha negativ påverkan på Peabs lönsamhet och varumärke.	Peab arbetar förebyggande med fokus på klimatpåverkan, resurseffektivitet samt utfasning av miljö- och hälsofarliga ämnen. Kompetenshöjande insatser är också en viktig del av vår riskhantering avseende miljö.
IT risker	Peab ökar digitalisering i verksamheterna vilket leder till ökat krav på åtkomst till IT-system. Identifierade riskområden är IT-attacker och bristande kontinuitetsplanering som kan leda till direkta driftstopp för verksamheten. Dagens IT-beroende gör att dessa driftstopp kan bli omfattande och drabba stora delar av verksamheten under en längre tid. Detta kan få omfattande konsekvenser både på det ekonomiska resultatet och företagets varumärke.	Peab IT bedriver systematiskt IT-säkerhetsarbete som innefattar kartläggning av IT-risker, löpande uppföljning enligt revisionsplan, omvärldsbevakning, kontinuitetsplanering samt licensförvaltning. Fokus ligger på förebyggande aktiviteter för att säkerställa tillgång till information och IT-verktyg. Löpande analyseras och prioriteras nya lagkrav och hotbilder.
Finansiella risker och risker kopplade till finansiell rapportering	Beskrivning	Hantering
Finansiellt risktagande	Det finansiella risktagandet är kopplat till verksamhetens kapital- och investeringsbehov. Kapitalbehovet ser olika ut i Peabs fyra affärsområden. Entreprenadverksamheterna i Bygg och Anläggning har i normalfallet ett positivt rörelsekapital vilket bidrar till finansiering av övriga verksamheter. Industri binder kapital i anläggningstillgångar med ett löpande investeringsbehov. Projektutveckling binder kapital från investering i mark och byggrätter fram till försäljning.	Peabs finansiella mål om en soliditet överstigande 25 procent utgör det koncernövergripande styrmedlet för finansiellt risktagande. För affärsområdena Industri och Projektutveckling styrs kapitalbindning utifrån fastställda ramar. Samtliga investeringar i Peab hanteras i fastställd investeringsrutin där en investeringsgrupp är beslutande i samtliga investeringar. Affärsområdena Bygg och Anläggnings kapitalbindning styrs på krav på betalsaldo.
Finansiella risker	Koncernen är exponerad för finansiella risker, såsom ränterisker, likviditetsrisker, refinansieringsrisker, valutarisker samt kreditrisker.	För mer information om finansiella risker se not 36.
Risker kopplade till finansiell rapportering	Eftersom Peab tillämpar successiv vinstavräkning i merparten av pågående projekt kan felaktiga projektprognoiser 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.	En förutsättning för en korrekt 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.

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.

Mkr	Beräkningsbas	Förändring	Resultateffekt (före skatt)
Operativt			
Volym (rörelsemarginal konstant)	50 000	+/- 10%	+/- 240
Rörelsemarginal (volym konstant)	4,8%	+/- 1 procentenhet	+/- 500
Material och underentreprenader	24 000	+/- 1%	+/- 240
Finansiellt			
Nettoskuld (räntan konstant)	1 216	+/- 10%	+/- 3
Genomsnittlig effektivränta ¹⁾ (nettoskuld konstant)	2,6%	+/- 1 procentenhet	+/- 22

¹⁾ Beräkningen grundas på antagandet att av nettoskulden har 2 230 Mkr en räntebindningstid som är kortare än 1 år och som således relativt omgående påverkas av en förändring i marknadsräntorna.

Övriga upplysningar och vinstdisposition

PEABS HÅLLBARHETSARBETE

Som samhällsbyggare och stor arbetsgivare påverkar Peabs verksamhet samhället och människorna som lever och arbetar där, på både kort och lång sikt. Vi lägger därför stor vikt vid att det vi planerar och genomför ska vara etiskt och långsiktigt hållbart genom hela livscykeln. Det handlar om att bedriva ett hållbart och ansvarsfullt företagande för Människa (medarbetare och samhälle), Miljö och Affär. Peabs strategiska hållbarhetsarbete handlar i första hand om att förebygga risk, att bedriva systematiskt kvalitetsarbete och att på ett nyskapande, ansvarsfullt sätt möjliggöra hållbar utveckling. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Peab valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en rapport utanför Förvaltningsberättelsen. De delar som ska beskrivas i en hållbarhetsrapport finns tillgängliga under avsnitten Mål och strategier, Vår syn på en hållbar verksamhet, Risker och riskhantering samt Bolagsstyrning på sidorna 8–27, 42–44 och 110–113.

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 tre procent (tre) av koncernens nettoomsättning 2017. 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 motsvarade cirka åtta procent (åtta) av koncernens nettoomsättning 2017.

FORSKNING OCH UTVECKLING

Forskning och utveckling är en nödvändighet för att möta de föränderliga krav som samhället, kunderna och som vi själva ställer på vår verksamhet. I Peab finns ingen centraliserad avdelning för forskning och utveckling utan istället sker ett tvärfunktionellt arbete mellan stödfunktioner och affärsområden efter behovsstyrd forskning och utveckling. Den nya kunskapen används för att förbättra eller ta fram nya varor, tjänster och produktionsprocesser. Peab samarbetar med universitet, högskolor, branschorganisationer och medverkar aktivt i många branschgemensamma projekt.

Som exempel på branschgemensamma projekt som pågått under 2017 inom affärsområde Bygg kan nämnas "Ny fuktsensor för

betonggjutning", "Dränering av fukt i betong genom elektro-osmos", "Möjligheter för ökade cirkulära flöden av byggmaterial". Inom affärsområde Anläggning har bland annat projekten "Lyckade partneringsprojekt", "Förlängning av gamla stålbroars livslängd", "Oförstörande provning av tjocka betongkonstruktioner" pågått. Branschgemensamma projekt inom affärsområde Industri 2017 är exempelvis "Hållbart samhällsbyggande med beständig betong", "Säkrare funktionella gång- och cykelvägsbeläggningar" och "Proportionering av slaggasfalt".

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Peab har under oktober 2017 avyttrat samtliga 2 458 447 aktier i Lemminkäinen Oyj. Försäljningen innebär en positiv likviditetseffekt om cirka 575 Mkr och påverkade koncernens finansnetto positivt med 93 Mkr.

PEABAKTIEN

Peabs aktiekapital uppgick vid utgången av 2017 till 1 583 866 056 kronor, fördelat på totalt 296 049 730 aktier, vilket ger ett kvotvärde på 5,35 kronor per aktie. Antalet A-aktier uppgår till 34 319 957 med ett röstvärde på tio röster per aktie, och antalet B-aktier uppgår till 261 729 773 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 föfoga över rösträtt på stämman. Per den 31 december 2017 fanns det cirka 37 000 aktieägare i Peab. Vid ingången av 2017 hade Mats Paulsson med bolag 28,6 procent av rösterna, Fredrik Paulsson med familj och bolag 14,5 procent av rösterna och Anita Paulsson med familj och bolag 14,5 procent av rösterna. Som ett led i en generationsväxling sammanförde familjerna Paulsson under våren 2017 merparten av sina indirekta innehav i ett holdingbolag, Ekhaga Utveckling AB, som kontrolleras av Mats Paulssons son Fredrik Paulsson. Ekhaga Utveckling AB har 48,2 procent av rösterna. Det samlade ägandet kopplat till familjerna Paulsson uppgår totalt till 25,5 procent av kapitalet och 57,6 procent av rösterna vid utgången av 2017. Bolaget har ingen kännedom om avtal mellan aktieägare, som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktierna.

Peabs årsstämma beslöt den 10 maj 2017 att ge styrelsen bemyndigande att fram till nästa årsstämma att besluta om nyemission av aktier av serie B, med företrädesrätt för befintliga aktieägare att delta i emissionen eller utan företrädesrätt för befintliga aktieägare att delta i emissionen i samband med företagsförvärv. Bemyndigandet ska kunna utnyttjas vid ett eller flera tillfällen och får avse sammanlagt högst 10 procent av det registrerade aktiekapitalet vid tidpunkten för bemyndigandet. Under året har styrelsen inte tagit något beslut om nyemission av aktier.

En vinstandelsstiftelse för anställda bildades av Peab 2007. Enligt stiftelsens placeringspolicy ska stiftelsens förmögenhet i huvudsak placeras i aktier i Peab. Per den 31 december 2017 hade stiftelsen ett innehav om 9 439 000 B-aktier i Peab, motsvarande 3,2 procent av antalet aktier.

INNEHAV AV EGNA AKTIER

Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2017 till 1 086 984 B-aktier, vilket motsvarar 0,4 procent av det totala antalet aktier. Peabs årsstämma beslöt den 10 maj 2017 att ge styrelsen fortsatt bemyndigande att fram till nästa årsstämma förvärva högst så många aktier att bolagets innehav av egna aktier efter förvärvet uppgår till högst tio procent av antalet aktier i bolaget. Under 2017 har Peab inte gjort några återköp eller avyttringar av egna aktier. Peabs innehav av egna aktier uppgick därför vid årets slut till 1 086 984 B-aktier. För mer information se not 29.

BOLAGSSTYRNING

En utförlig beskrivning av styrelsens arbete, bolagsstyrningen och system för intern kontroll finns på sidorna 110–113.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen kommer att till årsstämman den 7 maj 2018 förelägga följande ersättningsprinciper:

Denna ersättningspolicy omfattar lön och andra villkor för koncernledningen i Peab AB ("Peab") omfattande verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen, nedan benämnda "Ledande befattningshavare". Denna ersättningspolicy skall tillämpas på nya avtal, eller ändringar i existerande avtal, som träffas med Ledande befattningshavare, efter det att årsstämman i Peab fastställt policyn.

1. Grundläggande princip

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

2. Fast lön

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

3. Rörlig lön

Ledande befattningshavare kan, från tid till annan, erbjudas rörlig lön. Sådan rörlig lön får högst uppgå till 60 procent av fast lön och skall främst vara baserad på mål kopplade till Peabkoncernens lönsamhet, samt andra, vid var tid, väsentliga koncernmål. Rörlig lön skall fastställas för varje enskilt verksamhetsår. Rörlig lön regleras året efter intjänandet och kan utbetalas antingen som lön eller placeras som pensionssparande i finansiellt instrument med koppling till Peabaktien. Styrelsen skall årligen värdera om man till årsstämman skall föreslå aktierelaterat incitamentsprogram.

4. Långsiktigt incitamentsprogram (LTI-program)

Ledande befattningshavare kan från tid till annan erbjudas att delta i ett LTI-program. Maximalt årligt utfall i LTI-program (inklusive sociala avgifter) kan ej överstiga 40 procent av fast

årslön. Utfall av LTI-program placeras som pensionssparande i finansiellt instrument med koppling till Peabaktien.

5. Pension

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

6. Icke monetära förmåner

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

7. Uppsägningstid och avgångsvederlag

Uppsägningstiden från Peabs sida skall vara högst 24 månader och från Ledande befattningshavare högst 6 månader. Om avgångsvederlag utgår, skall den sammanlagda ersättningen för uppsägningenslön och avgångsvederlag högst uppgå till 24 månadslöner.

8. Styrelsens förberedelser och beslutsfattande

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

9. Undantag

Styrelsen har enligt 8 kap 53 § aktiebolagslagen rätt att frånga denna policy om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

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.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Tillväxten för husbyggnadsinvesteringarna i Sverige fortsatte under 2017. Ökningstakten har dock bromsat in eftersom bostadsbyggandet planar ut. Oron på bostadsmarknaden tilltog under hösten, vilket delvis kan kopplas till beslutet om ett utökat amorteringskrav. Rapporteringen om överproduktion och uthyrningssvårigheter i nybyggda bostäder och det ökade antalet objekt till salu bör också ha varit bidragande till att prisnivån föll under året. Samtidigt kvarstår flera, för bostadsbyggandet, positiva faktorer som lågt ränteläge, stark tillväxt i omvärlden, växande befolkning och ökad sysselsättning. Om bostadsbyggandet tappar fart är det däremot fortsatt hög aktivitet i det privata och offentliga lokalbyggandet och särskilt industribyggandet har fått ett uppsving efter de senaste årens svaga utveckling. För 2018 väntas nolltillväxt för husbyggnadsinvesteringarna totalt. Anläggningsinvesteringarna har haft en tillväxt 2017 och spås växa även under 2018.

Den norska byggmarknaden har utvecklats positivt under 2017, främst drivet av en ökad aktivitet inom det privata och offentliga lokalbyggandet. Bostadsbyggandet bedöms ha utvecklats i sidled då svagare utsikter för byggandet av småhus balanserades upp av en starkare utveckling inom flerbostadshus. För 2018 väntas

en negativ rekyll till följd av sättningar i prisutvecklingen innan bostadsbyggandet landar kring nolltillväxt igen 2019. En nolltillväxt är även att vänta inom övrigt husbyggande under prognosperioden 2018–2019. Anläggningsbyggandet bedöms däremot utvecklas starkt, stimulerat av god ekonomisk utveckling och starkare statsfinanser.

Finland gynnas av en bred uppgång i världsekonomin. Konsumentförtroendet är högt och industrin rapporterar om ökad ordergång och produktion. Bostadsbyggandet har tagit fart och den positiva ökningen väntas hålla i sig ytterligare ett par år. Det privata lokalbyggandet växer tack vare en ökad aktivitet inom kontor och handel. Samtidigt faller både industribyggandet och det offentliga husbyggandet tillbaka, vilket har dämpat tillväxten för total husbyggnad 2017. Sammantaget spås den samlade husbyggnadsvolymen växa svagt under 2018 och 2019. Prognosen för anläggningsinvesteringarna indikerar en utplaning för 2018, vilket följer på 2017 års svaga tillväxt.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består av koncernledning samt koncerngemensamma funktioner. Omsättningen för 2017 uppgick till 262 Mkr (242) och bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet för året uppgick till -150 Mkr (-162). I finansiella poster ingick en realisationsvinst med 163 Mkr avseende försäljning av aktier i Lemminkäinen Oyj, för mer information kring påverkan i koncernen, se avsnitt Viktiga händelser under året. Resultat efter finansiella poster uppgick till -100 Mkr (-300). Moderbolaget har under året erhållit koncernbidrag med netto 3 419 Mkr (2 377). Årets resultat uppgick till 2 017 Mkr (1 221).

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor;

Överkursfond	2 308 208 948
Särskild fond	55 000 000
Balanserat resultat	1 123 233 744
Årets resultat	2 016 785 296
Summa	5 503 227 988

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

Utdelning, 296 049 730 aktier á 4,00 kr	1 184 198 920
Balanseras i ny räkning ¹⁾	4 319 029 068
Summa	5 503 227 988
¹⁾ varav till överkursfond	2 308 208 948

Resultaträkning – Koncernen

Mkr	Not	2017	2016
Nettoomsättning	3,4	50 090	46 337
Kostnader för produktion	11	-45 345	-41 948
Bruttoresultat		4 745	4 389
Försäljnings- och administrationskostnader	11	-2 620	-2 428
Övriga rörelseintäkter	6	305	149
Övriga rörelsekostnader	7	-25	-12
Rörelseresultat	4,8,9,10,37	2 405	2 098
Finansiella intäkter		191	195
Finansiella kostnader		-151	-243
Finansnetto	12	40	-48
Resultat före skatt		2 445	2 050
Skatt	14	-388	-323
Årets resultat		2 057	1 727
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		2 057	1 727
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Årets resultat		2 057	1 727
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		6,97	5,85

Rapport över totalresultat – Koncernen

Mkr	Not	2017	2016
Årets resultat		2 057	1 727
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-53	166
Omräkningsdifferenser överfört till årets resultat		-2	-1
Årets förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas		103	157
Förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas överfört till årets resultat		-158	-4
Årets förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar		53	31
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar överfört till årets resultat		59	-
Andelar i joint ventures övrigt totalresultat		0	1
Skatt hänförligt till poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat	14	-16	1
		-14	351
Poster som inte kan omföras till årets resultat			
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner		-	0
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till årets resultat	14	-	0
		-	0
Årets övrigt totalresultat		-14	351
Årets totalresultat		2 043	2 078
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		2 043	2 078
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Årets totalresultat		2 043	2 078

Balansräkning – Koncernen

Mkr	Not	2017	2016
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	2 167	2 036
Materiella anläggningstillgångar	16	5 508	4 277
Förvaltningsfastigheter	17	871	–
Andelar i joint ventures	18	936	715
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21,35,36	80	864
Räntebärande långfristiga fordringar	20,31,35,36	1 520	1 762
Uppskjutna skattefordringar	14	15	69
Andra långfristiga fordringar	22	131	178
Summa anläggningstillgångar		11 228	9 901
Projekt- och exploateringsfastigheter	23	6 439	7 007
Varulager	24	399	364
Pågående arbete	25	1 349	1 203
Kundfordringar	26,35,36	8 709	8 221
Räntebärande kortfristiga fordringar	20,35,36	411	336
Skattefordringar		33	37
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	27	2 381	2 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		455	435
Övriga kortfristiga fordringar	22	277	387
Likvida medel	35,36	595	1 062
Summa omsättningstillgångar		21 048	21 708
Summa tillgångar		32 276	31 609
Eget kapital			
	29		
Aktiekapital		1 584	1 584
Övrigt tillskjutet kapital		2 576	2 576
Reserver		-167	-153
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		6 368	5 373
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		10 361	9 380
Innehav utan bestämmande inflytande		1	0
Summa eget kapital		10 362	9 380
Skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	30,35,36	2 573	2 728
Övriga långfristiga skulder	33,35	203	182
Uppskjutna skatteskulder	14	211	372
Avsättningar	32	637	594
Summa långfristiga skulder		3 624	3 876
Räntebärande kortfristiga skulder	30,35,36	1 169	2 294
Leverantörsskulder	35,36	4 882	4 474
Skatteskulder		311	407
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	27	6 257	5 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 778	3 433
Övriga kortfristiga skulder	33,35	1 574	1 631
Avsättningar	32	319	205
Summa kortfristiga skulder		18 290	18 353
Summa skulder		21 914	22 229
Summa eget kapital och skulder		32 276	31 609

Rapport över förändringar i eget kapital – Koncernen

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare						Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Verkligt värde-reserv	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat			
Ingående eget kapital 2016-01-01	1 584	2 576	-257	-94	-153	4 420	8 076	0	8 076
Årets totalresultat									
Årets resultat						1 727	1 727		1 727
Årets övrigt totalresultat			178	153	20		351		351
Årets totalresultat	-	-	178	153	20	1 727	2 078	0	2 078
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare									
Lämnade utdelningar						-767	-767		-767
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande, bestämmande inflytande sedan tidigare						-7	-7		-7
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	-	-	-	-	-	-774	-774	-	-774
Utgående eget kapital 2016-12-31	1 584	2 576	-79	59	-133	5 373	9 380	0	9 380
Ingående eget kapital 2017-01-01	1 584	2 576	-79	59	-133	5 373	9 380	0	9 380
Årets totalresultat									
Årets resultat						2 057	2 057		2 057
Årets övrigt totalresultat			-59	-55	100		-14		-14
Årets totalresultat	-	-	-59	-55	100	2 057	2 043	0	2 043
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare									
Lämnade utdelningar						-1 062	-1 062		-1 062
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande, bestämmande inflytande sedan tidigare						0	0		0
Förvärv av delägda bolag, ej bestämmande inflytande sedan tidigare								1	1
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	-	-	-	-	-	-1 062	-1 062	1	-1 061
Utgående eget kapital 2017-12-31	1 584	2 576	-138	4	-33	6 368	10 361	1	10 362

Kassaflödesanalys – Koncernen

Mkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten	44		
Resultat före skatt		2 445	2 050
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		988	872
Betald skatt		-651	-19
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		2 782	2 903
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av projekt- och exploateringsfastigheter		-425	-146
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		-174	-158
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-386	-2 133
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 042	2 989
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		57	552
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 839	3 455
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel		-160	-137
Avyttring av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel		4	5
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-56	-2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 256	-847
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		109	107
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-265	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-388	-688
Avyttring av finansiella tillgångar		1 468	758
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-544	-804
Kassaflöde före finansiering		2 295	2 651
Finansieringsverksamheten			
Förändring av utnyttjad lånefacilitet		-	-1 500
Upptagna lån		952	1 027
Amortering av lån		-933	-634
Upptagna obligationslån		-	349
Amortering obligationslån		-349	-999
Amortering av leasingskuld		-229	-212
Förändring av emitterade företagscertifikat		-1 129	123
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare		-1 062	-767
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 750	-2 613
Årets kassaflöde		-455	38
Likvida medel vid årets början		1 062	873
Valutakursdifferens i likvida medel		-12	151
Likvida medel vid årets slut		595	1 062

Resultaträkning – Moderbolaget

Mkr	Not	2017	2016
Nettoomsättning	3	262	242
Administrationskostnader	9,10	-412	-404
Rörelseresultat		-150	-162
Resultat från finansiella poster	12		
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		180	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130	-142
Resultat efter finansiella poster		-100	-300
Bokslutsdispositioner	13	2 626	1 855
Resultat före skatt		2 526	1 555
Skatt	14	-509	-334
Årets resultat		2 017	1 221

Rapport över totalresultat – Moderbolaget

Mkr	2017	2016
Årets resultat	2 017	1 221
Övrigt totalresultat		
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat		
Årets förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas	94	170
Förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas överfört till årets resultat	-169	–
Årets övrigt totalresultat	-75	170
Årets totalresultat	1 942	1 391

Balansräkning – Moderbolaget

Mkr	Not	2017	2016
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	38	–
Materiella anläggningstillgångar	16	1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	42	12 116	11 811
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21,35,36	0	480
Uppskjuten skattefordran	14	110	99
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 226	12 390
Summa anläggningstillgångar		12 265	12 391
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	26,35,36	1	1
Fordringar koncernföretag	35	3 472	2 444
Övriga kortfristiga fordringar	22	4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	15	10
Summa kortfristiga fordringar		3 492	2 459
Kassa och bank	35	0	0
Summa omsättningstillgångar		3 492	2 459
Summa tillgångar		15 757	14 850
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 584	1 584
Reservfond		300	300
Fond för utvecklingsutgifter		17	–
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 308	2 308
Särskild fond		55	55
Fond för verkligt värde		–	75
Balanserat resultat		1 123	981
Årets resultat		2 017	1 221
Summa eget kapital		7 404	6 524
Obeskattade reserver	43	1 315	522
Avsättningar			
Övriga avsättningar	32	32	28
Summa avsättningar		32	28
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	30,35	6 326	7 281
Summa långfristiga skulder		6 326	7 281
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	35	25	28
Skulder till koncernföretag	35	347	58
Aktuella skatteskulder		225	339
Övriga kortfristiga skulder	33	7	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	76	63
Summa kortfristiga skulder		680	495
Summa skulder		7 006	7 776
Summa eget kapital och skulder		15 757	14 850

Rapport över förändringar i eget kapital – Moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital					Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Fond för utvecklings-utgifter	Över-kursfond	Särskild fond	Fond för verkligt-värde	Balan-serat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2016-01-01	1 584	300	–	2 308	55	-95	1 685	63	5 900
Årets resultat								1 221	1 221
Årets övrigt totalresultat						170			170
Årets totalresultat	–	–	–	–	–	170	–	1 221	1 391
Vinstdisposition							63	-63	–
Lämnad utdelning							-767		-767
Utgående eget kapital 2016-12-31	1 584	300	–	2 308	55	75	981	1 221	6 524
Ingående eget kapital 2017-01-01	1 584	300	–	2 308	55	75	981	1 221	6 524
Årets resultat								2 017	2 017
Årets övrigt totalresultat						-75			-75
Årets totalresultat	–	–	–	–	–	-75	–	2 017	1 942
Vinstdisposition							1 221	-1 221	–
Förändring av fond för utvecklingsutgifter			17				-17		–
Lämnad utdelning							-1 062		-1 062
Utgående eget kapital 2017-12-31	1 584	300	17	2 308	55	–	1 123	2 017	7 404

Kassaflödesanalys – Moderbolaget

Mkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten	44		
Resultat efter finansiella poster		-100	-300
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-158	4
Betald skatt		-634	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-892	-299
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-7	0
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		30	20
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		23	20
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-869	-279
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-35	-82
Förvärv av immateriella tillgångar		-39	-
Reglering tidigare köpeskilling för aktier		6	-
Avyttring av finansiella tillgångar		568	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		500	-82
Kassaflöde före finansiering		-369	-361
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		2 393	1 123
Lämnade koncernbidrag		-16	-903
Upptagna lån		-	900
Amortering av lån		-946	-
Utbetald utdelning		-1 062	-767
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		369	353
Årets kassaflöde		0	-8
Likvida medel vid årets början		0	8
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Not 1	Redovisningsprinciper	57
Not 2	Viktiga uppskattningar och bedömningar	64
Not 3	Intäkternas fördelning	65
Not 4	Rörelsesegment	65
Not 5	Förvärv av rörelse	68
Not 6	Övriga rörelseintäkter	69
Not 7	Övriga rörelsekostnader	69
Not 8	Statliga stöd	69
Not 9	Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	69
Not 10	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	72
Not 11	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	72
Not 12	Finansnetto	72
Not 13	Bokslutsdispositioner	73
Not 14	Skatter	73
Not 15	Immateriella anläggningstillgångar	75
Not 16	Materiella anläggningstillgångar	77
Not 17	Förvaltningsfastigheter	78
Not 18	Andelar i joint ventures	78
Not 19	Gemensam verksamhet	82
Not 20	Räntebärande fordringar	82
Not 21	Andra långfristiga värdepappersinnehav	82
Not 22	Andra fordringar	82
Not 23	Projekt- och exploateringsfastigheter	82
Not 24	Varulager	83
Not 25	Pågående arbeten	83
Not 26	Kundfordringar	83
Not 27	Entreprenaduppdrag	83
Not 28	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83
Not 29	Eget kapital	84
Not 30	Räntebärande skulder	85
Not 31	Pensioner	86
Not 32	Avsättningar	86
Not 33	Övriga skulder	88
Not 34	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88
Not 35	Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde	88
Not 36	Finansiella risker och finanspolicy	91
Not 37	Operationella leasingavtal	95
Not 38	Investeringsåtaganden	95
Not 39	Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar	95
Not 40	Disposition av bolagets vinst	96
Not 41	Närstående	96
Not 42	Koncernföretag	98
Not 43	Obeskattade reserver	101
Not 44	Kassaflödesanalys	101
Not 45	Uppgifter om moderbolaget	102
Not 46	Nya IFRS 2018	102

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.

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 27 mars 2018. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 7 maj 2018.

VÄRDERINGSGRUNDER

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 utgör dotterbolag, samarbetsarrangemang eller intressebolag.

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. 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 oförändrade jämfört med årsredovisningen 2016.

Efter en genomgång av fastighetsbeståndet har beslut fattats att vissa fastigheter som tidigare har rapporterats som projekt- och exploateringsfastigheter, det vill säga lagerfastigheter, istället ska klassificeras som förvaltningsfastigheter respektive driftsfastigheter i de fall det inte finns någon planerad avyttring och fastigheterna kan komma att finnas kvar i koncernen under en längre tid. Omklassificeringen skedde den 1 januari 2017 och innebar att IAS 40 Förvaltningsfastigheter för första gången blev tillämplig för de fastigheter som omklassificerades till förvaltningsfastigheter. Omklassificering av fastigheterna sker framåt- riktat varför inga jämförelsetal har omräknats. Peab har valt att redovisa förvaltningsfastigheterna enligt anskaffningsvärdemetod, i likhet med redovisningen av driftsfastigheter. Det redovisade värdet av omklassificerade fastigheter förändrades inte vid omklassificeringstidpunkten.

Ändrade IFRS med tillämpning från och med 2017 har inte haft annat än obetydlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

NYA IFRS OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, ersätter från och med 2018 existerande standarder relaterade till intäktsredovisning såsom IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet. Inga väsentliga effekter har identifierats. De förändringar som IFRS 15 har inneburit beskrivs i not 46.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 Finansiella instrument, ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, från och med 2018. Jämfört med IAS 39 medför IFRS 9 förändringar avseende framför allt klassificering och värdering av finansiella tillgångar och finansiella skulder, nedskrivning av finansiella tillgångar samt säkringsredovisning. Effekter av IFRS 9 beskrivs närmare i not 46.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal, ersätter IAS 17 Leasingavtal från och med 1 januari 2019. Peab planerar inte att förtdistillämpa IFRS 16. För Peab som leasetagare innebär IFRS 16 att samtliga leasingavtal skall redovisas som tillgångar och skulder i balansräkningen representerande rätten att nyttja den leasade tillgången respektive åtagandet att betala framtida leasingavgifter. För leasingavtal redovisas avskrivningar på leasingtillgången och räntekostnader hänförliga till leasingskulden i resultaträkningen. Frivilliga undantag från tillämpning av IFRS 16 finns för leasingavtal av mindre värde samt kontrakt med en leasingperiod om högst tolv månader. För leasegivare innebär IFRS 16 inga väsentliga förändringar med undantag för tillkommande upplysningskrav. Peab driver ett särskilt projekt för att implementera IFRS 16 och utreda vilken påverkan IFRS 16 kommer att få på koncernens resultat och ställning samt tilläggsupplysningar. För Peab bedöms balansomslutningen öka genom aktivering av avtal som idag klassificeras som operationella, rörelseresultatet kommer att förbättras medan de finansiella kostnaderna kommer att öka. Peab gör idag antagandet att balansomslutningen kommer att öka med cirka två till fem procent men analysen måste färdigställas innan slutliga effekter kan kvantifieras. Effekterna kommer vidare att påverkas av vilken av de tillgängliga övergångsreglerna som Peab väljer att tillämpa vid övergången till IFRS 16, ett val som Peab ännu inte gjort.

Övrigt

Övriga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden som hittills antagits av IASB bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

SEGMENTSRAPPORTERING

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver en likartad affärsverksamhet som genererar intäkter och kostnader och vars resultat regelbundet följs upp av koncernledningen.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder består av belopp som förfaller till betalning först efter mer än tolv månader efter balansdagen samt andra belopp för vilka bolaget har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen till en tidpunkt som ligger mer än tolv månader efter balansdagen. Andra tillgångar och skulder redovisas som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld. Som omsättningstillgång redovisas även lagertillgångar i form av projekt- och exploateringsfastigheter med en normal verksamhetscykel som är längre än tolv månader.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från Peab AB. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

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

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46

1

Rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden tillämpas vid den tidpunkt koncernen får ett bestämmande inflytande över förvärvat verksamhet. Förvärvsmetoden innebär att förvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterbolagets 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. Vid successiv ökning av ägande och inflytande sker således en omvärdering av tidigare innehav till verkligt värde vid den tidpunkt koncernen får ett bestämmande inflytande över verksamheten och denna värdeförändring redovisas i resultatet.

Goodwill beräknas som summan av vederlaget för andelarna eller rörelsen, vid stegvisa förvärv med tillägg för det verkliga värdet på andelar som innehas sedan tidigare, minus det verkliga värdet av dotterbolagets identifierbara tillgångar och övertagna skulder. När skillnaden är negativ, redovisas denna direkt i årets resultat. Transaktionsutgifter vid rörelseförvärv kostnadsförs vid förvärvstidpunkten.

Villkorade köpeskillingar värderas till verkligt värde både vid förvärvstidpunkten och löpande därefter med värdeförändringar redovisade i resultatet.

Nettotillgångar hänförliga till ägare utan bestämmande inflytande (minoritet) redovisas i koncernen 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.

Utställd säljoption avseende andelar som innehas av innehavare utan bestämmande inflytande redovisas enligt "Anticipated Acquisition Method". Metoden innebär att det inte redovisas något innehav utan bestämmande inflytande i koncernens totala egna kapital utan istället redovisas en finansiell skuld motsvarande nuvärdet av bedömt lösenpris. Efterföljande förändringar i skuldens värde redovisas i årets resultat, hänförligt till moderbolagets ägare.

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 dotterbolagets nettotillgångar.

Vid minskning av ägande i sådan omfattning att bestämmande inflytande går förlorat omvärderas eventuellt kvarvarande innehav till verkligt värde med värdeförändringen redovisad i resultatet.

Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar som inte omfattar rörelseverksamhet fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv och förändringar av villkorade ersättningar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar. Vid successiva förvärv av dotterbolag som utgör tillgångsförvärv, sker ingen omvärdering av tidigare förvärv i samband med att bestämmande inflytande uppkommer. Vid minskning av ägande genom delavyttring av aktier i dotterbolag som utgör tillgångsavyttring sker, till skillnad från överlåtelse av rörelseverksamhet, ingen omvärdering av kvarvarande innehav till verkligt värde om det kvarvarande innehavet utgör joint venture eller intressebolag. Innehav utan bestämmande inflytande i dotterbolag redovisade som tillgångsförvärv redovisas enligt samma principer som för rörelseförvärv, men med den skillnaden att goodwill inte ingår.

Joint ventures

Joint ventures är redovisningsmässigt de bolag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande, där koncernen har indirekt rätt till nettotillgångarna.

Intressebolag och joint ventures konsolideras enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det redovisade värdet på aktierna motsvaras av koncernens andel i bolagets eget kapital samt goodwill och andra eventuella koncernmässiga över- och undervärden. I resultatet redovisas koncernens ägarandel av innehavets resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över respektive undervärden. Erhållna utdelningar minskar investeringens redovisade värde.

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

Gemensamma verksamheter (joint operations)

Gemensamma verksamheter, vanligen bedrivna i bolagsform, är samarbetsarrangemang där Peab och en eller flera samarbetspartner har rätt till alla ekonomiska fördelar relaterade till verksamhetens tillgångar. Vidare är regleringen av verksamhetens skulder beroende av parternas köp av output från verksamheten eller kapitaltillskott till densamma. Gemensamma verksamheter redovisas enligt klyvningsmetoden innebärande att respektive part i en gemensam verksamhet redovisar sin andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Intressebolag

Intressebolag är de bolag 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. Intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med joint ventures, gemensamma verksamheter och intressebolag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i bolaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov. Då dotterbolag som anses bedriva rörelse övergår till att bli joint venture eller intresseföretag omvärderas det kvarvarande innehavet till verkligt värde enligt principerna ovan om redovisning då bestämmande inflytande upphör.

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 approximation av valutakurserna vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv.

Nettoinvestering i en utlandsverksamhet

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

INTÄKTER

Entreprenaduppdrag

Pågående entreprenaduppdrag redovisas i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal. Intäkter och kostnader redovisas i takt med att entreprenader genomförs. Denna princip benämns successiv vinstavräkning. Intäkter och kostnader redovisas i resultatet i förhållande till entreprenadens uppbyggnadsgrad. Uppbyggnadsgraden bestäms på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till den mot projekttäckningen 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 byggnaden 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 vinstavräknas först vid överlämnade av bostäderna till de slutliga köparna. Nedlagda kostnader redovisas som pågående arbete i balansräkningen. A contofakturering till kund redovisas som en icke räntebärande skuld och upptagna lån för att finansiera bostadsprojekt redovisas som räntebärande skuld.

Försäljning av fastigheter

Intäkter från försäljning av fastigheter redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Vid försäljning av projekt och exploateringsfastigheter direkt eller indirekt via aktieförsäljning redovisas underliggande försäljningsvärde för fastigheten som omsättning.

Vid försäljning av driftsfastigheter eller förvaltningsfastigheter redovisas resultateffekten netto som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Hyresintäkter från fastigheter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat. Hyresrabatter periodiseras linjärt som en minskning av hyresintäkterna över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgäst Anpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

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.

LEASINGKOSTNADER

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.

Finansiella leasingavtal

Tillgångar som förhyrs enligt finansiella leasingavtal skrivs av över bedömd nyttjandeperiod. 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. Se även Leasade tillgångar under rubriken Materiella anläggningstillgångar nedan.

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 initial redovisade värde. 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 fastställs.

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

Räntekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig utom till den del de ingår i en tillgångs anskaffningsvärde. En tillgång för vilken ränta inräknas i anskaffningsvärdet är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. För skydd mot ränterisk kopplad till koncernens upplåning används ränteswappar och säkringsredovisning tillämpas. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. I årets resultat redovisas räntekuponpdelen löpande som en korrigerande av räntekostnaden. Realiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i övrigt totalresultat och ingår som en del av säkringsreserven till dess att den säkrade posten påverkar årets resultat och så länge som kriterierna för säkringsredovisning är uppfyllda.

SKATTER

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

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare år. Aktuell

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

1 och uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser
2 och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per
3 balansdagen.

4 Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med
5 utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skatte-
6 mässiga värden på tillgångar och skulder. Värderingen av uppskjuten
7 skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder för-
8 väntas bli realiserade eller reglerade. Temporära skillnader beaktas
9 inte för skillnad som uppkommit vid redovisningen av koncernmässig
10 goodwill och inte heller för temporär skillnad som uppkommer vid
11 förvärv av dotterbolag som utgör så kallat tillgångsförvärv.

12 När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen
13 ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar
14 föreligger om till exempel det förvärvade bolaget endast äger en eller
15 flera fastigheter med hyreskontrakt, men förvärvet inte innefattar pro-
16 cesser som erfordras för att bedriva rörelseverksamhet. Vid rörelse-
17 förvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats
18 utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redo-
19 visas ingen uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången
20 redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga
21 värde efter avdrag för i transaktionen erhållen rabatt för nuvärdet
22 av skattevärdet av i framtiden utebliven skattemässig avdragsrätt
23 avseende skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde. Efter
24 förvärvet redovisas endast uppskjuten skatt på temporära skillnader
25 som uppkommer efter förvärvet.

26 Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära
27 skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det
28 är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på upp-
29 skjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms
30 sannolikt att de kan utnyttjas.

31 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

36 Redovisning i och borttagande från balansräkningen

37 En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen
38 när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran
39 tas upp när bolaget presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger
40 för motparten att betala, även om faktura ännu inte skickats. Kund-
41 fordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld
42 tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet
43 föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörs-
44 skulder tas upp när faktura mottagits.

45 En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna
46 i avtalet realiserats, 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.

42 Klassificering och värdering

43 Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde mot-
44 svarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktions-
45 kostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin
46 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 under-
stigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk
för värdefluktuationer.

47 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 koncernen 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. Den andra undergruppen, "fair value
option", används inte för närvarande.

48 Finansiella tillgångar som kan säljas

I kategorin finansiella tillgångar som kan säljas ingår finansiella till-
gångar som inte klassificerats i någon annan kategori eller finansiella
tillgångar som koncernen initialt valt att klassificera i denna kategori.
I denna kategori redovisas innehav i aktier och andelar som inte utgör
dotterbolag, intressebolag eller joint venture. Tillgångar i kategorin
värderas löpande till verkligt värde med periodens värdeförändringar
redovisade i övrigt totalresultat och de ackumulerade värdeföränd-
ringarna i en särskild komponent av eget kapital. Erhållna utdelningar
och eventuella nedskrivningar redovisas i årets resultat. Vid avyttring
av tillgången redovisas ackumulerad vinst eller förlust, som tidigare
redovisats i övrigt totalresultat, i årets resultat.

I denna kategori redovisas även innehav av onoterade aktier och
andelar som värderas till anskaffningsvärde minus eventuella ned-
skrivningar på grund av att verkligt värde inte kunnat fastställas
med tillräcklig tillförlitlighet.

49 Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte
är derivat och som har fastställbara betalningar och 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.

50 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 för vilka
säkringsredovisning tillämpas.

51 Andra finansiella skulder

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

52 Derivatinstrument och säkringsredovisning

Koncernens derivatinstrument utgörs av ränte-, valuta- och råvaru-
derivat som utnyttjas för att täcka risker för valutakursförändringar,
ränteförändringar och prisförändringar på råvaror. 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.

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 derivatin-
strumentet 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 eventuellt ineffektiv del på samma sätt som värdeförändringar på derivat som inte används för säkringsredovisning.

Säkring av framtida kassaflöden

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. Avseende säkringsredovisning av ränteswappar, se även avsnittet om "Finansiella intäkter och kostnader" ovan.

Säkring av verkligt värde

Innehav av aktier i utländsk valuta som klassificerats som finansiella tillgångar som kan säljas kan från tid till annan valutasäkras genom användning av valutaterminer. Säkringarna identifieras då som säkring av verkligt värde. Säkringsredovisning sker genom att valutakurseffekten som uppstår vid omräkning av aktierna till funktionell valuta motsvaras av förändringarna i säkringsinstrumentens verkliga värden. Eventuell ineffektiv del 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.

FASTIGHETER

Koncernens fastighetsinnehav redovisas uppdelade på:

- Driftsfastigheter bland anläggningstillgångar
- Förvaltningsfastigheter bland anläggningstillgångar
- Projekt- och exploateringsfastigheter som varulager bland omsättningstillgångar

Driftsfastigheter

Fastigheter, vilka används i den egna verksamheten, utgörs av kontors-, produktions- och övriga driftsfastigheter och redovisas som byggnader och mark bland materiella anläggningstillgångar. Driftsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Redovisningsprinciper framgår i övrigt nedan under "Materiella anläggningstillgångar".

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som klassificeras som anläggningstillgångar vilka innehåller i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter, i likhet med drifts-

fastigheter, redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Redovisningsprinciper framgår i övrigt nedan under "Materiella anläggningstillgångar".

Upplýsningar lämnas om verkligt värde av förvaltningsfastigheterna. Värderingen bygger på en intern värderingsmodell. Som ett komplement till denna värdering inhämtas även årliga externa marknadsvärderingar för ett antal av objekten. Extern värdering av fastigheterna sker vart tredje år.

Projekt- och exploateringsfastigheter

Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas bland omsättningstillgångar och består av råmark och saneringsfastigheter för framtida exploatering, bebyggda fastigheter för projektutveckling, förädling och därefter försäljning, samt indirekta innehav. Fastigheterna förväntas realiseras under Peabs normala verksamhetscykel. Värderingen sker enligt IAS 2 Varulager, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet, se nedan under "Varulager".

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Ägda tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att nyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar förväntas. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbyte.

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.

Nedskrivningar behandlas i separat avsnitt nedan.

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.

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 koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Tillkommande utgifter inkluderar utgifter för utbyte av hela eller delar av identifierade komponenter samt utgifter för tillskapande av ny komponent. Utgifter som inte uppfyller tillgångskriteriet 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. Låneutgifter ingår i anskaffningsvärdet för egenproducerade fastigheter.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

1

Avskrivningsprinciper

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

2

3

4

Byggnader (driftsfastigheter och förvaltningsfastigheter) 25–100 år

5

Markanläggningar 25–50 år

6

Asfaltverk och betongfabriker 10–15 år

7

Fordon och entreprenadmaskiner 5–10 år

8

Övriga maskiner och inventarier 3–10 år

9

Bedömning av en tillgångs nyttjandeperiod och restvärde görs årligen.

10

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.

11

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

12

Goodwill

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

13

Balanserade utvecklingsutgifter

Utgifter för utveckling förekommer främst avseende utveckling av IT-system och redovisas som en tillgång i balansräkningen, om applikationen är tekniskt eller kommersiellt användbar och koncernen bedöms kunna uppbringa erforderliga resurser att fullfölja utvecklingen och därefter använda den immateriella tillgången. Det redovisade värdet inkluderar samtliga direkt hänförliga utgifter; t ex för programvara, köpta tjänster, personal och, ifråga om projekt som löper mer än tolv månader, låneutgifter. Övriga utgifter för utveckling redovisas i årets resultat som kostnad när de uppkommer. I balansräkningen redovisas balanserade utvecklingsutgifter till anskaffningsvärde, med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

14

Övriga immateriella tillgångar

Övriga immateriella tillgångar avser förvärvade tillgångar som redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Dessa immateriella tillgångar består av:

15

- Varumärken
- Kundrelationer
- Nyttjanderätter, främst grustäkter

16

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar redovisas i årets resultat linjärt över de immateriella tillgångarnas beräknade nyttjandeperioder. Goodwill och immateriella tillgångar med en obestämbar nyttjandeperiod skrivs inte av men prövas 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.

17

De beräknade nyttjandeperioderna är:

18

Varumärken hänförliga till affärsområde Industri 20 år

19

vid Peabs återköp av Peab Industri år 2008

20

Varumärken, övriga 5–10 år

21

Kundrelationer 3–5 år

22

Balanserade utvecklingsutgifter 5–10 år

23

Nyttjanderätter Motsvarande avtalets löptid

24

Bedömning av en tillgångs nyttjandeperiod görs årligen.

25

VARULAGER

Varulager omfattar råvaror och förnödenheter, varor under tillverkning,

26

färdiga varor och handelsvaror. Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas enligt principerna för varulager, men presenteras som en separat post i balansräkningen under rubriken omsättningstillgångar.

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

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

NEDSKRIVNINGAR

De redovisade värdena för koncernens tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att bedöma om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

Nedskrivningsprövning för materiella/immateriella tillgångar, förvaltningsfastigheter samt andelar i dotterbolag, joint ventures, intressebolag med mera

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde. För goodwill, andra immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod och immateriella utvecklingstillgångar som ännu ej är färdiga för användning beräknas återvinningsvärdet dessutom årligen. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska 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, eller en 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 koncernen 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.

Egetkapitalinstrument 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 egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omklassificeras tidigare redovisad ackumulerad omvärderingsförlust från 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 anskaffningsvärdet 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 värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

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

Nedskrivningar av egetkapitalinstrument 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.

Nedskrivningsprövning för övriga tillgångar

Principer för nedskrivning av varulager och uppskjutna skattefordringar framgår under respektive avsnitt ovan.

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. Inga effekter av utspädande potentiella aktier har förekommit sedan 2012.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där koncernens förpliktelse är begränsad till de avgifter koncernen åtagit sig att betala till ett försäkringsbolag eller annan fristående juridisk enhet. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på storleken av avgifter som koncernen betalar till denna juridiska enhet och hur denna förräntar kapitalet. 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 koncernen under en period.

Förmånsbestämda pensionsplaner

Pensionsplaner som inte är avgiftsbestämda är förmånsbestämda vilket innebär att arbetsgivaren förbinder sig att utbetala pension på viss förmånsnivå. De förmånsbestämda planerna inom koncernen består av ITP 2-planen för tjänstemän i Sverige som tryggas genom försäkring i Alecta. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom försäkring i Alecta utgör en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Planen redovisas dock som en avgiftsbestämd plan eftersom Alecta inte kan tillhandahålla information som möjliggör redovisning av respektive medlemsföretags proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader. I övrigt förekommer inte förmånsbestämda pensionsplaner.

Pensionsavtal med kapitalförsäkring

Pensionsavtal har ingåtts där koncernen förvärvat kapitalförsäkringar som säkrats till förmån för anställda genom pantsättning. De berörda

anställda har endast rätt till ersättning motsvarande värdet av kapitalförsäkringen vid inlösen. Kapitalförsäkringen värderas löpande till verkligt värde samtidigt som pensionsskulden omvärderas till att motsvara värdet av kapitalförsäkringen. Kapitalförsäkring och pensionsskuld har redovisats netto. Avsättning för särskild löneskatt reserveras beräknat på kapitalförsäkringens verkliga värde, utom i de fall kapitalförsäkringen enligt avtal ska täcka särskild löneskatt.

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 uppsägningsplanen. 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.

Den förväntade kostnaden för vinstandels- och bonusbetalningar redovisas som en upplupen kostnad 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 bergtakter efter avslutad brytning. Avsättningen ökar utifrån bruten mängd och återföres efter utförd återställning. Avsatt belopp förväntas tas i anspråk successivt efter avslutad brytning.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas 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 juridiska person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska 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 ska göras.

Ändrade redovisningsprinciper

Moderbolagets redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2016.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

Nya IFRS och tolkningar som ännu inte börjat tillämpas beskrivs ovan för koncernen. IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder får ingen effekt på moderbolagets redovisning av intäkter. IFRS 9 Finansiella instrument innebär införande av nya regler för nedskrivning av fordringar baserat på förväntade kreditförluster. Moderbolagets kortfristiga fordringar på koncernföretag faller inom tillämpningsområdet för nedskrivningsreglerna i IFRS 9. Fordringarna består till övervägande del av fordringar avseende koncernbidrag som regleras kort tid efter balansdagen. Av materialitetsskäl redovisas därför ingen reserv för förväntade kreditförluster avseende dessa fordringar. I övrigt får IFRS 9 inte heller någon effekt på redovisningen vid första tillämpningen den 1 januari 2018. Den nya standarden IFRS 16 Leasingavtal påverkar inte moderbolaget eftersom standarden undantas från tillämpning i juridisk person och moderbolaget endast använder sig av leasing i obetydlig omfattning.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

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 avser främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Dotterbolag och samarbetsarrangemang

Andelar i dotterbolag och samarbetsarrangemang redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att förvärvsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag. I koncernredovisningen redovisas förvärvsutgifter hänförliga till dotterbolag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag 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.

Skatter

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

Aktieägartillskott

Lämnade aktieägartillskott aktiveras i aktier och andelar hos givaren, efter beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

Koncernbidrag

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

Fond för utvecklingsutgifter

Belopp som aktiveras som egenupparbetade utvecklingsutgifter bland immateriella anläggningstillgångar förs om från fritt eget kapital till fond för utvecklingsutgifter i bundet eget kapital. Fonden minskas i takt med att de aktiverade utgifterna skrivs av eller skrivs ned. Avsättning till fond för utvecklingsutgifter aktualiseras för första gången under 2017 för utveckling av IT-system.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Koncernledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer.

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, se avsnitt Risker och rikshantering under känslighetsanalysen.

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 väsentlig för resultatredovisningen under projektets gång. Projektprognoserna utvärderas regelbundet under respektive projekts löptid och justeras vid behov. Risk kan finnas att slutligt resultat avseende projekt kan avvika från successivt redovisat.

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV GOODWILL

Koncernens totala goodwill uppgår till 1 820 Mkr (1 759). 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 15. Som förstås av beskrivningen i not 15 skulle förändringar utöver vad som rimligt kan förväntas under 2018 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 värdena i de fall goodwillvärdena är av väsentligt belopp.

PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Projekt- och exploateringsfastigheter uppgår till 6 439 Mkr (7 007). Redovisat värde har bedömts till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde baserat på rådande prisnivå på respektive ort. Förändringar i utbud och efterfrågan kan ändra redovisade värden och nedskrivningsbehov kan uppstå. Peab testar värdet av projekt- och exploateringsfastigheter utifrån en intern värderingsmodell. Som ett komplement till denna värdering inhämtas även årliga externa marknadsvärderingar för ett antal av objekten. För mer information om projekt- och exploateringsfastigheter se not 23.

TVISTER

Verksamheten i Peab är till stor del projektrelaterad. Det finns en mängd olika kontraktsformer där risknivån varierar beroende på kontraktstyp. Oavsett kontraktsform kan oklarheter kring avtalsvillkor leda till gränsdragningsfrågor följt av tvist med beställare.

Entreprenadkontraktet avseende uppförandet av Mall of Scandinavia i Solna tecknades i slutet av 2011. Stora förändringar av projektet under pågående produktion tillsammans med en bristfällig dialog med vår beställare ledde till väsentliga fördyringar. Ursprunglig kontraktssumma uppgick till 3,5 Mdkr. Efter att köpcentrumet invigdes i november 2015 gjordes en genomgång av projektet varefter det skrevs ner med -800 Mkr i fjärde kvartalet 2015. Förhandlingen med beställaren har ännu inte lett till en slutlig uppgörelse. Peab gör ingen

annan bedömning av det ekonomiska utfallet än vad som tidigare kommunicerats.

Det faktiska utfallet av tvistiga belopp kan komma att avvika från de, enligt bästa bedömning, redovisade. För mer information om tvister se not 32.

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 ska 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. Peab utställer även en garanti till säkerhet för inbetalda förskott och insatser. För ytterligare information om förskott- och insatsgarantier se not 39. I övrigt finns inga andra garantier eller åtaganden gentemot bostadsrättsföreningen än normala garantier i sedvanliga entreprenadavtal.

Redovisningsstandarder och tolkningar

Nya eller ändrade redovisningsstandarder och tolkningar av övriga befintliga standarder kan leda till förändringar som kan innebära att vissa transaktioner i framtiden ska hanteras annorlunda än enligt nuvarande praxis. IFRS 15 ersätter från och med 1 januari 2018 existerande standarder relaterade till intäktsredovisning. IFRS 9 Finansiella instrument, ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 1 januari 2018. De förändringar som IFRS 15 och IFRS 9 har inneburit beskrivs i not 46.

Not 3 Intäkternas fördelning

INTÄKTER PER VÄSENTLIGT INTÄKTSSLAG

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Entreprenaduppdrag	41 788	38 552		
Försäljning av varor	2 615	2 424		
Försäljning av fastighetsprojekt	2 807	2 664		
Kran-, maskin- och fordonsuthyrning	817	661		
Transporttjänster	1 460	1 481		
Administrativa tjänster	4	3	253	242
Övrigt	599	552	9	–
Summa	50 090	46 337	262	242

Not 4 Rörelsesegment

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

Koncernen rapporteras i fyra affärsområden; Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling. Affärsområdena motsvaras av rörelsesegment.

Segmentsredovisningen sker utifrån successiv vinstavräkning i projekten då det speglar hur koncernledning och styrelse följer verksamheten. I den legala redovisningen tillämpar 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 fastighetsprojekt till affärsområde Projektutveckling. Redovisningen sker enligt successiv vinstavräkning. I affärsområde Projektutveckling redovisas omsättning för både entreprenaddelen och byggherredelen i egenutvecklade bostadsprojekt. Redovisat resultat utgörs av resultatet i byggherredelen redovisat enligt successiv vinstavräkning. För fastighetsprojekt i egen balansräkning som redovisas som projekt- och exploateringsfastigheter och som säljs i bolagsform via aktier redovisas underliggande försäljningsvärde på fastigheten som omsättning och bokfört värde i balansräkningen som kostnad. Vid försäljning av fastighetsprojekt som redovisas som driftsfastigheter eller förvaltningsfastigheter redovisas resultateffekten netto som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad. Intern omsättning avseende entreprenadkostnaden för egenutvecklade bostadsprojekt mellan affärsområde Bygg och Projektutveckling elimineras på koncernnivå. Omsättning och resultat för entreprenaddelen avseende fastighetsprojekt i egen balansräkning elimineras på koncernnivå. Internvinsten 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 balansomsättning 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 "armlängds avstånd" d v s mellan parter som är oberoende av varandra, välinformerade och med ett intresse av att transaktionerna genomförs.

I segmentens rörelseresultat har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Ej fördelade poster består av finansiella intäkter och kostnader samt skatter.

RÖRELSESEGMENT

Koncernen består 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 elva regioner i Sverige, tre i Norge och två i Finland. Tre specialiserade bostadsproducerande regioner finns i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen. Byggserviceverksamheten är en rikstäckande organisation med fokus på storstadsområdena. Övriga regioner bedriver alla typer av byggprojekt inom sitt geografiska område.
- **Anläggning:** Affärsområde Anläggning utför uppdrag som byggnation av större infrastrukturprojekt och anläggningsarbeten samt mindre projekt på lokal marknad. Anläggning utför även drift och underhåll av vägar och kommunala anläggningar. Från och med 1 januari 2017 har Grundläggning flyttats över till Anläggning från affärsområde Industri. Verksamheten bedrivs genom geografiskt indelade regioner i Sverige, Norge och Finland. Beställare är Trafikverket, kommuner och lokalt näringsliv.

- **Industri:** Verksamheten inom Industri bedrivs genom sex produktområden; Asfalt, Betong, Grus och berg, Transport och Maskin, Uthyrning samt Byggsystem. Samtliga har en inriktning mot den nordiska bygg- och anläggningsmarknaden. Kunderna utgörs huvudsakligen av de nordiska bygg- och anläggningsbolagen.

- **Projektutveckling:** Affärsområde Projektutveckling omfattar Peabs utveckling av bostäder och fastigheter i Sverige, Norge och Finland. 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, förvaltning och avyttring av kommersiella fastigheter. Verksamheten omfattar projekt i helägda och delägda bolag. Delägda bolag består bland annat av Peabs ägande i Fastighets AB Centur (ägande och utveckling av kommersiella fastigheter och bostäder), Tornet Bostadsproduktion AB (ägande av hyresrätter), Fastighets AB ML4 (ägande och förvaltning av forskningsanläggningen Max IV i Lund) samt Point Hyllie Holding AB (utveckling och ägande av kontorsfastigheten The Point samt ägande och förvaltning av hotellfastigheten Vårdshuset 5). 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 2017, Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Totalt operativt koncernen ¹⁾	Justering redovisning bostäder ²⁾	Koncernen
Extern försäljning	22 073	10 319	9 206	8 568	101	0	50 267	-177	50 090
Intern försäljning	4 653	1 506	3 555	61	892	-10 667	-	-	-
Summa intäkter	26 726	11 825	12 761	8 629	993	-10 667	50 267	-177	50 090
Rörelsekostnader	-26 138	-11 488	-11 943	-7 985	-1 230	10 662	-48 122	157	-47 965
Övriga rörelseintäkter	15	42	68	167	9	4	305	-	305
Övriga rörelsekostnader	-1	-5	-19	0	0	-	-25	-	-25
Rörelseresultat	602	374	867	811	-228	-1	2 425	-20	2 405
Rörelsemarginal, %	2,3	3,2	6,8	9,4			4,8		4,8
Finansiella intäkter									191
Finansiella kostnader									-151
Resultat före skatt									2 445
Skatt									-388
Årets resultat									2 057
Avskrivningar	-19	-66	-754	-54	-13	2			-904
Nedskrivningar inom rörelseresultatet	-1		-8	-33	-11				-53
Realisationsvinster/förluster	11	15	43	145		4			218
Övriga väsentliga icke kassaflödespåverkande poster	104	-7	5	-98	8				12
Sysselsatt kapital per 31 december	-856	200	5 781	10 024		-1 045 ³⁾			14 104

Koncernen 2016, Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Totalt operativt koncernen ¹⁾	Justering redovisning bostäder ²⁾	Koncernen
Extern försäljning	20 459	9 461	8 876	7 589	104	0	46 489	-152	46 337
Intern försäljning	3 662	1 279	3 285	50	793	-9 069	–		–
Summa intäkter	24 121	10 740	12 161	7 639	897	-9 069	46 489	-152	46 337
Rörelsekostnader	-23 585	-10 396	-11 478	-7 068	-1 018	8 994	-44 551	175	-44 376
Övriga rörelseintäkter	8	15	74	52			149		149
Övriga rörelsekostnader	-2	-4	-4	-1	-1		-12		-12
Rörelseresultat	542	355	753	622	-122	-75	2 075	23	2 098
Rörelsemarginal, %	2,2	3,3	6,2	8,1			4,5		4,5
Finansiella intäkter									195
Finansiella kostnader									-243
Resultat före skatt									2 050
Skatt									-323
Årets resultat									1 727
Avskrivningar	-17	-36	-699	-18	-14				-784
Nedskrivningar inom rörelseresultatet			-18	-60					-78
Realisationsvinster/ förluster	3	4	44	136	-1				186
Övriga väsentliga icke kassaflödespåverkande poster	-19	-3	-2	30	44				50
Sysselsatt kapital per 31 december	-949	-302	5 416	10 281		-44 ³⁾			14 402

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 TABELLERNAN

En stark bostadsmarknad har bidragit till en gynnsam utveckling för affärsområdena under både 2017 och 2016. Entreprenadverksamheterna i affärsområde Bygg och Anläggning redovisade omsättningsökningar med stabila resultatnivåer för 2017. Affärsområde Industri ökade både omsättning och resultat i jämförelse med 2016 med en förbättrad rörelsemarginal. Även i affärsområde Projektutveckling har utvecklingen under 2017 varit positiv. Framför allt har den starka efterfrågan på bostadsmarknaden haft en positiv effekt på både omsättning och resultat inom Bostadsutveckling. I Fastighetsutveckling ingick under 2017 en realisationsvinst om 75 Mkr från försäljning av Peabs andel av joint venture företag till Catena. I december 2016 avtalade Peab och Fabege om att Peab under januari 2017 skulle sälja ett antal tillgångar i Arenastaden och Ulriksdal

i Solna. Försäljningarna i Ulriksdal påverkade omsättningen under 2017 med 577 Mkr. Transaktionerna hade netto ingen resultateffekt då försäljningarna i Ulriksdal påverkade rörelseresultatet positivt med 180 Mkr medan försäljningarna av tillgångarna i Arenastaden påverkade rörelseresultatet negativt med 180 Mkr. Under 2016 ingick delförsäljning av fastigheter i Hyllie, Malmö till ett underliggande fastighetsvärde om 777 Mkr med en resultateffekt om 104 Mkr.

GEOGRAFISKA OMRÅDEN

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

Koncernen, Mkr	Sverige		Norge		Finland		Övriga marknader		Summa	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Extern försäljning	41 001	38 607	5 743	5 157	3 331	2 538	15	35	50 090	46 337
Immateriella- och materiella anläggningstillgångar samt förvaltningsfastigheter	7 334	5 324	586	633	626	356	–	–	8 546	6 313
Moderbolaget, Mkr	Sverige		Norge		Finland		Summa ¹⁾			
Nettoomsättning			239	224	16	13	7	5	262	242

¹⁾ Inkluderat i Koncerngemensamt.

Not 5 Förförv av rörelse

2017

Under 2017 har Peab förförvat 60 procent av aktierna i AB Smidmek Eslöv. Bolaget konsolideras till 100 procent med tillämpning av Anticipated acquisition method, då det finns en put/call option om förförv av resterade aktier. Bolaget kompletterar affärsområde Industris befintliga utbud avseende tillverkning av stommar i stål och betong. Under året har också förförv genomförts av Tranab Markbyggnad AB som bedriver anläggningsverksamhet i Mälardalen samt Närke. Förförv har även skett av berg- och betongtättningsverksamhet i Göteborg samt resterande 66,6 procent av aktierna i Telemark Vestfold Utvikling AS.

Ovanstående förförv under 2017 gav individuellt oväsentliga förförvseffekter ur koncernens perspektiv och uppgifterna om förförvseffekterna lämnas i aggregerad form.

Under den tid som följde efter förförven bidrog ovanstående dotterföretag och verksamheter med 275 Mkr till koncernens intäkter och 14 Mkr till koncernens resultat under 2017. Om förförven hade inträffat per den 1 januari 2017, skulle dessa förförv totalt påverkat koncernens intäkter med 648 Mkr och årets resultat med 27 Mkr.

EFFEKTER AV FÖRFÖRV 2017

Förförvens preliminära effekter på koncernens tillgångar och skulder redovisas nedan. Förförv analyserna kan komma att justeras under en tolv månaders period.

Goodwill består bland annat av personalresurser och framtida synergieffekter avseende främst gemensamma system och samutnyttjade resurser vilka inte uppfyller kriterierna för redovisning som immateriella tillgångar vid förförvstidpunkten.

Totalt överförd ersättning uppgick till 261 Mkr.

I samband med förförv av resterande 66,6 procent av aktierna i Telemark Vestfold Utvikling AS omvärderades befintligt innehav till verkligt värde. Omvärderingseffekten uppgick till 26 Mkr och redovisas som en övrig rörelseintäkt.

Under året har även förförv skett av tillgångar via aktieförförv (substansförförv som inte innefattar någon rörelse) vilket medfört ett kassaflöde om -121 Mkr och avser främst projekt- och exploateringsfastigheter med byggrätter i Kungsängen, Oslo och Västerås.

FÖRFÖRV EFTER BALANS DAGEN

Under 2018 har inga väsentliga förförv gjorts fram till angivandet av dessa finansiella rapporter.

2016

Under 2016 har Peab förförvat 90,3 procent av aktierna i Solberg Maskin AS. Bolaget konsolideras till 100 procent med tillämpning av Anticipated acquisition method. Förförv har även skett av grus- och bergverksamhet i Källered och Torup samt verksamhet avseende betongproduktion innefattande betongfabrik i Borås. Dessa förförv gav oväsentliga förförvseffekter ur koncernens perspektiv. Totalt överförd ersättning uppgick till 228 Mkr.

Under den tid som följde efter förförven bidrog ovanstående dotterföretag och verksamheter med 110 Mkr till koncernens intäkter och 0 Mkr till koncernens resultat under 2016. Om förförven hade inträffat per den 1 januari 2016, skulle dessa förförv totalt påverkat koncernens intäkter med 216 Mkr och årets resultat med 3 Mkr.

Under 2016 har även förförv skett av tillgångar via aktieförförv (substansförförv som inte innefattar någon rörelse) vilket medfört ett kassaflöde om -277 Mkr och avser främst projekt- och exploateringsfastigheter med byggrätter i Göteborg, Jönköping och Oslo.

Under 2016 förförvades också resterande 9,9 procent av aktierna i K. Nordang AS. Bolaget har sedan tidigare konsoliderats till 100 procent med tillämpning av Anticipated acquisition method, då det funnits en put/call option om förförv av resterande aktier.

DE FÖRFÖRVADE FÖRETAGENS NETTOTILLGÅNGAR VID FÖRFÖRVSTIDPUNKTEN:

Mkr	2017	2016
Immateriella anläggningstillgångar	60	25
Materiella anläggningstillgångar	27	262
Finansiella anläggningstillgångar	40	-
Uppskjutna skattefordringar	2	4
Projekt- och exploateringsfastigheter samt varulager	211	14
Kundfordringar och övriga rörelsefordringar	84	53
Likvida medel	53	14
Räntebärande skulder	-25	-82
Uppskjutna skatteskulder	-42	-14
Avsättningar	-3	-30
Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder	-152	-34
Netto identifierbara tillgångar och skulder	255	212
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-
Tidigare andelsvärde i joint venture	-60	-7
Koncerngoodwill	67	23
Överförd ersättning	261	228

ÖVERFÖRD ERSÄTTNING

Mkr	2017	2016
Likvida medel	213	151
Villkorad köpeskilling	11	24
Säljarrevers	-	53
Optionsskuld	37	-
Total överförd ersättning	261	228

Not 6 Övriga rörelseintäkter

Koncernen, Mkr	2017	2016
Realisationsvinst vid försäljning av rörelse/joint ventures	139	1
Försäkringsersättning	28	21
Realisationsvinst vid försäljning av anläggningstillgångar	67	67
Kursvinster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	3	3
Omvärderingseffekt stegvisa förvärv	26	–
Andelar i joint ventures resultat	6	7
Övrigt	36	50
Summa	305	149

Not 7 Övriga rörelsekostnader

Koncernen, Mkr	2017	2016
Realisationsförlust vid försäljning av rörelse	-6	–
Realisationsförlust vid försäljning av anläggningstillgångar	-3	-5
Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	-5	-5
Övrigt	-11	-2
Summa	-25	-12

Not 8 Statliga stöd**KONCERNEN**

Statliga bidrag relaterade till tillgångar uppgick under 2017 till 3 Mkr (4). Bidraget har reducerat tillgångens redovisade värde i balansräkningen.

Statliga bidrag som erhöles som ersättningar för kostnader uppgick under 2017 till 3 Mkr (2) och har reducerat kostnaderna i resultaträkningen.

Not 9 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar**KOSTNADER FÖR ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA**

Koncernen, Mkr	2017	2016
Löner och ersättningar m.m.	6 792	6 211
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	702	614
Sociala avgifter	2 034	1 909
Summa	9 528	8 734

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	Antal anställda 2017	Varav män 2017 procent	Antal anställda 2016	Varav män 2016 procent
Moderbolaget				
Sverige	136	46	128	49
Dotterföretag				
Sverige	12 022	88	11 403	89
Norge	1 692	92	1 508	92
Finland	724	84	670	86
Polen	4	50	3	67
Total i dotterföretag	14 442	89	13 584	89
Koncernen	14 578	88	13 712	89

KÖNSFÖRDELNING I STYRELSER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2017 Andel kvinnor procent	2016 Andel kvinnor procent
Moderbolaget		
Styrelsen	27	27
Övriga ledande befattningshavare	0	33
Koncernen		
Styrelser ¹⁾	11	9
Övriga ledande befattningshavare ²⁾	15	11

¹⁾ Avser styrelsen i moderbolaget samt styrelser i dotterbolag.

²⁾ Med övriga ledande befattningshavare i koncernen avses moderbolagets övriga ledande befattningshavare tillsammans med affärsområdesledningarna.

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT PENSIONS- KOSTNADER FÖR LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Koncernen 2017, Mkr	Styrelse och ledande befattningshavare (14 personer) ¹⁾
Löner och andra ersättningar	25
– varav rörlig ersättning o.dyl.	–
Pensionskostnader	25
– varav pensionskostnader från rörlig ersättning	16

¹⁾ Gruppen ledande befattningshavare avser koncernledningen. Under 2017 omfattades gruppen av sex personer, varav tre personer i moderbolaget.

Koncernen 2016, Mkr	Styrelse och ledande befattningshavare (14 personer) ¹⁾
Löner och andra ersättningar	31
– varav rörlig ersättning o.dyl.	–
Pensionskostnader	20
– varav pensionskostnader från rörlig ersättning	11

¹⁾ Gruppen ledande befattningshavare avser koncernledningen. Under 2016 omfattades gruppen av sex personer, varav tre personer i moderbolaget.

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR FÖRDELADE MELLAN LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA SAMT SOCIALA KOSTNADER

Moderbolaget 2017, Mkr	Styrelse och ledande befattningshavare (11 personer) ¹⁾	Övriga anställda	Totalt	Moderbolaget 2016, Mkr	Styrelse och ledande befattningshavare (11 personer) ¹⁾	Övriga anställda	Totalt
Löner och andra ersättningar	17	93	110	Löner och andra ersättningar	22	92	114
– varav rörlig ersättning o.dyl.	–	2	2	– varav rörlig ersättning o.dyl.	–	1	1
Sociala kostnader	26	63	89	Sociala kostnader	20	57	77
– varav pensionskostnader	6	19	25	– varav pensionskostnader	5	20	25
– varav pensionskostnader från rörlig ersättning	10	3	13	– varav pensionskostnader från rörlig ersättning	6	2	8

¹⁾ Gruppen ledande befattningshavare avser koncernledningen. Under 2017 omfattades gruppen av sex personer, varav tre personer i moderbolaget.

¹⁾ Gruppen ledande befattningshavare avser koncernledningen. Under 2016 omfattades gruppen av sex personer, varav tre personer i moderbolaget.

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE UNDER 2017

Kkr	Grundlön/styrelsearvode	Rörlig ersättning	LTI-program ¹⁾	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelsens ordförande, Göran Grosskopf	720					720
Styrelsens vice ordförande, Mats Paulsson	330					330
Övrig styrelse						
Karl-Axel Granlund	360					360
Lars Sköld	420					420
Fredrik Paulsson	330					330
Kerstin Lindell	360					360
Nina Udnes Tronstad	300					300
Malin Persson	300					300
Styrelsearvode, ersättning från moderbolaget	3 120					3 120
Verkställande direktör, Jesper Göransson	7 029	3 270	1 806	87	3 250	15 442
Andra ledande befattningshavare, ersättning från moderbolaget	7 087	3 270	1 754	164	3 153	15 428
Andra ledande befattningshavare, ersättning från dotterföretag	8 156	3 835	2 008	171	3 135	17 305
Summa	25 392	10 375	5 568	422	9 538	51 295
Ersättning från moderbolaget	17 236	6 540	3 560	251	6 403	33 990
Ersättning från dotterföretag	8 156	3 835	2 008	171	3 135	17 305

¹⁾ Avser reserverade kostnader för året och beloppens storlek är beroende av årsstämans beslut den 7 maj 2018 avseende utdelningens storlek. För mer information se avsnitt Långsiktigt incitamentsprogram (LTI-program) på sidan 72.

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE UNDER 2016

Kkr	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	LTI-program	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Styrelsens ordförande, Göran Grosskopf	650					650
Styrelsens vice ordförande, Mats Paulsson	3 030					3 030
Övrig styrelse						
Karl-Axel Granlund	295					295
Lars Sköld	265					265
Fredrik Paulsson	265					265
Kerstin Lindell	265					265
Nina Udnes Tronstad	235					235
Malin Persson	235					235
Styrelsearvode, ersättning från moderbolaget	5 240					5 240
Verkställande direktör, Jesper Göransson	5 730	1 936	1 045	85	2 486	11 282
Andra ledande befattningshavare, ersättning från moderbolaget	10 741 ¹⁾	1 914	1 135	167	2 488	16 445
Andra ledande befattningshavare, ersättning från dotterföretag	8 825	2 934	1 762	172	3 936	17 629
Summa	30 536	6 784	3 942	424	8 910	50 596
Ersättning från moderbolaget	21 711	3 850	2 180	252	4 974	32 967
Ersättning från dotterföretag	8 825	2 934	1 762	172	3 936	17 629

¹⁾ Inkluderar reservering för uppsägningslön.

KOMMENTARER TILL TABELLERNAS

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 31 för ytterligare information om pensioner. År 2017 omfattades gruppen ledande befattningshavare i koncernen av sex personer (sex), varav tre personer (tre) i moderbolaget.

STYRELSEN

På årsstämman 2017 beslutades att ersättningen till styrelsens ledamöter skulle uppgå till 3 120 kkr (5 240), varav 2 700 kkr (4 970) utgörs av styrelsearvode och 420 kkr (270) utgörs av arvode för utskottsarbete. Arvode till styrelsens ordförande har utgått med 600 kkr (560) och till övriga styrelseledamöter med 2 100 kkr (4 410). Arvode för arbete i ersättningsutskott har utgått med 90 kkr (90), finansutskott med 90 kkr (90) samt arvode för arbete i revisionsutskott med 240 kkr (90). Under året totalt utbetalda arvoden uppgick till 3 120 kkr (5 240). År 2016 utgick arvode till vice styrelseordförande med 2 765 kkr, som särskild ersättning för att denne stod till koncernens förfogande i frågor rörande kunder och marknad. Någon särskild ersättning har inte utgått för år 2017.

Arvode utgår inte till de styrelseledamöter som är tillsvidareanställda 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. Principer för ersättningar till ledande befattningshavare beslutades på årsstämman 2017.

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 Peab-koncernens övriga anställda samt pension. Samtliga pensionsåtaganden ska vara premiebestämda. Den sammanlagda ersättningen för varje ledande befattningshavare ska 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 ska främst vara baserad på Peabkoncernens resultat

före skatt. Rörlig ersättning ska fastställas för varje enskilt verksamhetsår. Rörlig ersättning för verksamhetsåret 2017 kunde maximalt uppgå till 3 960 kkr (3 240) för verkställande direktören och totalt till 8 604 kkr (8 114) för övriga ledande befattningshavare.

Rörlig ersättning regleras året efter intjänandet och kan utbetalas antingen som lön eller placeras som pensionssparande i finansiellt instrument med koppling till Peabaktien. Vid utbetalning som engångsbetald pensionspremie sker uppräknig så att totalkostnaden för Peab blir neutral.

Ledande befattningshavare kan, från tid till annan erbjudas att delta i ett LTI-program. Sådan rörlig ersättning är baserad på operativ rörelsemarginal för koncernen och utdelningsnivå. För ledande befattningshavare och verkställande direktören är maximalt årligt utfall (inklusive sociala avgifter) 40 procent av den fasta lönen. Utfall av LTI-program placeras som pensionssparande i finansiellt instrument med koppling till Peabaktien. Avsättning till LTI-program för verksamhetsåret 2017 kunde maximalt uppgå till 2 640 kkr (inklusive sociala avgifter) för verkställande direktören och totalt till 5 736 kkr för övriga ledande befattningshavare.

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.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN

Till verkställande direktören, Jesper Göransson, i Peab AB har för 2017 utgått lön och annan ersättning, inräknat förmåner med totalt 7 116 kkr (5 815). Därutöver har för 2017 rörlig ersättning utgått med 3 270 kkr (1 936) samt avsättning för LTI-program gjorts med 1 806 kkr (1 045), vilken placeras som pensionssparande i ett finansiellt instrument med koppling till Peabaktien. Pensionspremier har under året uppgått till 3 250 kkr (2 486).

För verkställande direktören finns en utfästelse som medför pension från 62 års ålder. För denna utfästelse betalas årliga pensionspremier som uppgår till 47 procent av grundlönen. Dessa pensioner är avgiftsbestämda.

Uppsägningstiden från Peabs sida är tolv månader med reducering för lön från ny arbetsgivare kombinerat med ett avgångsvederlag om tolv månadslöner. Uppsägningstid för verkställande direktören är sex månader kombinerat med ett avgångsvederlag om sex månadslöner.

ANDRA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Med andra ledande befattningshavare avses de fem personer förutom verkställande direktören som ingår i Peabs koncernledning. Lön och annan ersättning, inräknat förmåner till andra ledande befattningshavare uppgick till 15 578 kkr (19 905), i jämförelseåret har reservering för uppsägningslön inkluderats. Därutöver har för 2017 rörlig ersättning utgått med 7 105 kkr (4 848) samt avsättningar för LTI-program gjorts med 3 762 kkr (2 897) inklusive sociala avgifter, vilka placerats som pensionsparande i ett finansiellt instrument med koppling till Peabaktien. Pensionspremier avseende andra ledande befattningshavare har under året uppgått totalt till 6 288 kkr (6 424).

År 2017 infördes en ny pensionspolicy för ledande befattningshavare. Denna innebär att det för ledande befattningshavare i koncernledningen finns två parallella principer. Den äldre principen innebär utfästelser som medför pension från 62 års ålder och för denna utfästelse betalas årliga pensionspremier som uppgår till 47 procent av grundlönen. Den nyare principen innebär att anställningen upphör den månaden då den ledande befattningshavaren fyller 65 år och för denna utfästelse betalas årliga pensionspremier som uppgår till 35 procent av grundlönen. Samtliga pensioner är avgiftsbestämda.

Uppsägningstiden från Peabs sida är tolv månader med reducering för lön från ny arbetsgivare kombinerat med ett avgångsvederlag om tolv månadslöner. Uppsägningstid för ledande befattningshavare är sex månader kombinerat med ett avgångsvederlag om sex månadslöner.

LÅNGSIKTIGT INCITAMENTSPROGRAM (LTI-PROGRAM)

Ledande befattningshavare kan, från tid till annan erbjudas att delta i ett LTI-program. För 2015–2017 lanserades ett LTI-program med årliga avsättningar baserade på uppfyllnad av rörelsemarginalmål för koncernen. Avsättningarnas storlek var kopplade till det totala årliga utdelningsbeloppet till aktieägarna. Programmet riktade sig till cirka 500 av koncernens nyckelpersoner. För att erhålla utdelning i LTI-programmet krävdes att den anställdes anställning var obruten per den 31 december 2017. För ledande befattningshavare och verkställande direktören var maximalt årligt utfall (inklusive sociala avgifter) 40 procent av den fasta lönen. För övriga befattningar var den övre gränsen (inklusive sociala avgifter) 15–35 procent av fast årslön, beroende på befattning. Utfall av LTI-programmet placeras i ett pensionsparande med koppling till Peabaktien, eller som alternativ, tas ut som kontant lön under 2018. För 2017 uppgick kostnaden för LTI-programmet till 83,5 Mkr (66) inklusive sociala avgifter.

För 2018–2020 lanseras ett nytt LTI-program med årliga avstämningsprogram av rörelsemarginalmål för koncernen. Programmet riktar sig till cirka 500 av koncernens nyckelpersoner. För att erhålla utdelning i LTI-programmet krävs att den anställda är kvar i anställning den 31 december 2020. För ledande befattningshavare och verkställande direktören är maximalt årligt utfall (inklusive sociala avgifter) 40 procent av den fasta lönen. För övriga befattningar är den övre gränsen (inklusive sociala avgifter) 15–35 procent av fast årslön, beroende på befattning. Utfall av LTI-programmet ska placeras i ett pensionsparande med koppling till Peabaktien.

VINSTANDELSSTIFTELSE

Peab bildade under 2007 en vinstandelsstiftelse vars syfte är att skapa ökad delaktighet genom medarbetarnas delägarskap samt skapa bättre ekonomiska förutsättningar för medarbetarna efter pensioneringen. Medarbetarens årliga vinstandel relateras till medarbetarens vinstandelsberättigade arbetstid under året. I samband med pensioneringen får den anställde lyfta sin andel i vinstandelsstiftelsen. Stiftelsens förmögenhet ska, enligt stiftelsens placeringspolicy, i huvudsak placeras i Peabaktier. För 2017 avsatte Peab 73 Mkr. Beloppet, minskat med löneskatt, inbetalas till stiftelsen under 2018. För 2016 avsattes 52 Mkr inklusive särskild löneskatt. Ledande befattningshavare ingår inte i den krets som omfattas av vinstandelsstiftelsen.

Not 10 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	14	16	4	4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	1	1	1
Övriga tjänster	2	–	1	–
Summa	17	17	6	5

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar 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 kostnadslag

Koncernen, Mkr	2017	2016
Produktionskostnader ¹⁾	35 290	32 754
Personalkostnader	10 673	9 643
Avskrivningar	904	784
Nedskrivningar	53	78
Andra rörelsekostnader	1 045	1 117
Summa	47 965	44 376

¹⁾ I produktionskostnader ingår bland annat inköpt material, underentreprenörer, kostnad för fastighetsprojekt samt övriga produktionskostnader.

Not 12 Finansnetto

Koncernen, Mkr	2017	2016
Ränteutgifter ¹⁾	75	96
Realisationsresultat på finansiella tillgångar som kan säljas	93	–
Utdelningar på finansiella tillgångar som kan säljas	16	54
Realisationsresultat vid försäljning av joint ventures	–	16
Värdeförändring valutaswappar (trading)	7	11
Övriga poster	0	18
Finansiella intäkter	191	195
Räntekostnader ²⁾	-118	-167
Netto valutakursförändringar	-22	-7
Värdeförändring valutaswappar (trading)	-8	0
Nedskrivningar ³⁾	-3	-58
Andelar i joint ventures resultat ⁴⁾	–	-1
Övriga poster	0	-10
Finansiella kostnader	-151	-243
Finansnetto	40	-48

¹⁾ Avser poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

²⁾ Avser poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde förutom löpande räntenettet från räntekupongdel i ränteswappar -55 Mkr (-74).

³⁾ Inkluderar nedskrivningar med -3 Mkr (-29) gällande icke-marknadsnoterade fonder, vilka kategoriseras som finansiella tillgångar som kan säljas.

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

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget, Mkr	2017	2016
Nedskrivningar ¹⁾	0	0
Summa	0	0

¹⁾ För mer information om nedskrivningar, se not 42.

RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Moderbolaget, Mkr	2017	2016
Utdelningar på finansiella tillgångar som kan säljas	16	2
Ränteintäkter, externa	1	2
Realisationsresultat på finansiella tillgångar som kan säljas	163	-
Summa	180	4

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Moderbolaget, Mkr	2017	2016
Räntekostnader, koncernen ¹⁾	-130	-142
Summa	-130	-142

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

Not 13 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget, Mkr	2017	2016
Förändring i avskrivningar utöver plan, immateriella tillgångar	-5	-
Förändring i avskrivningar utöver plan, maskiner och inventarier	0	0
Avsättning periodiseringsfond	-788	-522
Erhållna koncernbidrag	3 427	2 393
Lämnade koncernbidrag	-8	-16
Summa	2 626	1 855

Not 14 Skatter**REDOVISADE I RESULTATRÄKNINGEN**

Koncernen, Mkr	2017	2016
Aktuell skattekostnad/skatteintäkt		
Årets skattekostnad	-548	-380
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	7	-9
	-541	-389

Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt	2017	2016
Temporära skillnader	129	77
Under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	3	0
Utnyttjande av aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-30	-117
Förändrade skattesatser	-1	-2
Omvärdering av redovisade värden av uppskjutna skatter	52	108
	153	66
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-388	-323

Moderbolaget, Mkr	2017	2016
Aktuell skattekostnad/skatteintäkt		
Årets skattekostnad	-520	-345
	-520	-345
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt		
Temporära skillnader	11	11
	11	11
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	-509	-334

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

Koncernen, Mkr	2017	2017 (%)	2016	2016 (%)
Resultat före skatt	2 445		2 050	
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-538	22,0	-451	22,0
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	1	-0,0	-1	0,0
Ej avdragsgilla kostnader	-106	4,3	-89	4,4
Ej skattepliktiga intäkter	172	-7,0	84	-4,1
Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster	8	-0,3	11	-0,5
Omvärdering av redovisade värden av uppskjutna skatter	52	-2,1	108	-5,2
Utnyttjade ej aktiverade underskottsavdrag	2	-0,1	14	-0,7
Skatt hänförlig till tidigare år	7	-0,3	-9	0,4
Förändrade skattesatser	-1	0,0	-2	0,1
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-24	1,0	-6	0,3
Effekt nettoresultat joint ventures	39	-1,6	18	-0,9
Redovisad effektiv skatt	-388	15,9	-323	15,8

Moderbolaget, Mkr	2017	2017 (%)	2016	2016 (%)
Resultat före skatt	2 526		1 555	
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-556	22,0	-342	22,0
Ej avdragsgilla kostnader	-1	0,0	-1	0,1
Ej skattepliktiga intäkter	40	-1,6	1	-0,1
Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster	8	-0,3	8	-0,5
Redovisad effektiv skatt	-509	20,1	-334	21,5

SKATT HÄNFÖRLIGT TILL ÖVRIGT TOTALRESULTAT

	Före skatt	Skatt	Efter skatt	Före skatt	Skatt	Efter skatt
Koncernen, Mkr	2017			2016		
Årets omräkningsdifferens utländska verksamheter	-55	-4	-59	166	12	178
Finansiella tillgångar som kan säljas	-55		-55	153		153
Kassaflödessäkringar	112	-12	100	31	-11	20
Övrigt totalresultat	2	-16	-14	350	1	351

REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN
UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKATTESKULDER

Koncernen, Mkr	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto		Förändringar redovisade i årets resultat
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Immateriella anläggningstillgångar			-68	-62	-68	-62	6
Materiella anläggningstillgångar			-396	-338	-396	-338	-52
Förvaltningsfastigheter			-11		-11		-13
Finansiella anläggningstillgångar	0			-41	0	-41	41
Projekt- och exploateringsfastigheter			-6	-5	-6	-5	21
Pågående arbete	2	4			2	4	-2
Varulager	1	1			1	1	0
Kundfordringar	17	3			17	3	15
Upparbetad ej fakturerad intäkt			-75	-66	-75	-66	-7
Övriga fordringar			-1	-2	-1	-2	0
Räntebärande skulder	102	95			102	95	5
Pensionsavsättningar	107	82			107	82	25
Avsättningar	79	63			79	63	17
Fakturerad ej upparbetad intäkt	275	244			275	244	31
Övriga skulder	224	163			224	163	63
Underskottsavdrag	151	134			151	134	22
Periodiseringsfonder			-289	-116	-289	-116	-173
Säkerhetsreserv			-308	-462	-308	-462	154
Skattefordringar/-skulder	958	789	-1 154	-1 092	-196	-303	
Kvittning	-943	-720	943	720	-	-	
Netto	15	69	-211	-372	-196	-303	153

Moderbolaget, Mkr	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto		Förändringar redovisade i årets resultat
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Pensionsavsättningar	107	97			107	97	10
Övriga skulder	3	2			3	2	1
Netto	110	99	-	-	110	99	11

EJ REDOVISADE UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR
AVSEENDE UNDERSKOTTSAVDRAG

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 underskottsavdrag i Sverige som inte redovisats som tillgång uppgår per 2017-12-31 till 137 Mkr (187).

För den norska verksamheten kvarstår en osäkerhet kring det framtida utnyttjandet av underskottsavdrag uppgående till 504 Mkr (417). Dessa har inte aktiverats. Skattevärdet av de ej aktiverade underskottsavdragen uppgår till 116 Mkr (100).

FÖRÄNDRADE SKATTESATSER

Från och med 2018 är skattesatsen i Norge ändrad till 23 procent från 24 procent som gällde under 2017. Under 2016 uppgick skattesatsen i Norge till 25 procent.

Not 15 Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen 2017, Mkr	Immateriella tillgångar, externt förvärvade					Immateriella tillgångar, internt utvecklade	Balanserade utvecklingsutgifter	Totalt
	Goodwill	Varumärken	Kundrelationer	Nyttjanderätter grus- och bergtäkter	Övriga immateriella tillgångar			
Ingående anskaffningsvärde	1 783	263	61	202	28		22	2 359
Inköp							17	56
Inköp via förvärvade företag	67	54			6			127
Försäljningar och utrangeringar		-5	-10					-15
Valutakursdifferens	-6	-6						-12
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 844	306	51	202	73		39	2 515
Ingående avskrivningar	-	-155	-46	-64	-13		-16	-294
Försäljningar och utrangeringar		5	10					15
Avskrivningar ¹⁾		-16	-3	-8	-4		-1	-32
Omklassificeringar							1	1
Valutakursdifferens		3						3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-163	-39	-72	-17		-16	-307
Ingående nedskrivningar	-24	-	-	-	-		-5	-29
Nedskrivningar ²⁾		-11						-11
Omklassificeringar							-1	-1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-24	-11	-	-	-		-6	-41
Utgående redovisat värde	1 820	132	12	130	56		17	2 167

Koncernen 2016, Mkr	Immateriella tillgångar, externt förvärvade					Immateriella tillgångar, internt utvecklade	Balanserade utvecklingsutgifter	Totalt
	Goodwill	Varumärken	Kundrelationer	Nyttjanderätter grus- och bergtäkter	Övriga immateriella tillgångar			
Ingående anskaffningsvärde	1 740	249	56	202	44		22	2 313
Inköp					2			2
Inköp via förvärvade företag	23	12	5		8			48
Försäljningar och utrangeringar		-8	-2		-26			-36
Försäljningar via sålda bolag	-4							-4
Valutakursdifferens	24	10	2					36
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 783	263	61	202	28		22	2 359
Ingående avskrivningar	-	-141	-44	-56	-37		-15	-293
Försäljningar och utrangeringar		8	2		26			36
Avskrivningar ¹⁾		-18	-3	-8	-2		-1	-32
Valutakursdifferens		-4	-1					-5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-155	-46	-64	-13		-16	-294
Ingående nedskrivningar	-21	-	-	-	-		-5	-26
Valutakursdifferens	-3							-3
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-24	-	-	-	-		-5	-29
Utgående redovisat värde	1 759	108	15	138	15		1	2 036

¹⁾ Avskrivningar ingår i följande rader i resultaträkningen:

Mkr	2017	2016
Kostnader för produktion	-31	-32
Försäljnings- och administrationskostnader	-1	-
Summa	-32	-32

²⁾ Nedskrivningar ingår i följande rad i resultaträkningen:

Mkr	2017	2016
Kostnader för produktion	-11	-
Summa	-11	-

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV GOODWILL I KASSA-GENERERANDE ENHETER

I Peabkoncernens balansräkning 2017-12-31 ingår goodwill med totalt 1 820 Mkr (1 759). I nedanstående tabell redovisas goodwill per grupp av kassagenererande enheter för vilken goodwill nedskrivningsprövas.

Mkr	2017	2016
Bygg		
Bygg Sverige	68	68
Bygg Finland	63	61
Bygg Norge	151	159
Anläggning		
Anläggning Sverige	171	146
Industri		
Affärsområdesnivå, vid Peabs återköp 2008	1 274	1 274
Industri Sverige	51	16
Projektutveckling		
Fastighetsutveckling Sverige	21	21
Bostadsutveckling Sverige	14	14
Bostadsutveckling Norge	7	–
Summa	1 820	1 759

NEDSKRIVNINGAR AV GOODWILL

Koncernen har inte gjort någon nedskrivning av goodwill under 2017, ej heller under 2016. För de kassagenererande enheter där beräkning av återvinningsvärdet genomförts och nedskrivningsbehov ej har identifierats, är det koncernledningens 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 grupp av kassagenererande enheter. Vid test av goodwill har en evig horisont antagits och extrapolering av kassaflöden för åren efter prognosperioden har baserats på tillväxttakt från och med 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 historiska utveckling, 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, 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.

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

Diskonteringsränta: Prognostiserade kassaflöden samt restvärde diskonteras till nuvärde med en vägd kapitalkostnad enligt WACC (Weighted-average cost of capital). Räntenivån på lånat kapital har marknadsanpassats till respektive land. Avkastningskravet på eget kapital är uppbyggt enligt Capital Asset Pricing Model. I genomförda beräkningar av nyttjandevärde har en vägd diskonteringsränta efter skatt använts. För kassagenererande enheter i Sverige har en diskonteringsränta efter skatt i snitt om 8,7 procent (7,8) använts, i Norge till 9,4 procent (10,2) och i Finland till 9,2 procent (9,0). Dessa motsvaras av diskonteringsränta före skatt i snitt i Sverige om 8,8 procent (9,6), i Norge 9,4 procent (12,3) och i Finland 9,3 procent (11,4).

Moderbolaget 2017, Mkr	Immateriella tillgångar, externt förvärvade	Immateriella tillgångar, internt utvecklade	Totalt
	Övriga immateriella tillgångar	Balanserade utvecklings- utgifter	
Ingående anskaffningsvärde	–	–	–
Inköp	22	17	39
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22	17	39
Ingående avskrivningar	–	–	–
Avskrivningar ¹⁾	–	-1	-1
Utgående ackumule- rade avskrivningar	–	-1	-1
Utgående redovisat värde	22	16	38

¹⁾ Avskrivningar ingår i följande rad i resultaträkningen:

Mkr	2017
Administrationskostnader	-1
Summa	-1

Not 16 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen 2017, Mkr	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Pågående nyanläggningar	Totalt
Ingående anskaffningsvärde	2 090	8 062	137	10 289
Inköp	10	1 171	293	1 474
Inköp via förvärvade företag	4	29		33
Försäljningar och utrangeringar	-18	-385		-403
Försäljning via sålda bolag		-101		-101
Omklassificering ¹⁾	756	54	-110	700
Valutakursdifferens	7	-52		-45
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 849	8 778	320	11 947
Ingående avskrivningar	-782	-5 212	-	-5 994
Ackumulerad avskrivning förvärvade företag		-6		-6
Försäljningar och utrangeringar	14	342		356
Försäljning via sålda bolag		80		80
Avskrivningar	-102	-757		-859
Omklassificering ¹⁾	-40			-40
Valutakursdifferens		44		44
Utgående ackumulerade avskrivningar	-910	-5 509	-	-6 419
Ingående nedskrivningar	-2	-16	-	-18
Nedskrivningar ²⁾	-2			-2
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4	-16	-	-20
Utgående redovisat värde	1 935	3 253	320	5 508

Koncernen 2016, Mkr	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Pågående nyanläggningar	Totalt
Ingående anskaffningsvärde	2 009	7 205	72	9 286
Inköp	30	966	112	1 108
Inköp via förvärvade företag	112	180		292
Försäljningar och utrangeringar	-67	-437		-504
Försäljning via sålda bolag		-3		-3
Omklassificering	-4	56	-48	4
Valutakursdifferens	10	95	1	106
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 090	8 062	137	10 289
Ingående avskrivningar	-774	-4 834	-	-5 608
Ackumulerad avskrivning förvärvade företag		-30		-30
Försäljningar och utrangeringar	60	382		442
Försäljning via sålda bolag		1		1
Avskrivningar	-74	-678		-752
Omklassificering	9	7		16
Valutakursdifferens	-3	-60		-63
Utgående ackumulerade avskrivningar	-782	-5 212	-	-5 994
Ingående nedskrivningar	-2	-22	-	-24
Försäljningar och utrangeringar		6		6
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2	-16	-	-18
Utgående redovisat värde	1 306	2 834	137	4 277

¹⁾ Efter en genomgång av fastighetsbeståndet har det beslutats att vissa fastigheter som tidigare har rapporterats som projekt- och exploateringsfastigheter, det vill säga lagerfastigheter, istället ska klassificeras som driftsfastigheter i de fall det inte finns någon planerad avyttring och fastigheten kan komma att finnas kvar i koncernen under en längre tid. Från och med 1 januari 2017 har därför fastigheter till ett bokfört värde om 619 Mkr omklassificerats till driftsfastigheter.

²⁾ Nedskrivningar redovisas på följande rad i resultaträkningen:

Mkr	2017	2016
Kostnader för produktion	-2	-
Summa	-2	-

	Maskiner och inventarier	
	2017	2016
Moderbolaget, Mkr		
Ingående anskaffningsvärde	5	5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5	5
Ingående avskrivningar	-4	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4	-4
Utgående redovisat värde	1	1

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 598 Mkr (643). När leasingavtalen upphör har Peab i normalfallet en skyldighet att köpa utrustningen till restvärdet. De leasade tillgångarna ägs av leasingföretagen.

Not 17 Förvaltningsfastigheter

Efter en genomgång av fastighetsbeståndet har det beslutats att vissa fastigheter som tidigare har rapporterats som projekt- och exploateringsfastigheter, det vill säga lagerfastigheter, istället ska klassificeras som förvaltningsfastigheter i de fall det inte finns någon planerad avyttring och fastigheterna kan komma att finnas kvar i koncernen under en längre tid. Från och med 1 januari 2017 har därför fastigheter till ett bokfört värde om 629 Mkr omklassificerats till förvaltningsfastigheter.

Koncernen 2017, Mkr	Förvaltningsfastigheter	Pågående nyanläggningar	Totalt
Ingående anskaffningsvärde	–	–	–
Omklassificering	671		671
Inköp	148	117	265
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	819	117	936
Ingående avskrivningar	–	–	–
Omklassificering	-42		-42
Avskrivningar	-13		-13
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55	–	-55
Ingående nedskrivningar	–	–	–
Nedskrivningar ¹⁾	-10		-10
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10	–	-10
Utgående redovisat värde	754	117	871

¹⁾ Nedskrivningar redovisas på följande rad i resultaträkningen:

Mkr	2017
Kostnader för produktion	-10
Summa	-10

ACKUMULERADE VERKLIGA VÄRDEN

Vid årets slut uppgick det verkliga värdet till 918 Mkr.

VÄRDERINGSTEKNIK, HIERARKI OCH VÄSENTLIGA ICKE OBSERVERBAR INDATA

Värderingen av ovanstående verkliga värden är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligt värde hierarkin. Värderingen bygger på en intern värderingsmodell. Som ett komplement till denna värdering inhämtas även årliga externa marknadsvärderingar för ett antal av objekten. Verkliga värden har fastställts med en kombination av tillämpning av orsprismetod, utifrån redovisade jämförelseköp och avkastningsmetod.

PÅVERKAN PÅ ÅRETS RESULTAT

Koncernen, Mkr	2017
Hysesintäkter	65
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	-28
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	-4

Not 18 Andelar i joint ventures

UPPLYSNING OM VÄSENTLIGA JOINT VENTURES I KONCERNEN

Fastighets AB Centur ägs till 50 procent. Bolaget ska äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter och bostäder.

Fastighets AB ML4 ägs till 50 procent. Bolaget ska utveckla, äga och förvalta forskningsanläggningen Max IV i Lund. Anläggningen hyrs ut till Lunds Universitet.

Tornet Bostadsproduktion AB ägs till 31 procent. Bolaget ska bygga och förvalta attraktiva och miljövänliga hyresrätter i de större städerna i Sverige.

Point Hyllie Holding AB ägs till 50 procent. Bolaget ska utveckla, äga och förvalta kontorsfastigheten The Point samt äga och förvalta hotellfastigheten Vårdshuset 5. Bolaget bildades genom att Peab sålde 50 procent av aktierna i dotterbolaget till Volito Fastigheter AB den 1 juni 2016. Internvinster samt koncernmässiga värden motsvarande kvarstående ägarandel omklassificerades och redovisas som andelar i joint venture.

Visio Utveckling AB ägdes till 50 procent under år 2016. I januari 2017 såldes andelarna i Visio Utveckling AB till Fabege.

För joint ventures som är förvärvade under ett räkenskapsår redovisas i nedanstående tabell resultaträkning för hela kalenderåret justerat till Peabkoncernens redovisningsprinciper. Koncernens andel av summa totalresultat avser endast resultat under koncernens innehavstid.

Koncernen, Mkr	Väsentliga joint ventures 2017-12-31				Väsentliga joint ventures 2016-12-31				
	Fastig- hets AB Centur	Fastig- hets AB ML4	Tornet Bostads- produk- tion AB	Point Hyllie Holding AB	Fastig- hets AB Centur	Fastig- hets AB ML4	Visio Utveck- ling AB	Tornet Bostads- produk- tion AB	Point Hyllie Holding AB
Nettoomsättning	275	85	101	28	245	51	50	93	26
Rörelseresultat ¹⁾	220	43	59	10	199	9	24	55	7
Ränteintäkter och liknade resultatposter	4				4	0	0		0
Räntekostnader och liknade resultatposter	-68	-27	-50	-8	-68	-25	-45	-47	-11
Skatt	-36	-4	-2	-1	-25	4	0	-2	1
Årets resultat	120	12	7	1	110	-12	-21	6	-3
Övrigt totalresultat	1				1				
Årets totalresultat	121	12	7	1	111	-12	-21	6	-3
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-6						-2		
Summa totalresultat efter avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	115	12	7	1	111	-12	-23	6	-3
¹⁾ Avskrivningar uppgår till		41	15	14		40	4	14	14
Anläggningstillgångar		90		0		5			1
Förvaltningsfastigheter	4 382	1 854	2 393	785	4 132	1 870	313	1 908	675
Kortfristiga placeringar och likvida medel	58	35	61	41	166	57	7	51	17
Övriga omsättningstillgångar	18	1	5	13	97	3	144	7	11
Summa tillgångar	4 458	1 980	2 459	839	4 395	1 935	464	1 966	704
Långfristiga finansiella skulder	3 664	1 825	2 135	779	3 758	1 853	276	1 707	715
Övriga långfristiga skulder	109	36			75		17		
Kortfristiga finansiella skulder		28				23	6		
Övriga kortfristiga skulder	58	11	86	80	57	36	11	27	11
Summa skulder	3 831	1 900	2 221	859	3 890	1 912	310	1 734	726
Nettotillgångar	627	80	238	-20	505	23	154	232	-22
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-7						-55		
Nettotillgångar efter avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	620	80	238	-20	505	23	99	232	-22
Koncernens andel av nettotillgångar vid årets ingång	252	11	72	-11	196	17	61	70	-
Andel av summa totalresultat	58	28 ¹⁾	2	1	56	-6	-9	2	1
Förvärv							-16		
Tillskott / nyemission							13		5
Omklassificering vid delavyttring av aktier i dotterbolag									-17
Koncernens andel av nettotillgångar vid årets utgång	310	39	74	-10	252	11	49	72	-11
Koncernens andel av orealiserad internvinst vid årets ingång	-30	-54	-20	-99	-15	-51	-1	-20	-
Omklassificering av internvinst vid delavyttring av aktier i dotterbolag									-99
Eliminering av orealiserad vinst			-1	0	-15	-3	0	0	
Koncernens andel av orealiserad internvinst vid årets utgång	-30	-54	-21	-99	-30	-54	-1	-20	-99
Redovisat värde vid årets utgång	280	-15	53	-109	222	-43	48	52	-110
¹⁾ Andel av årets resultat inkluderar justeringar av tidigare års resultat.									
Totalresultatet fördelas på följande rader i resultaträkningen:									
Kostnader för produktion	57	28	2	1	40	-9	-9	2	1
Övrigt totalresultat	1				1				
Summa	58	28	2	1	41	-9	-9	2	1
Redovisat värde fördelas på följande rader i balansräkningen:									
Andelar i joint ventures	280		53		222		48	52	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ¹⁾		-15		-109		-43			-110
Summa	280	-15	53	-109	222	-43	48	52	-110

¹⁾ Avser joint venture där nettot av eget kapital och internvinstelminering är negativt.

UPPLYSNING OM ÖVRIGA JOINT VENTURES VÄRDE I KONCERNEN

Koncernen, Mkr	2017	2016
Andel av totalresultat för övriga joint ventures	83	59
Totalresultatet fördelas på följande rader i resultaträkningen:		
Kostnader för produktion	77	53
Övriga rörelseintäkter	6	7
Finansiella kostnader	-	-1
Summa	83	59
Redovisat värde av övriga joint ventures	547	339
Redovisat värde fördelas på följande rader i balansräkningen:		
Andelar i joint ventures	603	393
Övriga avsättningar ¹⁾	-47	-43
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ²⁾	-9	-11
Summa	547	339

¹⁾ Avser joint venture med negativt eget kapital.

²⁾ Avser joint venture där nettot av av eget kapital och internvinstelminering är negativt.

Företag, Säte, Organisationsnummer	Andel procent 2017	Andel procent 2016
Acturum Development AB, Stockholm, 556910-5488	50	50
Arktek AS, Tromsø, 913 955 889	33,4	-
Blindheim Kran AS, Hjøringavåg, 918 329 293	45	-
Blåsut Åstorp AB, Stockholm, 556627-4386	50	50
Bondistranda Utvikling AS, Lysaker, 992 512 741	50	50
Brekkeveien 5 Bolig AS, Lysaker, 991 935 177	50	50
Byggutveckling Svenska AB, Linköping, 556627-2117	50	50
Fastighets AB Centur, Stockholm, 556813-6369	50	50
Fastighets AB ML4, Malmö, 556786-2155	50	50
Fastighets AB Tornet, Göteborg, 559008-2912	50	50
Fjällvärme i Sälen AB, Malung-Sälen, 556536-1895	50	50
Fløjjellet Eiendom AS, Tromsø, 915 467 407	50	50
Fløtningen Park AS, Skien, 992 212 330	50	-
Frenvikrønningen AS, Skien, 986 838 325	50	-
Hans Haslums Vei Utvikling AS, Lysaker, 914 498 937	50	50
Hälsostaden Ängelholm Holding AB, Ängelholm, 556790-5723	33,33	33,33
ITolv AB, Eksjö, 556513-2478	35	35
Kaldslettneset AS, Tromsø, 911 692 058	50	50
KB Älvhögsborg, Trollhättan, 916899-2734	50	50
Kirkebakken Vest AS, Horten, 988 796 174	50	50
Klosterfoss Utvikling AS, Skien, 991 043 829	50	-
Kungsörs Grusaktiebolag, Kungsör, 556044-4134	50	50
Lillegården Eiendom AS, Skien, 886 804 512	50	-
Ljusta Projektutveckling AB, Sundsvall, 556668-4899	50	50
Ljusta Projektutveckling KB, Sundsvall, 969700-6188	50	50
Log. Sunnanå AB, Helsingborg, 556699-7788	-	50
Log. Sunnanå Två AB, Helsingborg, 559023-3911	-	50
Log. Tostarp AB, Helsingborg, 556667-8784	-	50
Log. Tostarp Två AB, Helsingborg, 559025-2259	-	50
Medkila Nord AS, Harstad, 998 565 545	50	50
Mountain Resort Trysil AS, Trysil, 996 284 115	50	50
Myren Parkering AS, Skien, 912 024 733	26,4	-

Företag, Säte, Organisationsnummer	Andel procent 2017	Andel procent 2016	
Nedre Holte AS, Harstad, 985 911 495	50	50	1
Nya Bara Utvecklings AB, Malmö, 556858-4311	50	50	2
Nye Egne Hjem AS, Lysaker, 913 624 149	50	50	3
PeBri Projektutveckling AB, Helsingborg, 556752-1108	–	50	4
PeKum AB, Kumla, 559041-7464	50	50	5
Point Hyllie Holding AB, Solna, 559023-4034	50	50	6
Polarkanten AS, Tromsø, 994 417 657	–	50	7
PPE Holding AB, Solna, 559003-7304	50	50	8
Runö Fastigheter Handelsbolag, Stockholm, 969723-2107	30	30	9
Scandinavian Mountains AB, Malung-Sälén, 556973-5631	25	–	10
Sicklaön Bygg Invest AB, Solna, 556911-5479	50	50	11
Sikrenodalen AB, Stockholm, 556616-7242	50	50	12
Sjökrona Exploatering AB, Helsingborg, 556790-5624	25	25	13
Skiab Invest AB, Malung-Sälén, 556848-5220	50	50	14
Skiab Invest AS, Trysil, 915 659 454	50	50	15
Solligården Bolig DA, Lysaker, 913 765 516	50	50	16
Solligården Naering AS, Lysaker, 913 764 862	50	50	17
Stadsliden Utveckling AB, Umeå, 556874-7413	50	50	18
Steindalen AS, Stjørdal, 914 738 091	33,33	–	19
Storsvingen Blokk E AS, Hammerfest, 999 210 953	50	–	20
Strandvegen Utvikling AS, Tromsø, 916 575 939	–	50	21
Strömbrytaren Holding AB, Stockholm, 559116-6391	50	–	22
Strömstad Exploatering AB, Solna, 559002-4518	–	50	23
Svenska Fräs och Asfaltåtervinning SFA AB, Markaryd, 556214-7354	40	40	24
Sydpartner AB, Ängelholm, 556712-4952	50	50	25
TCL S.å.r.l., Luxemburg, 19982401227	50	50	26
Telemark Vestfold Utvikling AS, Skien, 987 208 279	–	33,4	27
Tomasjord Park AS, Tromsø, 983 723 853	50	50	28
Tornet Bostadsproduktion AB, Stockholm, 556796-2682	31	31	29
Trysil Hotellutvikling AS, Trysil, 987 054 409	50	50	30
Trysil Suiter AS, Trysil, 991 276 068	50	50	31
Tunveien Eiendom AS, Oslo, 916 321 007	50	–	32
Täljö Utveckling nr 4 AB, Stockholm, 556750-5069	30	30	33
Vardenbakken 99 AS, Oslo, 998 347 211	50	50	34
Visio Property Ltd, Buckingham, 3871355	–	50	35
Visio Råsunda Garage AB, Solna, 556952-9992	50	–	36
Visio Utveckling AB, Solna, 556848-9032	–	50	37
Överby Holding AB, Solna, 559103-6818	50	–	38
Överby Trollhättan Fastigheter AB, Solna, 559049-7482	50	50	39
			40
			41
			42
			43
			44
			45
			46

Not 19 Gemensam verksamhet

Specifikation av koncernens innehav i samarbetsarrangemang som klassificeras som gemensam verksamhet vilka redovisas enligt klyvningsmetoden.

Företag, Säte, Organisationsnummer	Andel procent 2017	Andel procent 2016
Dockan Exploatering AB, Malmö, 556594-2645	33,33	33,33
Målarstrandens Utvecklings AB, Västerås, 556695-5414	44	44

Not 20 Räntebärande fordringar

LÅNGFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE FORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2017	2016
Fordringar hos koncernens joint ventures	1 297	1 463
Andra räntebärande fordringar	223	299
Summa	1 520	1 762

KORTFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE FORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2017	2016
Fordringar hos koncernens joint ventures	93	237
Andra räntebärande fordringar	318	99
Summa	411	336

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen, Mkr	2017	2016
Finansiella tillgångar som kan säljas		
Aktier och andelar	–	480
Innehav icke marknadsnoterade fonder	59	54
Onoterade aktier och andelar som värderas till anskaffningsvärde	21	330
Summa	80	864

Moderbolaget, Mkr	2017	2016
Ingående balans	480	310
Avyttrade tillgångar	-574	–
Värdeförändring	94	151
Valutakursdifferens	0	19
Utgående balans	0	480

Not 22 Andra fordringar

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Fordringar hos koncernens joint ventures	48	97		
Andra långfristiga fordringar	81	81		
Derivat som innehas för säkring	2	–		
Summa	131	178	–	–

ANDRA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Fordringar hos koncernens joint ventures	10	42	–	–
Andra kortfristiga fordringar	263	333	4	4
Derivat som innehas för säkring	4	12	–	–
Summa	277	387	4	4

Not 23 Projekt- och exploateringsfastigheter

Koncernen, Mkr	2017	2016
Bostadsbyggrätter	5 116	4 125
Kommersiella byggrätter	627	675
Projekt under uppförande	383	736
Färdigställda fastigheter	170	1 246
Övrigt	143	225
Summa	6 439	7 007

Efter en genomgång av fastighetsbeståndet har det beslutats att vissa fastigheter som tidigare har rapporterats som projekt- och exploateringsfastigheter, det vill säga lagerfastigheter, istället ska klassificeras som driftsfastigheter alternativt förvaltningsfastigheter i de fall det inte finns någon planerad avyttring och fastigheterna kan komma att finnas kvar i koncernen under en längre tid. Från och med 1 januari 2017 har därför fastigheter till ett bokfört värde om 619 Mkr omklassificerats till driftsfastigheter och fastigheter till ett värde om 629 Mkr har omklassificerats till förvaltningsfastigheter. Omklassificeringen av fastigheterna sker framåtriktat varför inga jämförelsetal har omräknats.

Projekt- och exploateringsfastigheter är under året nedskrivna med 22 Mkr (59). Under året har låneutgifter aktiverats med 16 Mkr (6).

ÅTERVINNING

Av projekt- och exploateringsfastigheters redovisade värde om 6 439 Mkr (7 007) förväntas cirka 4 200 Mkr (cirka 5 100) återvinnas genom produktionsstart eller försäljning efter mer än 12 månader efter balansdagen. Resterande del förväntas återvinnas inom 12 månader efter balansdagen.

Not 24 Varulager

Koncernen, Mkr	2017	2016
Råvaror och förnödenheter	118	106
Varor under tillverkning	3	9
Färdiga varor och handelsvaror	278	249
Summa	399	364

Not 25 Pågående arbeten

Vid årsskiftet fanns pågående arbeten om 1 349 Mkr (1 203) i koncernen och avser nedlagda kostnader på bostadsprojekt som redovisas enligt IAS 18, Intäkter.

Not 26 Kundfordringar

Kundfordringar är nedskrivna med konstaterade och befarade kundförluster om totalt 17 Mkr (26). Konstaterade kundförluster uppgick till 11 Mkr (14) i koncernen, varav 6 Mkr var nedskrivna 2016. Förlusterna har uppstått i samband med konkurs hos några av företagets kunder. I moderbolaget finns inga kundförluster.

Not 27 Entreprenaduppdrag**UPPARBETADE MEN EJ FAKTURERADE INTÄKTER**

Koncernen, Mkr	2017	2016
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	36 706	29 525
Fakturerings på ej avslutade entreprenader	-34 325	-26 869
Summa	2 381	2 656

FAKTURERADE MEN EJ UPPARBETADE INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2017	2016
Fakturerings på ej avslutade entreprenader	45 467	39 710
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	-39 210	-33 801
Summa	6 257	5 909

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 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Moderbolaget, Mkr	2017	2016
Förutbetalda omkostnader	15	10
Summa	15	10

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46

Not 29 Eget kapital

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Koncernen	A-aktier	B-aktier	Totalt antal emitterade fullt betalda aktier	Aktiekapital, kronor
Emitterade per 1 januari 2017	34 319 957	261 729 773	296 049 730	1 583 866 056
Emitterade per 31 december 2017	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 upphävda 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⁾	
	2017	2016	2017	2016
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 omvärdering av skulder som upptagits som säkringsinstrument av en nettoinvestering i en utländsk verksamhet.

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 kassaflödessäkringsinstrument hänförligt till säkringstransaktioner som ännu inte har inträffat.

BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE ÅRETS RESULTAT

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag och samsambetsarrangemang.

UTDELNING

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning; Kontant utdelning 4,00 kr per aktie (3,60), totalt 1 179 850 984 kronor (1 061 865 886) beräknat på antalet utestående aktier. Den totala utdelningen beräknas på vid utdelningstillfället utestående aktier. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 7 maj 2018.

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. Belopp som före 1 januari 2006 tillförts överkursfonden har överförts till och ingår i reservfonden.

Fond för utvecklingsutgifter

Det belopp som aktiveras avseende egenupparbetade utvecklingsutgifter ska föras om från fritt eget kapital till fond för utvecklingsutgifter i bundet eget kapital. Fonden ska minskas i takt med att de aktiverade utgifterna skrivs av eller ned.

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 resultatet.

Balanserade vinstmedel

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

Not 30 Räntebärande skulder**LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Koncernen, Mkr	2017	2016
Banklån	1 555	1 521
Obligationer	550	649
Finansiella leasingsskulder	411	453
Övriga långfristiga skulder	57	105
Summa	2 573	2 728

KORTFRISTIGA SKULDER

Koncernen, Mkr	2017	2016
Banklån	685	440
Företagscertifikat	200	1 329
Obligationer	100	350
Finansiella leasingsskulder	155	139
Lån från joint ventures	29	36
Summa	1 169	2 294

FÖRÄNDRING AV LÅN

Koncernen, Mkr	2016	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande poster				2017
			Nya leasingavtal	Förvärv ¹⁾	Avyttring	Valutakursdifferens	
Banklån	1 961	74		185		20	2 240
Företagscertifikat	1 329	-1 129					200
Obligationer	999	-349					650
Finansiell leasing	592	-229	218	8	-17	-6	566
Lån från joint ventures	36	-7					29
Övriga skulder	105	-48					57
Summa	5 022	-1 688	218	193	-17	14	3 742

¹⁾ Förvärvade skulder inkluderar skulder övertagna vid både rörelse- och tillgångsförvärv.

Moderbolaget, Mkr	2016	Kassaflöde ¹⁾	2017
Skulder koncernföretag	7 281	-955	6 326
Summa	7 281	-955	6 326

¹⁾ Förändring av lån enligt kassaflödesanalysen uppgår till -946 Mkr, vilket även inkluderar förändring av saldo på koncernkonto med 9 Mkr.

FINANSIELLA LEASINGSKULDER

Finansiella leasingsskulder förfaller till betalning enligt nedan:

Koncernen, Mkr	Minimi- lease- avgifter	Ränta	Kapital- belopp	Minimi- lease- avgifter	Ränta	Kapital- belopp
	2017	2017	2017	2016	2016	2016
Inom ett år	164	9	155	153	14	139
Mellan ett och fem år	414	10	404	463	19	444
Senare än om fem år	7	0	7	9	0	9
Summa	585	19	566	625	33	592

Variabla leasingavgifter uppgår till 1 Mkr (6). För ytterligare information avseende koncernens finansiella leasing, se not 16.

Not 31 Pensioner

FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER

Förmånsbestämda planer består av ITP 2-planen för tjänstemän i Sverige som tryggas genom försäkring i Alecta. Den förmånsbestämda pensionsplanen i Norge har omförhandlats år 2016 och redovisas som en avgiftsbestämd plan. Då Alecta ej kan lämna erforderlig information för att kunna redovisa ITP 2-planen som förmånsbestämd plan redovisas denna som avgiftsbestämd (se nedan).

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 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2017 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-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 168 Mkr (139). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,96 procent (0,94) respektive 0,61 procent (0,63).

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 premierreduktioner. Vid utgången av 2017 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 154 procent (149).

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	
	2017	2016	2017	2016
Kostnader för avgiftsbestämda planer	702	614	38	33
<i>Varav ITP 2-plan finansierad i Alecta</i>	<i>178</i>	<i>150</i>	<i>6</i>	<i>5</i>

Not 32 Avsättningar

AVSÄTTNINGAR SOM ÄR LÅNGFRISTIGA SKULDER

Koncernen, Mkr	2017	2016
Garantikostnader	342	310
Återställningskostnader	137	136
Löneskatt på pensionskostnader	98	85
Åtagande i joint ventures	47	43
Övrigt	13	20
Summa	637	594

AVSÄTTNINGAR SOM ÄR KORTFRISTIGA SKULDER

Koncernen, Mkr	2017	2016
Garantikostnader	184	104
Tvister	56	55
Övrigt	79	46
Summa	319	205

AVSÄTTNINGAR

Moderbolaget, Mkr	2017	2016
Löneskatt på pensionskostnader	32	28
Summa	32	28

Koncernen, Mkr 2017	Garanti- kostnader	Återställ- ningskost- nader	Löneskatt på pensions- kostnader	Tvister	Åtagande i joint ventures	Övrigt	Totalt
Redovisat värde vid årets ingång	414	136	85	55	43	66	799
Avsättningar som gjorts under året	189	8	13	31	5	66	312
Ökning genom rörelseförvärv	2				1		3
Belopp som tagits i anspråk under året	-103	-7		-20		-37	-167
Outnyttjade belopp som har återförts under året	-11			-10		-2	-23
Ökning under året av diskonterade belopp		0					0
Omklassificering	35						35
Valutakursdifferens		0		0	-2	-1	-3
Redovisat värde vid årets utgång	526	137	98	56	47	92	956
Varav långfristig del av avsättningarna	342	137	98		47	13	637
Varav kortfristig del av avsättningarna	184			56		79	319

Koncernen, Mkr 2016	Avveck- lingskost- nader	Garanti- kostnader	Återställ- ningskost- nader	Löneskatt på pensions- kostnader	Tvister	Åtagande i joint ventures	Övrigt	Totalt
Redovisat värde vid årets ingång	1	400	96	72	61	46	35	711
Avsättningar som gjorts under året		167	23	13	4	6	55	268
Ökning genom rörelseförvärv			30					30
Belopp som tagits i anspråk under året	-1	-137	-12		-11	-9	-2	-172
Outnyttjade belopp som har återförts under året		-24	-1		-8		-26	-59
Omklassificering					8			8
Valutakursdifferens		8			1		4	13
Redovisat värde vid årets utgång	-	414	136	85	55	43	66	799
Varav långfristig del av avsättningarna		310	136	85		43	20	594
Varav kortfristig del av avsättningarna		104			55		46	205

Moderbolaget, Mkr	2017	2016
Redovisat värde vid årets ingång	28	25
Avsättningar som gjorts under året	4	3
Redovisat värde vid årets utgång	32	28
Varav långfristig del av avsättningarna	32	28

GARANTIKOSTNADER

Avser beräknad kostnad för att åtgärda fel och brister avseende avslutade projekt som uppkommer under projektens garantitid samt lämnade hyresgarantier. Utfloendet 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. Avsättning för garantikostnader har gjorts inom samtliga affärsområden.

ÅTERSTÄLLNINGSKOSTNADER

Avser beräknade återställningskostnader inom Industriverksamheten för grus- och bergtäkter efter avslutat 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. Beräkningen av avsättningsbeloppet bygger på bedömda framtida utbetalningar för återställning och avspeglar Peabs bästa bedömning med beaktande av risken i kassaflödena.

LÖNESKATT PÅ PENSIONS-KOSTNADER

Pensionsavtal har ingåtts där koncernen förvärvat kapitalförsäkringar som säkrats till förmån för anställda genom pantsättning. Avsättning för särskild löneskatt reserveras beräknat på kapitalförsäkringens verkliga värde, utom i de fall kapitalförsäkringen enligt avtal ska täcka särskild löneskatt.

TVISTER

Avser uppkomna tvister inom affärsområde Bygg och Industri.

ÅTAGANDE I JOINT VENTURES

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

ÖVRIGT

Avser övriga mindre avsättningar.

Not 33 Övriga skulder

ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Villkorad köpeskillning	23	23		
Derivat som innehas för säkring	44	95		
Övriga skulder	136	64		
Summa	203	182	–	–

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Skulder till joint ventures	6	5		
Villkorad köpeskillning	11	–		
Källskatt, sociala avgifter	196	189	4	3
Mervärdesskatt	631	573		
A-conto pågående arbete	499	714		
Derivat som innehas för säkring	2	1		
Övriga skulder	229	149	3	4
Summa	1 574	1 631	7	7

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Moderbolaget, Mkr	2017	2016
Upplupna lönekostnader	43	39
Upplupna sociala avgifter	18	19
Upplupna omkostnader	15	5
Summa	76	63

Not 35 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, onoterade andelar samt villkorad köpeskillning.

Verkligt värde för noterade aktieinnehav samt aktiederivat har beräknats enligt stängningskurs på bokslutsdagen. Verkligt värde för koncernens andelar i icke-marknadsnoterade fonder är baserat på värdering erhållen från förvaltande institut. Värderingen tillhör nivå 3 i värderingshierarkin. Information om den indata som använts av institutet vid värderingen är dock inte tillgänglig för koncernen, varför upplysning om sådan data ej lämnas. Verkligt värde för koncernens villkorade köpeskillningar har beräknats som nuvärdet av det belopp som förväntas betalas ut enligt respektive avtal. Den enskilt största av koncernens villkorade köpeskillningar utfaller om Peab erhåller ett visst tillstånd rörande bergtäktverksamhet. Värderingen av köpeskillningen är således beroende av vilken bedömning Peab gör av sannolikheten att tillståndet erhålles. Värdet av denna villkorade köpeskillning uppgick per balansdagen till 22 Mkr (22). Övriga villkorade köpeskillningar är baserade på orderingång respektive resultat i den förvärvade verksamheten.

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, Mkr	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	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Finansiella tillgångar														
Andra långfristiga värdepappersinnehav					80	864					80	864	80	864
Räntebärande långfristiga fordringar							1 520	1 762			1 520	1 762	1 525	1 765
Andra långfristiga fordringar			2				108	158			110	158	110	158
Kundfordringar							8 709	8 221			8 709	8 221	8 709	8 221
Räntebärande kortfristiga fordringar							411	336			411	336	411	336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter							28	49			28	49	28	49
Övriga kortfristiga fordringar	4	12					96	198			100	210	100	210
Kassa och bank							595	1 062			595	1 062	595	1 062
Summa finansiella tillgångar	4	12	2	-	80	864	11 467	11 786	-	-	11 553	12 662	11 558	12 665
Finansiella skulder														
Räntebärande långfristiga skulder									2 573	2 728	2 573	2 728	2 573	2 728
Övriga långfristiga skulder			44	95					159	87	203	182	203	182
Räntebärande kortfristiga skulder									1 169	2 294	1 169	2 294	1 169	2 296
Leverantörsskulder									4 882	4 474	4 882	4 474	4 882	4 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter									14	14	14	14	14	14
Övriga kortfristiga skulder			2						152	96	154	96	154	96
Summa finansiella skulder	-	-	46	95	-	-	-	-	8 949	9 693	8 995	9 788	8 995	9 790
Oredovisade vinster/förluster ¹⁾													5	1

¹⁾ I samtliga de fall där det föreligger en skillnad mellan redovisat värde och verkligt värde tillhör upplysningen verkligt värdenivå 3 i värderingshierarkin.

Effekter av värdering av finansiella instrument till verkligt värde ingår i koncernens resultaträkning med totalt -1 Mkr (11). Effekterna är hänförliga till marknadsvärdering av utestående valutaswappar.

Moderbolaget, Mkr	Finansiella tillgångar som kan säljas		Kund- och lånefordringar		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Finansiella tillgångar										
Andra långfristiga värdepappersinnehav		480					-	480	-	480
Kundfordringar			1	1			1	1	1	1
Kortfristiga fordringar koncernföretag			3 472	2 444			3 472	2 444	3 472	2 444
Summa finansiella tillgångar	-	480	3 473	2 445	-	-	3 473	2 925	3 473	2 925
Finansiella skulder										
Långfristiga skulder till koncernföretag					6 326	7 281	6 326	7 281	6 326	7 281
Leverantörsskulder					25	28	25	28	25	28
Kortfristiga skulder till koncernföretag					347	58	347	58	347	58
Summa finansiella skulder	-	-	-	-	6 698	7 367	6 698	7 367	6 698	7 367

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, Mkr	Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3		Summa	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Finansiella tillgångar								
Andra långfristiga värdepappersinnehav		480			59	54	59	534
<i>Varav marknadsnoterade aktier</i>		480					–	480
<i>Varav icke marknadsnoterade fonder</i>					59	54	59	54
Andra långfristiga fordringar			2				2	–
<i>Varav råvarusäkring med termin</i>			2				2	–
Övriga kortfristiga fordringar			4	12			4	12
<i>Varav valutaswappar</i>			4	12			4	12
Summa finansiella tillgångar	–	480	6	12	59	54	65	546
Finansiella skulder								
Övriga långfristiga skulder			44	95	23	23	67	118
<i>Varav ränteswappar</i>			44	95			44	95
<i>Varav villkorad köpeskilling</i>					23	23	23	23
Övriga kortfristiga skulder			2	0	11		13	0
<i>Varav valutaswappar</i>			2	0			2	0
<i>Varav villkorad köpeskilling</i>					11		11	–
Summa finansiella skulder	–	–	46	95	34	23	80	118

Moderbolaget, Mkr	Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3		Summa	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Finansiella tillgångar								
Andra långfristiga värdepappersinnehav		480					–	480
<i>Varav marknadsnoterade aktier</i>		480					–	480
Summa finansiella tillgångar	–	480	–	–	–	–	–	480

I tabellerna nedan presenteras en avstämning mellan ingående och utgående balans för de tillgångar och skulder som ingår i nivå 3.

Koncernen, Mkr	Andra långfristiga värdepappersinnehav ¹⁾		Villkorad köpeskilling	
	2017	2016	2017	2016
Ingående balans	54	49	23	–
Investeringar under året	17	38	11	24
Återbetalningar under året	-14	–		
Erhållen utdelning	-1	-51		
Redovisat i årets resultat ²⁾	-2	22		
Redovisat i övrigt totalresultat	5	-4		
Utgående balans	59	54	34	23

¹⁾ Redovisas i finansnettot.

De villkorade köpeskillingarna kommer att uppgå till minst 3 Mkr och maximalt till 38 Mkr.

¹⁾ Posten avser i sin helhet en investering i icke marknadsnoterade fonder. Innehavet klassificeras som finansiella tillgångar som kan säljas och värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat.

²⁾ Redovisas i finansnettot.

Not 36 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 ska redogöra för tagna beslut på nästkommande styrelsemöte. Koncernfunktion Ekonomi och 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. För att säkra tillgången på likviditet tecknas bindande kreditlöften. Koncernen har en månadsplanering avseende tillgänglig likviditet 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 ska 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	2017-12-31	2016-12-31
Kassa och bankplaceringar	595	1 062
Outnyttjade checkräkningskrediter	750	1 000
Övriga outnyttjade kreditlimiter	3 800	4 000
Summa	5 145	6 062

Enligt finanspolicy ska koncernens nettoskuld huvudsakligen vara täckt av beviljade lånelöften med en löptid uppgående till 1–5 år. Vid utgången av 2017 var den genomsnittliga lånebindningstiden på utnyttjade krediter 98 månader (62), på ej utnyttjade krediter 27 månader (29) samt på totala beviljade krediter 58 månader (45). Under 2015 refinansierades Peabs grundfinansiering, en kreditfacilitet på totalt 5 000 Mkr, med en ny kreditfacilitet om 4 000 Mkr med förbättrade villkor. Det nya avtalet löper till september 2018 med möjlighet att förlänga löptiden med ett plus ett år. Under 2017 utnyttjades den andra möjligheten till förlängning med ett år vilket innebär att avtalet löper till september 2020. Denna lånefacilitet kompletteras med kapitalmarknadsfinansiering, andra typer av kortfristig rörelsefinansiering, projektrelaterade krediter samt leasing- och avbetalningsfinansiering. Lånefaciliteten innehåller finansiella nyckeltal (covenants) i form av räntetäckningsgrad samt soliditet som koncernen ska uppfylla vilket är sedvanligt för denna typ av låneavtal. Peab uppfyllde dessa nyckeltal med god marginal vid utgången av året.

Peab har sedan 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 200 Mkr (1 329).

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 2017 har inga nya obligationslån emitterats (350) under MTN-programmet medan obligationslån om nominellt 350 Mkr (1 000) förfallit under året. Vid årsskiftet hade Peab utestående obligationslån uppgående till nominellt 650 Mkr (1 000).

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 2017 till 8 492 Mkr (10 022). Utav totala beviljade kreditlöften var 3 742 Mkr (5 022) utnyttjat.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46

LÖPTIDANALYS FINANSIELLA SKULDER, ODISKONTERADE KASSAFLÖDEN INKLUSIVE RÄNTA

Koncernen 2017, Mkr	Valuta	Medelränta på balansdagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK	Förfall 2018	Förfall 2019	Förfall 2020	Förfall 2021	Förfall 2022	Förfall 2023–
Banklån	SEK	2,1	812	812	199	165	139	170	83	56
Banklån	NOK	2,4	237	237	185	28	8	4	4	8
Banklån	EUR	1,4	139	1 366	365	24	100	8	7	862
Företagscertifikat	SEK	0,1	200	200	200					
Obligationslån	SEK	1,1	663	663	107	204	352			
Finansiella leasingsskulder	SEK	1,3	466	466	113	156	170	10	8	9
Finansiella leasingsskulder	NOK	3,1	120	120	41	31	26	14	6	2
Finansiella leasingsskulder	EUR	6,8	3	27	15	9	3			
Summa räntebärande finansiella skulder				3 891	1 225	617	798	206	108	937
Leverantörsskulder	SEK		4 093	4 093	4 093					
Leverantörsskulder	NOK		543	544	544					
Leverantörsskulder	EUR		25	245	245					
Övriga skulder	SEK		213	213	83	34	74	22		
Övriga skulder	NOK		88	88	59		7	19	3	
Övriga skulder	EUR		2	24	24					
Ränteswappar	SEK			44	29	6	5	4	0	
Summa icke räntebärande finansiella skulder				5 251	5 077	40	86	45	3	
Summa finansiella skulder				9 142	6 302	657	884	251	111	937

Koncernen 2016, Mkr	Valuta	Medelränta på balansdagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK	Förfall 2017	Förfall 2018	Förfall 2019	Förfall 2020	Förfall 2021	Förfall 2022–
Banklån	SEK	1,1	920	920	245	176	146	158	144	51
Banklån	NOK	3,0	336	354	184	153	3	5	5	4
Banklån	EUR	1,0	93	893	67	303	5	5	5	508
Företagscertifikat	SEK	0,2	1 331	1 331	1 331					
Obligationslån	SEK	1,3	1 024	1 024	362	106	204	352		
Finansiella leasingsskulder	SEK	1,0	407	407	90	128	166	15	5	3
Finansiella leasingsskulder	NOK	2,4	175	184	45	47	36	28	15	13
Finansiella leasingsskulder	EUR	1,8	3	26	9	12	5			
Summa räntebärande finansiella skulder				5 139	2 333	925	565	563	174	579
Leverantörsskulder	SEK		3 696	3 696	3 696					
Leverantörsskulder	NOK		586	618	618					
Leverantörsskulder	EUR		17	160	160					
Övriga skulder	SEK		173	173	90	23	4	33	21	2
Övriga skulder	NOK		9	10	6					4
Övriga skulder	EUR		1	14	14					
Ränteswappar	SEK			102	56	28	6	5	4	3
Summa icke räntebärande finansiella skulder				4 773	4 640	51	10	38	25	9
Summa finansiella skulder				9 912	6 973	976	575	601	199	588

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 2017 till 1 216 Mkr (1 862). De totala räntebärande skulderna uppgick till 3 742 Mkr (5 022) varav de kortfristiga var 1 169 Mkr (2 294). Enligt finanspolicyn får den genomsnittliga räntebindningstiden på den totala upplåningen uppgå till maximalt 24 månader.

Räntederivat

Mkr	Valuta	Effektivränta %	Belopp SEK	Förfall	Förfall	Förfall	Förfall	Förfall	Förfall	Förfall
				2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023–
Ränteswappar 2017-12-31	SEK	2,9	1 400		1 150					250
Ränteswappar 2016-12-31	SEK	2,7	2 250	850	1 150					250

Som framgår av nedanstående sammanställning löper 3 278 Mkr (3 622) av koncernens totala räntebärande skulder inklusive derivat med en räntebindning som är kortare än 1 år. Räntebärande tillgångsposter om totalt 1 048 Mkr (1 978) löper med en kort räntebindningstid vilket medför att 2 230 Mkr (1 644) 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 de finansiella skulderna löper med kort räntebindningstid är merparten av ränterisken att betrakta som kassaflödesrisk. Se även sidan 44 i Förvaltningsberättelsen avseende Peabs känslighet för ränterisk.

Räntebindning på utnyttjade krediter exklusive derivatinstrument 2017-12-31

Räntebindningstid	Belopp, Mkr	Genomsnittlig effektiv ränta, procent	Andel, procent
2018	3 528	1,5	94
2019-	214	2,4	6
Summa	3 742	1,6	100

Räntebindning på utnyttjade krediter inklusive derivatinstrument 2017-12-31

Räntebindningstid	Belopp, Mkr	Genomsnittlig effektiv ränta, procent	Andel, procent
2018	3 278	2,6	88
2019-	464	2,7	12
Summa	3 742	2,6	100

VALUTARISK

Valutarisken utgörs av risken för att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument fluktuerar när värdet på främmande valutor förändras.

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 2017 fördelade sig upplåningen inklusive leasing men exklusive valuta- och räntederivat enligt följande.

Peab har valt en kort räntebindning för utestående krediter. Per den 31 december 2017 fanns ränteswappar om totalt 1 400 Mkr (2 250) med löptider mellan 0 och 4 år och till en genomsnittlig effektiv ränta om 2,9 procent (2,7) enligt nedanstående tabell. I ränteswapparna betalar Peab fast ränta samt erhåller rörlig ränta (Stibor 3 månader). Eftersom Stibor 3 månader var negativ vid årsskiftet innebär det att Peab betalar även i den rörliga delen. Swapavtalen redovisas till verkligt värde vid bokslutstillfällena. Per 2017-12-31 var ränteswapparnas verkliga värde -44 Mkr (-95).

	2017-12-31		2016-12-31	
	Lokal valuta i miljoner	Mkr	Lokal valuta i miljoner	Mkr
SEK	2 061	2 061	3 625	3 625
EUR	136	1 340	92	883
NOK	341	341	487	514
Summa		3 742		5 022

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 22 MEUR (50). Föregående år avsåg 42 MEUR valutasäkring av aktieinnehavet i Lemminkäinen Oyj, vilket avyttrades under fjärde kvartalet 2017. Valutakursdifferenser i finansnettot från finansiella exponeringar uppgick under året till -22 Mkr (-7). Valutakursdifferenser i rörelseresultatet uppgick till -2 Mkr (-2).

Exponering av nettotillgångar i utländsk valuta

Den omräkningsexponering som uppkommer genom investeringar i utländska nettotillgångar kan kurssäkras genom upptagande av lån i utländsk valuta eller genom terminssäkringar. Vid årsskiftet 2017 uppgick säkringar genom valutaterminer i EUR för utländska nettotillgångar i Finland till 10 MEUR (10).

Utländska nettotillgångar

Lokal valuta i miljoner	2017	Varav säkrat	2016	Varav säkrat
NOK	1 360	–	822	–
EUR	30	10	38	10
PLN	2	–	1	–

En förändring av Euro-kursen per 31 december 2017 med 10 procent skulle innebära en omräkningseffekt av det egna kapitalet med 20 Mkr (27). En motsvarande förändring av den norska kronan skulle ge en omräkningseffekt av det egna kapitalet med 136 Mkr (87). Omräkningseffekterna är beräknade på den del av de utländska nettotillgångarna som inte är säkrade. Effekterna av motsvarande valutakursförändringar på årets resultat är begränsade.

Årets omräkningsdifferens i eget kapital (nettotillgångar i utländska verksamheter) uppgick till -53 Mkr (166).

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 10 MEUR (7).

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 har varit exponerat för aktiepriserisk genom innehavet i det noterade bolaget Lemminkäinen Oyj. Under det fjärde kvartalet 2017 avyttrades hela innehavet. Per balansdagen 2016 uppgick det redovisade värdet för detta innehav till 480 Mkr.

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 väldigt liten då Peab enbart handlar med motparter med högsta kreditvärdighet. Det är främst motpartsrisiker i samband med fordringar på banker och andra motparter som uppstår vid köp av derivatinstrument. Finanspolicyen innehåller ett särskilt motpartsreglemente i vilket maximal kreditexponering för olika motparter anges. ISDAs (International Swaps and Derivatives Association) ramavtal används med alla motparter i derivattransaktioner. Avtalen innebär att när en motpart inte kan reglera sina åtaganden enligt samtliga transaktioner avbryts avtalet och alla utestående mellanhavanden ska regleras med ett nettobelopp. ISDA-avtalen uppfyller inte kriterierna för kvittning i balansräkningen. Upplysningarna i nedanstående tabell visar finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal.

Koncernen, Mkr	2017		2016	
	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade bruttobelopp	6	46	12	95
Belopp som omfattas av avtal om netting	-5	-5	-12	-12
Nettobelopp efter avtal om netting	1	41	0	83

Peab har under 2017 inte drabbats av några finansiella kreditförluster. Den sammanlagda motpartsexponeringen avseende derivathandel, beräknad som nettofordran per motpart, uppgick vid utgången av 2017 till 1 Mkr (0). Beräknad bruttoexponering för motpartsrisiker avseende likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 595 Mkr (1 062).

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 produktionstiden. 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. Däri finns bland annat angivet var beslut tas om kreditlimer av olika storlek och om hur osäkra fordringar ska 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 2017 till 11 Mkr (14). Kreditkvaliteten i ej förfallna kundfordringar som inte skrivits ned bedöms vara god.

Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kundfordringar

Koncernen, Mkr	2017	2016
Ej förfallna kundfordringar	6 217	6 612
Förfallna kundfordringar 0 – 30 dgr	610	570
Förfallna kundfordringar 31 – 90 dgr	149	284
Förfallna kundfordringar 91 – 180 dgr	492	134
Förfallna kundfordringar 181 – 360 dgr	212	49
Förfallna kundfordringar > 360 dgr	1 075	623
Summa	8 755	8 272

Nedskrivna kundfordringar

Koncernen, Mkr	2017	2016
Ingående balans	51	44
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	-15	-10
Nedskrivningar	12	17
Omklassificering	-2	-
Valutakursdifferens	0	0
Utgående balans	46	51

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

KAPITALHANTERING

Peabs målsättning är att ha en god kapitalstruktur samt en finansiell stabilitet. På så sätt skapas en stabil grund för den fortsatta affärsverksamheten, vilket ger möjligheter att såväl bibehålla befintliga ägare som att attrahera nya. En god kapitalstruktur ska 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

Koncernen, Mkr	2017	2016
Aktiekapital	1 584	1 584
Övrigt tillskjutet kapital	2 576	2 576
Reserver	-167	-153
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	6 368	5 373
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 361	9 380

Ett av Peabs finansiella mål är att soliditeten (eget kapital dividerat med balansomslutningen) ska 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 ska kapital överföras till

aktieägarna i lämplig form. Soliditeten uppgick vid utgången av 2017 till 32,1 procent (29,7).

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) ska överstiga 20 procent. Räntabiliteten på eget kapital uppgick 2017 till 21,1 procent (20,1). Det är styrelsens uppfattning att målet är på en långsiktigt relevant nivå för Peab. Som en jämförelse uppgick koncernens genomsnittliga räntekostnad för räntebärande upplåning inklusive derivat per 31 december 2017 till 2,6 procent (2,6).

Peabs målsättning avseende utdelning är att till aktieägarna årligen utdela minst 50 procent av årets resultat. Utdelningen ska stå i rimlig proportion till Peabs vinstutveckling och konsolideringsbehov. För år 2017 föreslås en utdelning med 4,00 kronor (3,60) per aktie. Exkluderat de 1 086 984 B-aktier som innehas av Peab AB den 31 december 2017, som ej berättigar till utdelning, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 1 180 Mkr (1 062). Beräknat som en andel av koncernens redovisade resultat för året uppgår föreslagna utdelning till 57 procent (61). 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 2017 till 1 086 984 B-aktier, motsvarande 0,4 procent av totalt antal aktier. Peabs årsstämma beslöt den 10 maj 2017 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 2017 har inga återköp eller avyttringar gjorts. Syftet med förvärv av egna aktier ska vara att förbättra bolagets kapitalstruktur samt att användas vid finansiering av förvärv.

Not 37 Operationella leasingavtal

LEASINGAVTAL DÄR FÖRETAGET ÄR LEASETAGARE

Årets kostnadsförda leasingavgifter:

Koncernen, Mkr	2017	2016
Minimileaseavgifter	246	261
Totala leasingkostnader	246	261

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Koncernen, Mkr	2017	2016
Inom ett år	238	210
Mellan ett och fem år	471	504
Senare än fem år	63	58
Summa	772	772

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.

LEASINGAVTAL DÄR FÖRETAGET ÄR LEASEGIVARE

Årets intäktsförda leasingavgifter:

Koncernen, Mkr	2017	2016
Minimileaseavgifter	131	117
Variabla avgifter	15	11
Totala leasingintäkter	146	128

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Koncernen, Mkr	2017	2016
Inom ett år	118	97
Mellan ett och fem år	248	124
Senare än fem år	411	35
Summa	777	256

Under år 2017 har ett längre hyresavtal tecknats gällande en kommersiell fastighet i Västerås.

Not 38 Investeringsåtaganden

Under 2017 har koncernen slutit avtal om att förvärva materiella anläggningstillgångar uppgående till 136 Mkr (212). Därutöver har koncernen tagit beslut om att uppföra byggnader (kontor) till ett värde om 461 Mkr.

Koncernen hade inga åtaganden vid utgången av 2017 eller 2016 att investera i samarbetsarrangemang.

Företag klassificerade som samarbetsarrangemang har åtagit sig investeringar på 1 395 Mkr (948). Merparten av investeringarna avser byggnation av kommersiella fastigheter och förväntas bli reglerade under de kommande räkenskapsåren.

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

Not 39 Ställda säkerheter, eventalförpliktelse och eventullgångar

STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
För egna skulder och avsättningar				
Fastighetsinteckningar ¹⁾	1 489	1 037		
Tillgångar med äganderättsförbehåll	1 290	1 576		
Övrigt	49	153		
Övriga ställda panter och säkerheter				
Fastighetsinteckningar ²⁾	3	3		
Företagsinteckningar	8	8		
Summa	2 839	2 777	-	-

¹⁾ Som ställd säkerhet redovisas 295 Mkr (-) som anläggningstillgång och 1 194 Mkr (1 037) som omsättningstillgång.

²⁾ Ställd säkerhet redovisas som anläggningstillgång.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE/ANSVARSFÖRBINDELSER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Solidariskt ansvar som delägare i handels- och kommanditbolag	34	72	-	-
Borgen och entreprenadgarantier för koncernföretag	-	-	9 355	11 020
Borgensförbindelser till förmån för samarbetsarrangemang	2 718	2 267	2 718	2 267
Borgensförbindelser för kreditiv i Brf	7 750	4 498	7 750	4 498
Övriga borgensförbindelser	0	138	0	138
Summa	10 502	6 975	19 823	17 923

I merparten av de bostadsrättsföreningar som Peab utvecklar tecknar Peab AB garantier till säkerhet för inbetalda förskott och insatser. Garantin säkerställer bostadsrättshavarens rätt till återbetalning av inbetalt belopp vid bostadsrättshavarens uppsägning på grund av väsentlig avgiftshöjning under första året efter den stämma där projektets slutkostnad redovisas. Därefter upphör garantin att gälla. Garantin eller motsvarande försäkringar från extern försäkringsgivare har aldrig tagits i anspråk och Peab bedömer det osannolikt att detta skulle ske i framtiden. Garantierna tas därmed inte upp som ansvarsförbindelse.

Not 40 Disposition av bolagets vinst

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor;

Överkursfond	2 308 208 948
Särskild fond	55 000 000
Balanserat resultat	1 123 233 744
Årets resultat	2 016 785 296
Summa	5 503 227 988

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

Utdelning, 296 049 730 aktier á 4,00 kr	1 184 198 920
Balanseras i ny räkning ¹⁾	4 319 029 068
Summa	5 503 227 988
¹⁾ varav till överkursfond	2 308 208 948

Not 41 Närstående

Koncernen står under ett betydande inflytande från Mats Paulsson, Fredrik Paulsson och Anita Paulsson tillsammans med familjer, barn och bolag. Som ett led i en generationsväxling sammanförde familjerna Paulsson under våren 2017 merparten av sina indirekta innehav i ett holdingbolag, Ekhaga Utveckling AB, som kontrolleras av Mats Paulssons son Fredrik Paulsson. Ekhaga Utveckling AB har 48,2 procent av rösterna. Peabs styrelseordförande Göran Grosskopf är även ordförande i Ekhaga Utveckling AB. Det samlade ägandet kopplat till familjerna Paulsson uppgår totalt till 25,5 procent av kapitalet och 57,6 procent av rösterna vid utgången av 2017.

SKISTAR

Skistarkoncernen står under betydande inflytande från Mats Paulsson tillsammans med familjer, barn och bolag genom deras ägande i företaget. Fredrik Paulsson är styrelseledamot i Skistar från december 2017.

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.

AB AXEL GRANLUND/VOLITO

Karl-Axel Granlund är styrelseledamot i Peab och har tillsammans med familjer, barn och bolag haft bestämmande inflytande i AB Axel Gralund/Volito fram till och med juni 2017. Efter ett generationsskifte i AB Axel Granlund övergick aktiemajoriteten i bolaget till hans tre söner. Karl-Axel Granlund kvarstår som styrelseordförande i Volito AB, som ingår i AB Axel Granlund koncernen.

SAMARBETSARRANGEMANG

Utöver de närstående relationer som anges ovan har koncernen en närstående relation med sina samarbetsarrangemang, se not 18 och 19.

DOTTERFÖRETAG

Utöver de närstående relationer som anges för koncernen ovan har moderbolaget en närstående relation med sina dotterföretag, se not 42.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen, Mkr	2017	2016
Transaktioner med samarbetsarrangemang		
Försäljning till samarbetsarrangemang	1 462	1 081
Inköp från samarbetsarrangemang	201	118
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	53	86
Räntekostnader till samarbetsarrangemang	2	12
Fordran på samarbetsarrangemang	1 749	1 986
Skuld till samarbetsarrangemang	50	53
Utdelning från samarbetsarrangemang	82	180
Kapitaltillskott till samarbetsarrangemang	40	19
Borgensförbindelser till förmån för samarbetsarrangemang	2 718	2 267
Transaktioner med Skistar		
Försäljning till Skistar	1	7
Inköp från Skistar	1	1
Transaktioner med Kranpunkten		
Försäljning till Kranpunkten	36	36
Inköp från Kranpunkten	52	48
Fordran på Kranpunkten	7	7
Skuld till Kranpunkten	10	6
Transaktioner med AB Axel Granlund/Volito		
Försäljning till AB Axel Granlund/Volito	12	28
Försäljning av 50 procent av aktierna i Peab FU Linné AB ¹⁾	–	389
Inköp från AB Axel Granlund/Volito	0	1
Fordran på AB Axel Granlund/Volito	11	8
Utdelning till AB Axel Granlund/Volito	60	50

¹⁾ På årsstämman den 10 maj 2016 godkändes styrelsens förslag att överlåta 50 procent av aktierna i det av Peab helägda dotterbolaget Peab FU Linné till Volito Fastigheter.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Moderbolaget, Mkr	2017	2016
Transaktioner med dotterföretag		
Försäljning till dotterföretag	253	241
Inköp från dotterföretag	71	48
Räntekostnader till dotterföretag	130	142
Fordran på dotterföretag	3 472	2 444
Skuld till dotterföretag	6 673	7 339
Kapitaltillskott till dotterföretag	311	35
Transaktioner med AB Axel Granlund/Volito		
Utdelning till AB Axel Granlund/Volito	60	50

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vad gäller styrelsens, VDs och övriga ledande befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal avseende avgångsvederlag, se not 9.

TRANSAKTIONSVILLKOR

Transaktioner med närstående bedöms ha skett till marknads-
mässiga villkor.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46

Not 42 Koncernföretag

	Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ^{1) 2)}	Redovisat värde i moderbolaget, Mkr		Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ^{1) 2)}	Redovisat värde i moderbolaget, Mkr	
					2017	2016					2017	2016
1	Peab Finans AB	556552-1324	Båstad	100,0%	1 616	1 616	Peab Eiendomsutvikling Nord AS	982 794 528	Tromsø	100,0%	-	-
2	Peab Sverige AB	556099-9202	Båstad	100,0%	3 622	3 622	Bogstrand AS	996 043 428	Harstad	100,0%	-	-
3	Peab Sp.z.o.o	40624	Warszawa	100,0%	-	-	Firkanten Utbygging AS	915 464 254	Tromsø	100,0%	-	-
4	Kompetenskraft i Solna AB	556737-7683	Solna	100,0%	-	-	Strandvegen Utvikling AS	916 575 939	Tromsø	100,0%	-	-
5	Kompetenskraft AS	991 687 971	Lysaker	100,0%	-	-	Peab AS	990 040 729	Lysaker	100,0%	-	861
6	KB Muraren 135	916837-9841	Båstad	100,0%	-	-	Peab Eiendomsutvikling AS	987 099 011	Lysaker	100,0%	-	-
7	KB Möllevarvet	969639-7877	Båstad	100,0%	-	-	Midtveien 8 Eiendom AS	914 308 461	Lysaker	100,0%	-	-
8	KB Snickaren 204	969684-0975	Båstad	100,0%	-	-	Trondheimsveien 113 AS	994 535 250	Lysaker	100,0%	-	-
9	Torghuset i Värnamo AB	556607-6807	Båstad	100,0%	-	-	ANS Solligården	957 524 346	Lysaker	100,0%	-	-
10	Undertak- och Fasad-entreprenader Sverige AB	556058-5837	Stockholm	100,0%	-	-	Peab Bolig Prosjekt AS	990 892 385	Lysaker	100,0%	-	-
11	Rörman Installation & Service Sverige AB	556026-0316	Sundbyberg	100,0%	-	-	Telemark Vestfold Utvikling AS	987 208 279	Skien	100,0%	-	-
12	Fastighetsförvaltningsbolaget Gasellen 2 HB	916563-4271	Stockholm	100,0%	-	-	Kjølnes Eiendom AS	991 085 033	Skien	75,0%	-	-
13	Olsson & Zarins Baltinvest AB	556439-3592	Uppsala	100,0%	-	-	Peab Industri AB	556594-9558	Båstad	100,0%	2 588	2 588
14	Kungsfiskaren Bygg & Fastighet AB	556471-2296	Stockholm	100,0%	-	-	Peab Industri Sverige AB	556594-9624	Ängelholm	100,0%	-	-
15	Peab Construction Syd AB	556292-2368	Båstad	100,0%	-	-	Grunnarbeid Lysaker AS	996 217 981	Lysaker	100,0%	-	-
16	Peab Construction i Göteborg AB	556626-9089	Båstad	100,0%	-	-	Lambertsson Sverige AB	556190-1637	Båstad	100,0%	-	-
17	Peab Byggservice AB	556066-3675	Båstad	100,0%	-	-	Lambertsson Kran AB	556543-5293	Båstad	100,0%	-	-
18	Peab Fastigheter i Växjö AB	556716-6664	Båstad	100,0%	-	-	KB Muraren 105	916837-9544	Mölnadal	100,0%	-	-
19	Peab Ugglarp AB	556094-5072	Båstad	100,0%	-	-	Krantorp KB	969623-0540	Mölnadal	100,0%	-	-
20	HålsingeBygg i Hudiksvall AB	556624-4025	Hudiksvall	100,0%	-	-	ATS Kraftservice AB	556467-5998	Båstad	100,0%	-	-
21	Vårby Fastighets AB	556703-4771	Båstad	100,0%	-	-	ATS Tjänster AB	556501-1011	Helsingborg	100,0%	-	-
22	Peab Sverige AB, dansk filial	1595622	Fredrikshavn	100,0%	-	-	Hagström i Nås AB	556377-1376	Vansbro	100,0%	-	-
23	KB Bråmaregården 18:4	969638-3364	Kristianstad	100,0%	-	-	Swerock AB	556081-3031	Helsingborg	100,0%	-	-
24	Peab Infra Oy	2303725-2	Helsingfors	100,0%	-	-	Rådasand AB	556042-8699	Lidköping	100,0%	-	-
25	Peab Bostadsproduktion AB	556554-6487	Båstad	100,0%	-	-	Peab Transport & Maskin AB	556097-9493	Örkelljunga	100,0%	-	-
26	Norrberga Exploaterings AB	556809-1846	Solna	100,0%	-	-	AB Roler	556100-0729	Örebro	100,0%	-	-
27	Peab Anläggning AB	556568-6721	Båstad	100,0%	792	492	Ferdigbetong AS	987 013 117	Tromsø	100,0%	-	-
28	Skillingenäs AB	556587-0192	Båstad	100,0%	-	-	Swecem AB	556919-5760	Helsingborg	100,0%	-	-
29	Olof Mobjer Entreprenad AB	556445-1275	Båstad	100,0%	-	-	Skandinaviska Byggelement AB	556034-2148	Helsingborg	100,0%	-	-
30	West Wind AB	556615-7797	Solna	100,0%	-	-	AB Smidmek Eslöv ³⁾	556232-3963	Eslöv	60,0%	-	-
31	G Nilsson Last & Planering i Ranseröd AB	556236-0908	Båstad	100,0%	-	-	Lättklinkerbetong AB	556239-1721	Alingsås	100,0%	-	-
32	Peab Industribyggnad i Norr AB	556851-7121	Båstad	100,0%	-	-	Peab PGS AB	556428-5905	Båstad	100,0%	-	-
33	Peab Anlegg AS	913 502 566	Lysaker	100,0%	-	-	Peab Asfalt AB	556098-8122	Båstad	100,0%	-	-
34	Peab Prosjekt i Nord ANS	913 935 047	Lysaker	100,0%	-	-	Bodenhus AB	556279-8768	Boden	100,0%	-	-
35	Solberg Maskin AS ³⁾	999 327 869	Heimdal	90,3%	-	-	Pionjären Fastighets AB	556114-9773	Boden	100,0%	-	-
36	Peab Grundläggning AB	556154-7364	Båstad	100,0%	-	-	Kvalitetsasfalt i Mellansverige AB	556537-5432	Västerås	100,0%	-	-
37	Berg & Betongtätning i Sverige AB	559059-6473	Båstad	100,0%	-	-	Peab Asfalt Norge AS	994 628 577	Lysaker	100,0%	-	-
38	Tranab Markbyggnad AB	556687-3963	Örebro	100,0%	-	-	Peab Bildrift Norden AB	556707-8380	Helsingborg	100,0%	-	-
39	Peab Oy	1509374-8	Helsingfors	100,0%	488	488	Peab Bildrift Sverige AB	556313-9608	Helsingborg	100,0%	-	-
40	Kehitysytio Pyytikki Oy	2214064-5	Helsingfors	100,0%	-	-	Peab Bildrift Norge AS	892 890 692	Lysaker	100,0%	-	-
41	Peab Bygg Norge AS	920 003 672	Tromsø	100,0%	861	-	Peab Vagnpark AB	556234-0371	Båstad	100,0%	-	-
42	K.Nordang AS	936 574 696	Stranda	100,0%	-	-	Peab Industri Norge AS	990 609 527	Lysaker	100,0%	-	-
43	Björn Bygg AS	943 672 520	Tromsø	100,0%	-	-	Kranor AS	976 313 062	Slemmestad	100,0%	-	-
44	Nilsen & Haukland AS	986 359 168	Harstad	100,0%	-	-	Peab Industri Finland AB	556687-9226	Helsingborg	100,0%	-	-
45							Peab Industri Oy	1509160-3	Helsingfors	100,0%	-	-
46							Lambertsson Oy	0937993-4	Helsingfors	100,0%	-	-
							Annehem Fastigheter AB	556683-4452	Båstad	100,0%	22	22

Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ¹⁾²⁾	Redovisat värde i moderbolaget, Mkr		Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ¹⁾²⁾	Redovisat värde i moderbolaget, Mkr		
				2017	2016					2017	2016	
Annehem Fastigheter & Projekt AB	556715-5220	Båstad	100,0%	-	-	Strömstad Exploatering AB	559002-4518	Solna	100,0%	-	-	1
Fastighets AB Skepps-dockan i Malmö	556563-0711	Ängelholm	100,0%	0	0	Hatteskär AB	556874-6936	Båstad	100,0%	-	-	2
Valhall Flyg AB	556718-8593	Ängelholm	100,0%	-	-	Peab Projektutveckling Väst AB	556092-9852	Göteborg	100,0%	-	-	3
Br Paulsson Peab AB	556113-4114	Båstad	100,0%	157	157	Peab Trading Väst AB	556594-9590	Göteborg	100,0%	-	-	4
Stadiongatans Lokal-uthyrning AB	556141-1736	Båstad	100,0%	-	-	Smögen Exploatering AB	556090-5472	Båstad	100,0%	-	-	5
Norrsviken Exploaterings AB	556245-3356	Båstad	100,0%	-	-	Peab Borås Exploatering AB	556651-7727	Båstad	100,0%	-	-	6
Vejby Transport & Miljö AB	556240-2742	Ängelholm	100,0%	1	1	Kreaton AB	556644-5010	Göteborg	100,0%	-	-	7
Peab Support AB	556061-1500	Stockholm	100,0%	56	55	Peab Holding Väst AB	556900-2586	Göteborg	100,0%	-	-	8
Peab Support AS	998 622 670	Lysaker	100,0%	-	-	Kompligens Fastigheter AB	556691-2555	Båstad	100,0%	-	-	9
Peab Support Oy	2586326-7	Helsingfors	100,0%	-	-	KB Klagshamn Exploatering	916563-4412	Båstad	100,0%	-	-	10
Peab Försäkrings AB	556511-5408	Båstad	100,0%	1 370	1 370	Peab Trading Nord AB	556715-4827	Solna	100,0%	-	-	11
Birsta Fastigheter AB	556190-3765	Helsingborg	100,0%	60	60	Fastighets AB Ekudden	556628-0326	Alingsås	100,0%	-	-	12
Peabskolan AB	556442-7432	Båstad	100,0%	1	1	Västgöta Mark och Entreprenad AB	556644-1308	Alingsås	100,0%	-	-	13
Peab Norden AB	556134-4333	Båstad	100,0%	1	7	Husgruppen i Alingsås KB	969728-7887	Göteborg	100,0%	-	-	14
Peab Skandinavien AB	556568-8784	Båstad	100,0%	0	0	Peab i Kungsbacka 8 AB	556789-7466	Göteborg	100,0%	-	-	15
Flygstaden Intressenter i Söderhamn AB	556438-9665	Båstad	100,0%	241	241	Peab i Kungsbacka 9 AB	556791-4493	Göteborg	100,0%	-	-	16
HDWG Finans AB	556470-0184	Båstad	100,0%	-	-	Peab i Kungsbacka 9 AB	556791-4493	Göteborg	100,0%	-	-	17
Skånska Stenhus AB	556233-8680	Stockholm	100,0%	-	-	Kista Gård 3 Parkering AB	556938-3648	Solna	100,0%	-	-	18
Flygstaden Intressenter i Grevie AB	556541-5360	Båstad	100,0%	-	-	Fastighetsbolaget Måsbodarna Tre AB	556691-9907	Solna	100,0%	-	-	19
Peab Projektutveckling AB	556715-0254	Båstad	100,0%	21	11	Teige Peab AB	556790-5889	Södertälje	100,0%	-	-	20
Peab Bostad AB	556237-5161	Stockholm	100,0%	-	-	Peab Trading Öst AB	556778-8749	Stockholm	100,0%	-	-	21
Peab BU Holding 4 AB	559118-0871	Solna	100,0%	-	-	Fastighets AB Isolatorn	556913-9644	Solna	100,0%	-	-	22
Peab BU Holding 3 AB	559076-5466	Solna	100,0%	-	-	Perioden Fastighets AB	556832-7919	Solna	100,0%	-	-	23
Peab Rankhus AB	559040-9974	Solna	100,0%	-	-	Peab Trading Solna AB	556793-1554	Solna	100,0%	-	-	24
Verkstaden 17 i Västerås AB	559114-5916	Solna	100,0%	-	-	KB Messingen	916837-9817	Stockholm	50,0%	-	-	25
Peab BU Drift AB	559076-5516	Solna	100,0%	-	-	Fastighets AB Spelhamen	556795-0992	Solna	100,0%	-	-	26
Peab BU Lager 2 AB	559076-5524	Solna	100,0%	-	-	DGV i Enskede AB	556750-3791	Stockholm	100,0%	-	-	27
Fastighets AB Partille 11	556518-4354	Göteborg	100,0%	-	-	Peab Förskolan AB	556707-9719	Sigtuna	100,0%	-	-	28
Partille 11 Bostad Holding AB	556958-4146	Göteborg	100,0%	-	-	Hanbjelken AB	556699-4306	Solna	100,0%	-	-	29
Partille 11 Bostad BR 1 AB	556960-0330	Göteborg	100,0%	-	-	Furuspecialen i Nyköping Fastighets AB	556695-9986	Solna	100,0%	-	-	30
Partille 11 Bostad BR 2 AB	556960-0348	Göteborg	100,0%	-	-	Eldslundfastigheter Sverige AB	556750-2165	Linköping	100,0%	-	-	31
Partille 11 Bostad BR 3 & 4 AB	556960-0355	Göteborg	100,0%	-	-	Råsta Arenabostäder AB	556789-3002	Solna	100,0%	-	-	32
Partille 11 Bostad 3A AB	556960-0363	Göteborg	100,0%	-	-	Råsta Köpcenterbostäder AB	556789-2921	Solna	100,0%	-	-	33
Partille 11 Bostad 3B AB	556960-0371	Göteborg	100,0%	-	-	Peab Hermelinen AB	556872-5633	Stockholm	100,0%	-	-	34
Partille 11 Bostad 4A AB	556960-0389	Göteborg	100,0%	-	-	Peab Racketen AB	556721-1635	Stockholm	100,0%	-	-	35
Partille Port Holding AB	556960-0264	Göteborg	100,0%	-	-	Peab Söderbymalm 3:405 AB	556722-0735	Stockholm	100,0%	-	-	36
Fastighets AB Partille Port 3	556960-0272	Göteborg	100,0%	-	-	Centrumhuset i Sigtuna AB	556961-9769	Solna	100,0%	-	-	37
Fastighets AB Partille Port 4	556960-0280	Göteborg	100,0%	-	-	Norrsvikens Fastigheter AB	556703-1470	Stockholm	100,0%	-	-	38
Peab BU Holding 2 AB	559036-7396	Solna	100,0%	-	-	Peab Markutveckling AB	556949-4437	Solna	100,0%	-	-	39
Peab Riksten 1 AB	559036-7354	Solna	100,0%	-	-	Peab BU Holding 1 AB	559019-1846	Solna	100,0%	-	-	40
Peab Riksten 2 AB	559036-7461	Solna	100,0%	-	-	Peab Slättö Exploatering AB	559065-1427	Solna	100,0%	-	-	41
Peab Riksten 3 AB	559036-7453	Solna	100,0%	-	-	Peab Hyllie Allé AB	559033-0543	Solna	100,0%	-	-	42
Peab Riksten 4 AB	559036-7446	Solna	100,0%	-	-	Ale Exploatering AB	556426-2730	Göteborg	100,0%	-	-	43
Peab Sturefors AB	559065-7499	Solna	100,0%	-	-	Peab Drotten 10 AB	559032-4686	Solna	100,0%	-	-	44
Stockholms Kommersiella Fastighets AB	556105-6499	Stockholm	100,0%	-	-	Peab Högsbo 34:6 AB	556898-8553	Stockholm	100,0%	-	-	45
Stora Hammars Exploatering AB	556763-4216	Vellinge	100,0%	-	-	Peab i Valla AB	559019-1853	Solna	100,0%	-	-	46
						Peab Alp Lodge AB	559019-1903	Solna	100,0%	-	-	
						Peab Innovation H AB	559019-2497	Solna	100,0%	-	-	
						Åkanten Smedstabäcken AB	559019-1929	Solna	100,0%	-	-	

	Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ¹⁾²⁾	Redovisat värde i moderbolaget, Mkr		Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ¹⁾²⁾	Redovisat värde i moderbolaget, Mkr	
					2017	2016					2017	2016
1												
2												
3												
4	Peab Etage AB	559019-1895	Solna	100,0%	-	-	Peab Förvaltning Nyköping AB	556632-7747	Nyköping	100,0%	-	-
5	Paletten i Valla AB	559019-1887	Solna	100,0%	-	-	Peab Park AB	556107-0003	Båstad	100,0%	-	-
6	White Campus Corner AB	559019-1861	Solna	100,0%	-	-	Kokpunkten Fastighets AB	556759-5094	Stockholm	100,0%	-	-
7	Peab Råsunda Holding AB	559030-7723	Solna	100,0%	-	-	Ångelholms Flygplats AB	556814-2896	Båstad	100,0%	-	-
8	Visio Exploatering AB	556570-7030	Solna	100,0%	-	-	Ljungbyhed Park AB	556545-4294	Båstad	100,0%	-	-
9	Peab Fastighetsutveckling AB	556824-8453	Båstad	100,0%	-	-	Projektfastigheter Götaland AB	556259-3540	Båstad	100,0%	-	-
10	Peab Fastighet AB	559091-3538	Solna	100,0%	-	-	Skånehus AB	556547-6958	Båstad	100,0%	-	-
11	Peab FU Holding 6 AB	556649-9116	Båstad	100,0%	-	-	Peab FU Silhouette 1 AB	556895-0116	Solna	100,0%	-	-
12	Båråmo i Värnamo AB	556713-7871	Båstad	100,0%	-	-	Ulriksdal Utveckling AB	556509-6392	Solna	100,0%	-	-
13	Peab Invest Oy	1773022-9	Helsingfors	100,0%	-	-	Riksten Friluftstad AB	556547-8764	Stockholm	100,0%	-	-
14	Property Gardener Oy	2558819-7	Helsingfors	100,0%	-	-	Peab Holding AB	556594-9533	Båstad	100,0%	-	-
15	Kiinteistö Oy Eventes II	1582860-1	Esbo	100,0%	-	-	Fältjägaren 3 AB	556851-7261	Östersund	100,0%	-	-
16	Kiinteistö Oy Mallanpuisto	1580499-2	Esbo	100,0%	-	-	Fältjägaren 7 AB	556855-7176	Östersund	100,0%	-	-
17	Kiinteistö Oy City Garden	2625235-3	Tammerfors	100,0%	-	-	Visborg Infanteristen 1 AB	556970-5717	Solna	100,0%	-	-
18	Ultimes Ky	2568845-4	Helsingfors	100,0%	-	-	Peab FU Rebbelberga 147 AB	556470-0176	Solna	100,0%	-	-
19	Ultimes Parking Ky	2568844-6	Helsingfors	100,0%	-	-	Peab FU Holding 4 AB	556946-9058	Solna	100,0%	-	-
20	Ultimes II Ky	2850052-5	Helsingfors	100,0%	-	-	Peab FU Vintrie 1 AB	559034-8925	Solna	100,0%	-	-
21	Peab Fastighetsutveckling Sverige AB	556825-9856	Båstad	100,0%	-	-	Peab FU Vintrie 2 AB	559034-8917	Solna	100,0%	-	-
22	Peab Utveckling Nord AB	556341-7228	Båstad	100,0%	-	-	Peab FU Husbacka AB	556946-9108	Solna	100,0%	-	-
23	Peab Agaarena 1 AB	556741-8552	Solna	100,0%	-	-	Peab FU Gennakern AB	556949-4312	Solna	100,0%	-	-
24	Peab Agaarena 2 AB	556741-8560	Solna	100,0%	-	-	Peab FU Holding 5 AB	556979-7698	Solna	100,0%	-	-
25	Peab Exploateraarena-staden AB	556741-8586	Solna	100,0%	-	-	Peab FU Holding 7 AB	559030-7301	Solna	100,0%	-	-
26	Peab Drivaarena AB	556741-8578	Solna	100,0%	-	-	Peab FU Lager 2 AB	559076-5508	Solna	100,0%	-	-
27	Peab Hem AB	556077-8499	Båstad	100,0%	-	-	Incacac AB	556591-2267	Båstad	100,0%	0	0
28	Peab Fågelbärsvägen AB	559011-5613	Solna	100,0%	-	-	Peab Grevie AB	556715-0213	Båstad	100,0%	0	0
29	Peab Fabriksgratan AB	556963-9825	Solna	100,0%	-	-	Peab Invest Yek AB	556753-4226	Borås	100,0%	-	-
30	Peab Kastanjeparken AB	556059-0910	Båstad	100,0%	-	-	Peab Vejby AB	556663-2682	Båstad	100,0%	50	50
31	Annehem Hylliecentrum AB	556683-4478	Båstad	100,0%	-	-	Sieglo AB	556556-0595	Båstad	100,0%	169	169
32	Annehem Bygg & Projekt AB	556699-8430	Båstad	100,0%	-	-	Skåne Projektfastigheter AB	556471-9143	Båstad	100,0%	0	0
33	Peab Bad AB	556870-3564	Solna	100,0%	-	-	Lappmarken i Malmö AB	556796-2849	Båstad	100,0%	-	-
34	Pebri Glumslöv AB	556758-6853	Helsingborg	100,0%	-	-	Mauritz Larsson Byggnads AB	556036-8242	Båstad	100,0%	-	-
35	Pebri Glumslöv HB	969717-3335	Helsingborg	100,0%	-	-	Projektfastigheter Väst AB	556044-1866	Båstad	100,0%	-	-
36	Åke & Clas Skoogh Holding AB	556722-9066	Kristianstad	100,0%	-	-	Peab Lokal AB	559025-6607	Solna	100,0%	0	0
37	Peab FU Holding 1 AB	556855-6954	Solna	100,0%	-	-	Summa			12 116	11 811	
38	Peab FU Måby AB	556874-6837	Solna	100,0%	-	-						
39	INSPI Sweden AB	556796-7970	Stockholm	100,0%	-	-						
40	Peab FU Sporthall AB	556901-4557	Solna	100,0%	-	-						
41	Peab FU Holding 3 AB	556866-8635	Solna	100,0%	-	-						
42	Peab FU Almnäs AB	556594-9160	Solna	100,0%	-	-						
43	Peab FU Visby AB	556679-4862	Solna	100,0%	-	-						
44	Peab FU Visby Exploatering AB	556800-9335	Solna	100,0%	-	-						
45	Peab FU Fartygsmekano AB	556345-8586	Solna	100,0%	-	-						
46	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%	-	-						
	Peab FU Bommen AB	556928-0752	Solna	100,0%	-	-						
	Peab FU Holding 2 AB	556864-4156	Solna	100,0%	-	-						
	Peab Projektfastigheter AB	556202-6962	Stockholm	100,0%	-	-						

¹⁾ Kapitalandelen överensstämmer med rösträttsandelen.

²⁾ Förutom de koncernföretag som förvärvades under år 2017 (se not 5) överensstämmer kapitalandelen 2017 med kapitalandelen för år 2016.

³⁾ Konsolideras till 100 procent med tillämpning av Anticipated acquisition method, då det finns en put/call option om förvärv av resterande aktier.

Moderbolaget, Mkr	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	16 183	16 148
Inköp	861	-
Lämnade aktieägartillskott	311	35
Nedsättning av aktiekapital	-6	-
Försäljningar	-3 468	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 881	16 183
Ingående uppskrivningar	100	100
Utgående ackumulerade uppskrivningar	100	100
Ingående nedskrivningar	-4 472	-4 472
Försäljningar	2 607	-
Nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 865	-4 472
Utgående redovisat värde	12 116	11 811

Andelar i koncernföretag har i moderbolagets redovisning under året nedskrivits med 0 Mkr (0) och avser vilande företag eller företag med ringa verksamhet där nedskrivning skett till ett värde motsvarande eget kapital. Årets nedskrivning redovisas i resultaträkningen på raden "Resultat från andelar i koncernföretag".

Not 43 Obeskattade reserver

Moderbolaget, Mkr	2017	2016
Periodiseringsfond	1 310	522
Ackumulerade avskrivningar utöver plan, immateriella tillgångar	5	-
Ackumulerade avskrivningar utöver plan, maskiner och inventarier	0	0
Summa	1 315	522

Not 44 Kassaflödesanalys

BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Erhållen utdelning	98	220	16	2
Erhållna räntor	96	69	1	2
Erlagda räntor	-136	-268	-130	-142

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Resultatandel joint ventures	-171	-41		
Erhållen utdelning från joint ventures	82	166		
Av- och nedskrivningar	960	920	0	0
Orealiserade valutakurs-differenser	6	-118		
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	10	-68	-163	-
Rearesultat försäljning av dotterföretag/rörelse	6	-1		
Avsättningar	117	21	4	4
Förändring verkligt värde finansiella instrument	4	-12		
Övrigt	-26	5	1	-
Summa	988	872	-158	4

TRANSAKTIONER SOM INTE MEDFÖR BETALNINGAR

Koncernen, Mkr	2017	2016
Förvärv av tillgång genom att en tillgången direkt relaterad säljarrevers samt options-skuld har utfärdats	48	77
Förvärv av tillgång genom finansiell leasing	218	261

FÖRVÄRV AV DOTTERFÖRETAG/RÖRELSE

Koncernen, Mkr	2017	2016
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	127	48
Materiella anläggningstillgångar	27	262
Finansiella anläggningstillgångar	40	-
Uppskjutna skattefordringar	2	4
Projekt- och exploateringsfastigheter samt varulager	211	14
Kundfordringar och övriga rörelsefordringar	84	53
Likvida medel	53	14
Räntebärande skulder	-25	-82
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-
Uppskjutna skatteskulder	-42	-14
Avsättningar	-3	-30
Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder	-152	-34
	321	235
Avgår: Tidigare andelsvärde i joint venture	-60	-7
Förvärvade nettotillgångar	261	228
Köpeskilling	261	228
Säljarrevers samt optionsskuld	-48	-77
Utbetald köpeskilling	213	151
Avgår: Likvida medel i förvärvade företag	-53	-14
Påverkan på likvida medel	160	137

AVYTTRING AV DOTTERFÖRETAG/RÖRELSE

Koncernen, Mkr	2017	2016
<i>Avyttrade tillgångar och skulder</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	-	4
Materiella anläggningstillgångar	21	2
Varulager	12	-
Likvida medel	-	3
Räntebärande skulder	-17	-
Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder	-6	-2
	10	7
Försäljningspris	4	8
Erhållen köpeskilling	4	8
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-	-3
Påverkan på likvida medel	4	5

LIKVIDA MEDEL

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Koncernen, Mkr	2017	2016
Kassa och bank	595	1 062
Summa	595	1 062

Not 45 Uppgifter om moderbolaget

Peab AB är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Båstad. Peab ABs aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Margretetorp svägen 84, 269 73 Förslöv. Koncernredovisningen för år 2017 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. I koncernen ingår även ägd andel av innehaven i samarbetsarrangemang.

Not 46 Nya IFRS 2018**IFRS 15 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER**

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, ersätter från och med 2018 existerande standarder relaterade till intäktsredovisning såsom IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet. Inga väsentliga effekter har identifierats. IFRS 15 baseras på att intäkt redovisas när kontroll över vara eller tjänst överförs till kunden vilket skiljer sig från nuvarande redovisningsstandarder som baseras på överföring av risker och förmåner. Även om IFRS 15 innebär ett nytt sätt att fastställa hur och när intäkter ska redovisas, har det inte lett till några väsentliga effekter för Peabkoncernen.

Peab har valt att tillämpa IFRS 15 retroaktivt med omräkning av de finansiella rapporterna för 2017.

Inom affärsområde Projektutveckling finns till och med 2017 skillnader mellan operativ och legal redovisning. Denna skillnad har även avspeglats i hur koncernledning och styrelse har följt upp koncernen som helhet. 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, vilket innebär att projekten vinstavräknas först vid överlämnandet av bostaden. Den operativa redovisningen liksom segmentsredovisningen sker utifrån successiv vinstavräkning. Vid införandet av IFRS 15 kommer egna hemsprojekt i Sverige och samtliga bostäder i Norge att redovisas enligt så kallad "intäkt över tid". För bostadsprojekt i Finland kommer IFRS 15 inte att leda till någon förändring av redovisningen jämfört med dagens tillämpning, efter-

som vinstavräkning sker först vid överlämnandet av bostaden till köparen. Vid införandet av IFRS 15 kommer segmentsredovisningen att spegla den legala redovisningen. Skillnaden mellan legal och operativ redovisning försvinner därför vid införandet av IFRS 15.

Enligt IFRS 15 fördelas försäljningspriset på de identifierade prestationsåtaganden som finns i avtalen med kunderna. Intäkten redovisas när prestationsåtagandet är uppfyllt, vilket kan vara vid en tidpunkt eller över tid. För Peabs entreprenadverksamhet inom affärsområde Bygg och Anläggning innebär IFRS 15 ingen väsentlig förändring i när eller till vilket belopp intäkten redovisas. Affärsområde Industri redovisar intäkter enligt både IFRS 15 och IAS 17 men övergången till IFRS 15 innebär inte någon väsentlig förändring i sättet att redovisa intäkter. Affärsområde Projektutveckling redovisar merparten av intäkterna över tid. Svenska bostadsrättsprojekt, redovisas enligt IFRS 15 över tid, vilket är oförändrat mot tidigare. Detta innebär att intäkter redovisas baserat på projektets färdigställandegrad utifrån nedlagda kostnader i förhållande till projektets beräknade totala kostnader. Försäljning av mark och uppförande av byggnad sker enligt avtal med Bostadsrättsföreningen som utgör en självständig juridisk person.

Befarade förluster kostnadsförs likt tidigare, så snart det är kända. Enligt IFRS 15 redovisas den ej upparbetade delen av befarad förlust med -1 Mkr. Omräkningen till IFRS 15 minskade nettoomsättningen 2017 med 245 Mkr till 49 845 Mkr och rörelseresultatet förbättrades med 2 Mkr till 2 407 Mkr. Årets totalresultat 2017 påverkades inte av omräkningen varför eget kapital vid utgången av 2017 var 1 Mkr lägre på grund av omräkningen.

Inga väsentliga effekter har identifierats vid Peabs omräkning till IFRS 15. Per den 1 januari 2017 påverkade omräkningen eget kapital med -1 Mkr. Omräkningen till IFRS 15 minskade nettoomsättningen 2017 med 245 Mkr till 49 845 Mkr och rörelseresultatet förbättrades med 2 Mkr till 2 407 Mkr. Årets totalresultat 2017 påverkades inte av omräkningen varför eget kapital vid utgången av 2017 var 1 Mkr lägre på grund av omräkningen.

Kassaflödet påverkas inte av omräkningen men en viss förskjutning sker inom förändringar i rörelsekapital huvudsakligen på grund av att pågående arbete omklassificeras till projekt- och exploateringsfastigheter.

Upplyningskrav

Införandet av IFRS 15 medför också nya upplyningskrav rörande framför allt uppdelning av intäkter i kategorier, avtalssaldon samt prestationsåtaganden vilket kommer att påverka Peabs årsredovisning för 2018.

IFRS 9 FINANSIELLA INSTRUMENT

IFRS 9 Finansiella instrument, ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, från och med 2018. Jämfört med IAS 39 medför IFRS 9 förändringar avseende framför allt klassificering och värdering av finansiella tillgångar och finansiella skulder, nedskrivning av finansiella tillgångar samt säkringsredovisning. IFRS 9 ger möjlighet för ett företag att fortsätta att tillämpa reglerna för säkringsredovisning i IAS 39 även efter den 1 januari 2018 tills dess att IASB färdigställt sitt projekt om så kallad "macro hedging". Peab har valt att tillämpa samtliga delar av IFRS 9 från och med den 1 januari 2018. Peab har vidare valt att tillämpa undantaget i IFRS 9 som medger att jämförande information för tidigare perioder inte räknas om. De ändrade principerna för säkringsredovisning kommer inte påverka koncernen. Effekterna av övriga delar av IFRS 9 för Peab beskrivs nedan.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar och finansiella skulder

Peab innehar onoterade fonder som under IAS 39 klassificerats som "Finansiella tillgångar som kan säljas" (se not 35), vilket innebär att fonderna värderats till verkligt värde via övrigt totalresultat. Fonderna

uppfyller inte kriterierna i IFRS 9 för egetkapitalinstrument och kassaflödena från fonderna består inte heller enbart av betalningar av kapitalbelopp och ränta. Fonderna kommer därför att värderas till verkligt värde via resultaträkningen under IFRS 9. Det belopp i "Fond för verkligt värde" om 4 Mkr som är hänförligt till fonderna per den 31 december 2017 kommer att omföras till balanserade vinstmedel i öppningsbalansen per den 1 januari 2018.

Peab har även andelar i noterade aktier och andelar som under IAS 39 värderats till anskaffningsvärde minus eventuella nedskrivningar då verkligt värde inte kunnat fastställas med tillräcklig tillförlitlighet. Under IFRS 9 ska dock även sådana andelar värderas till verkligt värde. Vid omprövning av verkligt värde vid övergången till IFRS 9 har det konstaterats att redovisat värde approximativt överensstämmer med verkligt värde. Framtida värdeförändringar kommer att redovisas över årets resultat.

IFRS 9 kommer inte att få någon påverkan på redovisningen av Peabs finansiella skulder.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

IFRS 9 kräver att förlustreservering görs för förväntade kreditförluster. Detta innebär en skillnad mot IAS 39 som endast kräver att förlustreservering görs då det inträffat en händelse som gör att Peab befärs att motparten inte kommer att kunna betala hela fordran. Peab har historiskt sett haft små kreditförluster i den löpande verk-

samheten. Införandet av IFRS 9 kommer därför endast att medföra en begränsad ökning av koncernens reserveringar för kreditförluster. I tabellen nedan specificeras ökningen av förlustreserven per post som påverkas per den 1 januari 2018. Ökningen i förlustreserven på grund av övergången till IFRS 9 kommer att redovisas mot balanserade vinstmedel i öppningsbalansen för 2018 med netto -7 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt.

Koncernen, Mkr	Ökning av kreditriskreserv per 1 januari 2018
Kundfordringar	5
Räntebärande långfristiga fordringar	5
Summa	10

Upplivningskrav

Införandet av IFRS 9 medför också nya upplivningskrav rörande framför allt säkringsredovisning samt kreditrisk, vilket kommer att påverka Peabs årsredovisning för 2018.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, 2017-01-01

Mkr	Rapporterad balansräkning	Justering IFRS 15	Justerad balansräkning
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 036		2 036
Materiella anläggningstillgångar	4 277		4 277
Räntebärande långfristiga fordringar	1 762		1 762
Övriga finansiella tillgångar	1 757	22	1 779
Uppskjuten skattefordran	69	-7	62
Summa anläggningstillgångar	9 901	15	9 916
Projekt- och exploateringsfastigheter	7 007	690	7 697
Varulager	364		364
Pågående arbete	1 203	-1 203	-
Räntebärande kortfristiga fordringar	336		336
Övriga kortfristiga fordringar	11 736	5	11 741
Likvida medel	1 062		1 062
Summa omsättningstillgångar	21 708	-508	21 200
Summa tillgångar	31 609	-493	31 116
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 380	-1	9 379
Skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	2 728		2 728
Uppskjuten skatteskuld	372	-12	360
Övriga långfristiga skulder	776		776
Summa långfristiga skulder	3 876	-12	3 864
Räntebärande kortfristiga skulder	2 294		2 294
Övriga kortfristiga skulder	16 059	-480	15 579
Summa kortfristiga skulder	18 353	-480	17 873
Summa skulder	22 229	-492	21 737
Summa eget kapital och skulder	31 609	-493	31 116

RESULTATRÄKNING, JAN-DEC 2017

Mkr	Rapporterad resultaträkning	Justering IFRS 15	Justerad resultaträkning
Nettoomsättning	50 090	-245	49 845
Kostnader för produktion	-45 345	236	-45 109
Bruttoresultat	4 745	-9	4 736
Försäljnings- och administrationskostnader	-2 620	11	-2 609
Övriga rörelseintäkter	305		305
Övriga rörelsekostnader	-25		-25
Rörelseresultat	2 405	2	2 407
Finansiella intäkter	191		191
Finansiella kostnader	-151		-151
Finansnetto	40	-	40
Resultat före skatt	2 445	2	2 447
Skatt	-388	-3	-391
Årets resultat	2 057	-1	2 056
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	2 057	-1	2 056
Innehav utan bestämmande inflytande	0		0
Årets resultat	2 057	-1	2 056

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, 2017-12-31 RESPEKTIVE 2018-01-01

Mkr	Rapporterad balansräkning 2017-12-31	Justering IFRS 15 2017-12-31	Justerad balansräkning 2017-12-31	Justering IFRS 9 2018-01-01	Justerad balansräkning 2018-01-01
Tillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 167		2 167		2 167
Materiella anläggningstillgångar	6 379		6 379		6 379
Räntebärande långfristiga fordringar	1 520		1 520	-5	1 515
Övriga finansiella tillgångar	1 147	8	1 155		1 155
Uppskjuten skattefordran	15	-6	9		9
Summa anläggningstillgångar	11 228	2	11 230	-5	11 225
Projekt- och exploateringsfastigheter	6 439	1 153	7 592		7 592
Varulager	399		399		399
Pågående arbete	1 349	-1 349	-		-
Räntebärande kortfristiga fordringar	411		411		411
Övriga kortfristiga fordringar	11 855	-91	11 764	-5	11 759
Likvida medel	595		595		595
Summa omsättningstillgångar	21 048	-287	20 761	-5	20 756
Summa tillgångar	32 276	-285	31 991	-10	31 981
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	10 362	-1	10 361	-7	10 354
Skulder					
Räntebärande långfristiga skulder	2 573		2 573		2 573
Uppskjuten skatteskuld	211	-10	201	-3	198
Övriga långfristiga skulder	840		840		840
Summa långfristiga skulder	3 624	-10	3 614	-3	3 611
Räntebärande kortfristiga skulder	1 169		1 169		1 169
Övriga kortfristiga skulder	17 121	-274	16 847		16 847
Summa kortfristiga skulder	18 290	-274	18 016	-	18 016
Summa skulder	21 914	-284	21 630	-3	21 627
Summa eget kapital och skulder	32 276	-285	31 991	-10	31 981

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.

Förslöv den 27 mars 2018

Göran Grosskopf
Styrelseordförande

Mats Paulsson
Vice styrelseordförande

Karl-Axel Granlund
Styrelseledamot

Kerstin Lindell
Styrelseledamot

Fredrik Paulsson
Styrelseledamot

Malin Persson
Styrelseledamot

Lars Sköld
Styrelseledamot

Nina Udnes Tronstad
Styrelseledamot

Patrik Svensson
Styrelseledamot

Kim Thomsen
Styrelseledamot

Egon Waldemarsson
Styrelseledamot

Jesper Göransson
Verkställande direktör

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och den verkställande direktören den 27 mars 2018. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 7 maj 2018.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2018
KPMG AB

Dan Kjellqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Peab AB (publ.) för år 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 28–105 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Intäktsredovisning av entreprenadprojekt

Se not 2 och 27 samt redovisningsprinciper på sidan 59 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen redovisar pågående entreprenadprojekt enligt successiv vinstavräkning, vilket innebär att intäkter och kostnader redovisas i takt med att entreprenaderna genomförs. Intäkter och resultat redovisas i förhållande till uppdragsgrad baserat på nedlagda kostnader per balansdagen i förhållande till bedömda totala kostnader vid projektens färdigställande. Befarade förluster kostnadsförs, så snart de är kända.

Intäkt- och resultatredovisningen bygger på bedömningar om den totala projektkostnaden och projektintäkten. En god kontrollmiljö med löpande prognosuppföljningar av projektets slutliga utfall är därmed av stor betydelse för koncernen. Förändrade bedömningar under projektets genomförande kan ge upphov till väsentlig påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Projektprognoserna utvärderas regelbundet av koncernen under respektive projekts löptid och justeras vid behov. Ändrings- och tilläggsarbeten samt krav beaktas när koncernen bedömer det troligt att beloppet kommer att erhållas från beställaren och när beloppet kan mätas tillförlitligt.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har informerat oss om och utvärderat ledningens process för genomgång av projekt inklusive rutiner för att identifiera förlustprojekt och/eller projekt med hög risk samt processen för att bedöma intäkter och kostnader (inklusive bedömning av ändrings- och tilläggsarbeten).

Vi har gjort ett urval av entreprenadprojekt för att utvärdera och bedöma de mest väsentliga bedömningarna. Vi har bland annat:

- Testat att kontroller är effektiva under hela året avseende hänförliga kostnader till entreprenadprojekt, såsom lönekostnader, kostnader för underleverantörer och inköpskostnader,
- utvärderat finansiellt resultat mot projektkalkyl och prognoser för att bedöma koncernens förmåga att leverera prognostiserad marginal i projekten,
- gjort projektbesök avseende utvalda större projekt med hög risk varvid faktisk färdigställandegrad och effektiviteten i koncernens interna kontroller kunnat bedömas och
- bedömt huruvida risker och möjligheter i projekten har avspeglats på ett balanserat sätt i projektprognoserna.

Projekt där särskilt komplexa områden identifierats har diskuterats med ledningen utifrån prognostiserade intäkter och bedömda slutliga kostnader.

Vi har bedömt förlustkontrakt och om förlustriskreserverna reflekterar riskerna i projekten samt utmanat ledningens bedömningar av dessa risker.

Vi har vidare utvärderat rapporter från koncernens egna och externt anlitate juridiska experter avseende tvister samt bedömt om och hur dessa beaktats i projektprognoserna.

Värdering av projekt- och exploateringsfastigheter

Se not 2 och 23 samt redovisningsprinciper på sidorna 61–62 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Projekt- och exploateringsfastigheter uppgår till 6 439 Mkr (7 007). Fastigheterna redovisas som varulager bland omsättningstillgångar. Värdering sker till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet baserat på rådande prisnivå på respektive ort. Förändringar i utbud och efterfrågan kan ändra bedömningen av redovisade värden och nedskrivningsbehov kan uppstå.

Givet exploateringsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Vad gäller värdering av exploateringsfastigheter under uppförande tillkommer momenten att bedöma koncernens process för projekthantering med särskilt beaktande av utgifterna för uppförandet samt eventuella åtaganden kopplade till dessa projekt.

Det kan finnas en risk att det redovisade värdet på projekt- och exploateringsfastigheter kan vara överskattat och att detta kan ha en väsentlig påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Hur området har beaktats i revisionen

Koncernen testar nettoförsäljningsvärdet av projekt- och exploateringsfastigheter utifrån en intern värderingsmodell. Som ett komplement till denna värdering inhämtas även årligen externa marknadsvärderingar för ett antal av objekten. Vi har bland annat:

- Utvärderat koncernens interna värderingsprocess. Vi har granskat gjorda antaganden och dess tillämpning i den interna värderingsmodellen,
- bedömt de interna värderingarna och redovisade värdena och då även beaktat de externa marknadsvärderingarna och
- testat ett urval av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi granskat indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-27 respektive 110–120. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana

händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten.

Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen.

Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Peab AB (publ.) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Peab AB (publ.) org. nr 556061-4330

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2017 på sidorna 8–27, 42–44 och 110–113 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB utsågs till Peab AB (publ.)s revisor av bolagsstämman den 10 maj 2017. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 1992.

Förslöv den 29 mars 2018

KPMG AB

Dan Kjellqvist

Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport 2017



"En god bolagsstyrning bygger på förtroende skapat genom öppenhet och transparens. Då får alla full insyn i att bolaget leds med tydliga strategier, ansvarsfullt och med långsiktigt perspektiv. Så arbetar vi i Peab för att skapa värden för våra aktieägare, anställda och för samhället."

Göran Grosskopf, ordförande

BOLAGSSTYRNING OCH BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Med bolagsstyrning avses de beslutssystem genom vilka ägarna, direkt eller indirekt, styr bolaget. Dessa beslutssystem består dels av externa regelverk som aktiebolagslagen samt övrig relevant lagstiftning, regelverk för emittenter, Nasdaq Stockholm och Svensk kod för bolagsstyrning, och dels av Peabs bolagsordning, Peabs Uppförandekod samt övriga interna regelverk och policyer som styrelse och koncernledning beslutar om.

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

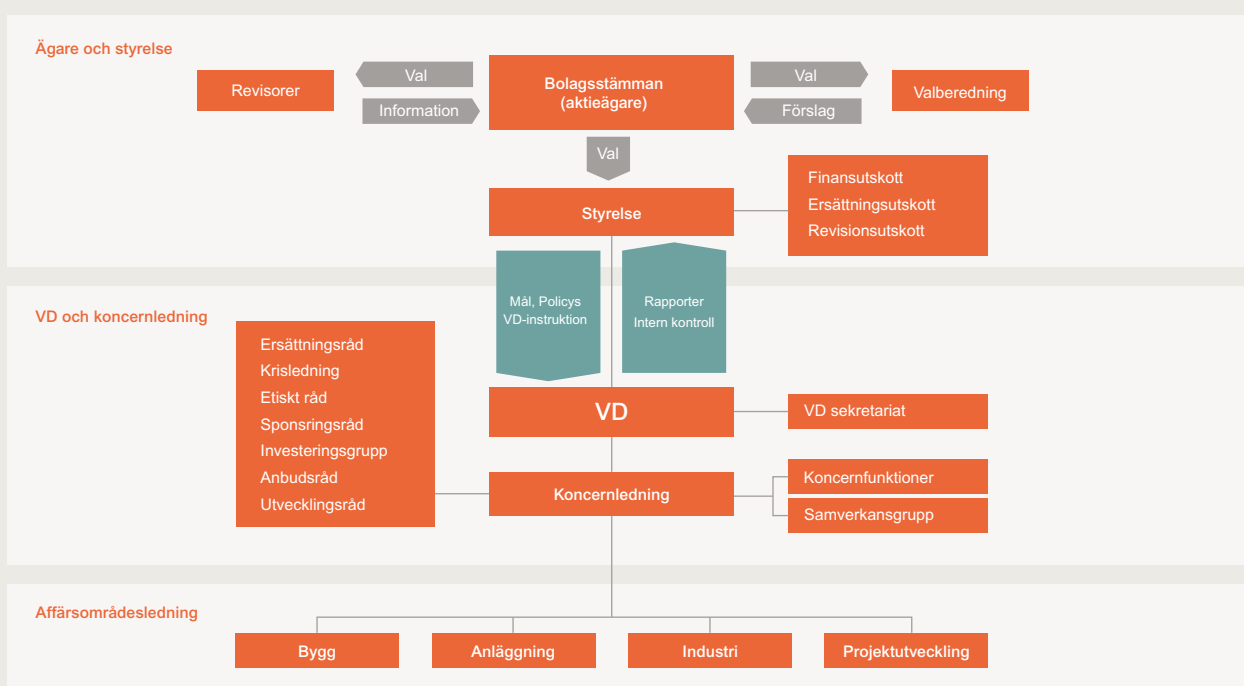
AKTIEÄGARE, BOLAGSSTÄMMA OCH NOMINERINGSPROCESS

Bolagsstämman är Peabs högsta beslutande organ. Samtliga aktieägare kan utnyttja sin rösträtt på bolagsstämman. Vidare har aktieägarna möjlighet att ställa frågor till styrelseordförande

samt VD och koncernchef samt lämna synpunkter på Peabs verksamhet på bolagsstämman.

Nominering av styrelseledamöter och revisor inför årsstämman sker i överensstämmelse med den nomineringsprocess som fastställts på föregående årsstämma. I syfte att uppnå mångsidighet och bredd i styrelsen vad gäller erfarenhet, kompetens och bakgrund, tillämpade valberedningen lydelsen i Svensk kod för bolagsstyrning p 4.1 som mångfaldspolicy, vid nominering av styrelse inför årsstämman 2017. Andelen kvinnliga stämموvalda styrelseledamöter uppgick till 37,5 procent.

Vid årsstämman den 10 maj 2017 i Grevieparken, Grevie var 477 aktieägare, representerande drygt 73 procent av rösterna, närvarande personligen eller genom ombud. Stämman valde Göran Grosskopf, Ulf Liljedahl, Mats Rasmussen och Malte Åkerström (samtliga omval) att utgöra Peabs valberedning och Ulf Liljedahl utsågs till dess ordförande.



MÅNGFALDSPOLICY

Styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas.

STYRANDE DOKUMENT

Styrelsen fastställer årligen styrelsens arbetsordning och instruktioner för VD och styrelsens utskott, Peabs Uppförandekod, Finanspolicy, Informationspolicy och Policy för intern styrning och kontroll. Peabs Uppförandekod finns tillgänglig på Peabs hemsida www.peab.se/om-peab/uppforandekod/. Bolagsstämman fastställer årligen Ersättningspolicy.

STYRELSEN OCH DESS ARBETE

Peabs styrelse har det yttersta ansvaret för verksamheten. Enligt Peabs bolagsordning ska styrelsen bestå av, utöver lagstadgade arbetstagarledamöter, lägst fem och högst nio styrelseledamöter. Styrelseledamöterna väljs årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2017 beslutades att styrelsen skulle bestå av åtta ledamöter, valda av bolagsstämman och följande personer valdes som styrelseledamöter, samtliga omval:

- Göran Grosskopf
- Karl Axel Granlund
- Malin Persson
- Fredrik Paulsson
- Mats Paulsson
- Lars Sköld
- Kerstin Lindell
- Nina Udnes Tronstad

Göran Grosskopf utsågs av årsstämman till styrelsens ordförande och Mats Paulsson till dess vice ordförande. De av aktieägarna valda styrelseledamöterna uppbär arvode för uppdraget som styrelseledamot och, i förekommande fall, utskottsledamot i enlighet med beslut taget på årsstämman. Styrelsens arvoden redovisas i not 9 i årsredovisningen.

Följande arbetstagarrepresentanter var vid årsstämman 2017 utsedda av arbetstagarorganisationerna: Patrik Svensson, Kim Thomsen och Egon Waldemarsson (ledamöter), Torsten Centerdal och Kristina Bengtsson (suppleanter).

Under 2017 hölls åtta styrelsesammanträden. Av dessa var fem ordinarie styrelsesammanträden (inkluderande det konstituerande styrelsesammanträdet) och tre extra styrelsesammanträden varav ett hölls per telefon och två hölls per capsulam.

Medlemmar från koncernledningen har varit föredragande vid styrelsesammanträdena. Huvudansvarig revisor har varit närvarande vid två ordinarie styrelsesammanträden. Styrelsens arbete följer den av styrelsen antagna arbetsordning för styrelsen. Styrelsen utvärderar sitt arbete årligen och utvärderingen inför nomineringen till årsstämman 2017 har skett genom en av styrelseordföranden upprättad och sammanställd enkät vilken samtliga styrelseledamöter och suppleanter har besvarat. Valberedningens ordförande har, beträffande utvärdering av styrelseordförande, godkänt enkätens innehåll och sammanställt denna. Resultatet av utvärderingen har föredragits på styrelsemöte och möte med valberedningen inför nominering.

REVISIONSUTSKOTT

Ledamöter under 2017:

- Lars Sköld, ordförande
- Göran Grosskopf
- Kerstin Lindell

Revisionsutskottet bereder styrelsens arbete med att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering och har fortlöpande kontakt med bolagets revisor avseende revisionens omfattning och inriktning samt synen på bolagets risker. Vidare följer revisionsutskottet upp vilka andra tjänster än revision som revisorerna utför, utvärderar revisionsinsatsen och informerar valberedningen om utvärderingen samt biträder vid framtagande av förslag till revisor och arvodering av revisionsinsatsen. Revisionsutskottet har haft fyra sammanträden under 2017. Huvudansvarig revisor deltog i relevanta

Styrelsesammanträden, närvaro 2017

Årsstämmovalda ledamöter	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till större aktieägare	Närvaro styrelsesammanträde	Revisionsutskott	Närvaro revisionsutskott	Ersättningsutskott	Närvaro ersättningsutskott	Finansutskott	Närvaro finansutskott
Göran Grosskopf	Ja	Nej	100%	L	100%	O	100%	O	100%
Mats Paulsson	Nej	Nej	100%			L	100%		
Karl-Axel Granlund	Ja	Ja	100%			L	100%	L	100%
Kerstin Lindell	Ja	Ja	100%	L	100%				
Fredrik Paulsson	Nej	Nej	100%					L	100%
Malin Persson	Ja	Ja	100%						
Lars Sköld	Ja	Ja	100%	O	100%				
Nina Udnes Tronstad	Ja	Ja	100%						
Arbetstagarrepresentanter									
Patrik Svensson, ordinarie			100%						
Kim Thomsen, ordinarie			75%						
Egon Waldemarsson, ordinarie			100%						
Torsten Centerdal, suppleant			100%						
Kristina Bengtsson, suppleant			100%						

O - ordförande L - ledamot

delar under tre av dessa sammanträden. Revisionsutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

FINANSUTSKOTT

Ledamöter under 2017:

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

Finansutskottet har mandat att fatta beslut mellan styrelsemötena avseende finansiella frågor såsom valuta, ränte- och placeringspositioner, i enlighet med av styrelsen fastställd Finanspolicy. Finansutskottet skall redogöra för tagna beslut på nästkommande styrelsemöte. Vid Finansutskottets sammanträden deltar representanter från koncernledningen som föredragande. Finansutskottet har haft tretton sammanträden under 2017. Finansutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

ERSÄTTNINGSPOLICY

Ledamöter under 2017:

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

Ersättningsutskottet utarbetar riktlinjer och ramverk för koncernens chefer avseende lön och övriga anställningsvillkor samt lämnar förslag till styrelsen avseende VD:s lön och övriga villkor, i enlighet med av den av bolagsstämman årligen fastställda Ersättningspolicy. Vidare beslutar Ersättningsutskottet om lön och övriga villkor till övriga ledande befattningshavare, efter förslag från VD. Ersättningsutskottet har haft fyra sammanträden under 2017. Ersättningsutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

ERSÄTTNING TILL BOLAGSLEDNINGEN

Årsstämman 2017 beslutade om Ersättningspolicy för koncernledningen. Ersättningspolicy 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.

INCITAMENTSPROGRAM

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

REVISORER

Enligt Peabs bolagsordning ska en eller två revisorer väljas av årsstämman. Vid årsstämman 2017 valdes KPMG till bolagets revisor med auktoriserade revisorn Dan Kjellqvist som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2018.

Utöver revision har revisor endast tillhandahållit Peab tjänster i form av redovisnings- och skattekonsultationer samt vissa analyser i samband med förvärv och avyttringar.

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 bestod under 2017 av VD och koncernchef (CEO), CFO, COO, affärsområdeschef för Bygg, affärsområdeschef för Anläggning och Industri samt affärsområdeschef för Projektutveckling.

Koncernledningen sammanträder en gång per månad med inriktning på operativ styrning av verksamheten, uppföljning av affärsplan och strategiska frågor. Vid sammanträden adjungeras vid behov ansvariga för koncernfunktionerna och andra befattningshavare.

KONCERNFUNKTIONER

Koncernfunktionerna stödjer både koncernledningen och den operativa verksamheten i affärsområdena, såväl strategiskt som i den löpande driften och var under 2017 indelade enligt följande:

- Produktionsorienterade funktioner
- Ekonomi- och finansorienterade funktioner
- Kommunikation

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 kännetecknas 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 koncernledningen utsett organ. Detta gäller för förvärv och avyttring av projekt- och exploateringsfastigheter, verksamheter och andra större investeringar samt vid anbudsgivning där det finns förutbestämda nivåer för respektive befattning. Principer för styrelsebemanning och firmateckning i koncernens bolag fastställs centralt.

För att stödja ett tvärfunktionellt arbetssätt inom koncernen har koncernledningen delegerat vissa olika uppgifter och beslut till ett antal råd och grupper bestående av företrädare för olika koncernfunktioner och i vissa fall även av företrädare för affärsområdesledningarna. Varje råd eller grupp har ett tydligt mandat och beslutsordning och rapporterar till koncernledningen. Vidare har koncernledningen inrättat en samverkansgrupp bestående av koncernledning, biträdande affärsområdeschefer och ansvariga för koncernfunktionerna. Samverkansgruppen sammanträder cirka en gång per kvartal och utgör främst en referensgrupp för förändringsprocesser, strategiska frågor och ramverk samt för förankring av beslut som fattas av koncernledningen.

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 och stödfunktioner. Affärsområdescheferna ansvarar för att driva de respektive verksamheterna i linjeorganisationen genom att delegera ansvar och befogenheter.

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. Utgångspunkterna för denna process är fastställda i Policy för intern styrning och kontroll.

Syftet med processen för intern styrning och kontroll är att styrelse, ledning och övriga intressenter skaffar sig rimlig säkerhet för att Peabs mål uppnås vad gäller en ändamålsenlig och effektiv organisation och förvaltning av verksamheten, tillförlitlig intern och extern rapportering samt efterlevnad av tillämpliga lagar, förordningar och andra regler. I Policy för intern styrning och kontroll regleras principerna för hur den interna kontrollen ska styras, organiseras och rapporteras utifrån följande perspektiv:

- kontrollmiljö
- information och kommunikation
- riskanalys
- kontrollaktiviteter
- uppföljning

VD och koncernchefen har det övergripande ansvaret för en god intern kontroll i koncernen och för att den interna kontrollen är organiserad och följer Policy för intern styrning och kontroll. Inom koncernen finns ett tydligt regelverk för delegering av ansvar och befogenheter vilket följer koncernens operativa struktur. Processer och verktyg för intern styrning och kontroll tillhandahålls och samordnas centralt.

Affärsområdescheferna ansvarar för att respektive affärsenhet inom koncernen har en god intern kontroll och arbetar i enlighet med Policyn samt övriga fastställda processer och verktyg.

VD och koncernchefen ansvarar för att en utvärdering avseende styrning och kontroll av den finansiella rapporteringen görs vid det första ordinarie styrelsesammanträdet som äger rum efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen har utvärderat behovet av internrevisionsavdelning. Den etablerade kontrollstrukturen i Peab innebär en erforderlig styrning och kontroll av koncernen. För närvarande är det därför inte motiverat med en funktion för internrevision i bolaget.

ÖVRIGA OBLIGATORISKA UPPLYSNINGAR ENLIGT 6 KAP 6 § ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

- Direkta och indirekta aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget redovisas i Förvaltningsberättelsen under avsnittet Peabaktien.
- Det finns inga begränsningar i bolagsordningen i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma vilket även framgår i Förvaltningsberättelsen under avsnittet Peabaktien.
- I bolagsordningen föreskrivs att tillsättande av styrelseledamöter ska ske vid årsstämma i bolaget. Bolagsordningen innehåller inte några bestämmelser om entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.
- Bolagsstämmans bemyndigande till styrelsen att besluta att bolaget ska ge ut nya aktier redovisas i Förvaltningsberättelsen under avsnittet Peabaktien.
- Bolagsstämmans bemyndigande till styrelsen att besluta att bolaget ska förvärva egna aktier redovisas i Förvaltningsberättelsen under avsnittet Innehav av egna aktier.

AVVIKELSER FRÅN KODEN

Peab har valt att avvika från koden enligt nedanstående.

Kodregel 9:2

Styrelsens ordförande kan vara ordförande i Ersättningsutskottet.

Övriga bolagsstämموvalda 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 till vara. 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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2017 på sidorna 110–113 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

UTTALANDE

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen

samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Förslöv den 29 mars 2018

KPMG AB

Dan Kjellqvist

Auktoriserad revisor

Styrelse



Göran Grosskopf

f. 1945. Invald 2004.

Professor, Jur dr och Ekonomi dr h.c. Styrelseordförande i Peab AB, Colo-Plus AB, Ekhaga Utveckling AB, Mats Paulssons Stiftelse, Forget Foundation, Stefan Paulsson Invest AB och Medicon Village Fastighets AB.

Styrelseledamot i BrainHeart Energy AB och Stichting Polar Light.

Tidigare professor i skatterätt och arbetande styrelseordförande i Tetra Laval Group.

Innehav: 823 500 A-aktier, 460 000 B-aktier



Mats Paulsson

f. 1944. Invald 1992.

Vice styrelseordförande i Peab AB. Styrelseledamot i Ekhaga Utveckling AB, Mats Paulssons Stiftelse och Medicon Village Fastighets AB.

Tidigare olika ledande befattningar inom Peab sedan 1959.

Innehav: 3 861 354 A-aktier, 7 262 500 B-aktier



Karl-Axel Granlund

f. 1955. Invald 2000.

Civ ek, Civ ing.

Styrelseordförande i Volito AB.

Innehav: 2 000 B-aktier



Kerstin Lindell

f. 1967. Invald 2014.

VD Bona AB. Vice ordförande i Syd-

svenska Industri- och Handelskammaren.

Styrelseledamot i HMS Networks AB och Hexpol AB.

Innehav: 5 000 B-aktier



Fredrik Paulsson

f. 1972. Invald 2009.

Styrelseledamot och VD i Kranpunkten i Skandinavien AB.

Styrelseledamot och VD i Ekhaga Utvecklings AB.

Styrelseledamot i Skistar AB.

Innehav: 445 956 A-aktier, 782 750 B-aktier samt via ägande i Ekhaga Utveckling AB 25 563 264 A-aktier, 35 707 059 B-aktier



Malin Persson

f. 1968. Invald 2016.

Civ ing.

VD/ägare Accuracy AB.

Styrelseledamot i bland annat Getinge AB, Hexpol AB, Mekonomen AB och Konecranes Abp.

Innehav: 2 000 B-aktier



Lars Sköld

f. 1950. Invald 2007.

Styrelseordförande i Kulturgastronomen AB, Södertuna Slott drift AB och i Södertuna Konferensslott AB.

Styrelseledamot i O. Timblads Måleri-firma AB.

Tidigare ledande befattningar: VD och koncernchef STC Interfinans AB, VD Sveaskog AB, VD Klövern Fastigheter AB.

Innehav: 20 000 B-aktier



Nina Udnes Tronstad

f. 1959. Invald 2014.

Civ ing.

VD Sjøkerhatten AS.

Styrelseordförande i Technoport AS.

Styrelseledamot i Rambollgruppen AS och GIEK (Garantiinstituttet for eksportkreditt).

Tidigare ledande befattningar: koncern-direktör Kvaerner ASA, VD Kvaerner Verdal AS, koncerndirektör Statoil ASA samt olika chefsbefattningar inom Statoil i Skandinavien.

Innehav: 7 500 B-aktier



Patrik Svensson

f. 1969. Utsedd 2007.

Lagbas Bygg Sverige.

Arbetslagarrepresentant

Byggnads.

Innehav: Inget



Kim Thomsen

f. 1965. Utsedd 2008.

Byggnadssnickare

Byggservice Sverige.

Arbetslagarrepresentant

Byggnads.

Innehav: Inget



Egon Waldemarsson

f. 1954. Utsedd 2016.

Planerare Bygg Sverige.

Arbetslagarrepresentant

Ledarna.

Innehav: 6 000 B-aktier



Torsten Centerdal

f. 1958. Utsedd 2013.

Beläggningsarbetare

Industri Sverige.

Arbetslagarrepresentant

(suppleant) SEKO.

Innehav: 10 000 B-aktier



Kristina Bengtsson

f. 1977. Utsedd 2013.

KMA-samordnare Bygg Sverige.

Arbetslagarrepresentant

(suppleant) Unionen.

Innehav: Inget

De redovisade innehaven gäller per 2017-12-31. Innehaven inkluderar makes/makas, omyndiga barns och privata bolags innehav.

Koncernledning



Jesper Göransson
VD och koncernchef (CEO)
f. 1971
Anställd sedan 1996
Ekon mag.
Innehav: 432 000 B-aktier samt 406 935 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾



Niclas Winkvist
Ekonomi och Finans (CFO)
f. 1966
Anställd sedan 1995
Civ ek.
Innehav: 105 000 B-aktier samt 146 044 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾



Roger Linnér
Produktionschef (COO)
f. 1970
Anställd sedan 1996
Civ ing.
Innehav: 5 000 B-aktier samt 93 551 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾



Karl-Gunnar Karlsson
Affärsområde Anläggning
Affärsområde Industri
f. 1956
Anställd sedan 2003
Gymnasie ing.
Innehav: 15 400 B-aktier samt 103 440 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾



Göran Linder
Affärsområde Projektutveckling
f. 1968
Anställd sedan 2011
Civ ek.
Innehav: Inget



Stefan Danielsson
Affärsområde Bygg
f. 1969
Anställd sedan 2015
Högskole ing. elektrotekn.
Innehav: 6 000 B-aktier



Revisor

KPMG AB
Dan Kjellqvist
Huvudansvarig revisor

De redovisade innehaven gäller per 2017-12-31. Innehaven inkluderar makes/makas, omyndiga barns och privata bolags innehav.

¹⁾ Enligt anställningsavtal för ledande befattningshavare, kan hela eller delar av utfall avseende rörlig lön och skall utfall av LTI-program, placeras i en kapitalförsäkring som huvudsakligen investerar i Peabaktier. Information om rörlig lön och LTI-program finns i Årsredovisningen, not 9.

Peabaktien

Peabs B-aktie är noterad vid Nasdaq Stockholm, Large Cap-listan. Vid utgången av 2017 uppgick Peabs börsvärde till 20,9 miljarder kronor (21,4).

HANDEL MED PEABS AKTIE

Stängningskursen för Peabs B-aktie årets sista dag den 31 december 2017 var 70,60 kr (72,30), vilket innebar en minskning med två procent under året. Den svenska aktiebörsen, mätt med Affärsvärldens generalindex, steg under året med sex procent (sex). Under 2017 har Peabs B-aktie som högst noterats i 109,50 kr (77,30) och som lägst i 70,60 kr (54,60). Under 2017 omsattes totalt cirka 122 miljoner aktier (106) och det motsvarade cirka 487 000 aktier per börsdag (421 000) och en omsättningshastighet på 46,7 procent.

TOTALAVKASTNING

Peabaktiens totalavkastning under 2017 uppgick till 2,6 procent, att jämföras med SIX Return Index på 9,5 procent. Under femårsperioden 1 januari 2013 till 31 december 2017 har totalavkastningen på Peabs B-aktie uppgått till 165,6 procent, att jämföras med SIX Return Index på 96,4 procent för samma period.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Det totala antalet Peabaktier uppgick vid ingången av 2017 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 2017 års utgång uppgick antalet A-aktier till 34 319 957 motsvarande 11,6 procent (11,6) av kapitalet och 56,7 procent (56,7) av rösterna. Antalet B-aktier uppgick till 261 729 773, vilket motsvarar 88,4 procent (88,4) av kapitalet och 43,3 procent (43,3) av rösterna. För mer information om aktiekapitalets utveckling över tid, se www.peab.se.

INNEHAV AV EGNA AKTIER

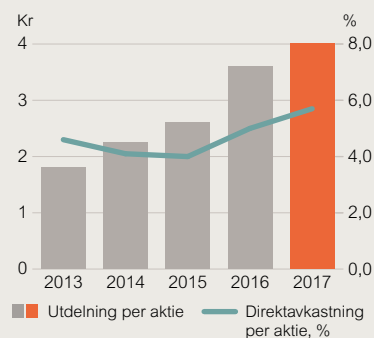
Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2017 till 1 086 984 B-aktier, motsvarande 0,4 procent av totalt antal aktier. Under 2017 har Peab inte gjort några återköp eller avyttringar av egna aktier.

UTDELNING

För 2017 föreslås en utdelning med 4,00 kronor per aktie (3,60). Exkluderat de 1 086 984 aktier som innehas av Peab AB den 31 december 2017 och som ej berättigar till utdelning, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 1 80 Mkr (1 062). Beräknat som en andel av koncernens redovisade resultat efter skatt uppgår föreslagna utdelning till 57 procent (61).

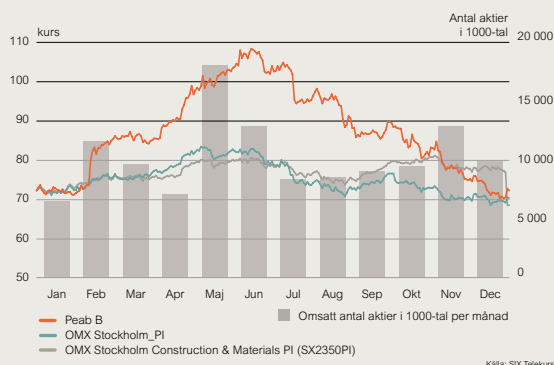
Direktavkastningen beräknat på föreslagna utdelning och till slutkurs den 31 december 2017 uppgår till 5,7 procent (5,0).

Utdelning och direktavkastning



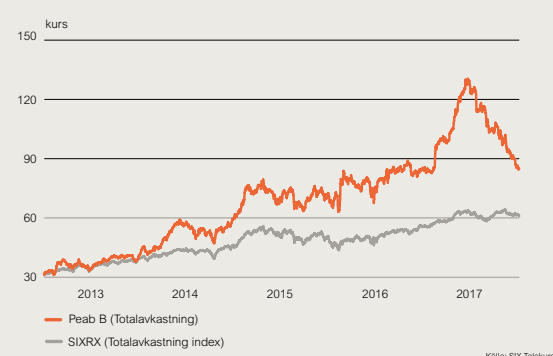
Kursutveckling

1 januari – 31 december 2017



Totalavkastning

31 december 2012 – 31 december 2017



Ägarförteckning 2017-12-31

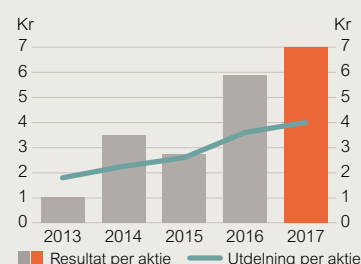
	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Ekhaga Utveckling AB	25 563 264	35 707 059	61 270 323	20,7	48,2
AB Axel Granlund	1 500 000	18 000 000	19 500 000	6,6	5,5
Mats Paulsson	3 861 354	7 262 500	11 123 854	3,8	7,6
Peabs Vinstandelsstiftelse		9 439 000	9 439 000	3,2	1,6
Familjen Kamprads stiftelse		8 600 000	8 600 000	2,9	1,4
CBNY-Norges Bank		6 844 883	6 844 883	2,3	1,1
SEB Investment Management		5 838 068	5 838 068	2,0	1,0
SIX SIS AG, W8IMY		3 661 323	3 661 323	1,2	0,6
Danica Pension		3 391 655	3 391 655	1,1	0,6
CBNY-DFA-INT SML CAP V		3 377 469	3 377 469	1,1	0,6
Clients Account-DCS		3 100 181	3 100 181	1,0	0,5
Handelsbanken fonder		2 948 269	2 948 269	1,0	0,5
Carnegie fonder		2 946 516	2 946 516	1,0	0,5
JPM CHASE NA		2 859 788	2 859 788	1,0	0,5
Övriga aktieägare relaterade till familjen Paulsson	891 912	2 302 250	3 194 162	1,0	1,8
Övriga aktieägare	2 503 427	144 363 828	146 867 255	49,7	27,8
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

Nyckeltal per aktie

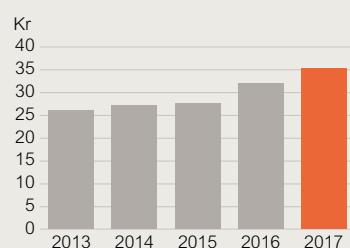
	2017	2016
Resultat, kr	6,97	5,85
Eget kapital, kr	35,13	31,80
Kassaflöde före finansiering, kr	7,78	8,99
Börskurs vid årets slut, kr	70,60	72,30
Börskurs/eget kapital, %	201,0	227,4
Utdelning, kr ¹⁾	4,00	3,60
Direktavkastning, % ²⁾	5,7	5,0
P/E-tal ²⁾	10	12

¹⁾ För 2017, styrelsens förslag till årsstämma.²⁾ Baserat på slutkurs vid årets slut.

Nyckeltal

Resultat och utdelning per aktie ¹⁾¹⁾ För 2017, styrelsens förslag till årsstämma.

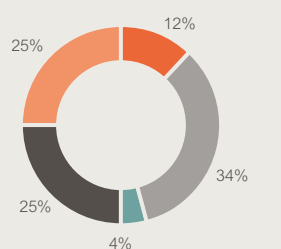
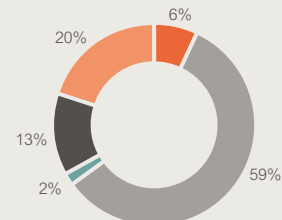
Eget kapital per aktie

Fördelning av aktieinnehav ¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel av kapitalet, %	Andel av rösterna, %
1– 500	21 523	1,2	0,6
501– 1 000	5 407	1,5	0,7
1 001– 5 000	6 960	5,7	2,8
5 001– 10 000	1 264	3,1	1,5
10 001– 15 000	479	2,0	1,0
15 001– 20 000	259	1,6	0,8
20 001–	715	84,9	92,6
	36 607	100,0	100,0

¹⁾ Per 2017-12-31.Aktier och röster per aktieslag ¹⁾

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

Andel av kapitalet ¹⁾Andel av rösterna ¹⁾

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

¹⁾ Per 2017-12-31.

Flerårsöversikt

Koncernen, Mkr	2017	2016	2015	2014	2013
Resultatposter					
Nettoomsättning	50 090	46 337	44 376	43 630	43 127
Rörelseresultat	2 405	2 098	1 009	1 752	614
Resultat efter finansiella poster	2 445	2 050	906	1 230	383
Årets resultat	2 057	1 727	798	1 027	298
Balansposter					
Anläggningstillgångar	11 228	9 901	9 323	9 284	9 770
Omsättningstillgångar	21 048	21 708	18 718	19 101	22 135
Summa tillgångar	32 276	31 609	28 041	28 385	31 905
Eget kapital	10 362	9 380	8 076	7 997	7 668
Långfristiga skulder	3 624	3 876	4 505	4 719	6 087
Kortfristiga skulder	18 290	18 353	15 460	15 669	18 150
Summa eget kapital och skulder	32 276	31 609	28 041	28 385	31 905
Nyckeltal					
Rörelsemarginal, procent	4,8	4,5	2,3	4,0	1,4
Eget kapital, genomsnitt under året	9 742	8 584	8 088	7 832	7 823
Räntabilitet på eget kapital, procent	21,1	20,1	9,9	13,1	3,8
Sysselsatt kapital, vid utgången av året	14 104	14 402	14 476	14 762	16 202
Sysselsatt kapital, genomsnitt under året	14 010	14 128	14 224	15 482	16 411
Räntabilitet på sysselsatt kapital, procent	18,5	16,2	8,2	12,1	5,2
Soliditet, procent	32,1	29,7	28,8	28,2	24,0
Nettoskuld	1 216	1 862	3 118	3 886	5 948
Skuldsättningsgrad, ggr	0,1	0,2	0,4	0,5	0,8
Räntetäckningsgrad, ggr	21,7	13,3	5,5	4,8	1,9
Nettoinvesteringar					
Goodwill	61	40	-17	26	-14
Övriga immateriella tillgångar	113	34	5	-2	-4
Förvaltningsfastigheter	265	-	-	-	-
Byggnader och mark	181	200	-94	36	0
Maskiner och inventarier	1 292	1 175	627	532	261
Aktier och andelar	-563	303	-210	-263	105
Projekt- och exploateringsfastigheter	702	324	291	-99	265
Order					
Orderingång	45 247	41 445	37 812	31 690	34 292
Orderstock	38 491	33 572	26 991	24 922	28 164
Personal					
Antal anställda, vid utgången av året	14 344	13 869	13 300	13 213	13 290
Medelantalet anställda	14 578	13 712	13 036	13 176	13 792
Data per aktie					
Resultat före och efter utspädning, kr	6,97	5,85	2,71	3,48	1,01
Kassaflöde, kr	7,78	8,99	6,06	9,50	2,12
Eget kapital, kr	35,13	31,80	27,38	27,11	26,00
Börskurs vid årets slut, kr	70,60	72,30	64,85	54,95	39,35
Utdelning, kr ¹⁾	4,00	3,60	2,60	2,25	1,80
Antal aktier vid årets slut, miljoner	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0

¹⁾ För 2017, styrelsens förslag till årsstämma.

Alternativa nyckeltal och definitioner

Alternativa nyckeltal används för att beskriva verksamhetens utveckling och för att öka jämförbarheten mellan perioder. Dessa är inte definierade utifrån IFRS regelverk men de överensstämmer med hur koncernledning och styrelse mäter bolagets finansiella utveckling. Alternativa nyckeltal skall ej ses som substitut för finansiell information som presenteras i enlighet med IFRS utan som ett komplement. För mer information se Peabs hemsida www.peab.se/alternativa-nyckeltal.

Finansiella

DIREKTAVKASTNING, AKTIER

Utdelning i procent av börskursen vid årets slut. Mäter vilken avkastning som föreslagen utdelning ger i förhållande till årets slutkurs.

DISPONIBEL LIKVIDITET

Likvida medel och kortfristiga placeringar samt ej utnyttjade kreditlöften. Visar koncernens tillgängliga likviditet.

EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare 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.

NETTOINVESTERINGAR

Periodens förändring av aktuell tillgångs redovisade värde (UB-IB) med tillägg för avskrivningar och nedskrivningar.

NETTOSKULD

Räntebärande skulder inklusive avsättningar till pensioner med avdrag för likvida medel och räntebärande tillgångar.

OPERATIV NETTOOMSÄTTNING OCH OPERATIVT RÖRELSERESULTAT

Med operativ nettoomsättning och operativt rörelseresultat menas redovisning enligt successiv vinstavräkning motsvarande segmentsredovisning. För mer information se Förvaltningsberättelsen på sidan 28.

ORDERINGÅNG

Summan av de beställningar som erhållits under perioden. Mäter hur nya order ersätter utfört arbete.

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 moderbolagets ägare dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL

Periodens rullande 12 månaders resultat hänförligt till moderbolagets ägare dividerat med genomsnittligt (senaste fyra kvartalen) eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare. Måttet används för att skapa en effektiv verksamhet och en rationell kapitalstruktur.

RÄNTABILITET PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Periodens rullande 12 månaders resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittligt (senaste fyra kvartalen) sysselsatt kapital. Måttet används för att mäta kapitaleffektivitet och för att allokera kapital till nya investeringar.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i förhållande till räntekostnaderna. Mäts för att visa hur väl räntekostnaderna kan täckas.

RÖRELSEMARGINAL

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande nettoskuld i förhållande till eget kapital. Visar finansiell position.

SOLIDITET

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid årets slut. Visar finansiell position.

SYSSELSATT KAPITAL FÖR KONCERNEN

Balansomslutningen vid årets slut med avdrag för ej räntebärande rörelseskulder och avsättningar. Måttet mäter kapitalanvändning och effektivitet.

SYSSELSATT KAPITAL FÖR AFFÄRSOMRÅDEN

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. Måttet mäter kapitalanvändning och effektivitet för affärsområdena, och visas endast som en nettosumma per affärsområde.

Byggrelaterade

BYGGRÄTT

Bedömd möjlighet att bebygga ett markområde. En byggrätt är den maximala grad av bebyggelse som tillåts på en fastighet enligt en detaljplan. För pågående och kommande detaljplaner görs en bedömning om den framtida detaljplanens omfattning. För att ha förfoganderätt över en byggrätt krävs ägande av marken eller option på att äga marken. För kommersiella fastigheter mäts byggrätter i kvadratmeter.

FAST PRIS

Entreprenad som utförs till fast pris utan att entreprenören kan ändra detta, med mindre än att beställaren gör ändringar i entreprenaden eller gör tilläggsbeställningar.

GENERALENTREPRENAD

Entreprenad där entreprenören utför byggnationen samt utser och ansvarar för underentreprenörer efter av beställaren överlämnade handlingar.

KONTRAKTSSUMMA

I kontraktet angiven ersättning för kontraktarbetet, exklusive moms.

PARTNERING/SAMVERKAN

Är en strukturerad samarbetsform i byggbranschen, där byggherren, konsulterna, entreprenörerna och andra nyckelaktörer gemensamt löser en bygguppgift. Baseras på ett förtroendefullt samarbete, där allas yrkeskunskaper kompletterar varandra genom alla skeden av byggprocessen. Grundidén är att byggherren tidigt samlar all den kompetens som behövs för att realisera projektet. På så vis undviks att olika aktörer är inne i processen under en begränsad tid. I partnering/samverkan tas allas kompetens tillvara och alla arbetar tillsammans i projektet från ax till limpa.

PROJEKT- OCH EXPLOATERINGS-FASTIGHET

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 måndagen den 7 maj 2018 klockan 15.00 i Grevieparken, Grevie.

förvaltarregistrera sina aktier måste senast denna dag tillfälligt ha registrerat aktierna i eget namn. Sådan registrering bör begäras ett par dagar i förväg hos den som förvaltar aktierna.

Anmälan

Anmälan om deltagande i stämman ska göras senast måndagen den 30 april 2018 klockan 14.00. Anmälan kan lämnas per telefon 0431-893 50, per post till Peab AB (publ), Årsstämma, c/o Euroclear Sweden, Box 191, 101 23 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 måndagen den 30 april 2018. Aktieägare som låtit

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att ordinarie utdelning för år 2017 lämnas med 4,00 kronor per aktie. Som avstämningsdag föreslås onsdagen den 9 maj 2018. Om årsstämman beslutar enligt förslaget beräknas utdelningen sändas ut från Euroclear Sweden AB tisdagen den 15 maj 2018.



Finansiell information

På www.peab.se lämnas 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, Margretetorpsvägen 84, 269 73 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 med det aktuella läget. Länken till presentationerna finns på www.peab.se/rapporter.

AKTIEÄGARKONTAKT

Niclas Winkvist
CFO
Tfn 0431-890 00
niclas.winkvist@peab.se

Mikael Elveroth
Finanschef
Tfn 0431-890 00
mikael.elveroth@peab.se

Charlotte Hagö
Kommunikationschef
Tfn 0431-890 00
charlotte.hago@peab.se

Årskalender 2018

Rapport för första kvartalet	7 maj
Årsstämma	7 maj
Rapport för andra kvartalet	17 augusti
Rapport för tredje kvartalet	9 november
Bokslutskommuniké	8 februari 2019
Års- och hållbarhetsredovisning	april 2019

Analytiker som följer Peab

Företag	Namn	Emailadress
ABG Sundal Collier	Tobias Kaj	tobias.kaj@abgsc.se
Carnegie	Erik Granström	erik.granstrom@carnegie.se
Danske Bank	Henrik Dahlgren	henrik.dahlgren@danskebank.se
DNB Nor	Mattias Montgomery	mattias.montgomery@dnb.se
Handelsbanken	Marcela Klang	mazi02@handelsbanken.se
Kepler Cheuvreux	Albin Sandberg	asandberg@keplercheuvreux.com
Nordea	Niclas Höglund	niclas.hoglund@nordea.com
SEB Enskilda	Stefan Andersson	stefan.andersson@enskilda.se



FINDUSPROMENADEN
Hammerfest, Norge

Peab är Nordens Samhällsbyggare med cirka 15 000 anställda och en omsättning överstigande 50 miljarder kronor. Koncernen har strategiskt placerade kontor i Sverige, Norge och Finland. Huvudkontoret är beläget i Förslöv på Bjärehalvön i Skåne. Aktien är börsnoterad vid Nasdaq Stockholm.

Peab AB (publ) • Margretetorpsvägen 84 • 269 73 Förslöv • Tfn 0431-890 00 peab.se

