



Års- och hållbarhetsredovisning 2018

SAMHÄLLSBYGGARE MED LOKALT ENGAGEMANG

Innehåll

2018 i korthet	1
Koncernchefen har ordet	2–3
60 år av samhällsbyggande	4–5
Affärsområdesöversikt	6–7
Omvärld och marknad	8–9
Mål och strategi	10–13
Ett hållbart arbetssätt skapar värde för fler	14–31
Människa	20–23
Miljö	24–27
Affär	28–31



s21

Peab bjöd in till mångfalds-workshop



s22

Guld till vår ledarskapsutveckling



s23

Lyckat sommarlovsprojekt



s25

Anläggning följer Den gröna räden



s26

Gipsprojektet – ett eget cirkulärt flöde



s30

Tillsammans för sund konkurrens

Förvaltningsberättelse	32–55
Koncernen	32–37
Affärsområde Bygg	38–39
Affärsområde Anläggning	40–41
Affärsområde Industri	42–43
Affärsområde Projektutveckling	44–49
Risker och riskhantering	50–52
Övriga upplysningar och vinstdisposition	53–55
Finansiella rapporter och noter	56–119

Revisionsberättelse	120–123
Bolagsstyrning	124–129
Styrelse	130
Koncernledning	131
Peabaktien	132–133
Flerårsöversikt	134
Alternativa nyckeltal och definitioner	135
Kallelse årsstämma	136
Aktieägarinformation	136

GRI-appendix inkl. hållbarhetsdata:
peab.inpublix.com/2018

Formell års- och koncernredovisning som varit föremål för revision av bolagets revisorer, sidorna 32–119.

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 2017 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: Kajutan, Västerås. Fotograf, Peter Steen.

Fotografer övriga bilder: Klas Andersson, Peter Steen, Magnus Torle, Kari Palsila, Tomi Parkkonen, Örjan Bertelsen, Jenny Blad, Hans-Olof Utsi, Nicolas Tourrenc.

– Peab tar arbetsmiljöfrågor på stort allvar och arbetar systematiskt för att skapa säkra arbetsplatser. Det finns variationer gällande vilken säkerhetsutrustning som används beroende på vilka regler som gäller nationellt och på vilken typ av verksamhet som bedrivs. På varje arbetsplats görs alltid riskbedömning innan eventuella undantag beslutas.

– Personer på bild i denna publikation bär personlig säkerhetsutrustning enligt gällande krav för aktuell verksamhet och land.

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. Vårt mål är att uppfylla de krav och förväntningar som finns från omgivningen och samtidigt arbeta för att skapa nya affärs-
möjligheter.

Peabs verksamhet bidrar till samhället genom att vi utvecklar och bygger nya bostäder och kontor, samhällsfunktioner och infrastruktur. På så vis gör vi nytta och skillnad i vardagen på både små och stora orter i Sverige, Norge och Finland.

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.

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 kärn-
värdena; **Jordnära, Utvecklande, Personliga** och **Pålitliga**.

Könsfördelning



Andel per land



Affärsmodell

Fyra samverkande affärsområden skapar mervärde

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

Tre strategiska målsättningar; Nöjdast kunder, Bästa arbetsplatsen och Lönsammaste företaget ramar in våra prioriterade satsningar i affärsplanperioden 2018–2020.



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. Bistår även med kranar, maskiner och transporter samt tar hand om produktionsavfall.

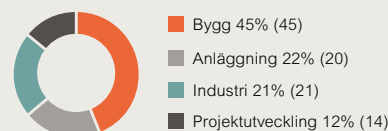


Affärsområde Projektutveckling ansvarar för koncernens förvärv, utveckling, förvaltning och avyttring av bostäder och kommersiella fastigheter. Bostadsutveckling riktar sig i huvudsak till privata konsumenter medan Fastighetsutveckling riktar sig till fastighetsinvestorare.

Nettoomsättning

52 Mdkr

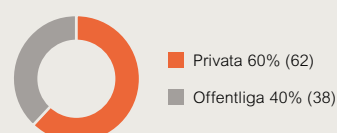
Per affärsområde, 2018



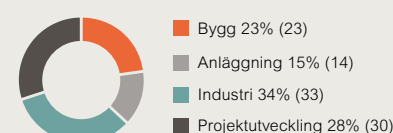
Per geografiskt område, 2018



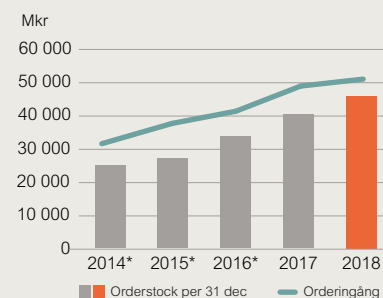
Per kundtyp, 2018



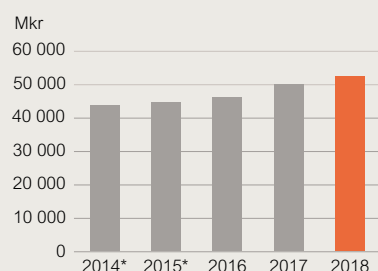
Rörelseresultat per affärsområde, 2018



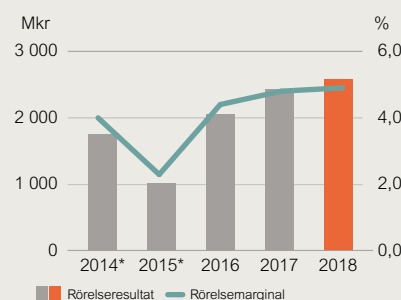
Ordergång och orderstock



Nettoomsättning



Rörelseresultat och rörelsemarginal



* Ej omräknade med hänsyn till IFRS 15

2018 i korthet

- Nettoomsättningen ökade med fem procent och uppgick till 52 233 Mkr (49 981). En gynnsam bygg- och anläggningsmarknad har haft en positiv påverkan på affärsområdena under året.
- Rörelseresultatet ökade med sex procent till 2 573 Mkr (2 418) och rörelsemarginalen förbättrades till 4,9 procent (4,8).
- Entreprenadverksamheterna Bygg och Anläggning uppvisade stabila marginalnivåer under året medan Industri har förbättrat lönsamheten främst som en följd av ökade volymer till bygg- och anläggningsmarknaden. I Projektutveckling har den minskade aktiviteten i Bostadsutveckling i Sverige, framför allt i Stockholm, till stor del mötts av förbättrade resultat från helägda och delägda bolag i Fastighetsutveckling.
- Ordergångens ökade med fyra procent till 51 087 Mkr (48 999). Ökningen är hänförlig till affärsområdena Bygg och Anläggning.
- Orderstocken uppgick per den 31 december 2018 till rekordhöga 45 819 Mkr (40 205) med bra spridning vad gäller produkt och geografi.
- Kassaflöde före finansiering uppgick till -1 021 Mkr (2 295).
- Nettoskulden uppgick till 3 551 Mkr (1 216).
- Kassaflöde och nettoskuld har påverkats av en ökad rörelsekapitalbindning bland annat genom fler pågående bostadsprojekt i Finland och Norge samt ökade investeringar i projekt- och exploateringsfastigheter. Därutöver har vi fortsatt att investera i såväl maskiner som uppbyggnad av drifts- och förvaltningsfastigheter.
- Soliditeten uppgick till 30,4 procent (32,2).
- Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 19,6 procent (21,3).
- Styrelsen föreslår en höjd utdelning till 4,20 kronor per aktie (4,00), vilket motsvarar 59 procent (58) av årets resultat.

Finansiellt sammandrag

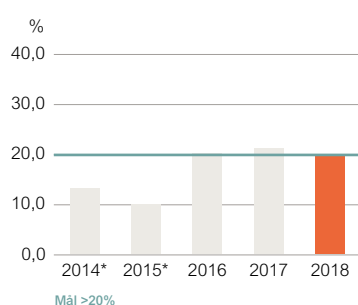
	2018	2017	2016	Finansiella mål
Nettoomsättning, Mkr	52 233	49 981	46 054	
Rörelseresultat, Mkr	2 573	2 418	2 044	
Rörelsemarginal, %	4,9	4,8	4,4	
Resultat före skatt, Mkr	2 518	2 458	1 996	
Årets resultat, Mkr	2 100	2 067	1 685	
Resultat per aktie, kr	7,12	7,01	5,71	
Utdelning per aktie, kr ¹⁾	4,20	4,00	3,60	> 50%
Räntabilitet på eget kapital, %	19,6	21,3	19,6	> 20%
Soliditet, %	30,4	32,2	29,8	> 25%
Kassaflöde före finansiering, Mkr	-1 021	2 295	2 651	
Nettoskuld, Mkr	3 551	1 216	1 862	
Ordergång, Mkr ²⁾	51 087	48 999	41 445	
Orderstock per 31 december, Mkr ²⁾	45 819	40 205	33 572	
Antal anställda per 31 december	14 614	14 344	13 869	

¹⁾ För 2018, styrelsens förslag till årsstämman

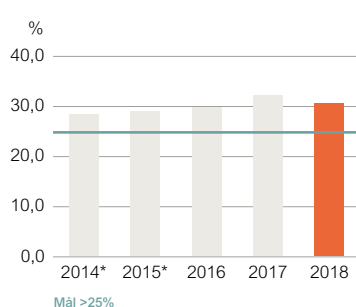
²⁾ Från och med 2017 redovisas ordergång och orderstock även för delar av Industri

Finansiella mål

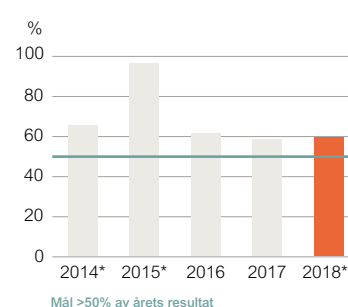
Räntabilitet på eget kapital



Soliditet



Utdelning



* Ej omräknade med hänsyn till IFRS 15, **För 2018, styrelsens förslag till årsstämman



Ett hållbart arbetssätt och starka kärnvärden bygger säkra affärer

Peab står starkt. Efter vårt bästa resultat någonsin 2018 går vi in i 2019 med en välfylld orderstock, stark finansiell ställning och med fyra samverkande affärsområden som tillsammans ger Peab bredd, riskspridning och stabilitet.

Vi kan se tillbaka på ett framgångsrikt 2018 där såväl omsättning som resultat och marginal ökade för koncernen. Samtliga affärsområden utvecklades positivt och vi kunde glädjas åt effekten av allt arbete vi lagt ner på att bygga ett starkare och stabilare Peab. Rörelseresultatet uppgick till höga 2,6 miljarder kronor med en förbättrad rörelsemarginal på 4,9 procent. Även om orderingången var något lägre under avslutningen av året summerade den till 51,1 miljarder kronor för helåret 2018, vilket gav oss en utgående orderstock på 45,8 miljarder kronor. Entreprenadverksamheterna Bygg och Anläggning levererade ökad omsättning och resultat och Industri redovisade tydliga resultatförbättringar. För Projektutveckling innebar en svagare bostadsmarknad något minskad omsättning och lägre resultat för Bostadsutveckling medan Fastighetsutveckling uppvisade resultatförbättringar i våra hel- och delägda fastighetsinnehav. Kassaflöde och nettoskuld har under året påverkats av ökad rörelsekapitalbindning och fortsatta investeringar i maskiner och uppbyggnad av drifts- och förvaltningsfastigheter. Koncernens soliditet uppgick vid årsskiftet till 30,4 procent vilket är en bra bit över vårt mål på 25 procent.

OLIKA FÖRUTSÄTTNINGAR PÅ EN TOTALMARKNAD I SIDLED

Bostadsbyggandet i Sverige förväntas fortsätta minska under 2019 medan övrigt husbyggande förväntas vara på oförändrad nivå. I Norge väntas en utplaning för bostäder och övrigt husbyggande. Byggnadsmarknaden i Finland väntas uppvisa en ökning för bostäder och en utveckling i sidled för övrigt husbyggande. För anläggningsmarknaden i Sverige och Norge bedöms marknadsförutsättningarna som fortsatt goda under 2019, framförallt drivna av offentliga infrastruktursatsningar. Stabil ekonomi i de nordiska länderna och ett stort underliggande behov ger ett bra fundament för byggnadsmarknaden över tid.

NORDENS SAMHÄLLSBYGGARE ARBETAR HÅLLBART

För Peab innebär ett ansvarsfullt företagande att arbeta hållbart. Vårt hållbara arbete har sin utgångspunkt i FN:s Global Compact (som vi stödjer och avser att fortsätta stödja), de globala målen för hållbar utveckling, våra kärnvärden, vår affärsidé, vår vision, våra strategiska mål och vår Uppförandekod. Under beaktande av hållbarhetsaspekterna Människa, Miljö och Affär har vi fastställt fokusområden och affärsplanemål

4,9%

Rörelsemarginalen förbättrades till 4,9 procent jämfört med 4,8 procent för 2017.

45,8 Mdkr

Orderstocken uppgick vid utgången av 2018 till höga 45,8 miljarder kronor (40,2).

för perioden 2018–2020. Vi har också identifierat risker inom varje hållbarhetsaspekt. Våra fokusområden och affärsplanemål ger oss vägledning när vi implementerar och konkretiserar vårt hållbara arbete så att varje medarbetare kan omsätta det i sin roll och sin vardag.

VIKTIGA STEG MOT EN SUND BRANSCH OCH SÄKRA AFFÄRER

Under de senaste två åren har Peab tagit krafttag för att verka för en hållbar bransch där sund konkurrens råder. Kompetensutmaningen i branschen är fortsatt stor och för att hantera den och kunna tillhandahålla de produkter och tjänster som kunden efterfrågar, i rätt tid, till rätt pris och med rätt kvalitet, behöver vi både inhemsk och utländsk arbetskraft. En öppnare arbetsmarknad ställer större krav på tydliga spelregler och lika villkor. Här har vår bransch en stor utmaning då den är komplex och består av så många aktörer. Vi har under året fortsatt vårt interna arbete för säkra affärer och vidtog därför en rad åtgärder så som bland annat skärpt egenkontroll, tuffare inköpsstyrning och en mer proaktiv riskhantering. Parallellt har vi ställt tuffare krav på andra aktörer. Vi har också engagerat oss i olika samarbetsprojekt där vi tillsammans, genom transparens och gemensamma rutiner, gradvis gjort branschens spelregler sundare. Idag är kunskapen och öppenheten i de här frågorna betydligt större än tidigare men det finns mycket kvar att göra. Sund konkurrens och säkra affärer kommer tillhålla våra främsta prioriteringar även framgent.

MÅNGFALD GENOM ATT UTVECKLA MÄNNISKAN

Peab består av 15 000 skickliga, engagerade människor. En av mina viktigaste hjärtefrågor som VD är att var och en av dem ska känna delaktighet och ägarskap för våra kärnvärden och att de ska kunna utveckla sin fulla potential hos oss. Det bygger i förlängningen Peabandan; en kultur som både attraherar och behåller mångfald. Parallellt med att utveckla våra medarbetare ska vi fortsätta engagera oss för att bredda branschen och öppna upp den för fler skickliga människor. Därför fortsätter vi bland annat att utbilda varje medarbetare i mångfald och likabehandling och att aktivt utveckla vår säkerhetskultur. Vid årsskiftet gick vi i mål med 100-klubben, där 102 nyanlända vuxna fått praktik eller arbete i Peab. Genom Peabskolan har minst lika många nyanlända ungdomar fått en svensk utbildning. Jag är stolt över vårt integrationsarbete och tacksam för alla nya, kompetenta medarbetare.

Vi har lärt oss mycket om att inkludera människor med olika bakgrunder de senaste åren. Nu fortsätter vi det arbetet.

EN BRED AFFÄRSMODELL GER STABILITET OCH ETT STARKT ERBJUDANDE

Vi har en affärsmodell som är unik, där 15 000 medarbetare som delar samma kärnvärden förenas i fyra affärsområden och tillsammans skapar helhetslösningar till våra kunder.

Våra affärsområden skapar konkurrenskraft och unika möjligheter till samverkan för en effektiv och kvalitetssäkrad produktion, från ax till limpa. Genom att använda konceptualiserade byggmetoder och tekniska lösningar i allt högre utsträckning vill vi ta kvalitet och effektivitet ett steg till för våra kunder under 2019. Människorna, kärnvärdena, affärsmodellen och moderna produktionsmetoder leder oss mot våra strategiska målsättningar; att ha de nöjdaste kunderna, vara den bästa arbetsplatsen och det mest lönsamma företaget i branschen.

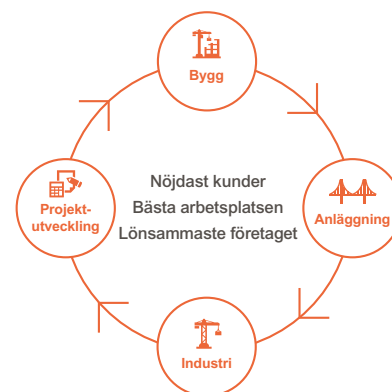
60 ÅR AV SAMHÄLLSBYGGANDE

Peab startades 1959 vilket innebär att Peab nu fyller 60 år. Vårt fantastiska företag bygger samhällen på samma grundstenar idag som då, med våra kärnvärden som utgångspunkt och en önskan att bygga för människor. Nu ser jag fram emot att ta det arbetet vidare. I 60 år har vi varit i ständig utveckling men aldrig glömt våra rötter. Den balansen gör Peab unikt och hållbart.

Jag vill tacka var och en av våra skickliga, engagerade medarbetare; ni som är med oss idag och ni som var med för 60 år sedan och lade första stenen till det här unika företaget.

Det är vi tillsammans som bygger Peab.

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



Förslöv i mars 2019

Jesper Göransson
VD och koncernchef



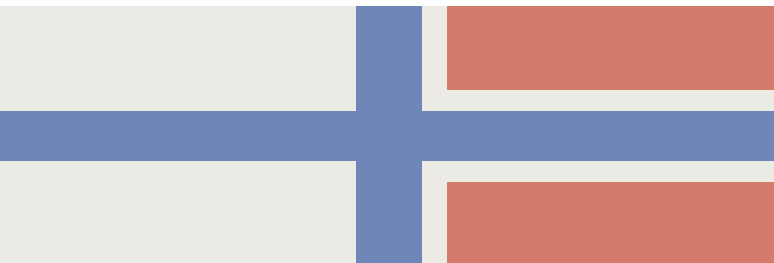
1959

"Vi kan göra det,
vi kan ta fars traktor"

Mats och Erik Paulsson, 14 och 16 år gamla, tar hand om kontraktet som deras far tackat nej till; att köra sophämtning åt sommargästerna på Bjärehalvön.



Se filmen om
Peabs 60 år som
samhällsbyggare



90-talet

Expansion under bank-
och fastighetskris

Peab inleder en förvärvsoffensiv som innebär att företaget blir börsnoterat och rikstäckande.

1999 1994 1993

Finland

Finska Rakennus OY Leo Heinänen förvärvas vilket betydde etablering på finska marknaden.

Norge

Oslobaserade Fagbygg A/S (ingår i BPA) blir en del av Peab Norge och innebär att Peab etablerades på den norska marknaden

1993

Peab köper Sveriges
största byggbolag, BPA

Peab med 5 000 anställda köper fackföreningsägda BPA, med tre gånger så många anställda.



2006

Peabskolan startar

Branschens brist på arbetskraft och en ambition som samhällsbyggare är bakgrunden till att Peabskolan startar 2006. Sedan starten har cirka 1 000 elever tagit studenten. Idag, 2019, finns skolor i Malmö Göteborg och Stockholm.

2009

Hyllie

Peab förvärvar Annehem och blir därmed delaktigt i resan mot att utveckla den helt nya stadsdelen Hyllie i Malmö.

2010

Arenastaden

Utvecklingen av Arenastaden i Stockholm börjar med byggnationen av Sveriges nationalarena, Friends Arena, och därefter bostäder, köpcentrum och kontor.

1963

Peab startar sin anläggningsverksamhet

Bröderna köper sin första gräv-maskin och börjar i och med det utveckla en anläggningsverksamhet.



1965

Bröderna köper "Ottos grusagrop"

och tillhörande gård i Förslöv och utvecklar "grusagropen" till en riktig grustäkt.



80-talet

Etablering i Malmö

Etablering i Malmö med ombyggnad av Börshuset och bygge av Saabfabriken.



1975

Stenmark skapar skidfeber

och bröderna vill hitta ett semesterboende för de anställda. De köper in sig i det som inom ett par år kom att heta Lindvallen i Sälen AB, idag mer känt som Skistar. Detta var en del av Peab fram till 1983.



1970

Byggboom i Sverige – Peab startar byggverksamhet

Byggverksamhet inleds när verkstaden i Förslöv byggs och bröderna köper byggbolaget som utför byggnationen.



2015

Flyktingkrisen

Peab engagerar sig i Arbetsförmedlingens satsning 100-klubben, ett initiativ för att erbjuda nyanlända praktikplatser eller arbete. Peab-skolan startar språkintrouktion för nyanlända.



2016

E45

I Göteborg får Peab uppdraget att sänka och överdäcka E45:an, där 55.000 fordon per dygn passerar. Vägen sänks sex meter vid Lilla Bommen i Göteborg, vilket behövs för att ansluta E45 till den nya Hisingsbron och Marieholmstunneln. Här samverkar flera av Peabs verksamheter och bolag.

2019

Peab firar 60 år

60 år med samma starka kärnvärden: Jordnära, Utvecklande, Personliga och Pålitliga.






AFFÄRSOMRÅDE BYGG

Hållbart byggande på lokal marknad nära kunden

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

Läs mer på sidan 38–39

 **Trender och drivkrafter**

En dämpad bostadsmarknad uppvägs av övrigt lokalbyggande. Även om utsikterna för övrigt husbyggande är svårbedömda är ökad sysselsättning, befolkningstillväxt och åldrande befolkning drivkrafter som håller uppe efterfrågan på lokaler. Stark utveckling mot en digitaliserad verksamhet som genomsyrar processen från projektplanering vid skrivbordet till produktion.




AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING

Ökat behov av infrastruktur på en stark 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 fastighets-skötsel. Organiserat i geografiska regioner och specialiserade produktområden.

Läs mer på sidan 40–41

 **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 komplexa projekt, men också av mindre lokala anläggningsprojekt. Drift och underhåll av befintliga vägar är också en stor marknad. Gemensamt för samtliga marknader är en påtaglig konkurrens från flera utomnordiska företag.




AFFÄRSOMRÅDE INDUSTRI

Totalleverantör till 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. Organiserat i sex produktområden kompletterade av en rad starka, lokala varumärken.

Läs mer på sidan 42–43

 **Trender och drivkrafter**

Marknadsutvecklingen drivs vanligen av det generella konjunkturläget. Positiva tendenser över lag där verksamheten successivt stärkts under året främst drivet av en hög efterfrågan på betong, grus och berg, asfalt och uthyrning.




AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

Utvecklar hållbara stadsmiljöer, bostäder och kommersiella fastigheter

Ansvarar för förvärv, utveckling, förvaltning 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 förvärvar, utvecklar, förvaltar och avyttrar kommersiella fastigheter.

Läs mer på sidan 44–49

 **Trender och drivkrafter**

Med ett fortsatt starkt underliggande behov av bostäder bedöms marknadsförutsättningarna på sikt som goda, även om det har skett en avmattning i efterfrågan på bostäder under det senaste året, framför allt i Stockholm. För moderna kontor i rätt lägen finns det fortsatt en god efterfrågan.

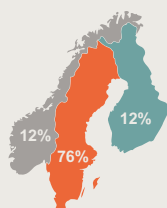
**Nettoomsättning****28,3 Mdkr**

Andel av koncernens nettoomsättning



Kundtyp:

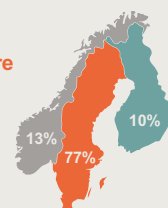
1. Privata, 45%
2. Offentliga, 36%
3. Interna/övriga, 19%

**Peabs position**

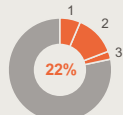
En av de största aktörerna inom byggverksamhet i Sverige sett till omsättning och antal anställda. I Norge och Finland har Peab betydande verksamheter.

**Medarbetare****6 631**

Andel av koncernens totala antal medarbetare

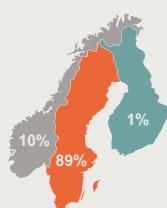
**Nettoomsättning****13,7 Mdkr**

Andel av koncernens nettoomsättning



Kundtyp:

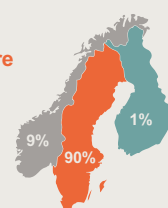
1. Privata, 30%
2. Offentliga, 58%
3. Interna/övriga, 12%

**Peabs position**

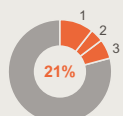
Ledande anläggningsaktör i Sverige med verksamheter i både Norge och Finland.

**Medarbetare****3 580**

Andel av koncernens totala antal medarbetare

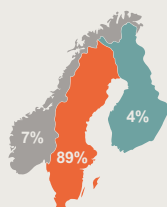
**Nettoomsättning****13,3 Mdkr**

Andel av koncernens nettoomsättning



Kundtyp:

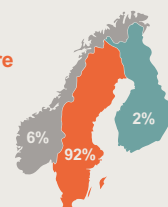
1. Privata, 51%
2. Offentliga, 20%
3. Interna/övriga, 29%

**Peabs position**

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

**Medarbetare****3 484**

Andel av koncernens totala antal medarbetare

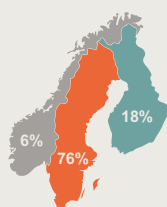
**Nettoomsättning****7,8 Mdkr**

Andel av koncernens nettoomsättning



Kundtyp:

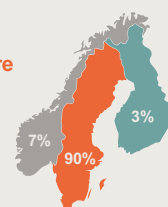
1. Privata, 98%
2. Offentliga, 1%
3. Interna/övriga, 1%

**Peabs position**

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

**Medarbetare****379**

Andel av koncernens totala antal medarbetare



E45
Göteborg

Nordisk bygg- och anläggningsmarknad

Sencyklisk tillväxt och svagare inflation



Den internationella konjunkturen 2018 präglades av flera sencykliska drivkrafter som stark arbetsmarknad, stigande investeringar, högt kapacitetsutnyttjande och rekryteringsvårigheter. En ökad oro för recession i kombination med oförutsedda politiska utspel från USA samt osäkerhet om effekterna av handelskriget mellan USA och Kina, bidrog till nedgången på världens finansmarknader under slutet av 2018. År 2018 inleddes och avslutades med svaga konjunkturdata. Sammantaget växte världsekonomin trots allt i linje med 2017. Både Eurozonen och Kina tappade fart medan USA:s tillväxt växlade upp. Som helhet väntas världsekonomin bromsa in 2019 och plana ut 2020. Avmattningen

tros bli bredbaserad och beröra såväl Kina, USA som Europa. Trots en stark arbetsmarknad och en förväntan om fortsatt fallande arbetslöshet är löneökningstakten historiskt låg. Detta tillsammans med en allt mer internationell handel av varor och tjänster, digitalisering och åldrande befolkning väntas dämpa det underliggande inflationstrycket. Detta bör innebära att räntenivåerna bibehålls på en låg nivå.

Konjunkturläget i de nordiska länderna



Sverige

Sveriges tillväxttakt gjorde ytterligare en liten uppväxling under 2018. Den privata konsumtionstillväxten tappade dock fart och så gjorde även den samlade investeringsvolymen, främst som en följd av minskat bostadsbyggande. Samtidigt som det råder kapacitetsbrist och rekryteringsvårigheter inom både industrin och tjänstesektorn, kommer allt tydligare tecken på att vi nu lämnar toppen av högkonjunkturen. Även om det är fråga om en modest avmattning av tillväxten, finns det såväl osäkerhetsfaktorer som ekonomiska obalanser, vilka kan skapa mer dramatik i nedgången. Den pågående handelskonflikten, oro för en snabbt inbromsad konjunktur i USA och Brexit är exempel på sådana faktorer. Dock ger svaga inflationssignaler indikationer på att räntenivån kommer att ligga kvar på en mycket låg nivå under både 2019 och 2020. En expansiv finanspolitik och svag krona kan motverka en alltför kraftig nedgång i svensk konjunktur.



Norge

Den ekonomiska tillväxten tilltog under 2018. Hushållens ekonomi gynnades av både sysselsätningstillväxt och stigande realinkomster. Den tilltagande investeringsviljan inom oljeindustrin gav samtidigt positiva impulser till övrigt näringsliv. Arbetslösheten föll tillbaka och väntas utvecklas i samma positiva riktning ytterligare två år framåt, vilket ger stöd för ökad privatkonsumtion. BNP-tillväxten 2019 och 2020 väntas ligga kvar över trend. Såväl privatkonsumtion som bruttoinvesteringar blir troligen drivkrafter för den ekonomiska tillväxten. Samtidigt förväntas en stramare penningpolitik med stigande räntenivåer som följd få dämpande effekter. En förstärkning av kronan kan dessutom inverka negativt på landets exportindustri.



Finland

Efter de senaste årens starka tillväxt väntas nu finsk ekonomi bromsa in. Prognosen visar dock att tillväxten 2019–2020 ligger kvar över trend. Den finska ekonomin har gynnats av stark inhemsk och utländsk efterfrågan, men när den internationella ekonomin försvagas blir det den inhemska konsumtionen och investeringar som får agera draglok. Arbetslösheten ser ut att fortsätta falla tillbaka och dessutom finns det möjligheter till något stigande löneökningar. Kapacitetsutnyttjandet är högt inom industrin, vilket normalt sett innebär ökade investeringar. Från näringslivet kommer liknande positiva signaler. De offentliga finanserna har förbättrats under de senaste åren tack vare både besparingar och en starkare ekonomi, vilket kan betyda en ökad offentlig konsumtion framöver.

Källa till text och grafik: Industrifakta

OSÄKERHET PÅ BOSTADSMARKNADEN I SVERIGE

Det samlade husbygget föll från en hög nivå under 2018. Nedgången var bred och berörde såväl bostäder som övrigt husbyggande. Planer och bygglov indikerar en fortsatt nedgång för det samlade husbygget 2019. Det finns en osäkerhet på bostadsmarknaden i spåren av prisnedgångar, stora produktionsvolymerna samt höga inträdeskrav för förstagångsköpare. Sveriges ekonomi tappar fart, vilket minskar incitamenten för bygginvesteringar i näringslivet. Låga räntenivåer, bostadsbrist och en växande befolkning ger vissa förutsättningar för nybyggnad av hyresrätter. Dessutom finns det fortsatt stora renoveringsbehov i fastighetsbeståndet som byggdes under 60- och 70-talet. Befolkningsutvecklingen genererar även behov inom skola, vård och omsorg. Anläggningsbyggandet ökade under 2018 och ser ut att utvecklas positivt även 2019. Såväl offentliga som privata investeringar väntas bidra positivt.

SPLITTRAD BYGGMARKNAD I NORGE

Volymer husbyggnadsinvesteringar 2018 höll sig oförändrad mot 2017. Bakom siffrorna döljer sig emellertid en splittrad bild. Den offentliga sektorns och industrins byggande av lokaler utvecklades positivt medan bostadsbyggandet föll tillbaka. Investeringarna inom privata lokaler rörde sig däremot i sidled. Mot bakgrund av att de ekonomiska utsikterna ser ljusa ut är det rimligt att förvänta sig en viss ökning av husbyggnadsvolymen 2019. Hög efterfrågan och förmånliga finansieringsvillkor har fortsatt gynna anläggningsbyggandet det senaste året. Den positiva trenden väntas fortsätta ytterligare 2019 för att sedan plana ut kring 2020.

BYGGMARKNAD I SIDLED I FINLAND

Det totala bostadsbyggandet fortsatte att växa 2018. Nyproduktionen av lägenheter i flerbostadshus ökade medan småhusbyggandet föll tillbaka. Nedgången i det övriga husbygget fortsatte under 2018 och påverkade industri, kontor och handel. Nedgången berodde främst på fallande nybyggnadsinvesteringar. Ombyggnadsvolymen visade däremot stark tillväxt. Prognosen för den samlade husbyggnadsvolymen pekar på en marginell uppgång under 2019. Prognoserna för anläggningsbyggandet tyder på en svag ökning under både 2018 och 2019. De offentliga finanserna har förbättrats, vilket kan gynna anläggningsbyggandet.

GRÖN OCH SOCIAL HÅLLBARHET

Miljö och hållbarhet är begrepp som genomsyrar hela näringslivet och inte minst påverkar tankesätt, kundkrav och strategier på bygg- och fastighetsmarknaden. Den senaste tiden har klimatdebatten intensifierats ytterligare. Vi måste anstränga oss för att begränsa uppvärmningen. De negativa effekterna kan bli omfattande även med två graders uppvärmning. Utmaningarna är stora och det kommer att krävas både ny teknik och en omställning av vår konsumtion och vårt sätt att utnyttja jordens resurser. Bygg- och fastighetsbranschen kommer indirekt att påverkas av nya levnadsmönster, men har givetvis själva en nyckelroll när det gäller att bidra till ett hållbarare samhälle. Direkt kan byggbranschen påverka genom att konstruera byggnader och anläggningar som dels kan stå emot ett förändrat klimat men också kan bidra positivt till klimatomställningen. Exempel på sådant är byggnader som inte bara hanterar sitt eget kretslopp, utan även kan bidra positivt till miljön genom att alstra förnybar energi och som genom grönytor och stadsnära odlingar även inverkar positivt på den biologiska mångfalden. Hållbarhet handlar även om ett samhälle där vi undviker att bygga barriärer, utan bryter utanförskap och medverkar till en ökad integration och en långsiktig social hållbarhet.

ANDRA STÖRRE AKTÖRER

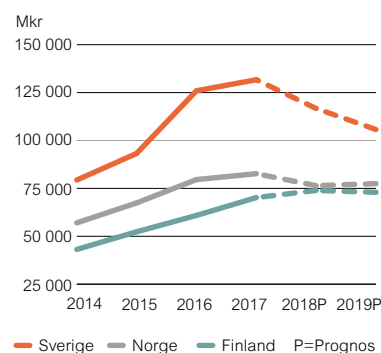
Även om den nordiska byggmarknaden till stor del består av många mindre företag som agerar i hård konkurrens och på lokala marknader, finns det ett mindre antal mycket stora och rikstäckande aktörer. Flera av dem agerar också mer eller mindre på hela den nordiska marknaden. Inom husbyggnad finner man utöver Peab, Skanska, NCC, JM, Veidekke, AF Gruppen och YIT.

När det gäller anläggning och vägbyggande kan utöver Peab nämnas Skanska, Veidekke, AF Gruppen, danska Per Aarsleff, NCC, Svevia och Infranord.

Investeringar 2014-2019

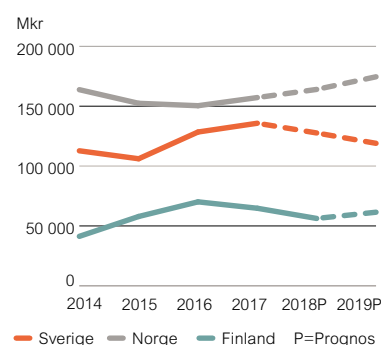
Bostadsinvesteringar

Påbörjade byggprojekt



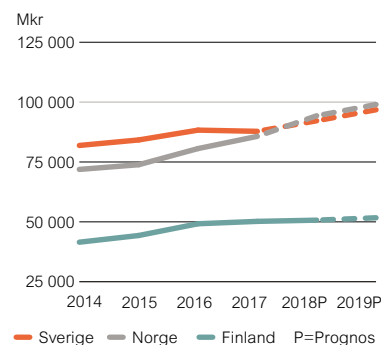
Övriga husbyggnadsinvesteringar

Påbörjade byggprojekt



Anläggningsinvesteringar

Löpande investeringar



Mål och strategi

Vi är Nordens Samhällsbyggare. Vår dagliga verksamhet bidrar 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 att 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.

Strategiska målsättningar



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 Förvärvar, utvecklar och avyttrar bostäder, kommersiella fastigheter och större stadsdelar. Intern beställare av entreprenader från övriga affärsområden.</p>	Genom investeringar i byggrätter, förvaltningsintäkter, värdestegring i innehav samt vinster vid utveckling och försäljning av bostäder och kommersiella fastigheter.	Avkastning på operativt kapital och investeringsramar.
	<p>Bygg 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 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 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, tåktor och verksamheter.	Avkastning på operativt kapital och investeringsramar.



Affärsplan 2018-2020

Under 2018 inledde vi en ny affärsplanperiod, präglad av geografisk samverkan, ett tvärfunktionellt arbetssätt och med utgångspunkt i fem fokusområden. Våra tre strategiska målsättningar följer med oss och ramar in våra prioriterade satsningar 2018–2020.

Tre målområden	Utfall 2018
 <p>Nöjdast kunder i branschen Genom långsiktiga kundrelationer och nära samarbeten som präglas av lyhordhet 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>Under 2018 nådde Peab det uppsatta målet 75 (75) för NKI (Nöjd-Kund-Index) och fortsatte med tät kunddialog för att hela tiden ha en aktuell förståelse för vad kunden prioriterar högst. Branschindex uppgick till 72. De områden som är viktigast för våra kunder är arbetssätt, pålitlighet och tidsplanering. Under 2019 fortsätter vi ha fokus på dessa områden.</p>
 <p>Bästa arbetsplatsen i branschen Genom att attrahera, inkludera, utveckla och behålla kompetenta och motiverade medarbetare och erbjuda säkra, inkluderande arbetsplatser. Vi mäter detta mål på flera sätt, bland annat genom att registrera riskobservationer och genomföra regelbundna medarbetarundersökningar.</p>	<p>Under affärsplanperioden 2018-2020 ligger extra stort fokus på att utveckla våra medarbetare och på att fortsätta skapa säkra, inkluderande arbetsplatser. Under 2018 utvecklades en ny karriärkarta som tydliggör utvecklingsvägar i Peab, 19 300 riskobservationer registrerades och drygt 3 600 medarbetare genomgick utbildning i likabehandling, ledarskap och etik. I den senaste medarbetarundersökningen hade Peab ett eNPS (rekommendera Peab) på 13 (22), vilket är väl över benchmark för industrin i Sverige.</p>
 <p>Mest lönsamma företaget i branschen 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 2018 levererade Peab ett rekordresultat med en rörelsemarginal uppgående till 4,9 procent (4,8). Avkastning på eget kapital uppgick till 19,6 procent (21,1). Peab går in i 2019 med en orderstock uppgående till 45,8 miljarder kronor (40,2) med bra spridning vad gäller produkt och geografi.</p>

Fokusområden i affärsplanen 2018–2020

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.

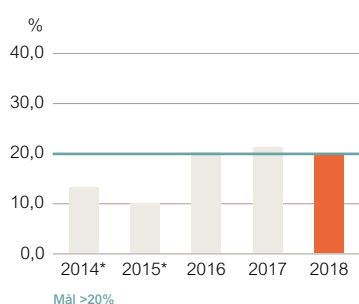




Finansiella mål

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

Räntabilitet på eget kapital

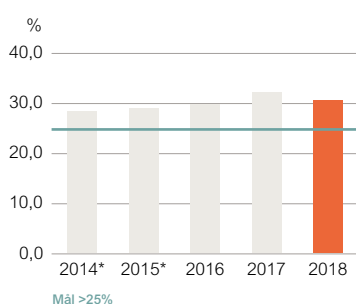


* Ej omräknade med hänsyn till IFRS 15, **För 2018, styrelsens förslag till årsstämma

RÄNTABILITETEN PÅ EGET KAPITAL SKA VARA MINST 20 PROCENT

Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 19,6 procent (21,3) under 2018. Räntabiliteten har de senaste åren legat runt målet på 20 procent som en effekt av en ökad intjäning i verksamheten.

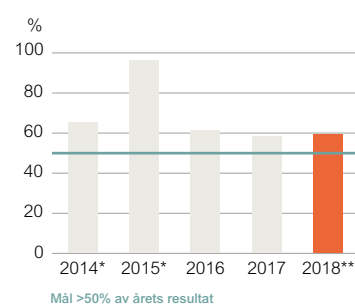
Soliditet



SOLIDITETEN SKA VARA MINST 25 PROCENT

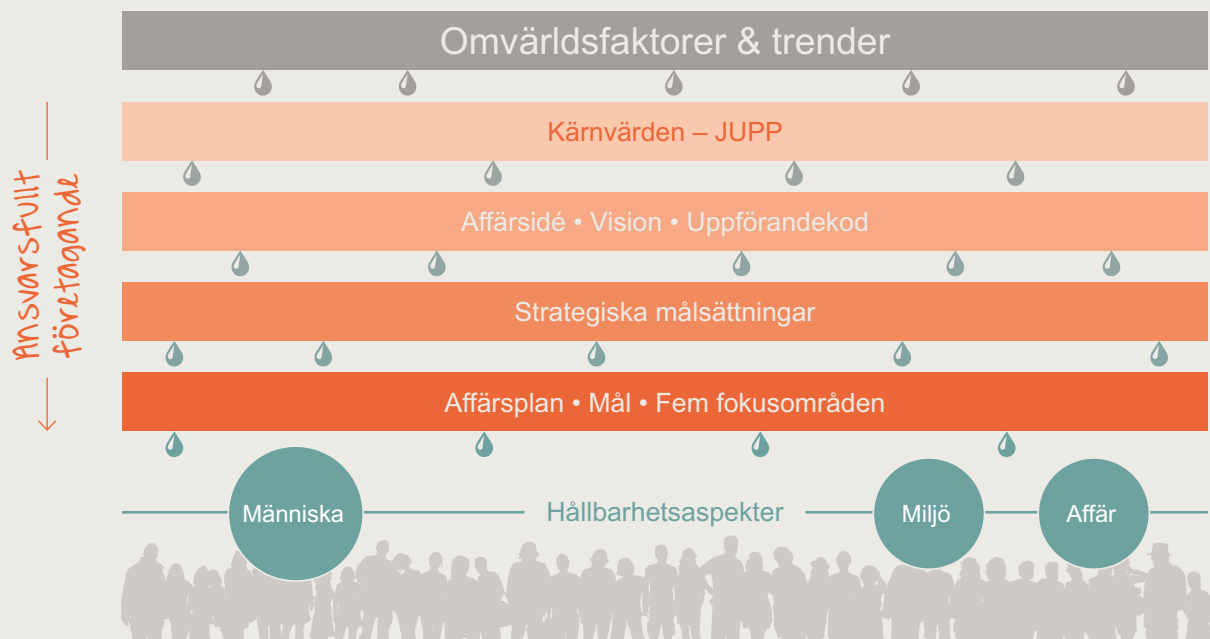
Soliditeten har de senaste åren legat över målet och uppgick vid utgången av 2018 till 30,4 procent (32,2). Den lägre soliditeten förklaras av en ökad balansomslutning som en följd av ökad rörelsekapitalbindning och investeringar i fastigheter inom affärsområde Projektutveckling samt ökade investeringar inom affärsområde Industri.

Utdelning



UTDELNINGEN SKA VARA MINST 50 PROCENT AV ÅRETS RESULTAT

För 2018 förslås en utdelning med 4,20 kr (4,00) per aktie. Beräknat som en andel av koncernens redovisade resultat för året uppgår föreslagen utdelning till 59 procent (58). Utdelningsförslaget motsvarar en direktavkastning på 5,8 procent (5,7) beräknat på slutkursen den 31 december 2018.



Ett hållbart arbetssätt skapar värde för fler

I Peab ska varje affär vara hållbar. För att uppnå detta bedriver vi ett ansvarsfullt företagande med utgångspunkt i våra kärnvärden, vår affärsidé, vår vision, våra strategiska målsättningar och vår Uppförandekod. Detta innebär också att vi följer FN:s Global Compact. Hållbarhetsaspekterna Människa, Miljö och Affär har haft stor inverkan vid fastställandet av fokusområden och affärsplanemål för perioden 2018–2020. Målen ska styra mot hållbara metoder och arbetssätt. Ett ansvarsfullt företagande ska genomsyra hela Peab.

Vår vision är att vara Nordens Samhällsbyggare och det är så vi vill att våra intressenter ska uppfatta oss. Vårt bidrag till en hållbar samhällsutveckling innebär till exempel att vi bygger hus eller att vi anlägger en modern infrastruktur, men det innebär också att vi bidrar till bästa möjliga förutsättningar för människorna som ska vistas i miljöerna som vi planerar, bygger och anlägger. Som stor men ändå lokal arbetsgivare 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 där vi kan göra konkret och lokal nytta.

Vi gör mycket själva men ännu mer i samverkan med andra. Som ett av Sveriges största byggföretag tar vi ett stort ansvar för att hålla branschen sund, säker och attraktiv. Genom att vi tar ansvar för att arbeta hållbart, ansvarsfullt och långsiktigt kan också mervärden för våra intressenter skapas.

INTRESSENTERNA VISAR VÄGEN

Peabs intressenters behov och krav har en mycket stor påverkan för hur koncernen prioriterar och agerar. Genom att bedriva en omfattande och öppen intressentdialog får vi god förståelse för vilka frågor som är viktigast för respektive grupp. I en föränderlig omvärld med ständigt skiftande behov är en löpande intressentdialog central för att snabbt fånga upp nya behov och försöka möta dem. Intressentdialogens sammanvägda resultat utgör grunden till väsentlighetsanalysen och utgångspunkten för våra prioriteringar. Under 2018 genomfördes ett stort antal intressentdialoger vilka gav oss värdefull vägledning kring beslut och åtgärder till exempel rörande våra miljömål, vårt mångfaldsarbete och vårt arbete för sund konkurrens.



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 dialogform
Aktieägare	Ansvarsfullt etiskt företagande, långsiktig ekonomisk värdeutveckling som skapar årlig utdelning, aktiv riskhantering, ansvar längs hela värdekedjan, klimatmedvetenhet och åtgärder för minskad klimatpåverkan, samhällsengagemang bland annat i form av integrationsarbete, praktikplatser och bidrag till ungas arbetslivserfarenhet.	Årsstämma, analytikerträffar, enkäter från etik- och miljöfonder, års och hållbarhetsredovisning, delårsrapporter, investerartträffar, nationella och internationella skattningar.
Medarbetare; befintliga och potentiella	Ansvarsfullt etiskt företagande, god arbetsmiljö och hög säkerhet, kompetensutveckling, gott ledarskap, likabehandling, jämställdhet och mångfald, goda och attraktiva arbets- och anställningsvillkor, klimatmedvetenhet och åtgärder för minskad klimatpåverkan, samhällsengagemang bland annat i form av integrationsarbete, praktikplatser och bidrag till ungas arbetslivserfarenhet, ansvar längs hela värdekedjan.	Daglig dialog, medarbetarundersökning, elevundersökning, arbetsplatsmöten, facklig samverkan, internutbildningar, incidentuppföljning, chefsmöten, mål- och utvecklingssamtal, extern undersökning kring arbetsgivarvarumärke studentrelationer och samverkan med utbildningsväsendet.
Kunder	Ansvarsfullt etiskt företagande, professionell affärsmannaskap, kompetens, resurskapacitet, kvalitet, tillgänglighet, kostnadseffektivt byggande, goda arbets- och anställningsvillkor, certifieringar, klimatmedvetenhet och åtgärder för minskad klimatpåverkan, samhällsengagemang bland annat i form av integrationsarbete, praktikplatser och bidrag till ungas arbetslivserfarenhet, ansvar längs hela värdekedjan.	Personliga möten, dagliga kontakter, nätverk, samarbetsprojekt, kundträffar, mässor, kundenkäter, frågeformulär från kunder, upphandlingar och revisioner.
Lokalsamhälle	Bidrag till lokal samhällsutveckling, kostnadseffektivt byggande och bostäder i olika prisklasser, klimatmedvetenhet och åtgärder för minskad klimatpåverkan, engagemang i lokal miljövard, lokalt samhällsengagemang bland annat i form av integrationsarbete, praktikplatser och bidrag till ungas arbetslivserfarenhet, sponsring av lokal ungdomsverksamhet, ansvar längs hela värdekedjan.	Studiebesök, samverkansprojekt, informationsträffar, nätverk, kontakter med länsstyrelser/ kommuner, miljöredovisningar, visionsarbeten, mentorskap, sponsringsprojekt, medborgar- och boendedialog.
Leverantörer	Ansvarsfullt etiskt företagande, professionell affärsmannaskap, klimatmedvetenhet och åtgärder för minskad klimatpåverkan (gärna i samverkan med leverantören), ansvar längs hela värdekedjan.	Upphandlingar, leverantörsutvärdering, personliga möten, dagliga kontakter, leverantörsträffar, hållbarhetsdialoger och samarbetsprojekt.



Människa, Miljö och Affär samlar Peabs hållbara arbete

I Peab har vi valt att samla vårt hållbara arbete inom de tre områdena Människa, Miljö och Affär. Vi gör bedömningen att de områden som vi sedan tidigare identifierat som de mest relevanta för oss att hantera, följa upp och rapportera kring gäller även för 2018. Under året har ett omfattande arbete gjorts med att se över uppföljningsprocessen av dessa områden, vilket inkluderat en revidering av relevanta nyckeltal. Resultatet av arbetet har bland annat varit att antalet nyckeltal nu är något färre, i syfte att säkerställa datakvalitet.

Peabs materiella områden, med tillhörande prioriteringar, är omfattande och komplexa vilket medför att vägen mot målet tar tid samt kräver uthållighet och kontinuitet. Vår löpande intressentdialog säkerställer att vi är kontinuerligt uppdaterade kring vad som påverkar intressenternas beslutsfattande och förväntningar på oss.

De globala målen och Agenda 2030 som utgångspunkt



Under 2018 genomförde Peab en analys och ett utvecklingsarbete för att fastställa vilka av FN:s 17 globala mål som vi har bäst förutsättningar att bidra till. Analysen och utvecklingsarbetet skedde i flera steg, i verksamheten men också i styrelse och koncernledning, där de 17 målen med 169 delmål diskuterades och bearbetades. En slutsats blev att Peabkoncernen mer eller mindre bidrar till och påverkas av samtliga globala mål då de är integrerade och ömsesidigt beroende av varandra. För perioden 2018–2020 bedöms dock fem av målen som extra prioriterade, då de antingen utgörs av områden som innebär stor potentiell risk eller områden där Peab har stor möjlighet att driva hållbar utveckling.

Styrningen av Peabs hållbara arbete

Ett hållbart arbetssätt är basen för Peabs ansvarsfulla företagande och därför högt prioriterat i kärnverksamheten. Peabs strategiska hållbarhetsarbete handlar i första hand om att hantera risk, att bedriva systematiskt kvalitetsarbete och att på ett nyskapande, ansvarsfullt sätt möjliggöra hållbar utveckling såväl internt som genom extern samverkan.

Peabs styrelse prioriterar hållbarhetsfrågorna och har ålagt koncernledningen det övergripande ansvaret för styrning och uppföljning av integreringen av ett hållbart arbetssätt i hela 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 (COO), är ansvarig för att strategiskt driva och samordna hållbarhetsarbetet. Därför har hållbarhetschefen tillsammans med affärsområdena och funktionsspecialister ansvar för integrering av ett hållbart arbetssätt i verksamhetens alla delar. För Peab är det självklart att inkludera medarbetarna genom transparens och genom att sprida kunskap om grundläggande hållbarhetsfaktorer. Koncernen bedriver därför ett omfattande kompetenshöjande arbete på alla nivåer i företaget inom frågor som arbetsmiljö och hälsa, miljö, likabehandling, ledarskap, etik och antikorrupktion.

CENTRALA REGELVERK OCH LEDNINGSSYSTEM FÖR STYRNING

I Peab ska varje del av organisationen följa internationella konventioner och nationella lagar. Det mest centrala interna styrdokumentet, Peabs Uppförandekod, 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. Peab avser att fortsätta följa Global Compact enligt beslut från verkställande direktören.

Koncernchefen har det yttersta ansvaret för att Peabs Uppförandekod efterlevs och kommuniceras. Varje medarbetare ansvarar i sin tur för att ta del av och följa Uppförandekoden. Leverantörsuppföljning utifrån vad Uppförandekoden föreskriver åligger koncernens inköpsfunktion. För den som vill uppmärksamma Peab om att avvikelser mot Uppförandekoden eller andra oegentligheter sker i verksamheten finns en visselblåsarfunktion för såväl interna medarbetare som externa intressenter. Funktionen hanteras av Peabs Etiska råd. Visselblåsaren har möjlighet att vara anonym. Peabs Uppförandekod kompletteras av fyra policyer; Miljöpolicy, Kvalitetspolicy, Informationssäkerhetspolicy och Arbetsmiljöpolicy. Dessa kompletteras i sin tur av ett antal stödande dokument, exempelvis koncernens likabehandlingsplan.

STYRNING INOM OMRÅDET MÄNNISKA

Peabs Uppförandekod reglerar flera delar inom området Människa, så som exempelvis mänskliga rättigheter, föreningsfrihet, förbud mot tvångs- och barnarbete och förbud mot diskriminering. Uppförandekoden med tillhörande policydokument uppfyller även 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 och under 2019 kommer certifiering ske enligt ISO 45001.

Peabs arbete inom ramen för området Människa har framför allt påverkan på de egna medarbetarna och inom den egna organisationen men det sociala ansvaret som sträcker sig utanför företagets gränser tar allt större plats som en del av Peabs samhällsansvar.

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. Våra prioriteringar inom arbetsmiljö är desamma i alla tre länderna, dock med hänsyn till nationella juridiska skillnader. Arbetsmiljöarbetet är integrerat med koncernens arbete mot diskriminering och för likabehandling. I Peabkoncernen arbetar 163 (173) medarbetare specifikt med arbetsmiljöfrågor. Därtill finns 668 (665) skyddsombud vilka alla är utsedda av och företräder medarbetarna. I Peab finns också 127 (63) handläggare i arbetsmiljöfrågor (HAMare) som arbetar på fackligt uppdrag. Tillsammans utgör medarbetare som arbetar med arbetsmiljöfrågor 6,5 procent (7,1) av medarbetarna i Peab.

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

I händelse av en allvarlig olycka aktiveras Peabs krisorganisation, som utgörs av cirka 100 medarbetare i Sverige, Norge och Finland.

Peabs sponsringsarbete styrs av riktlinjer för sponsring. 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 sammanträder en gång per månad för att ta ställning till sponsringsförfrågningar.



STYRNING INOM OMRÅDET MILJÖ

Peabs miljöarbete är aktivt och verksamhetsnära och sker i alla organisationens delar.

De gemensamma miljöfrågorna samordnas av en miljöchef. Koncernen har sedan januari 2018 tre övergripande miljömål beslutade av koncernledningen och förankrade i styrelsen (Se sid 25). De gemensamma målen bryts ner och konkretiseras i de olika verksamheterna utifrån affärsområdenas unika förutsättningar och utmaningar. Miljöchefen driver det tvärfunktionella, koncerngemensamma miljöarbetet och därefter har affärsområdenas miljöchefer ansvar för att göra verksamhets-specifik riskanalys och formulera detaljmål. Nyckeltal och mätmetoder samordnas på koncernnivå även om verksamhets-specifika indikatorer och mätningar kan förekomma.

Huvuddelen av Peabs verksamhet arbetar inom ramen för ett ledningssystem som är certifierat enligt ISO 14001. Delar av den svenska verksamheten är också certifierad enligt ISO 9001:2015 och under 2019 inleds motsvarande certifiering av den norska verksamheten. Miljöledningssystemet är integrerat i verksamhetsledningssystemet och 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 utifrån de tre koncernmålen.

Peabs arbete inom ramen för området Miljö påverkar den egna verksamheten men har ännu större påverkan på den omgivande miljön – inte minst med tanke på den stora andel av globala utsläpp som bygg- och anläggningsbranschen står för.

STYRNING INOM OMRÅDET AFFÄR

Peabs koncernledning har ansvar för inköpsstyrning och styrning av arbetet med etik och antikorrupktion. Det centrala styrdokumentet för dessa områden utgörs av Uppförandekoden. För den operativa styrningen har koncernens Etiska råd en viktig roll för att hantera och följa upp arbetet med etik och antikorrupktion, kompletterat av ett visseblåsarsystem som är ett viktigt verktyg för att uppmärksamma avvikelser från Uppförandekod och gällande lagstiftning.

Koncernens inköpschef är högst ansvarig för inköp i Peab. Koncernens regelverk och processer för inköp är tydligt kommunicerade i verksamheten. En viktig del är de grundläggande krav som anges i Peabs skriftliga avtal, så som exempelvis under-tecknande och efterlevnad av Uppförandekoden. 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, arbetsförhållanden, miljö och affärsetik, drivs ett speciellt program med riktade insatser. Inköpsfunktionen ansvarar för leverantörsuppföljning utifrån Uppförandekoden.

Peabs arbete inom ramen för området Affären har stor påverkan på den egna verksamheten men bidrar också starkt till sunda och säkra villkor i resten av bygg- och anläggningsbranschen; både för aktörerna men också för de individer och samhällen som påverkas i leverantörskedjan.



PEABS HÅLLBARHETSREDOVISNING

Peab rapporterar sitt hållbarhetsarbete i enlighet med rapporteringsstandarden 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/2018 där GRI-index och hållbarhetsdata finns samlad.



KAJUTAN
Västerås



Peab bygger för människan

Peab bygger för människan. Allt vi gör ska bidra till en hållbar samhällsutveckling där människans villkor är i centrum. Det betyder att vi vill bygga hållbara, trygga boendemiljöer, anlägga infrastruktur som är för alla och delta i utvecklingen av hållbara material och metoder till rimliga kostnader. Det betyder också att vi vill bidra till ungas lika villkor och till integrationen av kompetenta, nyanlända medarbetare. För att kunna göra det börjar vi i vår egen verksamhet genom att säkerställa en god arbetsmiljö, inkluderande arbetsplatser och utvecklingsmöjligheter för alla.

ALLT BÖRJAR MED MEDARBETARNA

Allt vi gör börjar med våra medarbetare. Vårt erbjudande byggs och formas av skickliga människor. Det är oerhört viktigt för Peab att varje medarbetare upplever sitt arbete som tryggt, meningsfullt och utvecklande. Vi vill kunna attrahera kompetens ur hela befolkningen genom att erbjuda ett inkluderande, jämställt företag där alla har möjlighet att utvecklas och där varje individ möts av ett gott ledarskap. Dessa faktorer skapar den bästa arbetsplatsen.

TRYGGA, SÄKRA ARBETSPLATSER OCH MEDARBETARE SOM MÅR BRA PÅ JOBBET

I likhet med bygg- och anläggningsbranschen i stort, exponeras även Peabs medarbetare för risker på arbetsplatserna. Peab har en nollvision för arbetsplatsolyckor vilken innebär att arbetsmiljö-, säkerhets- och hälsoarbetet är en av bolagets allra högsta prioriteringar. Jämfört med föregående år minskade antalet olyckor (definition: fler än 8 timmars frånvaro, per miljon arbetade timmar) från 15,1 till 14,2 under 2018. För att fortsätta förebygga tillbud, olyckor och skador samt för att främja hälsa och välbefinnande arbetar vi varje dag systematiskt och proaktivt med riskobservationer, riskbedömning, riskhantering och andra förebyggande åtgärder i den dagliga verksamheten. När vi upptäcker risker rapporterar och åtgärdar vi dem som en del av vårt systematiska arbetsmiljöarbete (SAM), där även uppföljning är en central del. Samtliga 14 614 medarbetare (100 procent) som vistas på Peabs arbetsplatser omfattas av ett hälso- och säkerhetshandlingsystem. Systemet är endast internt granskat.

Hållbarhetsaspekter

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

För GRI-index och hållbarhetsdata se peab.inpublix.com/2018

Peab vill prioritera det förebyggande arbetsmiljöarbetet och under 2018 genomfördes ett omfattande projekt för att öka rapporteringen av riskobservationer i organisationen. Detta görs via ett OTR-system (Olycks- och tillbudsrapportering). Resultatet blev att antalet observationer ökade markant och Peab fick värdefull ny kunskap om mekanismerna som kan orsaka men framför allt förebygga risk. För att kunna arbeta proaktivt och främjande är det viktigt att förstå orsak och verkan; därför genomfördes under året första etappen av det koncernprojekt som, inom ramen för fokusområde Säkra affärer, syftar till att förbättra säkerhetskulturen i Peab. Det övergripande målet med detta långsiktiga projekt är att, genom ökad kunskap och ett förändrat risk- och säkerhetsbeteende, uppnå visionen om noll olyckor på våra arbetsplatser. Projektet bedrivs utifrån aktuell forskning, med stark förankring i våra lokala verksamheter i Sverige, Norge och Finland.

I augusti genomfördes Peabs årliga fokusvecka om hälsa och arbetsmiljö då medarbetare i ledande befattningar besöker koncernens arbetsplatser. I dialoger på arbetsplatserna fångar vi upp utmaningar men också de goda exempel som vi upplever trygga, hälsosamma och säkra. Under 2018 genomfördes 558 (791) arbetsplatsbesök av bland annat chefer och personer från koncernfunktionerna och 940 (798) dialogmöten hölls kring arbetsmiljön. Dialogerna handlade mycket om hur vi kan bli bättre på att visa hänsyn, att lyssna och kunna be om hjälp; ett samtalsämne som gjorde att fler av våra medarbetare än tidigare uppgav att de kände sig inkluderande.

KOMPETENSUTMANING BÅDE FÖR BRANSCHEN OCH PEAB

Bygg- och anläggningsbranschen är i stort behov av kvalificerad kompetens. Konkurrenten är stor och branschen har fortsatt stora utmaningar med att spegla samhällets befolkningssammansättning. Under 2018 vidareutvecklade Peab sitt arbete för att attrahera, rekrytera, utveckla och behålla kompetenta medarbetare. Samverkan med alla delar av utbildningsväsendet är ett av de viktigaste områdena för att attrahera ny kompetens och Peab eftersträvar hela tiden att utveckla formerna för denna samverkan. Praktik för såväl akademiker som yrkesstuderande, handledning av examensarbeten och samverkan i olika utvecklingsprojekt är bara några exempel. Allra viktigast är att säkerställa att våra befintliga medarbetare känner att de trivs och har möjlighet att utvecklas i Peab. Våra medarbetare är det viktigaste vi har.

NORSK BRANSCHSAMVERKAN FÖR FLER UNGA SMÅHUSBYGGARE

I Norge gick Peab och en rad andra byggbolag samman under 2018 för att skapa en helt ny sorts branschutbildning tillsammans med alla ungdomsskolor i Oslo. 800 niondeklassare från 49 skolor fick under några dagar lära sig bygga småhus. Genom denna unika satsning hoppas man att fler unga ska välja att gå vidare inom bygg- och anläggningsbranschen.



I december 2018 avslutades Peabs treåriga engagemang i 100-klubben, där vi genom en avsiktsförklaring med Arbetsförmedlingen lovat att erbjuda praktik eller arbete till 100 nyanlända. Vid årsskiftet gick vi i mål med 102 deltagare, tack vare ett stort engagemang i hela organisationen. Integrationsinitiativ som 100-klubben är en viktig del i vår roll som samhällsbyggare, men framför allt en värdefull del av vår kompetensförsörjning.



Peab bjöd in till mångfaldsworkshop

Hur kan vi gemensamt skapa en inkluderande bransch där alla, oavsett kön eller bakgrund, vill och kan jobba? Eldsjälar från olika företag och organisationer samlades till en workshop för att lyssna och lära av varandra hur man kan arbeta med inkludering, mångfald och jämställdhet. Peabs initiativ kom till i kölvattnet efter den avsiktsförklaring för en inkluderande byggbransch fri från diskriminering som branschens aktörer skrivit under.

– Vi alla i rummet var överens; mångfald och inkludering är ingen konkurrensfråga – däremot är det en överlevnadsfråga för en hel bransch, säger Hesho Salih, utbildare i Peab och Peabskolan, som ledde workshoppen.



POPULÄR PEABUTBILDNING PÅ FINSKA METROPOLIA YRKESHÖGSKOLA

Hösten 2018 anordnade Peab en fempoängskurs vid Metropolia Yrkeshögskola i Helsingfors. Kursen omfattade bland annat ansvarsfördelning på byggarbetsplatsen, mångfald, kommunikation, målstyrning och hantering av utmanande situationer. Chefer från Peab deltog även som föreläsare. Ett hundratal byggnadsstuderande deltog i kursen som avslutades med presentationer av grupparbeten i Peabs lokaler på Ultimes Business Garden i Helsingfors.

VIKTEN AV EN BRA START

Vi vet att en god introduktion till både verksamhet och arbetsroll är avgörande för att våra nya medarbetare ska få en bra start. Extra viktigt är detta för unga personer som kanske aldrig tidigare varit i arbetslivet. Under 2018 deltog 730 (1 119) personer i introduktionsdagen för nyanställda, vilken syftar till att bredda kunskapen om Peabs verksamhet och kärnvärden. Som komplement erbjöds en digitalt baserad introduktion. Under 2019 kommer fler delar av introduktionen att digitaliseras och kompletteras med ett lokalt introduktionspaket.

KOMPASS VÄGLEDER FLER PÅ KARRIÄRKARTAN

Under 2018 utvecklade Peab den karriärkarta som påbörjades året innan, med målet att alla medarbetare ska kunna identifiera sin egen utvecklingsväg. Peabs breda verksamhet erbjuder oändliga möjligheter att utvecklas. Samtidigt är det viktigt att medarbetarna verkligen ser och förstår hur var och en kan växa i sin yrkesroll och ta nya steg på kartan genom att kombinera yrkeserfarenhet med kompetensutveckling. Syftet med karriärkarta är att illustrera hur nya vägar i karriären kan uppstå genom relevanta utvecklingsinsatser. Under året lanserades concernens nya Learning management system "Kompass" där alla medarbetare nu, oavsett yrkesroll, genom flexibla digitala lösningar och ett brett utbud kan vara aktiva i sin egen utvecklingsplanering. Inför 2019 är en av målsättningarna att medarbetarnas mål- och utvecklingssamtal ska inkluderas här och därmed få en naturlig koppling till karriär- och kompetensutveckling.

MÅNGFALD OCH LIKABEHANDLING – MER AKTUELLT ÄN NÅGONSIN

Under 2018 fortsatte vi i Peab vårt omfattande och kunskapshöjande arbete inom jämställdhet, mångfald och likabehandling med utgångspunkt i FN:s Global Compact, Peabs uppförandekod och kärnvärden. Dessutom sattes kvantitativa mål för könsfördelning i varje affärsområde parallellt med att det strategiska och operativa arbetet med mångfald, jämställdhet och likabehandling fortsatte.



Guld till vår ledarskapsutveckling

Peab tilldelades 2018 utmärkelsen Gold excellence i kategorin ledarskapsutveckling av organisationen Brandon Hall Group i den årliga pristävlingen "Human Capital Management Excellence Awards". Peab delar utmärkelsen med samarbetspartnern Mindset. Tillammans har man under flera år skapat och drivit skräddarsydda ledarutvecklingsprogram för fyra chefsnivåer i Peab.

– Vi har en riktigt bra ledarutveckling med våra program Leda i Peab och nu fick vi det internationellt bekräftat", säger Anders Berge, chef kompetensförsörjning Peab.

Alla medarbetare ska veta vad som gäller i Peab, ha kunskap om sina rättigheter och skyldigheter och känna ansvar för att värna nolltoleransen mot diskriminering, kränkningar, trakasserier, sexuella trakasserier och mobbning genom att stå upp för våra kärnvärden och främja likabehandling och inkludering. Vi har valt att bygga kunskap och ansvar genom dialog med våra medarbetare och vi utgår från Peabs likabehandlingsplan i det arbetet. En av uppgifterna för Peabs Ethiska råd är att säkerställa att ärenden som rör kränkande särbehandling, trakasserier och diskriminering utreds av opartisk expertis, vanligtvis en extern utredare. Under 2018 utbildades 2 054 (3 380) medarbetare i mångfald och likabehandling, vilket ger en summa av cirka 7 000 medarbetare sedan hösten 2015 då metodiken infördes. Satsningen fortsätter under 2019.

Hela branschen har en mångfaldsutmaning och Peab är inget undantag. Särskilt utmanande är branschens könsfördelning. Andelen kvinnor i Peab är fortfarande 13 procent vilket manar till ett ökat förändringstempo 2019. Koncernen har nu satt skarpa mål avseende könsfördelning vilket ger förutsättningar för snabbare utveckling.

En annan viktig del i mångfaldsarbetet är vårt engagemang för integration av nyanlända på arbetsmarknaden. Vid nyår 2018 gick Peab i mål med 100-klubben och kunde konstatera att ett hundratal nyanlända vuxna fått praktik och/eller arbete sedan starten hösten 2015. Samtidigt gick 100 nyanlända ungdomar på Peabskolans Språkintröduktion. Vi ser hur nyanlända medför värdefull kompetens till Peab och under 2019 fortsätter integrationsarbetet.

ÅRLIG LÖNEKARTLÄGGNING FÖR JÄMSTÄLLDA LÖNER

I Peab ska arbetets art, prestation och kompetens styra den individuella lönen, oberoende av faktorer som till exempel 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 2018 upptäcktes 23 (49) fall av osakligt satta löner. Dessa löneskillnader korrigerades omgående. Motsvarande processer finns i Norge och Finland enligt respektive lands lagstiftning.

PÅ PEABSKOLAN UTBILDAR VI BÅDE UNGA OCH VUXNA

Peabskolan, Peabs tre fristående gymnasieskolor, fortsätter att utvecklas och i juni tog 65 (109) elever studenten. Under 2018 omfattade Peabskolan cirka 240 elever på bygg- och anläggningsprogrammet, 50 på introduktionsprogram mot yrkesutbildning och 90 på Språkintröduktion för nyanlända. Det betyder att 930 unga hittills fått sin gymnasieutbildning hos oss och nästan 70 procent av dem har fått arbete, de flesta i Peab. Möjligheten till praktik på Peabs arbetsplatser hos utbildade handledare är en viktig framgångsfaktor. I januari 2018 genomgick samtliga Peabskolor Skolinspektionens omfattande tillsyn utan en enda anmärkning, vilket är en bekräftelse av värdet på vårt mångåriga engagemang i ungas utbildning. Under året fortsatte Peabs engagemang i stiftelsen Mentor och Peabs medarbetare genomförde 40 (50) mentorinsatser för unga.

Peabs mångåriga satsningar på egna skolor har breddats till att även omfatta vuxenutbildning och under 2018 kunde Peabskolans dotterbolag genom utbildade, erfarna pedagoger utbilda 3 301 medarbetare inom områden som Uppförandekoden, likabehandling, värdegrund, etik, säkerhetskultur, arbetsmiljö och språk. Under 2019 ser detta antal ut att växa ytterligare.

LOKALT ENGAGEMANG FÖR UNGDOMAR

Peabs riktlinjer för sponsring är sedan ett par år tillbaka helt fokuserad på ungdomar och mångfald, med stark lokal förankring. Under 2018 genomfördes 26 lokala samhällsbyggarprojekt i syfte att skapa en meningsfull fritid, sysselsättning och inspiration inför arbetslivet för unga. Under 2019 kommer Peabs lokala engagemang för ungdomar att utvecklas i form av ett helt nytt koncept, Peab Life.



Lyckat sommarlovsprojekt

Under två sommarveckor fick en grupp gymnasieungdomar i Solna prova på byggbranschen. De rustade upp fritidsklubben och kvartersgården Byparken under ledning av handledare och bygglärare från Peab och Peabskolan. Vid invigningen konstaterade de nöjda ungdomarna att det bästa varit samarbetet, gemenskapen och handledarna. Projektet var ett samarbete mellan Peab och Solna Stad.

– Det här betyder otroligt mycket för ungdomarna, det stärker självförtroendet och rustar dem för framtiden, säger Ulla Johansson, arbetsmarknadschef i Solna Stad.

– Sommarjobbprojektet i Solna är ett fint exempel på hur kommun och näringsliv genom samverkan skapar möjligheter för ungdomar, säger Maria Herroth, hållbarhetschef Peab.



NORDISK SAMVERKAN KRING YRKESUTBILDNING

I september fick Peab och Peabskolan besök av en stor delegation från Finland. Bland besökarna märktes bland annat Aleksi Randell (VD för finska Byggnadsindustrin RT), Matti Harjuniemi (Ordförande för Finska Byggnadsförbundet) och Pia Pakarinen (biträdande borgmästare i Helsingfors). Syftet med besöket var att titta på Peabs modell för yrkesutbildning, där näringslivet tar stort ansvar för att forma morgondagens medarbetare genom att driva en egen skola. Besöket blev startskottet för ett erfarenhetsutbyte mellan länderna kring hur framtidens moderna yrkesutbildning kan se ut.



Resan mot miljömålen har inletts

Under 2017 satte Peab upp tre ambitiösa, koncerngemensamma miljömål och under 2018 inledde vi resan för att nå dem. Vi ska ta ansvar för vår miljöpåverkan längs hela värdekedjan, genom hela livscykeln, för att minska verksamhetens klimatpåverkan, säkerställa en materiaoeffektiv verksamhet och fasa ut miljö- och hälsofarliga ämnen. Våra miljömål är krävande och innebär att vi kontinuerligt ökar vår kompetens inom området. Kompetenshöjande "miljölyft" pågick under året och miljöronderna utökades i koncernen.

MINSKADE KOLDIOXIDUTSLÄPP KRÄVER NYA METODER

Peab tar ett stort ansvar för minskad klimatpåverkan, som ett av Nordens största byggföretag. Vi är dessutom verksamma i en bransch och del av en produktionskedja som på många sätt bidrar till samhällets energianvändning och utsläpp av koldioxid. Våra koldioxidutsläpp genereras främst av de fossila bränslen som används av transportfordon och entreprenadmaskiner samt vid uppvärmning av arbetsplatser och tillverkning av produkter. Vi arbetar proaktivt för att minska, och på sikt fasa ut och ersätta fossila bränslen med förnybara. Vi arbetar också med att ta fram energi-effektiverande åtgärder och bidra till innovation på området. En stor del av detta arbete måste ske i samverkan och under året signerade Peab Bygg- och anläggningssektorns färdplan för fossilfri konkurrenskraft.

FÖRNYBARA BRÄNSLEN OCH KLIMATSMARTA LÖSNINGAR ÄR FRAMTIDEN

Peab arbetar aktivt med att minska miljöpåverkan från våra fordon. Sedan 2018 tillämpas en ny bilpolicy som styr mot fordon med en bättre miljöprofil. Ökad användning av icke-fossila bränslen och inriktning mot elektrifiering är några av de områden vi utvecklar för fordon och entreprenadmaskiner samt inom produktion. Arbetet med att effektivisera logistiken fortgår och bidrar också till en minskning av utsläppen. Peab ökar ständigt sin andel icke-fossila bränslen och av koncernens totala förbrukning utgör dessa nu 47 procent.

Hållbarhetsaspekter

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

För GRI-index och hållbarhetsdata se peab.inpublix.com/2018

PEABS DOTTERBOLAG LÄTTKLINKERBETONG FÅR BERÖM FÖR LOGISTIKEN

Peabs dotterbolag Lättklinkerbetong ligger i framkant och prisades därför på den årliga Betonggalan. Det som uppmärksammades var framför allt det moderna och klimatsmarta sättet att hantera logistiken; över 60 procent av transportererna av prefabricerade betongelement från fabriken går på järnväg. Sedan 2017 har över 1 000 järnvägsvagnar med prefabricerade betongelement lämnat fabriken i Ucklum för leveranser till arbetsplatser i Sverige och Norge.

ECO-ASFALT® SÄNKER UTSLÄPPEN FÖR TREDJE ÅRET I RAD

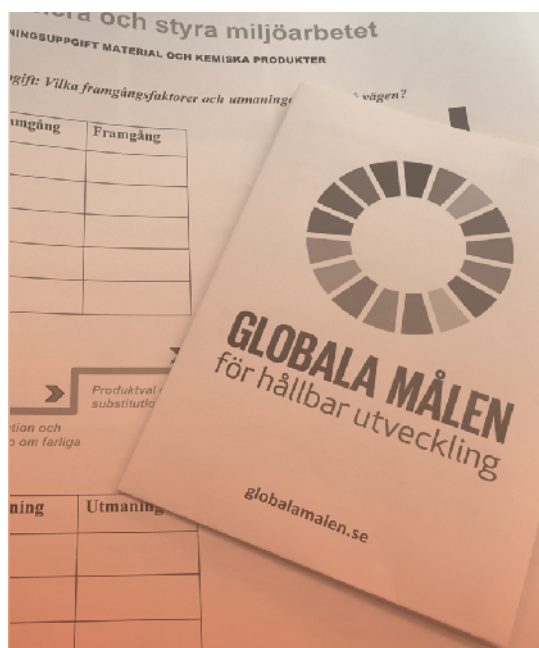
Vid framställning av Peabs ECO-Asfalt® används bioolja för torkning och uppvärmning av stenmaterialet, vilken är den process som kräver störst mängd energi. Biooljan är koldioxidneutral och tillverkas av vegetabiliska restprodukter från livsmedelsproduktion. Vid 2018 års slut stod ECO-Asfalt® för över 95 procent av Peabs totala produktion vid stationära verk i Sverige. Sedan januari 2015 har produktionens klimatpåverkan minskat med 63 procent eller 112 000 ton (70 000 till och med 2017). Under 2018 var besparingen 42 000 ton (39 000), vilket motsvarar cirka 32 000 bilar (30 000) som kör 1 300 mil vardera (100 g CO₂-ekv/km). Under 2018 publicerades en tredjepartsgranskad miljövarudeklaration (EPD) som redovisar produktens totala miljöpåverkan. Framöver ligger stort fokus på återvinning, där stor potential finns att öka andelen returafalt i nyttillverkning med bibehållen produktkvalitet.

VÄXANDE UTBUDD AV GRÖNA MASKINER

Peabs dotterbolag Lambertsson erbjuder sedan länge ett antal anläggningsmaskiner som drivs med el: stampar, grävmaskiner och hjullastare. Under 2018 ökade Lambertsson sitt sortiment av gröna maskiner, särskilt när det gäller hybridgrävmaskiner som med hjälp av ett kraftaggregat blir helt eldrivna och utsläppsfria. Man har också tagit in fler modeller av grävmaskiner samt breddat sortimentet med helt nya eldrivna maskintyper som vibroplattor och vältar. Lambertssons satsning ligger helt i linje med den omställning från fossilberoende till fossilfrihet som pågår inom hela bygg- och transportsektorn.

**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

**Anläggning följer Den gröna tråden**

Under 2018 inledde affärsområde Anläggning en omfattande kompetenshöjande satsning inom miljöområdet. Satsningen, som pågår även under 2019, syftar till att implementera vårt arbetssätt för miljö, kommunicera ut våra miljömål samt få fram underlag till förbättringsarbete. Inom ramen för satsningen har dialog förts med samtliga regionsledningsgrupper, tjänstemännen i produktion har genomgått en heldags miljöutbildning och yrkesarbetarna genomgår en digital miljöutbildning. Parallellt genomförs även miljöronder med digital registrering i syfte att följa upp miljöarbetet.

CIRKULÄRA MATERIALFLÖDEN SPARAR RESURSER

Inom dotterbolaget Swerock finns en recyclingverksamhet som bidrar till ett resurs-effektivt samhälle genom värdeskapande återanvändning och återvinning av rest-produkter från industriprocesser, bygg- och anläggningsprojekt. Av dessa skapas hållbara material med likvärdiga egenskaper och prestanda som jungfruliga, något som efterfrågas alltmer av en marknad som strävar efter cirkularitet och minskat uttag av naturresurser. Genom helhetsansvar och expertkunskap säkerställs en miljömässig och ekonomiskt effektiv hantering som förlänger livslängden och maximerar nyttan av varje material.

ENERGIKARTLÄGGNING I FLERA STEG

Under 2016 och 2017 påbörjades energikartläggning inom två affärsområden, Industri och Bygg, och under 2018 var det Anläggnings tur. Ambitionen är att få mer kunskap om vår energianvändning, för att kunna prioritera rätt energieffektiviseringsåtgärder. Därför har installation av mätare i betongverksamheter inom Industri och Anläggning gjorts. Implementering av ett energiuppföljningssystem har också påbörjats i syfte att underlätta analysen av de energieffektiviseringsåtgärder som görs.

HÅLLBARHETSMÄRKNING AV BYGGNADER OCH INFRASTRUKTUR

Peab Bostads nyproducerade flerbostadshus i Sverige märks enligt Svanen. Peab Sverige har under året erhållit en grundlicens för att bygga Svanenmärkta hus vilket innebär att vi kan erbjuda en enklare och mer kostnadseffektiv märkning av flerbostadshus, skolor och förskolor.

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. I Sundsvall är Peab Anläggning med och skapar en Logistikpark. Det är det första projektet i sitt slag som ska hållbarhetscertifieras enligt CEEQUAL i Sverige.

>60 %

Peabs dotterbolag Lättklinkerbetong prisades på Betonggalan för modern och klimatsmart logistik: mer än 60% av transporter av pre-fabricerade betongelement går på järnväg.

Gipsprojektet – ett eget cirkulärt flöde

Jordens resurser är ändliga och som stor samhällsbyggare är det viktigt för Peab att ta ansvar för ökad återvinning och minskat avfall. Under 2018 genomförde affärsområde Bygg ett pilotprojekt på alla nyproduktioner i Malmöområdet. Syftet med projektet var att försöka skapa ett eget cirkulärt flöde för gipsavfall. Projektet innebar bland annat stort fokus på arbetsplatsutrustning, information, samarbete mellan alla inblandade aktörer samt logistikkedjor. Genom pilotprojektet lyckades man visa att det faktiskt är möjligt att skapa ett cirkulärt flöde för gipset. Nästa steg är att försöka skala upp för att återvinna större volymer och därigenom minska våra avfallsmängder. Förhoppningen är att genom cirkulära gipsflöden kunna påvisa att ökad lönsamhet och minskad miljöpåverkan kan gå hand i hand.





EN MATERIALEFFEKTIV VERKSAMHET KRÄVER SAMARBETE

Peabs verksamhet genererar stora mängder restprodukter. Om vi ska kunna nå vårt koncernmål om materialeffektivitet krävs både att vi minskar uppkomsten av avfall och att vi tar tillvara och återvinner det vi kan. Utvecklingen av mer materialeffektiva metoder kräver kreativ samverkan mellan leverantör och beställare så att nya, effektiva lösningar kan formas. Rena materialflöden är också grunden för att kunna skapa cirkulära flöden. Vi återanvänder till exempel spillisolering som blir lösull och i ett pilotprojekt som Peab deltar i går stenullsspill tillbaka till leverantören för att bli nya stenullsprodukter. Ett annat exempel är gips, där det återvunna materialet direkt kan användas vid framställande av nya gipsskivor.

HANTERINGEN AV AVFALL HAR STOR BETYDELSE

Att vi hanterar avfall och restprodukter miljömässigt korrekt, med hänsyn till de lagar, regler och branschöverenskommelser som gäller, är en självklarhet för Peab. Det primära målet är dock att förhindra att avfall uppstår och Peab arbetar för att så precist som möjligt kunna beräkna vilka mängder material och massor som behövs i produktionen. I Finland bedrivs till exempel pilotprojekt i syfte att minska mängden avfall. Ett annat exempel är arbetet med att eftersträva massbalans och förädling av återfyllnadsmassor. Bortskaffningen av avfall sker genom avtalade avfallsleverantörer, vilka också hanterar avfallet och sorterar det i fraktioner utifrån Byggindustriernas riktlinjer. Med hjälp av Peabs miljönavigator, en databas med avfallsinformation, kan vi följa upp avfallet i våra byggprojekt, med uppgift om mängd, sortering och vad som återvunnits, gått på deponi och liknande. Genom miljönavigatorn kan vi dra slutsatser kring hur vi ska bli mer effektiva i vår hantering.

GRADVIS UTFASNING AV MILJÖ- OCH HÄLSOFARLIGA ÄMNEN

Peab bedriver ett systematiskt arbete med att fasa ut miljö- och hälsofarliga ämnen. Koncernen följer en tydlig utfasningsplan som anger ett utmanande tempo och kräver samarbete över funktions- och affärsområdesgränserna.

42 000

Under 2018 har Peab Asphalt genom ECO-Asfalt® minskat sina CO₂-utsläpp med 42 000 ton.

HYVINGE SJUKHUS
Hyvinge, Finland



Säkra affärer ger ansvarsfullt företagande

I Peab bedriver vi ett ansvarsfullt företagande. Det är så vi har definierat den hållbara affären och det innebär att allt vi gör, bygger och anlägger ska genomföras under säkra och etiska förutsättningar där hänsyn tas till både människa och miljö. För att lyckas krävs det att vi har en hög riskmedvetenhet, ett omfattande förebyggande arbete och en mycket god planering, tillsammans med innovation, utveckling och samarbete. Vi vet att en hållbar leverantörskedja, god affärsetik och sunda arbetsförhållanden är viktiga nycklar till den hållbara affären.

FORTSATT FÖRANKRING AV UPPFÖRANDEKODEN

Under 2018 implementerades Peabs uppdaterade Uppförandekod hos medarbetare och andra intressenter. Koden tar sin utgångspunkt i Peabs kärnvärden, affärsetik, affärsprinciper, mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden och miljö. Uppförandekoden beslutas av Peabs styrelse, gäller alla i Peabkoncernen och anger principerna för hur vi ska agera i olika situationer och gentemot varandra. Vi kräver också att Uppförandekoden respekteras och följs av våra affärspartners.

STRÄVAN EFTER DE NÖJDASTE KUNDERNA

De årliga NKI-undersökningar (Nöjd-Kund-Index) som görs med externa och interna företagskunder samt privata bostadskunder, syftar till att skapa förståelse för kundernas behov och önskemål samt att bygga långvariga kundrelationer. För 2018 var det sammanvägda NKI-resultatet för Peabkoncernen 75 (75) på skalan 1–100, där

Hållbarhets- aspekter

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

För GRI-index och hållbarhetsdata se [peab.inpublix.com/2018](https://www.peab.inpublix.com/2018)

branschindex är 72. Peabs finska verksamhet uppnådde NKI-värdet 81 och på den finska kvalitetsratingen EPSI placerade sig Peab högst av alla byggbolag.

KRAV PÅ SOCIALT ANSVAR ÖKAR

Vi välkomnar att våra beställares krav på socialt ansvar i samband med upphandlingar ökar i snabb takt. Det handlar till exempel om krav på att vi som företag ska bidra med att skapa sysselsättning lokalt för ungdomar, nyanlända eller personer med funktionsnedsättningar i samband med genomförandet av ett uppdrag. Dessa krav är väl förenliga med hur vi redan idag arbetar för att underlätta integration, bidra till utbildning och till ungas sysselsättning och vi ser fram emot att få engagera oss i fler sådana samverkansprojekt. Allra bäst blir det när vi får komma in tidigt i projekten och planera tillsammans med våra beställare, till exempel genom partnering.

KVALITETSSÄKRAD LEVERANTÖRSKEDJA OCH ANSVARSFULLT INKÖP GER SÄKRA AFFÄRER

För Peab är kvalitet ett ledord och en grundpelare i vår affärsidé. Ett kvalitetssäkrat arbete kräver dock att hela kedjan är sund; från första inköpet till sista spiken i bygget. Koncernens fyra affärsområden är beroende av en mängd leverantörer och underentreprenörer. Inköpen i Peab motsvarar mer än 70 procent av omsättningen och involverar drygt 40 000 leverantörer. Arbetet med att säkerställa en hållbar leverantörskedja är ett av våra viktigaste områden för att förebygga risk.

En central del av säkra affärer är att se till att vi arbetar med kvalitetssäkrade leverantörer. Utgångspunkten är att vi ställer samma höga krav på våra affärspartners som vi ställer på oss själva. En mycket viktig del av arbetet med en kvalitetssäkrad leverantörskedja handlar om att upprätthålla mänskliga rättigheter inom områden som exempelvis barnarbete, tvångsarbete och föreningsfrihet. Peabs Uppförandekod är en obligatorisk bilaga i alla skriftliga avtal med leverantörer och grunden för koden är våra kärnvärden som vägleder oss i allt vi gör. Vi har undertecknat FNs Global Compact och Uppförandekoden bygger på dess tio principer inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Peab har också varit en föregångare och har sedan lång tid följt den överenskommelse inom Svenskt Näringsliv som anger 30 dagar betalningsvillkor mot alla leverantörer. För oss är det en viktig del av ett ansvarsfullt inköpsarbete.

Samtliga leverantörer i Peabs leverantörsregister genomgår en daglig systematisk kontroll mot fördefinierade parametrar. Dessa parametrar berör ekonomisk status och risk för oegentligheter men även kontroll av att leverantören uppfyller samhällskrav såsom inbetalning av skatt, arbetsgivaravgifter och godkända arbetsrättsliga villkor, t.ex. UE2015. Under 2018 har Peab säkerställt att 67 procent av affärsområde Byggs köp kan synliggöras via systemstöd där Uppförandekoden ingår. Detta uppföljningsarbete fortsätter 2019 för övriga affärsområden. Under 2019 kommer även screening av leverantörer utifrån sociala kriterier och miljökriterier påbörjas.

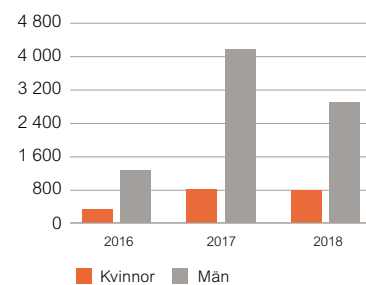
FORTSATT UTVECKLING AV INKÖPSARBETET

Under 2018 har Peab påbörjat en segmentering som ska styra koncernens inköp tydligare mot utvalda leverantörer. Utvecklingen av vårt inköpsarbete är viktigt både för att säkerställa kostnadseffektivitet och för att säkerställa hållbara arbetssätt. Segmenteringen består av tre nivåer: Godkänd, Prioriterad eller Strategisk leverantör och utgår ifrån dimensionerna försörjningsrisk, affärens storlek och hållbarhet. Syftet är att utveckla samarbetet med de leverantörer som skapar störst värde samt ha bevakning på de leverantörskategorier som kan utgöra en potentiell risk. I tillägg till detta kontrolleras hela Peabs leverantörsbas dagligen mot definierade parametrar så som ekonomisk status, skatteskuld och kollektivavtal. Den granskade leverantörsbasen synliggörs i det gemensamma leverantörsregistret.

Under året har vi även sett över våra rutiner för att säkerställa att våra leverantörer uppfyller kraven ställda i Peabs uppförandekod. Vi har tagit fram ett självskattningsformulär som ligger till grund för revisioner på de leverantörer som anses utgöra högst risk. Under 2019 kommer uppföljningsarbetet fortsätta.

Antal medarbetare som utbildats i etik

Antal medarbetare uppdelat på kön



I statistiken för etikutbildningen ingår e-utbildning i etik, likabehandlingsutbildning samt Att leda Peab.

”Att säkerställa en hållbar leverantörskedja är ett av våra viktigaste områden för att förebygga risk”

UTHÅLLIGT ARBETE MED ETIK OCH ANTIKORRUPTION GER RESULTAT

Sedan många år tillbaka råder i Peab en tydligt uttalad 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, och vi är representerade i styrelsen för Samhällsbyggnadssektorns etiska råd. Peabs arbete med etiska frågor och mot korruption är långsiktigt och systematiskt. Vi arbetar med tydliga konsekvenser, men också med kunskap och verktyg. Bland annat genomför alla medarbetare med affärsansvar e-utbildningar i såväl etik och antikorrupktion som konkurrensrätt. I verksamheten och på våra skolor har vi fortsatt att genomföra workshops, där arbetsgrupper får arbeta med etiska fall relaterade till det dagliga arbetet, utifrån ett brett perspektiv på etiska frågor. Under 2018 utbildades 3 689 (3 380) medarbetare i etik och/eller antikorrupktion. Detta kompetenshöjande arbete kommer 2019 att utökas med en e-utbildning i etik som är öppen för alla medarbetare, med möjlighet till efterföljande workshop i den aktuella arbetsgruppen.

Peabs Etiska råd säkerställer att incidenter i koncernen, såsom överträdelser av lagar och Uppförandekod, behandlas konsekvent, oavsett verksamhet och befattning.

INTERN OCH EXTERN VISSSELBLÅSARFUNKTION

För Peab är transparens och öppenhet ledord i arbetet med att utveckla affärs- och arbetsklimatet. 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 webbaserat visselblåsarsystem som garanterar anonymitet för anmälaren. Under 2018 blev visselblåsarfunktionen även tillgänglig för externa anmälare.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under 2018 uppdagades 0 (0) fall av konkurrenshämmande aktiviteter, överträdelser av konkurrenslagstiftningen eller monopolbeteenden som lett till rättsliga åtgärder. Under 2018 uppdagades 2 (1) fall av misstänkt korruption och 6 (9) interna händelser av misstänkta ekonomiska oegentligheter. Ärendena hanterades av ansvarig chef med stöd av Etiska rådet. Samtliga ärenden renderade i arbetsrättsliga åtgärder.

VI FORTSÄTTER UTVECKLA BRANSCHEN I SAMVERKAN

För Peab som samhällsbyggare är det självklart att genom samverkan bidra till utveckling av människans villkor i en sund, säker och attraktiv bygg- och anläggningsbransch. Under 2018 engagerade vi oss bland annat i branschens mångfaldsarbete, i arbetet för en mer attraktiv och inkluderande yrkesutbildning samt i arbetet för att säkra en sund bransch med sund konkurrens och tydliga spelregler för alla aktörer.

TILLSAMMANS MOT ETT SÄKRARE ID06

Peab var med och utvecklade ID06-standarden och anslöt tidigt våra arbetsplatser till systemet. Den nya ID06-standarden är under utveckling i branschen och implementering pågår. Den nya standarden är nödvändig för att stärka sambandet mellan arbetstagare och arbetsgivare och göra systemet mer tillförlitligt och säkert. Standarden möjliggör en bättre kontroll över vilka som är på våra arbetsplatser och säkerställer att vi får en sund konkurrens och trygga arbetsplatser.

Tillsammans för sund konkurrens

I Almedalen bjöd Peab in till ett seminarium för att diskutera samverkan samt ordning och reda i byggbranschen. Deltog gjorde Ylva Johansson, arbetsmarknads- och etableringsminister, Catharina Elmsäter Svärd, VD Sveriges Byggindustrier, Lena Erixon, generaldirektör Trafikverket, Hanna Björknäs, förbundsjurist Byggnads samt Jesper Göransson, VD och koncernchef Peab. Seminariet var ett av flera exempel på hur Peab som stor samhällsbyggare tar sin del av ansvaret för en mer transparent och sund bransch där de stora frågorna, så som den om sund konkurrens på lika villkor, måste hanteras gemensamt.





NORRVIKENS KUST
Båstad

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Peab AB (publ) org.nr 556061-4330 avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018.

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR INTÄKTER

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, har från och med 2018 ersatt tidigare standarder relaterade till intäktsredovisning såsom IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet. Inga väsentliga effekter har identifierats. Inom affärsområde Projektutveckling fanns till och med 2017 skillnader mellan operativ och legal redovisning. Denna skillnad avspeglades också i hur koncernledning och styrelse följde upp koncernen som helhet. Den operativa redovisningen liksom segmentsredovisningen skedde utifrån successiv vinstavräkning. Svenska bostadsrättsprojekt redovisas som tidigare med intäkt över tid medan egna hemsprojekt i Sverige övergår att redovisas som intäkt över tid vid införandet av IFRS 15. För bostadsprojekt i Norge och Finland leder inte IFRS 15 till någon förändring av redovisningen jämfört med tidigare tillämpning, eftersom vinstavräkning sker först vid överlämnandet av bostaden till köparen. Vid införandet av IFRS 15 speglar segmentsredovisningen den legala redovisningen. Skillnaden mellan legal och operativ redovisning har således försvunnit för både affärsområde Projektutveckling och koncernen som helhet. För affärsområde Projektutveckling har det inneburit att enheten Bostadsutvecklings jämförelsetal har omräknats. Peab har valt att tillämpa IFRS 15 retroaktivt med omräkning av de finansiella rapporterna för 2017. Omräkningarna har inte haft några väsentliga effekter varken på affärsområde Projektutveckling eller koncernen som helhet. Samtliga jämförelsetal för 2017 och 2016 i efterföljande rapport är omräknade om inget annat anges. För mer information avseende IFRS 15 och omräknade jämförelsetal se not 1, not 2, not 3 samt www.peab.se/ifrs.

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning för 2018 uppgick till 52 233 Mkr (49 981), vilket var en ökning med fem procent. Justerat för förvärvade och avyttrade enheter ökade omsättningen med fyra procent.

En gynnsam bygg- och anläggningsmarknad har haft en positiv påverkan på affärsområdena under 2018. Affärsområde Bygg ökade nettoomsättningen med sex procent med ökning i alla tre länderna. I affärsområde Anläggning ökade nettoomsättningen med 16 procent med en ökad aktivitet i alla produktområden. Affärsområde Industri uppvisade en omsättningsökning på fyra procent med ökning i samtliga produktområden förutom Transport och Maskin som hade en lägre nettoomsättning jämfört med 2017. I affärsområde Projektutveckling minskade nettoomsättningen i både Bostadsutveckling och Fastighetsutveckling. Minskningen i Bostadsutveckling förklaras av en lägre aktivitet på bostadsmarknaden i Sverige, framför allt i Stockholm. I Fastighetsutveckling genomfördes under första kvartalet 2017 försäljningen av ett antal tillgångar i Arenastaden och Ulriksdal i Solna till Fabege, vilket påverkade omsättningen positivt med 577 Mkr.

Av årets nettoomsättning avsåg 10 297 Mkr (9 089) försäljning och produktion utförd utanför Sverige.

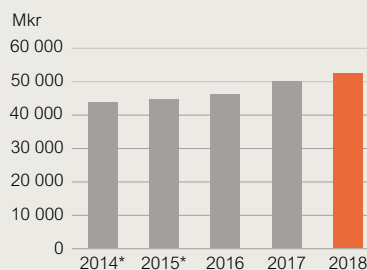
RESULTAT

Rörelseresultatet för 2018 ökade till 2 573 Mkr (2 418) och rörelsemarginalen förbättrades till 4,9 procent (4,8).

Båda entreprenadverksamheterna Bygg och Anläggning har haft en stabil utveckling under året. I affärsområde Bygg uppgick rörelsemarginalen till 2,4 procent jämfört med 2,3 procent föregående år och i affärsområde Anläggning uppgick rörelsemarginalen till 3,0 procent (3,2). Affärsområde Industri uppvisade en förbättrad rörelsemarginal

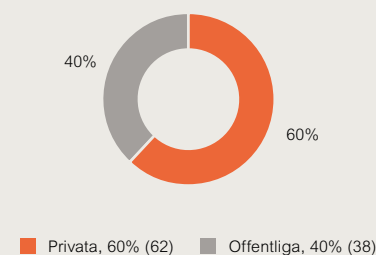


Nettoomsättning



* Ej omräknade med hänsyn till IFRS 15

Nettoomsättning per kundtyp, 2018



om 7,4 procent (6,8) främst som en följd av ökade volymer till bygg- och anläggningsmarknaden. Affärsområde Projektutveckling hade ett lägre rörelseresultat men rörelsemarginalen förbättrades till 10,0 procent (9,6). I Bostadsutveckling minskade rörelseresultatet som en följd av färre produktionsstarter i Sverige, framför allt i Stockholm, och lägre resultatavräkning från projekt i Norge och Finland. Rörelsemarginalen i Bostadsutveckling uppgick till 8,7 procent (9,6). Inom Fastighetsutveckling har rörelseresultatet förbättrats genom ett ökat resultat från både helägda och delägda bolag. 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 föregående år ingick i Fastighetsutveckling även en realisationsvinst om 75 Mkr avseende försäljningen av Peabs andel av joint venture företag till Catena.

Elimineringar och upplösningar av internvinster i projekt i egen regi har påverkat rörelseresultatet med netto 0 Mkr (-1). Elimineringen återläggs i samband med extern försäljning av projekten.

Avskrivningar och nedskrivningar under året uppgick till -1 024 Mkr (-957).

Finansnettot uppgick till -55 Mkr (40) varav räntenettot uppgick till -48 Mkr (-44). I finansnettot ingick under föregående år 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 2 518 Mkr (2 458). Årets skatt uppgick till -418 Mkr (-391), vilket motsvarar en skatt om 17 procent (16). Den lägre skatten förklaras av ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av bolag samt omvärdering av uppskjutna skatter.

Årets resultat uppgick till 2 100 Mkr (2 067).

FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick den 31 december 2018 till 30,4 procent jämfört med 32,2 procent vid föregående årsskifte. Råntebärande nettoskuld uppgick till 3 551 Mkr jämfört med 1 216 Mkr vid föregående årsskifte. Nettoskulden har ökat som en följd av investeringar inom affärsområdena Projektutveckling och Industri samt av ett ökat rörelsekapital.

Den genomsnittliga räntan i låneportföljen inklusive räntederivat uppgick den 31 december 2018 till 1,4 procent (2,6).

Koncernens disponibla likvida medel, inklusive ej utnyttjade kreditlöften var vid årets slut 5 846 Mkr jämfört med 5 145 Mkr den 31 december 2017.

Koncernens eventalförpliktelser, inklusive solidariskt ansvar i handels- och kommanditbolag, uppgick vid årets utgång till 10 404 Mkr jämfört med 10 502 Mkr den 31 december 2017. Av eventalförpliktelserna utgör borgensåtaganden för krediter i bostadsrättsföreningar under produktion 7 580 Mkr (7 750).

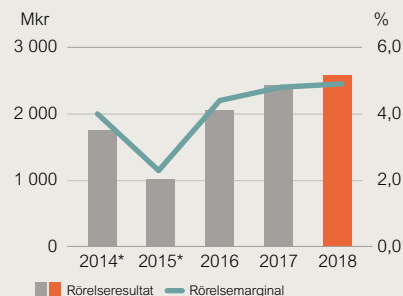
PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

I samband med införandet av IFRS 15 togs beslutet att den tidigare balansposten Pågående arbeten skulle inkluderas i balansposten Projekt- och exploateringsfastigheter. Omräkning av de finansiella rapporterna för 2017 finns presenterade på Peabs hemsida www.peab.se/ifrs. Per den 1 januari 2017 uppgick omfört belopp till 1 203 Mkr.

INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR

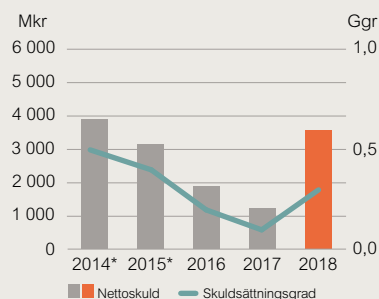
Materiella och immateriella anläggningstillgångar samt förvaltningsfastigheter har under 2018 nettoinvesterats med 1 021 Mkr (1 912) och har främst bestått av maskininvesteringar samt investeringar i drifts- och förvaltningsfastigheter inom affärsområde Projektutveckling. Under året avyttrades fastigheten Ångkraftverket 2 i Västerås, innehållande hotell och Kokpunkten Actionbad, till ett värde om cirka 800 Mkr.

Rörelseresultat och rörelsemarginal



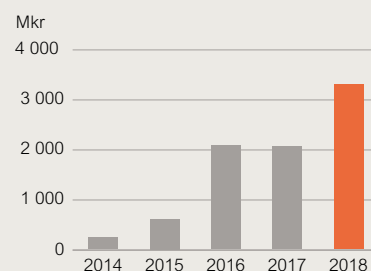
* Ej omräknade med hänsyn till IFRS 15

Nettoskuld och skuldsättningsgrad



* Ej omräknade med hänsyn till IFRS 15

Nettoinvesteringar ¹⁾



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



Projekt- och exploateringsfastigheter har under 2018 nettoinvesterats med 2 103 Mkr (847) och förklaras av en ökad uppbyggnad av bostadsprojekt i Finland och Norge samt förvärv av byggrätter, i bland annat Finland. Under föregående år ingick förvärv av byggrätter på Kvarnholmen i Nacka till ett värde om 658 Mkr samt avyttring av ett antal fastigheter i Arenastaden, Solna till Fabege.

KASSAFLÖDE

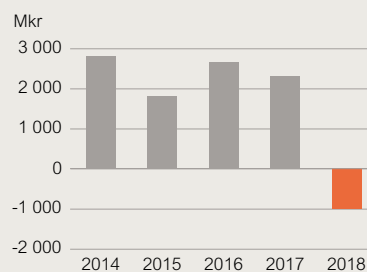
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -250 Mkr (2 839) varav kassaflödet från förändring i rörelsekapital uppgick till -2 944 Mkr (43). I förändring av rörelsekapital ingick effekter av ökade investeringar i projekt- och exploateringsfastigheter samt uppbyggnad av bostadsprojekt i egen regi i Finland och Norge. Under föregående år ingick förvärv av byggrätter på Kvarnholmen i Nacka till ett värde om 658 Mkr samt avyttring av ett antal fastigheter i Arenastaden, Solna till Fabege.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -771 Mkr (-544) och förklaras till största delen av maskininvesteringar samt investeringar i drifts- och förvaltningsfastigheter. I beloppet ingick försäljning av anläggningstillgångar till ett värde om 1 327 Mkr (1 577), som bland annat bestod av försäljningen av fastigheten Ångkraftverket 2 i Västerås, innehållande hotell och Kokpunkten Actionbad med cirka 800 Mkr. I jämförelseperioden ingick avyttring av aktier i Lemminkäinen Oyj med cirka 575 Mkr, avyttring av aktier i delägda bolag, försäljning av finansiella anläggningstillgångar till Fabege samt återbetalning av lån från delägda bolag.

Kassaflödet före finansiering uppgick till -1 021 Mkr jämfört med 2 295 Mkr föregående år. Under första kvartalet 2017 genomfördes transaktionerna i Arenastaden, Solna vilka påverkade kassaflödet positivt med 835 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 770 Mkr (-2 750) varav betald utdelning uppgick till -1 180 Mkr (-1 062) och förändring av räntebärande lån uppgick till 2 950 Mkr (-1 688).

Kassaflöde före finansiering



ORDERLÄGE

Införandet av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, medför nya upplysningskrav. Ett av upplysningskraven avser återstående prestationsåtagande, mer benämnd som orderstock. Peab har tidigare valt att i samband med delårsrapporter upplysa om ordergång och orderstock för affärsområdena Bygg, Anläggning och Projektutveckling. Från och med 2018 redovisar även Industri ordergång och orderstock för produktområdena Asfalt, Byggsystem och del av Uthyrning. Övriga produktområden inom Industri har i huvudsak korta kontrakt varför ingen ordergång och orderstock redovisas för dessa. Omräkning av jämförelsetal för ordergång och orderstock har skett för 2017.

Ordergången för 2018 uppgick till 51 087 Mkr jämfört med 48 999 Mkr föregående år. Ordergången har ökat inom affärsområde Bygg och Anläggning, men minskat inom Projektutveckling. I ordergången för affärsområde Bygg ingick bland annat kontorsprojektet Platinan i Göteborg till Vasakronan om 2 100 Mkr. I ordergången för Anläggning ingick bland annat utbyggnad av västsvenska järnvägssystemet Olskroken i Göteborg åt Trafikverket om 2 900 Mkr. I affärsområde Projektutveckling har ordergången minskat som en följd av färre produktionsstarter av bostäder. Koncernens ordergång under året är väl fördelad inom såväl produktområden som geografi.

Orderstock kvar att producera vid utgången av året ökade till 45 819 Mkr jämfört med 40 205 Mkr vid utgången av 2017. Av total orderstock förväntas 33 procent (34) att produceras efter 2019 (2018). Den svenska verksamheten svarade för 84 procent (86) av orderstocken.

Ordergång

Mkr	2018	2017
Bygg	31 007	29 280
Anläggning	16 349	14 191
Industri	5 111	5 152
Projektutveckling	6 681	8 496
Elimineringar	-8 061	-8 120
Koncernen	51 087	48 999

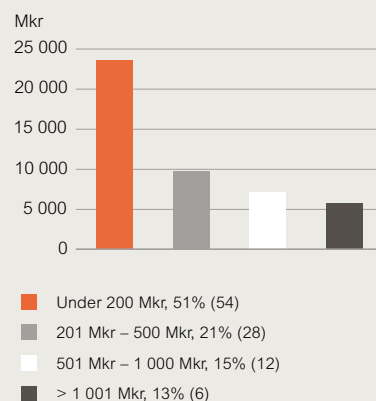
Orderstock

Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
Bygg	29 776	26 805
Anläggning	13 620	10 832
Industri	2 246	2 533
Projektutveckling	7 134	8 198
Elimineringar	-6 957	-8 163
Koncernen	45 819	40 205

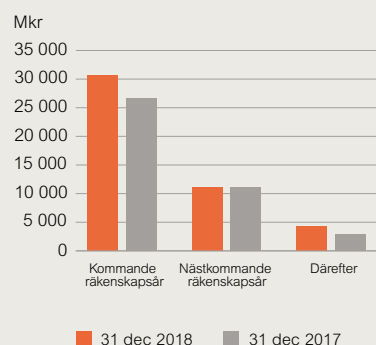
REDOVISNING I AFFÄRSOMRÅDEN OCH KONCERNGEMENSAMMA FUNKTIONER

Peab kännetecknas av en decentraliserad och kostnadseffektiv organisation med fyra kompletterande affärsområden vars verksamhet baseras på lokalt entreprenörskap nära kunden. Peabs affärsmodell med fyra samverkande affärsområden, Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling, skapar möjligheter genom hela värdekedjan i ett byggprojekt. Affärsområdena motsvaras av rörelsesegment.

Projektfördelning i orderstock, 31 december 2018



Orderstock fördelad över tiden



I Göteborg byggs det stora kontorskvartret Platinan på uppdrag av Vasakronan för en kontraktssumma om 2 100 Mkr. Platinan, som blir en del av den nya Älvstaden, har en unik arkitektur med stora glasfasader och ett stort fokus på hållbarhet. Peab bygger enligt certifieringen LEED med målsättning på högsta betyg Platinum.

Redovisning av interna projekt mellan affärsområdena Bygg och Projektutveckling
I affärsområde Bygg redovisas omsättning och resultat hänförligt till entreprenad- delen i egenutvecklade bostadsprojekt, i hyresrättsprojekt samt i övriga fastighets- projekt till affärsområde Projektutveckling. Redovisning sker över tid i takt med att projekten färdigställs. I affärsområde Projektutveckling redovisas omsättning för både entreprenaddelen och byggherredelen i egenutvecklade bostadsprojekt. Redovisat resultat utgörs av resultatet i byggherredelen redovisad över tid.

Redovisning av fastighetsprojekt i egen balansräkning

För fastighetsprojekt i egen balansräkning som redovisas som projekt- och exploa- teringsfastigheter 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 en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad. Redovisning sker vid en tidpunkt.

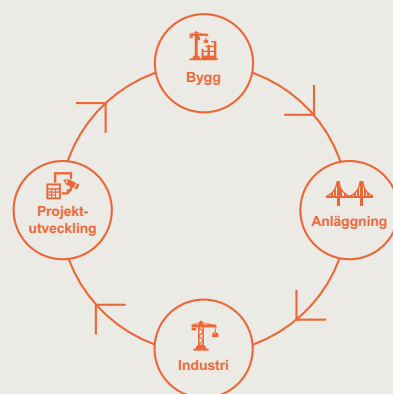
Koncerngemensamma funktioner

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 valutasäkringar. Peab Support levererar tjänster inom de proces- sorienterade personal- och systemintensiva verksamhetsområdena Ekonomi, Lön/System och IT till koncernens samtliga verksamheter.

Rörelseresultatet för Koncerngemensamt uppgick under året till -274 Mkr (-228).

Mer om Peabs affärsområden återfinns på sidorna 38–49.

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



Nettoomsättning och rörelseresultat per affärsområde

Mkr	Nettoomsättning			Rörelseresultat			Rörelsemarginal		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Bygg	28 340	26 726	24 121	670	602	542	2,4%	2,3%	2,2%
Anläggning	13 745	11 825	10 740	415	374	355	3,0%	3,2%	3,3%
Industri	13 284	12 761	12 161	977	867	753	7,4%	6,8%	6,2%
Projektutveckling	7 844	8 343	7 204	785	804	591	10,0%	9,6%	8,2%
varav Fastighetsutveckling	738	1 013	1 385	170	98	89	23,0%	9,7%	6,4%
varav Bostadsutveckling	7 106	7 330	5 819	615	706	502	8,7%	9,6%	8,6%
Koncerngemensamt	1 043	993	897	-274	-228	-122			
Elimineringar	-12 023	-10 667	-9 069	0	-1	-75			
Koncernen	52 233	49 981	46 054	2 573	2 418	2 044	4,9%	4,8%	4,4%

Antal anställda per per affärsområde

	31 dec 2018		31 dec 2017		31 dec 2016	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Bygg	6 631	45%	6 685	47%	6 600	48%
Anläggning	3 580	24%	3 344	23%	3 080	22%
Industri	3 484	24%	3 452	24%	3 385	24%
Projektutveckling	379	3%	361	3%	321	2%
Koncerngemensamt	540	4%	502	3%	483	4%
Koncernen	14 614	100%	14 344	100%	13 869	100%



AFFÄRSOMRÅDE BYGG

Övrigt husbyggande kompenserar för dämpad bostadsproduktion

Nyckeltal

	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Mkr	28 340	26 726	24 121
Rörelseresultat, Mkr	670	602	542
Rörelsemarginal, %	2,4	2,3	2,2
Orderingång, Mkr	31 007	29 280	27 883
Orderstock per 31 december, Mkr	29 776	26 805	24 160
Antal anställda per 31 december	6 631	6 685	6 600

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 tolv 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 i Sverige med fokus på storstadsområdena medan övriga regioner bedriver alla typer av byggprojekt inom sitt geografiska område.

VERKSAMHETEN 2018

Byggmarknaden var fortsatt stark i Sverige och orderingången för affärsområde Bygg låg på en hög nivå under året. Även om bostadsproduktionen minskat något, framförallt i Stockholmsområdet, står bostäder fortfarande för en betydande del av affärsområdets totala verksamhet.

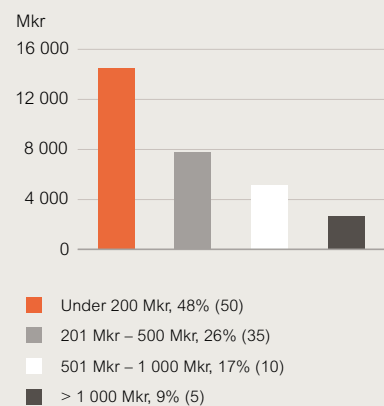
Medan efterfrågan på bostäder har minskat har behovet av ny- och ombyggnad av privata och offentliga lokaler varit hög, vilket gynnat övrigt husbyggande. Nya samhällsfastigheter behövs i Sverige samtidigt som befintliga byggnader i många fall behöver renoveras. I Stockholm byggs till exempel Medborgarhuset på Södermalm om på uppdrag av Fastighetskontoret, Stockholm Stad. Projektet ställer stora krav på försiktighet för att bevara byggnadens kulturhistoriska arv. I maj togs det första spadtaget på den nya bad- och idrottsanläggningen i Köping som Peab bygger på uppdrag av Köpings kommun. På 10 570 kvadratmeter ryms flera bassänger, en vattenrutschbana och en idrottshall.

Peab har en lång erfarenhet av att bygga vårdbyggnader och under året har ett flertal om- och tillbyggnadsprojekt pågått, bland annat nya psykiatrilokaler i Kalmar på uppdrag av Landstinget i Kalmar län, Sollentuna sjukhus åt Locum i Stockholm, Södra Älvsborgs sjukhus i Borås åt Västfastigheter samt akutmottagningen på Sunderbysjukhus i Luleå åt Region Norrbotten.

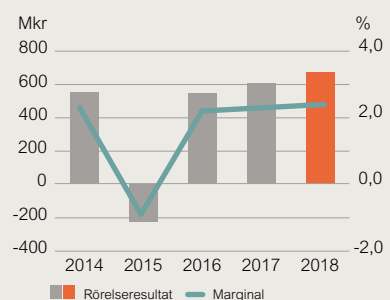
Peab Byggservice är med sitt rikstäckande erbjudande inom ombyggnad, renovering och service en viktig komponent i affärsområdets eftermarknadserbjudande. Under hösten 2018 slöt Byggservice ett rikstäckande avtal med statliga Specialfastigheter. I upphandlingen ställdes höga säkerhets- och skydds krav samt stor erfarenhet av att utföra projekt i verksamheter som har pågående verksamhet alla dagar om året.



Projektfördelning orderstock, 31 dec 2018



Rörelseresultat och marginal



I Norge liknar marknadsutsikterna de svenska, med ett något minskat bostadsbyggande och en tydlig uppgång för övrigt husbyggande under året. I nordliga Tromsö färdigställdes projektet MH2 under året, som är nya lokaler för medicinsk forskning vid det befintliga universitetet. I Tromsö färdigställdes även det egenutvecklade bostadsprojektet Himmel & Hav. Området, som ligger nära strandkanten, innefattar 87 lägenheter i varierande storlekar med parkeringsmöjligheter, gym och utomhusområde.

I Oslo byggs 111 egenutvecklade lägenheter på Carl Berner Torg, det första projekt inom Peab som genomförs med en helt digital byggarbetsplats. Alla i projektorganisationen använder digitala hjälpmedel för att kommunicera och dokumentera projektet.

Byggmarknaden i Finland har påverkats positivt av tillväxten i ekonomin och alla byggsegment har haft en tillväxt under 2018. Peab finns idag representerat på de flesta större orter i Finland och under året har vi bland annat byggt ett kombinerat kontors- och bostadshus i Jyväskylä med en dagligvarubutik i bottenplan. Utbyggnaden av Hyvinge sjukhus utanför Helsingfors färdigställdes också under året. I utbyggnaden finns specialiserad primärvård och ett antal olika behandlingsavdelningar till en yta om 22 800 kvadratmeter.

I Helsingfors byggs även det egenutvecklade bostadsprojektet Goldfinger med 109 lägenheter på en halvö i staden. Goldfinger är ett projekt som kännetecknas av inspirerande arkitektur och smarta boenden. Det är beräknat att färdigställas under 2020. I Kristinestad färdigställdes under året en drygt 2 000 kvadratmeter stor utbyggnad av äldreboendet Kristinahemmet. På Kristinahemmet erbjuds äldre, långtidssjuka och handikappade vård och omsorg under dygnets alla timmar.

Hållbara byggnader

Att bygga hållbart är en viktig del i att vara Nordens samhällsbyggare. Tillsammans med våra kunder utvecklar vi ständigt vårt hållbara erbjudande. Under året erhöll affärsområdet en egen grundlicens för Svanenmärkta byggnader. Det första projektet att byggas inom grundlicensen är en grundskola i Vårgårda som därmed blir en av Sveriges första Svanenmärkta skolor. I Göteborg byggs det stora kontorskvarteret Platinan åt Vasakronan enligt certifieringen LEED med målsättning på högsta betyg Platinum. I Uppsala påbörjades en om- och tillbyggnad av stadshuset som certifieras enligt BREEAM med klassningsnivå Excellent och i Kiruna färdigställdes det nya stadshuset Kristallen med LKAB som uppdragsgivare med certifieringen Miljöbyggnad Silver.

I Norge har Peab bland annat fått uppdraget att bygga Alta äldreboende med en stark hållbarhetsprofil då det byggs helt i massivt trä. Projektet omfattar totalt fem byggnader med en sammanlagd yta om 24 000 kvadratmeter.

I Jyväskylä i Finland påbörjades en LEED-certifierad kontorsbyggnad om 10 660 kvadratmeter enligt Peabs Business Garden Koncept. Konceptet är framtaget för att lokaler ska vara så flexibla och anpassningsbara som möjligt.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Nettoomsättningen för 2018 ökade med sex procent och uppgick till 28 340 Mkr (26 726). Ökningen fördelar sig över alla tre länderna. I nettoomsättningen är det en ökad andel övrigt husbyggande till både privata och offentliga kunder.

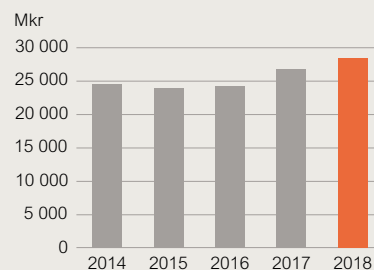
Rörelseresultatet för 2018 uppgick till 670 Mkr (602) och rörelsemarginalen uppgick till 2,4 procent (2,3).

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

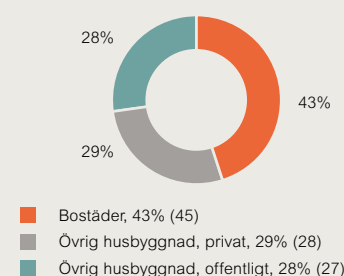
Orderingången under 2018 ökade jämfört med föregående år och uppgick till 31 007 Mkr (29 280). I orderingången ingick bland annat ett större kontorsprojekt, Platinan i Göteborg åt Vasakronan, om 2 100 Mkr. Orderingången är väl diversifierad vad gäller produkt och geografi. I orderingången har lägre volymer från bostadsprojekt kompenseras av övrigt husbyggande.

Orderstocken per den 31 december 2018 ökade till 29 776 Mkr jämfört med 26 805 Mkr vid utgången av december 2017.

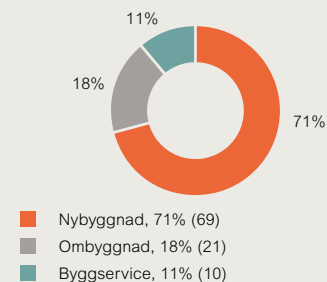
Nettoomsättning



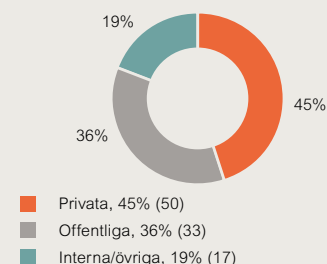
Per produktområde, 2018



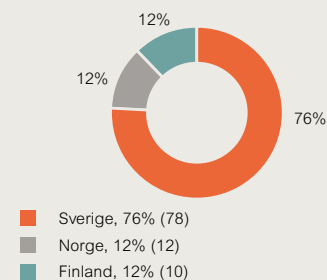
Per verksamhetstyp, 2018



Per kundtyp, 2018



Per geografisk marknad, 2018



AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING

Infrastruktursatsningar bakom stark volymtillväxt

Nyckeltal

	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Mkr	13 745	11 825	10 740
Rörelseresultat, Mkr	415	374	355
Rörelsemarginal, %	3,0	3,2	3,3
Orderingång, Mkr	16 349	14 191	12 089
Orderstock per 31 december, Mkr	13 620	10 832	8 679
Antal anställda per 31 december	3 580	3 344	3 080

Affärsområde Anläggning är en ledande aktör i Sverige 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.

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

VERKSAMHETEN 2018

Marknaderna i Sverige och Norge hade i de flesta geografier en god efterfrågan under året inom såväl infrastruktur som lokal marknad med fokus på områden där befolkningstillväxten ökar. Under året har affärsområdet haft en hög orderingång med ett ökat inslag av samverkansprojekt. I Finland har intresset från marknaden varit något lägre än tidigare år.

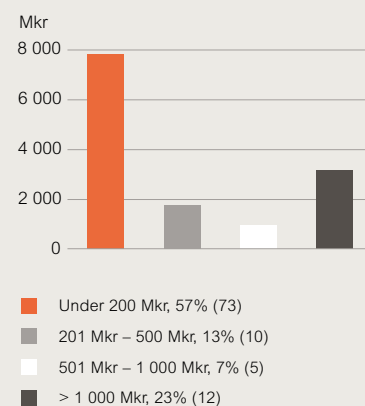
Vår strategi, att arbeta med systematisk riskhantering och selektering av projekt som passar organisationens kompetens, är viktig för att ha en sund orderstock. Under 2018 erhöles flera nya uppdrag. Bland annat byggs en ny sträckning av E22 mellan Sätaröd och Vä i mellersta Skåne åt Trafikverket. I projektet ingår att bygga 16 kilometer ny motorväg, omläggning och nybyggnad av korsande enskilda och allmänna vägar samt 26 nya broar.

I maj signerades kontraktet för fas två gällande Olskroken i Göteborg åt Trafikverket. Med en kontraktssumma om 2 900 Mkr är det Anläggnings största projekt någonsin. Olskroken är en av de allra viktigaste knutpunkterna i det Västsvenska järnvägs-systemet och ska byggas ut med planskilda järnvägsspår. Projektet är uppdelat i flera etapper och kommer att pågå till 2025.

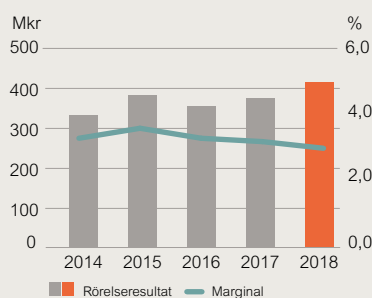
I juli erhöles uppdraget att bygga Vattenfalls största landbaserade vindkraftsanläggningar i Blakliden och Fäbodberget i Åsele och Lycksele kommuner. Det innefattar bland annat 67 km ny väg, 55 km kabelschakt och kabelförläggning samt 84 fundament. Beställare är Blakliden Fäbodberget Wind AB.



Projektfördelning orderstock, 31 dec 2018



Rörelseresultat och marginal



I Norge pågår ombyggnationen av motorvägsetappen på E6 mellan Trondheim och Melhus. Vägen byggs om från tvåfilig till fyrfilig väg. I slutet av 2018 kunde vägen öppnas, en månad tidigare än planerat. Hela projektet kommer att färdigställas till sensommaren 2019. Projektet är ett samarbetsprojekt mellan Anläggning i Norge och Sverige.

På Gotland har kontrakt tecknats med Fortifikationsverket om att bygga ut Tofta skjutfält. I uppdraget ingår det att bygga ett stridsfordonsgarage, en multifunktionsbyggnad samt gym- och motionshall.

Under året erhöll Anläggning också fem kontrakt på vägdriftsområden i Sverige till ett sammanlagt ordervärde om 713 Mkr.

Utveckling av arbetssätt och kompetenshöjning

I början av året certifierades den svenska delen av Anläggning inom kvalitet och miljö, ISO 9001:2015 och ISO 14001:2015. Arbetet har påbörjats för att certifiera den norska verksamheten under 2019.

Den breda satsningen på projektstyrning med kompetenslyft inom planering, projektekonomi och kontraktsadministration fortsatte enligt plan, vilket förväntas ge ytterligare positiva effekter framöver.

Fortsatt utveckling av samverkan med kunder i projekt

Både ECI (Early Contractor Involvement) och Partnering innebär arbete i nära samarbete med kunden för att tillsammans skapa förutsättningar för ökad kundnöjdhet, bättre kostnadseffektivitet samt minimering av risk i projekten.

Affärsområde Anläggning har under året tillsammans med affärsområde Bygg förfinat och vidareutvecklat konceptet Peab Partnering. Under året kom konceptet att användas i bland annat projekten Stridsbergsbron i Trollhättan, Oceanpiren i Helsingborg, Kolkajen i Stockholm samt ett flertal projekt åt kunder verksamma inom industri- näringen i norra Sverige.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Nettoomsättningen för 2018 uppgick till 13 745 Mkr (11 825), vilket var en ökning med 16 procent. Justerat för förvärvade enheter ökade omsättningen med 15 procent. Ökningen under året är relaterad till samtliga produktområden. I nettoomsättningen är det en ökad andel Infrastruktur.

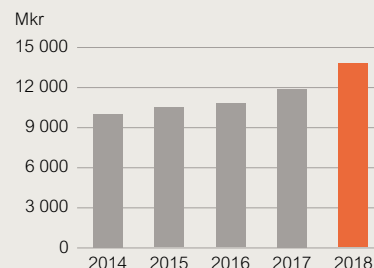
Rörelseresultatet för 2018 uppgick till 415 Mkr (374) och rörelsemarginalen uppgick till 3,0 procent (3,2).

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

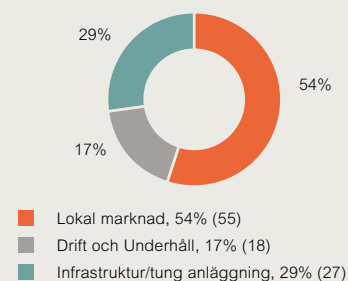
Orderingången under 2018 uppgick till 16 349 Mkr (14 191). I orderingången ingick bland annat utbyggnad av västsvenska järnvägssystemet Olskroken i Göteborg åt Trafikverket om 2 900 Mkr.

Orderstocken per 31 december 2018 ökade till 13 620 Mkr (10 832).

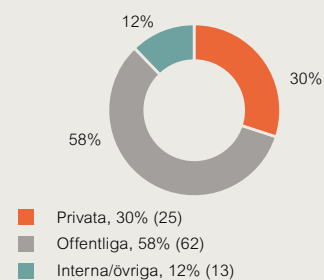
Nettoomsättning



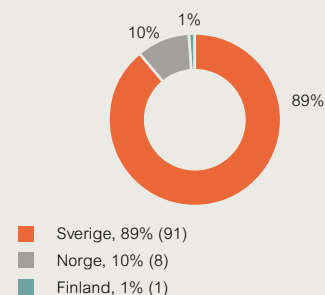
Per produktområde, 2018



Per kundtyp, 2018



Per geografisk marknad, 2018



AFFÄRSOMRÅDE INDUSTRI

Lönsam tillväxt på en god bygg- och anläggningsmarknad

Nyckeltal

	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Mkr	13 284	12 761	12 161
Rörelseresultat, Mkr	977	867	753
Rörelsemarginal, %	7,4	6,8	6,2
Orderingång, Mkr	5 111	5 152	–
Orderstock per 31 december, Mkr	2 246	2 533	–
Sysselsatt kapital per 31 december, Mkr	6 432	5 781	5 416
Antal anställda per 31 december	3 484	3 452	3 385
Betong, tusentals m ³ ¹⁾	1 294	1 221	1 101
Asfalt, tusentals ton ¹⁾	2 706	2 619	2 589
Grus och Berg, tusentals ton ¹⁾	14 681	14 799	13 109

¹⁾ Avser såld mängd

Affärsområde Industri är en totalleverantör av produkter och tjänster som behövs för ett hållbart och kostnadseffektivt genomförande av bygg- och anläggningsprojekt på den svenska, norska och finska marknaden. I affärsområdets erbjudande ingår allt från grus- och bergmaterial, betong, asfaltering, tillfällig el till prefabricerade betongelement. Affärsområdet bistår även med uthyrning av kranar, import och distribution av bindemedel till betongindustrin, maskiner och transporter samt återvinner produktionsavfall.

Genom stark organisk tillväxt, kompletterat med strategiska förvärv, har Industri byggt upp starka varumärken som kompletterar varumärket Peab. Bland dessa återfinns Lambertsson, Swerock, Cliffton, Swecem, Skandinaviska Byggelement, Glacell, ATS Kraftservice, Lättklinkerbetong, Smidmek, Virtanen, Kranor och Ferdigbetong.

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.

VERKSAMHETEN 2018

Den nordiska bygg- och anläggningsmarknaden har haft en positiv utveckling under 2018. Början av året präglades dock av en lång och hård vinter som påverkade framförallt produktområdena Grus och Berg samt Asfalt. En hög produktionsstakt under resterande delen av året bidrog till en stark tillväxt under 2018.

Utveckling genom kompletterande förvärv

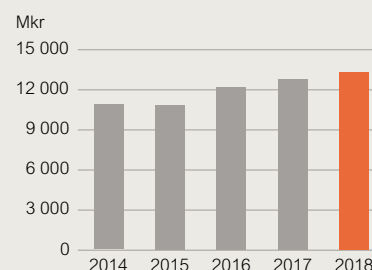
Asfaltpartner i Väst Produktion AB (Aspa), med verksamhet i Västra Götaland och med tyngdpunkt i Göteborg och Boråsregionen, förvärvades under året som en del i Peab Asfalts strategi att bli den bästa asfaltleverantören i Västsverige. I Norrland stärkte vi vår position inom el-entreprenader genom förvärvet av Hoffmans Entreprenad AB.

Fortsatt goda volymer inom Swerock

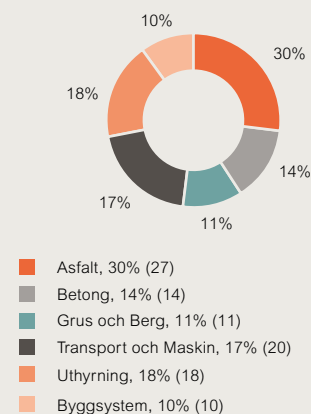
Utvecklingen på Swerocks marknader i Sverige, Norge och Finland var fortsatt god under 2018. Betongproduktionen har gått på högtryck trots en avmattning inom bostadsproduktion i Sverige, framför allt i storstadsområdena. Minskade volymer på bostadssidan har kompenseras av övrigt husbyggande och anläggningsprojekt. Under året invigdes en ny miljövänlig betongfabrik i Kålleröd. Fabrikens uppvärmningssystem drivs av bioolja samt har ett slutet vattensystem.



Nettoomsättning



Per produktområde, 2018



I Finland öppnades en ny betongfabrik i Esbo utanför Helsingfors och Swerock etablerades som varumärke och blev väl mottaget av marknaden.

Grus och Berg har haft en stabil produktion med höga volymer i flera av våra täkter. Sametableringar med Fabriksbetong, Asfalt och Recycling stärker vår position på marknaden samt skapar förbättrade synergier i produktionen. Att etablera täkter i strategiska områden är fortsatt prioriterat.

Transport och Maskin har haft en hög beläggning under 2018 på såväl fordon som maskiner. Inom Transport och Maskin ingår också Recycling, vars syfte är att skapa nya hållbara material av restprodukter från bygg- och anläggningsprojekt och från industriprocesser. Det gör man genom att förebygga uppkomsten av avfall och återvinna det som uppstår på ett miljömässigt sätt. Bland annat hanteras och sorteras förorenade jordar, överskottsmassor, betong- och asfaltsrester samt bygg- och rivningsavfall. Recyclings volymer har fortsatt att öka under 2018.

Mot nya rekordvolymer för Asfalt

Asfaltverksamheten fortsätter att utvecklas positivt med en stabil och bra produktion i asfaltverken. Avtal med Trafikverket, Swedavia och ett växande antal kommunkontrakt gör att Asfalt har en stark marknadsposition. Etableringen av en egen PolymerModifierad Bitumen (PMB) fabrik i Västerås under året säkrar kvalitet och försörjning av tillsatsmedel. Våra väletablerade laboratorier säkerställer både att vi håller hög produktkvalitet och bedriver utveckling av såväl nya produkter som produktionsmetoder.

Konceptet ECO-Asfalt® stod 2018 för över 95 procent av Peabs totala produktion vid stationära verk i Sverige. Koldioxidutsläppen beräknas ha minskat under 2018 med 42 000 ton (39 000), vilket motsvarar cirka 32 000 bilar (30 000) som kör 1 300 mil vardera. Läs mer om ECO-Asfalt® och våra andra initiativ inom miljö- och hållbarhetsområdet i avsnittet Miljö.

Strategisk nyetablering och höjd effektivitet i Byggsystem

Effektiviseringen av Byggsystems verksamhet har fortsatt under året och produktionen har koncentrerats till färre produktionsenheter, lokaliserade närmare kunden för att bättre möta efterfrågan. Under året genomfördes en kapacitetsökande investering vid håldäckstillverkningen i Hallstahammar och i Göteborgsregionen utökade Smidmek sin verksamhet, vilket resulterade i ett flertal nya, stora order.

Hög efterfrågan på Uthyrning

Lambertsson visade en lönsam tillväxt under året, där trafikanordningar var den enhet som växte mest. Antalet depåer utökades med nya etableringar i Borås, Solna, Nacka och i Trollhättan. Allt större fokus på hållbara erbjudanden har lett till ökade investeringar i så kallade gröna maskiner för att minska utsläppen. Under året lanserades den digitala tjänsten LambertssonOnline, ett digitalt verktyg som visualiserar pågående maskinhyror, sorterar, filtrerar och markerar slutdatum direkt i mobiltelefonen. Kranverksamheten i Sverige (Lambertsson), Norge (Kranor) och Finland (Virtanen) har haft mycket hög aktivitet under året.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Nettoomsättningen för 2018 ökade med fyra procent och uppgick till 13 284 Mkr (12 761). Den gynnsamma bygg- och anläggningsmarknaden har haft en positiv effekt på samtliga produktområden. Även justerat för förvärvade och avyttrade enheter ökade omsättningen med fyra procent. Omsättningsökningen är relaterad till alla produktområden förutom Transport och Maskin som hade en lägre omsättning.

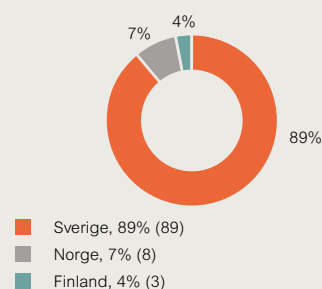
Rörelseresultatet för 2018 uppgick till 977 Mkr (867) och rörelsemarginalen förbättrades till 7,4 procent (6,8). Det ökade rörelseresultatet är främst hänförligt till Asfalt samt förbättringar inom Byggsystem.

Sysselsatt kapital i affärsområde Industri uppgick vid årets slut till 6 432 Mkr (5 781). Ökningen förklaras främst av ökade maskininvesteringar.

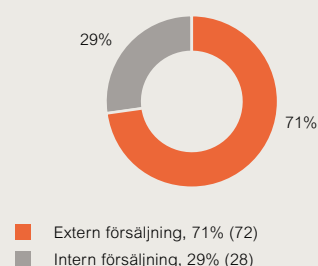
ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången uppgick under 2018 till 5 111 Mkr (5 152). Vid utgången av året uppgick orderstocken till 2 246 Mkr (2 533).

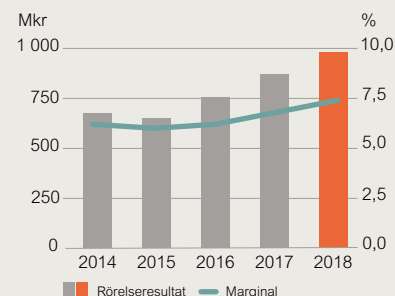
Nettoomsättning per geografisk marknad, 2018



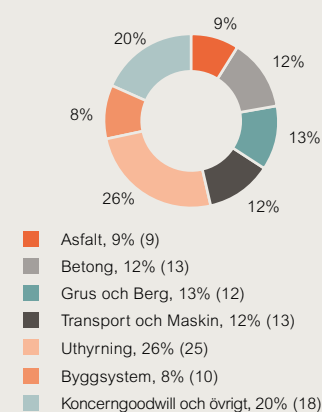
Andelar av nettoomsättningen, 2018



Rörelseresultat och marginal



Sysselsatt kapital per produktområde, 31 december 2018



AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

Samverkan är nyckeln till hållbar stadsutveckling

Nyckeltal

	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Mkr	7 844	8 343	7 204
<i>varav Fastighetsutveckling</i>	738	1 013	1 385
<i>varav Bostadsutveckling</i>	7 106	7 330	5 819
Rörelseresultat, Mkr	785	804	591
<i>varav Fastighetsutveckling</i>	170	98	89
<i>varav Bostadsutveckling</i>	615	706	502
Rörelsemarginal, %	10,0	9,6	8,2
<i>varav Fastighetsutveckling</i>	23,0	9,7	6,4
<i>varav Bostadsutveckling</i>	8,7	9,6	8,6
Sysselsatt kapital per 31 december, Mkr	12 984	9 986	10 229
Orderingång, Mkr	6 681	8 496	8 245
Orderstock per 31 december, Mkr	7 134	8 198	6 853
Antal anställda per 31 december	379	361	321

Affärsområdet Projektutveckling, som omfattar Bostadsutveckling och Fastighetsutveckling, bidrar till att skapa 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 partners via joint ventures.

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

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

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

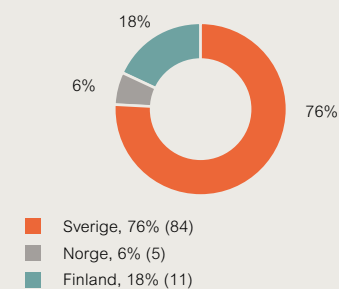
För affärsområde Projektutveckling uppgick nettoomsättningen under 2018 till 7 844 Mkr (8 343). Rörelseresultatet uppgick till 785 Mkr (804).

Sysselsatt kapital uppgick vid utgången av året till 12 984 Mkr (9 986). Ökningen förklaras av investeringar i projekt- och exploateringsfastigheter, fler pågående bostadsprojekt i Norge och Finland samt investeringar i drifts- och förvaltningsfastigheter inom Fastighetsutveckling.



Nettoomsättning

Per geografisk marknad, 2018



Sysselsatt kapital

Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
Driftsfastigheter	915	1 036
Förvaltningsfastigheter	589	871
Projekt- och exploateringsfastigheter	9 685	7 612
<i>varav bostadsbyggrätter</i>	5 394	5 116
<i>varav kommersiella byggrätter</i>	656	627
<i>varav pågående bostadsprojekt</i>	2 034	1 173
<i>varav pågående kommersiella projekt</i>	1 227	383
<i>varav färdigställda fastigheter</i>	14	170
<i>varav övrigt</i>	360	143
Andelar i joint ventures	1 019	912
Utlåning till joint ventures	1 466	1 383
Rörelsekapital och övrigt	-690	-1 828
Summa	12 984	9 986

BOSTADSUTVECKLING

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

Bostadsmarknaden har förändrats under 2018. Året startade med en försämrad marknadstrend och slutade med en fortsatt osäkerhet kring hur bostadsmarknaden kommer att utvecklas de närmaste åren. Detta har medfört färre starter av nya projekt, med största minskningen i Stockholmsregionen. Marknaden är inte homogen och har beroende på geografi påverkats i olika utsträckning av ett stort utbud av nyproducerade bostäder, varav många i samma prissegment. Bankernas höjda kreditkrav samt regeringens senaste amorteringskrav har också påverkat marknaden negativt.

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. Alla nyproducerade, egenutvecklade flerbostadshus certifieras enligt miljömärkningen Svanen och har el märkt med Bra Miljöval.

Byggrättsportföljen för den svenska verksamheten är fördelad över alla geografier. Flera större bostadsprojekt i Sverige ingår i stadsutvecklingsprojekt där samverkan mellan flera samarbetspartners är en viktig framgångsfaktor. I det anrika varvsområdet på Lindholmen i Göteborg arbetar Peab i nära samarbete med näringsliv och Göteborgs stad för att utveckla en attraktiv stadsmiljö med tydlig miljöprofil. Här utvecklar och bygger Peab cirka 200 bostäder i två bostadsrättskvarter på första parkett mot Göta älv. Under hösten färdigställdes Peabs första Svanenmärkta flerbostadsprojekt, Brf Lindholmskajen, omfattande 67 lägenheter. I Trollhättan startade under året byggnationen av Innovatumområdet. Här utvecklar Peab före detta anrika industrilokaler till toppmoderna lägenheter i Brf Turbinen omfattande 69 bostäder med inflyttning hösten 2020. I den nya stadsdelen Öster Målarstrand i Västerås fortsätter Peab att utveckla bostäder. I september påbörjades byggnationen av 70 nya bostäder i Brf Sirenen fördelat i tre huskroppar, den högsta om åtta våningar.

Den norska bostadsmarknaden minskade under 2018. Bostadspriserna steg stadigt under första halvåret, medan de föll något under hösten, vilket är normalt. Det finns stora geografiska skillnader på bostadsmarknaden vad gäller bostadspriserna. I Oslo och Tromsö ökade priserna under året, medan priserna i till exempel Bergen och Trondheim föll.



I Borås växer en ny stadsdel fram – Regementsstaden. I april 2018 var det säljstart för Brf Majoren med 57 bostäder, den första av fyra etapper, vilken beräknas vara färdigställd 2020. För hela området planeras drygt 1 000 bostäder i karakteristisk regementsmiljö.

Bostadsbyggrätter

Antal, cirka	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2016
Byggrätter i egen balansräkning	21 300	20 700	17 300
Byggrätter via joint ventures	5 000	4 800	3 900
Byggrätter via optioner m.m.	9 100	7 100	7 200
Totalt	35 400	32 600	28 400

Egenutvecklad bostadsproduktion

	2018	2017	2016
Antal under året produktionsstartade bostäder	2 213	3 048	2 651
Antal under året sålda bostäder	1 825	2 734	2 044
Totalt antal bostäder i produktion vid årets slut	6 231	6 333	4 381
Andel sålda bostäder i produktion vid årets slut	63%	72%	69%
Återköpta bostäder i egen balansräkning vid årets slut	104	33	50

Peab är fortfarande en relativt liten aktör på den norska bostadsmarknaden, men växer dock stadigt. Peabs största egenutvecklade bostadsprojekt, Carl Berner Torg i Oslo, startades under våren 2018. Projektet omfattar 111 bostäder och beräknas vara färdigställt under andra kvartalet 2020. I Tromsø påbörjades den första etappen av Skirprojektet med 180 bostäder och beräknas stå klart under våren 2021. Ett flertal projekt färdigställdes under 2018, bland annat Himmel & Hav i Tromsø innefattande 87 bostäder samt Prestegårdsgate och Flötningen B4 i Skien med 20 respektive 27 bostäder.

I Finland har bostadsmarknaden haft en stark utveckling de senaste åren, något som har märkts i form av ökat antal produktionsstarter i Peab. Under 2018 har vi intensifierat satsningen på bostadsbyggande i Helsingfors. I hamnområdet Jätkäsaari startade i september byggnationen av bostadsprojektet Goldfinger med 109 bostäder och i hamnområdet Jätkäsaari är bostadsprojektet GoldenEye med 81 bostäder under uppförande. Båda projekten beräknas bli färdigställda under 2020. Första fasen av Kruunuvuori-stranden med 91 bostäder färdigställdes under året och den andra fasen, omfattande 140 bostäder, är under uppförande.

Utanför Helsingfors finns ett flertal bostadsprojekt med god geografisk spridning över hela Finland. I ett växande Seinäjoki i Västra Finland pågår ett regionalt utvecklingsprojekt. Här utvecklar och bygger Peab ett nytt kvarter, Itikanmäki, omfattande totalt 294 lägenheter, fördelat på sju bostadshus med vardera 6-8 våningar. Det sista bostadshuset står klart i mars 2019. I anrika Milka mejeriområdet Klemetsö i Vasa har Peab tidigare byggt tre bostadshus, Bostads AB Klemettilänpuisto IV. Under 2018 påbörjades byggnationen av det sista bostadshuset, vilket kommer att färdigställas under 2019.

Nettoomsättning och resultat

Nettoomsättningen minskade med tre procent och uppgick till 7 106 Mkr (7 330). Rörelseresultatet uppgick till 615 Mkr (706) och rörelsemarginalen till 8,7 procent (9,6).

Igångsättningen av egenutvecklade bostäder uppgick under året till 2 213 enheter (3 048) med en bra geografisk spridning i såväl Sverige, Norge som Finland. Antalet sålda bostäder uppgick till 1 825 (2 734). Antal egenutvecklade bostäder i produktion uppgick vid årets utgång till 6 231 (6 333). Andelen sålda bostäder i produktion uppgick till 63 procent jämfört med 72 procent vid utgången av 2017. Antalet återköpta bostäder per 31 december 2018 uppgick till 104 (33) och fördelar sig över alla tre länderna.

Sysselsatt kapital har vid utgången av året ökat i Bostadsutveckling som en följd av ökade investeringar i projekt- och exploateringsfastigheter samt en ökad aktivitet av egenutvecklade bostadsprojekt i Norge och Finland, vilka kvarstår i balansräkningen till färdigställande.



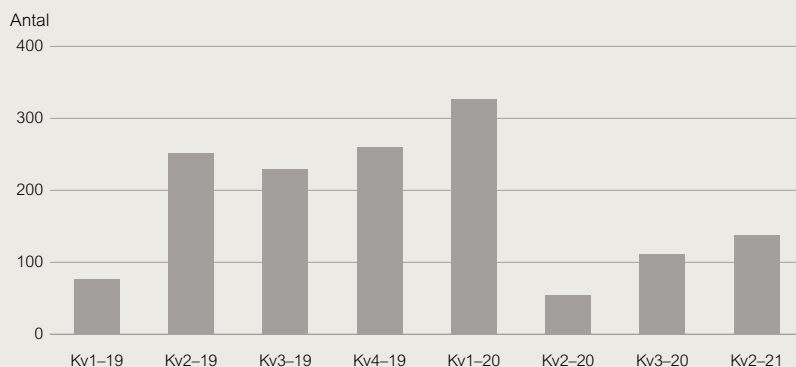
Under 2018 färdigställdes Himmel & Hav i Tromsø med 87 bostäder. Bostadsprojektet är en del av ett större utvecklingsprojekt i området som omfattar totalt 291 bostäder och 1 500 kvadratmeter kommersiella lokaler.



I samma område som Himmel & Hav i Tromsø, bygger Peab projektet Skir, kommersiella lokaler samt 180 ägarlägenheter. Uppförandet sker i två faser och de 80 första ägarlägenheterna ska vara inflyttningsklara under första kvartalet 2021. Hela projektet skall vara färdigställt fjärde kvartalet 2021.

I stapeldiagrammet visas när i tiden bostadsprojekt i Norge och Finland förväntas färdigställas. Totalt antal pågående bostäder i egen regi i Norge och Finland uppgick per den 31 december 2018 till 1 446.

Tidpunkt för färdigställande av pågående bostäder i produktion i Norge och Finland



I bostadsprojektet GoldenEye i Helsingfors erbjuds bostadsköparna faciliteter som bidrar till ett aktivt liv, till exempel gemensamt gym, gemensam bilpool, kajaker och kontorsrum för distansarbete. Här planeras 81 bostäder som beräknas stå färdiga 2020.

FASTIGHETSUTVECKLING

Fastighetsutveckling har en stor bredd och kompetens att förädla och utveckla områden och mark för kontor, köpcentrum, hotell, industrier och idrottsanläggningar. Den huvudsakliga ambitionen är att bedriva utvecklingsprojekt med utgångspunkt i byggrätter i egen balansräkning. Samarbete med partners via joint ventures kan ske vid olika tidpunkter under ett projekt. Marknaden för kontorsfastigheter i de svenska storstadsregionerna var stark under 2018 liksom transaktionsmarknaden. Framöver förväntas en fortsatt positiv utveckling av hyresmarknaden för kontor och en stabil utveckling av fastighetspriserna.

Under året påbörjades flera större fastighetsprojekt i Sverige. Under första kvartalet tog Peab beslut om att samla sina kontor i Öresundsregionen till ett nytt Peab Center i Hyllie, Malmö, och investerar cirka 200 Mkr. Det nya kontoret är det första av totalt fem hus som planeras i projektet The Gate. Första etappen omfattar två hus med totalt 10 200 kvadratmeter kontorsyta. I maj tecknade Peab hyresavtal med friskvårdskedjan Actic som flyttar sitt huvudkontor och öppnar ett nytt gym i en ny fastighet i Ulriksdal, Solna. Totalt handlar det om cirka 2 600 kvadratmeter, varav 1 150 kvadratmeter kontor och på övrig yta gym i två plan. Peab investerar cirka 280 Mkr i fastigheten, som inrymmer elva våningar. De tre översta våningsplanen består av kontor och gym och de övriga åtta våningsplanen består av parkeringshus med 475 parkeringsplatser. Fastigheten beräknas stå färdig sommaren 2020.

Tillväxten i den finska ekonomin bidrog till en aktiv fastighetsmarknad under året. Kontorsmarknaden i Finland förväntas vara positiv även 2019. Under året har inga nya projekt startats i Finland, men uthyrning och planering pågår för etapp tre av Ultimes Business Garden, i Sockenbacka företagsområde i Helsingfors. Kontorsfastigheten på sju våningar omfattar cirka 7 900 kvadratmeter uthyrningsbar kontorsyta samt 150 parkeringsplatser. Inflyttning sker i mars 2019 och totalt planeras sex kontorsbyggnader i området med cirka 50 000 kvadratmeter kontorsyta.

Det är fortfarande en optimistisk syn på kontorsmarknaden i Norge, framför allt som en följd av ökade hyresnivåer i centrala delar av Oslo. Den positiva marknadsutvecklingen skapar möjligheter för Peabs verksamhet i Oslo och Tromsø. Under 2018 påbörjades



I början av 2020 ska Peabs nya kontor i Hyllie, Malmö stå klart, vilket blir det första kontorshuset av fem i projektet The Gate. Området har ett kommunikativt läge med närhet till både stad, land och kommunikationer.

flera större projekt i Norge, bland annat startades Peabs största egenutvecklade projekt, Carl Berner Torg i Oslo. Projektet består av 3 500 kvadratmeter kommersiella lokaler, vilka är fullt uthyrda till Coop. Projektet beräknas vara färdigställt under andra kvartalet 2020. I december påbörjades den första etappen av Skirprojektet i Tromsø med 1 500 kvadratmeter kommersiella lokaler. Projektet beräknas stå klart under våren 2021. Vid slutet av året startades Nadderuveien 1 på Bekkestua utanför Oslo, ett joint venture där Peab har en andel om 50 procent. Projektet omfattar 67 bostäder och cirka 3 500 kvadratmeter yta för kommersiellt centrum, vilket är fullt uthyrd till Norgesgruppen. Hela projektet beräknas vara klart 2021.

Nettoomsättning och resultat

Under 2018 uppgick omsättningen till 738 Mkr (1 013) och rörelseresultatet till 170 Mkr (98). Det ökade rörelseresultatet förklaras främst av förbättrat resultat från helägda och delägda bolag. Resultat från delägda bolag uppgick under året till 101 Mkr (72). Under första kvartalet föregående år genomfördes försäljningarna av tillgångar i Arenastaden till Faberge, vilka påverkade omsättningen med 577 Mkr men utan någon effekt på rörelseresultatet. Under föregående år ingick även en reavinsteffekt om 75 Mkr avseende försäljning av joint venture bolag till Catena.

I de fall det inte finns någon planerad avyttring kan fastigheter komma att finnas kvar i koncernen en längre tid i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. I det sysselsatta kapitalet inom Fastighetsutveckling ingår driftsfastigheter till ett bokfört värde om 915 Mkr (1 036) och förvaltningsfastigheter om 589 Mkr (871). Peab har under 2018 avyttrat fastigheten Ångkraftverket 2 i Västerås i vilken Steam hotell och Kokpunkten Actionbad är hyresgäster. Avyttringen har skett till Centur som ägs till lika delar av Peab och Balder. Peab har i egen regi utvecklat och byggt hotellet och badet. Transaktionen hade ingen påverkan på rörelseresultatet, men innebar en minskning av sysselsatt kapital med cirka 800 Mkr.

I nedanstående tabeller redovisas de större fastighetsprojekten.

Färdigställda projekt	Ort	Uthyrningsbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr
Företagspark	Ängelholm	60 800	90	241
Företagspark	Ljungbyhed	76 100	61	91
Kontor	Helsingfors	9 300	100	276
Hyresrätt	Malmö	4 600	100	142
Kontor	Sigtuna	3 600	78	66
Övriga färdigställda projekt				24
Summa				840
<i>varav driftsfastigheter</i>				541
<i>varav förvaltningsfastigheter</i>				299

Pågående projekt	Ort	Uthyrningsbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr	Beslutad investering, Mkr	Tidpunkt färdigställande	Färdigställandegrad, %
Kontor	Solna	12 400	100	287	453	Q4-2019	53
Kontor	Malmö	4 900	68	87	185	Q1-2020	33
Kontor	Helsingborg	4 500	100	35	117	Q1-2020	30
Kontor och parkering	Helsingfors	7 600	27	240	342	Q1-2019	56
Övriga pågående projekt				15			
Summa				664			
<i>varav driftsfastigheter</i>				374			
<i>varav förvaltningsfastigheter</i>				290			



I Ulriksdal i Solna utvecklar Peab en helt ny stadsdel. Här utvecklas attraktiva och levande stadsmiljöer med såväl bostäder som kommersiella fastigheter. Sommaren 2020 flyttar friskvårdskedjan Actic huvudkontor och gym till en fastighet som präglas av innovativ arkitektur.



I augusti 2017 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 7 600 kvadratmeter uthyrningsbar kontorsyta samt 150 parkeringsplatser. Inflyttning beräknas till början av 2019 och totalt planeras sex kontorsbyggnader i området om tillsammans cirka 50 000 kvadratmeter kontorsyta.



THE POINT
Hyllie, Malmö

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, Mälardalen, Göteborg och Öresundsregionen

Större pågående projekt: Hotell Stay-At Varvsstaden, Malmö 3 900 m² uthyrningsbar yta, Lyckholms Göteborg, 6 400 m² uthyrningsbar yta.

TORNET BOSTADSPRODUKTION AB

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

Peabs andel: 33 procent

Partner: Folksam och Balder

Geografi: Stockholm, Mälardalen, Göteborg och Öresundsregionen

Större pågående projekt: Munkeback, Göteborg 14 800 m² uthyrningsbar yta, Kungsängen, Upplandsbro 8 800 m² uthyrningsbar yta samt ett flertal hyresrättsprojekt i Västerås, Helsingborg, Malmö och Örebro.

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, äga och förvalta kontorsfastigheten The Point samt äga och förvalta hotellfastigheten Vårdshuset 5 (Operatör Quality Hotel View).

Peabs andel: 50 procent

Partner: Volito

Geografi: Hyllie, Malmö

Större pågående projekt: Kontor 29 våningar, The Point, 20 000 m² uthyrningsbar yta.

Nyckeltal 2018 väsentliga joint ventures¹⁾

Mkr	Fastighets AB Centur	Tornet Bostadsproduktion AB	Fastighets AB ML4	Point Hyllie Holding AB
Nettoomsättning	286	130	87	30
Årets resultat	234	107	14	1
Balansomslutning	6 861	3 485	1 997	1 042
– varav bokfört värde fastigheter	6 085	3 428	1 849	1 008
Peabs del av oredovisade verkliga värden exklusive skatt	353	212		

¹⁾ Avser joint venture företagens bokförda värden för januari – december 2018 samt per 31 december 2018. 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 ventureföretagen enligt not 19.



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 till exempel omvärld, konjunktur och kundernas preferenser och investeringsbehov kräver ständig bevakning och förmåga till anpassning. År 2018 har framförallt präglats av avmattningen på bostadsmarknaden i Sverige. Skillnaderna i efterfrågan är stora med olika förutsättningar beroende på geografi och produkt. Bredden i Peabs verksamhet har inneburit att nedgångar inom vissa produktområden har kunnat mötas med uppgångar inom andra vilket understöds av en orderstock inför 2019 på rekordhög nivå.

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 **Omvärld och marknad** för beskrivning av konjunkturutvecklingen på Peabs marknader. Moderbolaget påverkas indirekt av de risker som beskrivs i följande avsnitt.

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 avtalsvilkor leda till gränsdragningsfrågor följt av tvist med beställare.

Avseende risk relaterad till entreprenaden Mall of Scandinavia se not 3.

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 främst kopplade till verksamhetens kapitalbehov, kapitalbindning och tillgång till finansiering.

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. Vid tvister för både pågående och avslutade projekt kan projektets resultat bli svårt att bedöma. 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. 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. 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. 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 28.</p>
<p>Kompetensförsörjningsrisker</p>	<p>Peab är beroende av att kunna attrahera, utveckla och behålla kompetenta medarbetare för att kunna leva upp till kundernas förväntningar. Konkurrenten 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. 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 korruption. 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
Miljörisiker	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-risiker	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-risiker, 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. Investeringar i Peab hanteras i fastställd investeringsrutin där en investeringsgrupp är beslutande i samtliga investeringar. Affärsområdena Bygg och Anläggning styrs kapitalbindning styrs på krav på betalsaldo.
Finansiella risker	Koncernen är exponerad för finansiella risker, såsom ränterisiker, likviditetsrisker, refinansieringsrisker, valutarisiker samt kreditrisker.	För mer information om finansiella risker se not 35.
Risiker kopplade till finansiell rapportering	Eftersom Peab tillämpar redovisning över tid i takt med att projekten färdigställs för merparten av pågående projekt kan felaktiga projektprognoser innebära att redovisning och uppföljning blir missvisande. Ett antal balansposter värderas baserat på bedömningar och uppskattningar och värdet kan påverkas av exempelvis marknads-läge och kundernas preferenser.	En förutsättning för en korrekt redovisning över tid 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)	52 000	+/- 10%	+/- 255
Rörelsemarginal (volym konstant)	4,9%	+/- 1 procentenhet	+/- 520
Produktionskostnader	36 000	+/- 1%	+/- 360
Finansiellt			
Nettoskuld (räntan konstant)	3 551	+/- 10%	+/- 5
Genomsnittlig effektivränta ¹⁾	1,4%	+/- 1 procentenhet	+/- 22

¹⁾ Beräkningen grundas på antagandet att av de räntebärande skulderna har 4 660 Mkr en räntebindingstid som är kortare än 1 år och som således relativt omgående påverkas av en förändring i marknadsräntorna.

Övriga upplysningar och vinstdisposition

INTÄKTSREDOVISNING AV SVENSKA BOSTADSRÄTTSPROJEKT

Peab har tillsammans med ett flertal av de större bostadsutvecklarna fått frågor under 2018 från Nasdaq Stockholm AB (Börsen) rörande införande av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder samt huruvida det är bostadsrättsföreningen eller om det är de slutliga köparna av bostadsrätterna som redovisningsmässigt utgör Peabs kund enligt IFRS 15. Peab har besvarat Nasdaqs frågor samt haft en dialog med Börsen och motiverat varför vi anser att det är bostadsrättsföreningen som är Peabs kund. Detta är en slutsats som delas av våra revisorer. Därav tillämpar Peab intäktsredovisning över tid för de svenska bostadsrättsprojekten.

Avstämning mellan Börsen och ESMA (EUs tillsynsmyndighet för finansiell rapportering) har resulterat i att redovisningstillsynen i detta avseende i första hand bör inriktas på tillämpningen av IFRS 10, Koncernredovisning. Beträffande frågan om huruvida ett bolag har bestämmande inflytande över en bostadsrättsförening, och därmed ska konsolidera bostadsrättsföreningen, finns, med beaktande av samtliga relevanta fakta och omständigheter, utrymme för bolag att komma fram till olika slutsatser. Det finns skillnader mellan olika bolags verksamhets-, affärs- och avtalsstrukturer och ett flertal faktorer får anses ha betydelse för bedömningen av huruvida bestämmande inflytande föreligger, exempelvis styrelsesammansättning, villkor för upphandling av mark, entreprenad, finansiering och försäljning samt upplåtelse av bostadsrätter. Mot den bakgrunden anser Börsen att en presumtion för konsolidering (i enlighet med IFRS 10) ska föreligga om byggbolag (eller representanter för byggbolag) utgör en majoritet av medlemmarna i bostadsrättsföreningen eller har rätt att utse mer än hälften av ledamöterna i bostadsrättsföreningens styrelse. En bedömning måste emellertid göras i varje enskilt fall och specifika omständigheter i olika bolags affärsmodeller kan rendera olika slutsatser såvitt avser om bostadsrättsföreningar ska konsolideras eller inte, såsom innehållet i bostadsrättsföreningens stadgar och avtalsvillkor.

Efter genomgång av ovanstående faktorer är vår slutsats att Peab inte kan anses ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna i enlighet med IFRS 10, Koncernredovisning. För mer information se not 3.

I början av december 2018 översände Börsen ett brev till Peab där det framgick att Börsen beslutat att ge Peab kritik för att det inte framgår tillräckligt tydligt i årsredovisningen för 2017 på vilka grunder som Peab har gjort bedömning att bestämmande inflytande inte föreligger när intäkt över tid tillämpas för bostadsrättsföreningarna. Börsen begär att tydligare upplysningar lämnas i årsredovisningen för 2018. Börsen förklarar att eventuellt behov av ändring ifråga om konsolidering av bostadsrättsprojekt ska ske genom rättelse med retroaktiv tillämpning i årsredovisningen

för 2018. I brevet framgick också att ärendet är avslutat från Börsens sida och att Finansinspektionen har underrättats. Finansinspektionen har meddelat att de kommer att fortsätta granska frågan om redovisning av bostadsrättsprojekt i årsredovisningen för år 2017.

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 livscykel. 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, Människa, Miljö, Affär, Risker och riskhantering samt Bolagsstyrning.

TILLSTÅNDS- OCH ANMÄLNINGSPLIKTIG VERKSAMHET

Tillstånds- och anmälningspliktiga verksamheter, enligt miljöbalken, bedrivs i de svenska underkoncernerna Swerock, Skandinaviska Byggelement, Peab Asfalt, Peab Anläggning samt Peab Bostad. I Finland bedrivs tillståndspliktiga verksamheter enligt Miljöskyddsförordningen. De tillståndspliktiga verksamheterna i Sverige avser marksanering, vattenverksamhet, berg- och grustäkter, transport av avfall och farligt avfall samt asfaltverk. Dessa verksamheter påverkar miljön i huvudsak genom uttag av en ändlig markresurs, framtida markanvändning samt av emissioner. Den tillståndspliktiga verksamheten i Finland avser i huvudsak betongtillverkning och ballastverksamhet. Förnyelse och komplettering av tillstånd sker kontinuerligt.

Anmälningsplikten avser Swerocks betongfabriker och Skandinaviska Byggelements betongvarufabriker samt Peab Asfalts permanenta och mobila asfaltverk.

FORSKNING OCH UTVECKLING

I Peab bedrivs forskning och utveckling med syfte att ge samhället, våra kunder och oss själva ett mervärde och en hållbar utveckling genom att använda ny kunskap för att förbättra eller ta fram nya varor, tjänster och produktionsprocesser. Forsknings- och utvecklingsarbetet bedrivs nära verksamheten, i de olika affärsområdena, för att vara behovsstyrd. Det finns därför ingen centraliserad enhet på koncernen som bedriver egen forskning- och utveckling. Peab samarbetar med universitet, högskolor, branschorganisationer och medverkar aktivt i många branschgemensamma projekt.

Som exempel på branschgemensamma projekt som pågått under 2018 kan nämnas för affärsområde Bygg: "Regelverk för funktionsupphandling av totalentreprenader", "Effektivt stombyggande med betong", "Digitaliserad Produktionsprocess". För affärsområde Anläggning: "Kontroll av markstabilisering med resistivitet", "Packning av bank för höghastighetsjärnväg vid varierande grundläggningsförhållanden", "Produktivitet vid djupgrundläggning akustisk metod". För affärsområde Industri: "Hållbart samhällsbyggande med beständig betong", "Radongasreduktion med alternativa bindemedel och tillsatsmedel i betong", "Åtgärder avseende diffusa partikelemissioner".

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Camila Buzaglo har utsetts till kommunikationsdirektör på Peab och ingår i koncernledningen. Camila Buzaglo kommer närmast från en tjänst som kommunikationsdirektör på IP-Only. Tidigare har hon arbetat med kommunikation och samhällskontakter på Telia samt varit pressekreterare inom regerings- och riksdagskansliet. Camila Buzaglo tillträdde tjänsten den 1 november 2018.

Lotta Brändström utsågs till chef för affärsområde Anläggning på Peab med tillträde den 1 januari 2019. Lotta Brändström kommer närmast från en tjänst som biträdande affärsområdeschef Anläggning. Tidigare har hon arbetat som VD på Göteborg Energi och i olika roller inom Trafikverket och Banverket. Lotta Brändström efterträder Karl-Gunnar Karlsson som under ett antal år varit chef för både affärsområde Anläggning och affärsområde Industri. Karl-Gunnar Karlsson kvarstår som chef för affärsområde Industri. Lotta Brändström kommer att ingå i koncernledningen som därefter består av:

Jesper Göransson, VD och koncernchef
 Niclas Winkvist, CFO
 Roger Linnér, COO
 Camila Buzaglo, CCO
 Stefan Danielsson, affärsområdeschef Bygg
 Lotta Brändström, affärsområdeschef Anläggning
 Karl-Gunnar Karlsson, affärsområdeschef Industri
 Göran Linder, affärsområdeschef Projektutveckling

PEABAKTIEN

Peabs aktiekapital uppgick vid utgången av 2018 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 förfoga över rösträtt på stämman. Per den 31 december 2018 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 2018. Bolaget har ingen kännedom om avtal mellan aktieägare, som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktierna.

Peabs årsstämma beslöt den 7 maj 2018 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 vinststiftelse för anställda bildades av Peab 2007. Enligt stiftelsens placeringpolicy ska stiftelsens förmögenhet i huvudsak placeras i aktier i Peab. Per den 31 december 2018 hade stiftelsen ett innehav om 10 408 000 B-aktier i Peab, motsvarande 3,5 procent av antalet aktier.

INNEHAV AV EGNA AKTIER

Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2018 till 1 086 984 B-aktier, vilket motsvarar 0,4 procent av det totala antalet aktier. Peabs årsstämma beslöt den 7 maj 2018 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 2018 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 28.

BOLAGSSTYRNING

En utförlig beskrivning av styrelsens arbete, bolagsstyrningen och system för intern kontroll finns på sidorna 124–127, Bolagsstyrningsrapport.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen kommer att till årsstämman den 9 maj 2019 förelägga oförändrade ersättningsprinciper till ledande befattningshavare.

För mer information om beslutade riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till verkställande direktören och andra personer i företagens ledning, se not 10.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

I Sverige väntas nybyggnationen av bostäder minska under 2019 och 2020. Utsikterna för övrigt husbyggande är svårbedömda men ökad sysselsättning, befolkningstillväxt och åldrande befolkning är drivkrafter som håller uppe efterfrågan på lokaler. Till detta kommer moderniseringsbehov inom främst skola och vård, vilket gynnar ombyggnadsinvesteringarna. Totalt sett väntas husbyggnadsinvesteringarna minska under 2019 följt av en utplaning 2020. Anläggningsinvesteringarna ser ut att kunna öka de närmaste åren och den nya regeringen kommer troligen att verka för att hålla sin ambitionsnivå från den senaste infrastrukturpropositionen.

Bostadsbyggandet i Norge minskade under 2018 och för 2019 väntas en utplaning innan det vänder uppåt igen 2020. För övrigt husbyggande bedöms utvecklingen bli den omvända, dels som en rekyll på 2018 års ökning och dels på grund av räntehöjningar och en avmattning globalt. Anläggningsinvesteringarna väntas däremot växa i god takt under 2019.

I Finland ökade bostadsbyggandet under 2018 och förväntas öka även under 2019, vilket till stor del kan förklaras av hushållens ökade inkomster och uppdämda investeringsbehov. En utplaning av investeringarna är att vänta 2020. En svagare tillväxt i ekonomin återspeglar sig i prognoserna för övrigt husbyggande, som i princip visar nolltillväxt under perioden 2018- 2020. Prognoserna för anläggningsinvesteringarna ger signaler om svag ökning under 2019 som helhet.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består av koncernledning samt koncerngemensamma funktioner. Omsättningen för 2018 uppgick till 299 Mkr (262) och bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet för året uppgick till -171 Mkr (-150). Resultat efter finansiella poster uppgick till 1 128 Mkr (-100). I finansiella poster ingick utdelning från dotterbolag med 1 509 Mkr (-). Under 2017 ingick i finansiella poster en realisationsvinst om 163 Mkr avseende försäljning av aktier i Lemminkäinen Oyj. Moderbolaget har under året erhållit koncernbidrag med netto 2 698 Mkr (3 419). Årets resultat uppgick till 2 809 Mkr (2 017).

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor;

Överkursfond	2 308 208 948
Balanserat resultat	2 010 948 188
Årets resultat	2 808 819 450
Summa	7 127 976 586

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

Utdelning, 296 049 730 aktier á 4,20 kr	1 243 408 866
Balanseras i ny räkning ¹⁾	5 884 567 720
Summa	7 127 976 586
¹⁾ varav till överkursfond	2 308 208 948

Resultaträkning – Koncernen

Mkr	Not	2018	2017
Nettoomsättning	4,5	52 233	49 981
Kostnader för produktion	12	-47 045	-45 229
Bruttoresultat		5 188	4 752
Försäljnings- och administrationskostnader	12	-2 784	-2 614
Övriga rörelseintäkter	7	216	305
Övriga rörelsekostnader	8	-47	-25
Rörelseresultat	5,9,10,11,19,36	2 573	2 418
Finansiella intäkter		100	191
Finansiella kostnader		-155	-151
Finansnetto	13	-55	40
Resultat före skatt		2 518	2 458
Skatt	15	-418	-391
Årets resultat		2 100	2 067
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		2 100	2 067
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Årets resultat		2 100	2 067
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		7,12	7,01

Rapport över totalresultat – Koncernen

Mkr	Not	2018	2017
Årets resultat		2 100	2 067
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		86	-53
Omräkningsdifferenser överfört till årets resultat		-	-2
Årets förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas		-	103
Förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas överfört till årets resultat		-	-158
Årets förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar		23	53
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar överfört till årets resultat		-3	59
Andelar i joint ventures övrigt totalresultat		0	0
Skatt hänförligt till poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat	15	-3	-16
Årets övrigt totalresultat		103	-14
Årets totalresultat		2 203	2 053
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		2 203	2 053
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Årets totalresultat		2 203	2 053

Balansräkning – Koncernen

Mkr	Not	2018	2017
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	16	2 250	2 167
Materiella anläggningstillgångar	17	5 741	5 508
Förvaltningsfastigheter	18	589	871
Andelar i joint ventures	19	1 076	936
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22,34,35	109	80
Räntebärande långfristiga fordringar	21,30,34,35	1 445	1 520
Uppskjutna skattefordringar	15	–	13
Andra långfristiga fordringar	23	107	131
Summa anläggningstillgångar		11 317	11 226
Projekt- och exploateringsfastigheter	24	9 685	7 612
Varulager	25	441	399
Kundfordringar	26,34,35	10 166	8 709
Räntebärande kortfristiga fordringar	21,34,35	640	411
Skattefordringar		118	33
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	27	2 312	2 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		529	455
Övriga kortfristiga fordringar	23	732	277
Likvida medel	34,35	1 376	595
Summa omsättningstillgångar		25 999	20 899
Summa tillgångar		37 316	32 125
Eget kapital			
	28		
Aktiekapital		1 584	1 584
Övrigt tillskjutet kapital		2 576	2 576
Reserver		-68	-167
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		7 255	6 338
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		11 347	10 331
Innehav utan bestämmande inflytande		1	1
Summa eget kapital		11 348	10 332
Skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	29,34,35	5 194	2 573
Övriga långfristiga skulder	32,34	161	203
Uppskjutna skatteskulder	15	123	201
Avsättningar	31	816	637
Summa långfristiga skulder		6 294	3 614
Räntebärande kortfristiga skulder	29,34,35	1 818	1 169
Leverantörsskulder	34,35	5 177	4 882
Skatteskulder		69	311
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	27	6 841	6 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 046	3 778
Övriga kortfristiga skulder	32,34	1 457	1 425
Avsättningar	31	266	362
Summa kortfristiga skulder		19 674	18 179
Summa skulder		25 968	21 793
Summa eget kapital och skulder		37 316	32 125

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 2017-01-01	1 584	2 576	-79	59	-133	5 373	9 380	0	9 380
Justering retroaktiv tillämpning av IFRS 15 per 1 januari 2017						-40	-40		-40
Justerat eget kapital 2017-01-01	1 584	2 576	-79	59	-133	5 333	9 340	0	9 340
Årets totalresultat									
Årets resultat						2 067	2 067		2 067
Årets övrigt totalresultat			-59	-55	100		-14		-14
Årets totalresultat	-	-	-59	-55	100	2 067	2 053	0	2 053
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	6 338	10 331	1	10 332
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 584	2 576	-138	4	-33	6 338	10 331	1	10 332
Justering retroaktiv tillämpning av IFRS 9 per 1 januari 2018				-4		-3	-7		-7
Justerat eget kapital 2018-01-01	1 584	2 576	-138	-	-33	6 335	10 324	1	10 325
Årets totalresultat									
Årets resultat						2 100	2 100		2 100
Årets övrigt totalresultat			87		16		103		103
Årets totalresultat	-	-	87	-	16	2 100	2 203	0	2 203
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare									
Lämnade utdelningar						-1 180	-1 180		-1 180
Utgående eget kapital 2018-12-31	1 584	2 576	-51	-	-17	7 255	11 347	1	11 348

Kassaflödesanalys – Koncernen

Mkr	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten	43		
Resultat före skatt		2 518	2 458
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		961	989
Betald skatt		-785	-651
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		2 694	2 796
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av projekt- och exploateringsfastigheter		-2 068	-687
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		-39	-28
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 921	-381
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 084	1 139
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		-2 944	43
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-250	2 839
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel		-23	-160
Avyttring av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel		15	4
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-100	-56
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 285	-1 256
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		455	109
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-249	-265
Avyttring av förvaltningsfastigheter		597	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-456	-388
Avyttring av finansiella tillgångar		275	1 468
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-771	-544
Kassaflöde före finansiering		-1 021	2 295
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 127	952
Amortering av lån		-1 062	-933
Upptagna obligationslån		1 698	-
Amortering obligationslån		-100	-349
Amortering av leasingskuld		-243	-229
Förändring av emitterade företagscertifikat		530	-1 129
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare		-1 180	-1 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 770	-2 750
Årets kassaflöde		749	-455
Likvida medel vid årets början		595	1 062
Valutakursdifferens i likvida medel		32	-12
Likvida medel vid årets slut		1 376	595

Resultaträkning – Moderbolaget

Mkr	Not	2018	2017
Nettoomsättning	5	299	262
Administrationskostnader	10,11	-470	-412
Rörelseresultat		-171	-150
Resultat från finansiella poster	13		
Resultat från andelar i koncernföretag		1 388	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		3	180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92	-130
Resultat efter finansiella poster		1 128	-100
Bokslutsdispositioner	14	2 083	2 626
Resultat före skatt		3 211	2 526
Skatt	15	-402	-509
Årets resultat		2 809	2 017

Rapport över totalresultat – Moderbolaget

Mkr	2018	2017
Årets resultat	2 809	2 017
Övrigt totalresultat		
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat		
Årets förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas	-	94
Förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas överfört till årets resultat	-	-169
Årets övrigt totalresultat	-	-75
Årets totalresultat	2 809	1 942

Balansräkning – Moderbolaget

Mkr	Not	2018	2017
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	16	51	38
Materiella anläggningstillgångar	17	1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	41	12 045	12 116
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22,34,35	0	0
Uppskjuten skattefordran	15	111	110
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 156	12 226
Summa anläggningstillgångar		12 208	12 265
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	26,34,35	0	1
Fordringar koncernföretag	34	2 736	3 472
Aktuella skattefordringar		85	–
Övriga kortfristiga fordringar	23	2	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11	15
Summa kortfristiga fordringar		2 834	3 492
Kassa och bank	34	0	0
Summa omsättningstillgångar		2 834	3 492
Summa tillgångar		15 042	15 757
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	28		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 584	1 584
Reservfond		300	300
Fond för utvecklingsutgifter		21	17
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 308	2 308
Särskild fond		–	55
Balanserat resultat		2 011	1 123
Årets resultat		2 809	2 017
Summa eget kapital		9 033	7 404
Obeskattade reserver	42	1 930	1 315
Avsättningar			
Övriga avsättningar	31	36	32
Summa avsättningar		36	32
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	29,34	3 883	6 326
Summa långfristiga skulder		3 883	6 326
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	34	31	25
Skulder till koncernföretag	34	59	347
Aktuella skatteskulder		–	225
Övriga kortfristiga skulder	32	4	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	66	76
Summa kortfristiga skulder		160	680
Summa skulder		4 043	7 006
Summa eget kapital och skulder		15 042	15 757

Rapport över förändringar i eget kapital – Moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital					Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Fond för utvecklingsutgifter	Överkursfond	Särskild fond	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat	Årets resultat	
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
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 584	300	17	2 308	55	–	1 123	2 017	7 404
Årets resultat								2 809	2 809
Årets övrigt totalresultat									–
Årets totalresultat	–	–	–	–	–	–	–	2 809	2 809
Vinstdisposition					-55		2 072	-2 017	–
Förändring av fond för utvecklingsutgifter			4				-4		–
Lämnad utdelning							-1 180		-1 180
Utgående eget kapital 2018-12-31	1 584	300	21	2 308	–	–	2 011	2 809	9 033

Kassaflödesanalys – Moderbolaget

Mkr	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten	43		
Resultat efter finansiella poster		1 128	-100
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		128	-158
Betald skatt		-714	-634
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		542	-892
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		37	-7
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-27	30
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		10	23
Kassaflöde från den löpande verksamheten		552	-869
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-311	-35
Förvärv av immateriella tillgångar		-16	-39
Reglering tidigare köpeskilling för aktier		-	6
Avyttring av finansiella tillgångar		0	568
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-327	500
Kassaflöde före finansiering		225	-369
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		3 427	2 393
Lämnade koncernbidrag		-8	-16
Amortering av lån		-2 464	-946
Utbetald utdelning		-1 180	-1 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-225	369
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Not 1	Redovisningsprinciper	65
Not 2	Nya IFRS 2018	73
Not 3	Viktiga uppskattningar och bedömningar	77
Not 4	Intäkter	79
Not 5	Rörelsesegment	81
Not 6	Förvärv av rörelse	83
Not 7	Övriga rörelseintäkter	84
Not 8	Övriga rörelsekostnader	84
Not 9	Statliga stöd	84
Not 10	Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	84
Not 11	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	87
Not 12	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	87
Not 13	Finansnetto	88
Not 14	Bokslutsdispositioner	88
Not 15	Skatter	88
Not 16	Immateriella anläggningstillgångar	90
Not 17	Materiella anläggningstillgångar	93
Not 18	Förvaltningsfastigheter	94
Not 19	Andelar i joint ventures	94
Not 20	Gemensam verksamhet	97
Not 21	Räntebärande fordringar	97
Not 22	Andra långfristiga värdepappersinnehav	97
Not 23	Andra fordringar	98
Not 24	Projekt- och exploateringsfastigheter	98
Not 25	Varulager	98
Not 26	Kundfordringar	99
Not 27	Entreprenaduppdrag	99
Not 28	Eget kapital	100
Not 29	Räntebärande skulder	101
Not 30	Pensioner	102
Not 31	Avsättningar	102
Not 32	Övriga skulder	104
Not 33	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104
Not 34	Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde	104
Not 35	Finansiella risker och finanspolicy	107
Not 36	Operationella leasingavtal	111
Not 37	Investeringsåtaganden	112
Not 38	Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar	112
Not 39	Disposition av bolagets vinst	112
Not 40	Närstående	113
Not 41	Koncernföretag	114
Not 42	Obeskattade reserver	116
Not 43	Kassaflödesanalys	117
Not 44	Uppgifter om moderbolaget	117
Not 45	Nya IFRS 2019	118

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 26 mars 2019. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 9 maj 2019.

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, villkorade köpeskillningar 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 3.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

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. Införandet av den nya standarden har inneburit ett nytt sätt att fastställa hur och när intäkter ska redovisas. IFRS 15 har dock inte inneburit några väsentliga effekter för Peab. Effekterna av IFRS 15 beskrivs i not 2.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 Finansiella instrument, ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, från och med den 1 januari 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. Effekterna av IFRS 9, vilka beskrivs i not 2, har inte varit väsentliga.

Övriga ändrade IFRS med tillämpning från och med 2018 har inte haft annat än obetydlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

NYA IFRS OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal, ersätter IAS 17 Leasingavtal, från och med 1 januari 2019. De förändringar som IFRS 16 har inneburit beskrivs i not 45.

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.

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

Joint ventures

Joint ventures är redovisningsmässigt de 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.

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

1

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.

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 förvärvar 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 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 köpeskillningar 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.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninternas fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninternas 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.

UTLÄNSK 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

Koncernen redovisar en intäkt när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då en utlovad vara eller tjänst levereras till kunden och kunden övertar kontrollen av varan eller tjänsten. Kontroll av ett prestationsåtagande kan överföras över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten utgörs av det belopp som bolaget förväntar sig erhålla som ersättning för överförda varor eller tjänster. Peabkoncernens intäkter utgörs huvudsakligen av följande intäktsströmmar: Entreprenaduppdrag, Försäljning av varor, Försäljning av fastighetsprojekt, Transporttjänster, Hyresintäkter, samt Övriga intäkter.

Intäktsredovisning kräver bedömning av fakta och förhållanden i respektive avtal samtidigt som den legala miljön måste beaktas. Bedömningarna omfattar främst identifiering av ett eller flera separata prestationsåtaganden, bedömningar av förväntade rörliga ersättningar samt huruvida intäkt ska redovisas över tid eller vid en tidpunkt.

Följande principer tillämpas för respektive intäktsström.

Entreprenaduppdrag

Intäkter från entreprenadavtal erhålls från affärsområdena Bygg, Anläggning, delar av affärsområdet Industri samt delar av affärsområdet Projektutveckling och då framförallt delar av Bostadsutveckling, det vill säga bostadsrättsprojekt i Sverige samt småhusprojekt (Egna Hem).

Ett avtal föreligger när verkställbara rättigheter och skyldigheter uppstår för koncernen samt för kunden. Dessa rättigheter och skyldigheter uppstår i normalfallet när båda parter undertecknar avtalet. I de fall ramavtal utan garanterad volym förekommer uppstår ett avtal med kund först när kunden placerar en order/avrop utifrån ramavtalets villkor eftersom det är först vid denna tidpunkt som det uppstår verkställbara rättigheter och skyldigheter för koncernen och kunden. I vissa situationer kombineras två eller fler avtal till ett avtal om de är förhandlade som ett paket med ett enda kommersiellt syfte, om priset i det ena avtalet beror på priset eller prestationen i det andra avtalet eller om de varor och tjänster som utlovas i avtalen är ett enda prestationsåtagande.

I vissa transaktioner, såsom i svenska bostadsrättsprojekt, tecknas två avtal samtidigt mellan kunden och Peab, ett marköverlåtelseavtal och ett entreprenadavtal. Dessa båda avtal är villkorade av varandra och behandlas redovisningsmässigt som sammanslagna till ett enda avtal. Det sammanslagna avtalet innefattar ett enda prestationsåtagande där mark och utförande av entreprenad utgör input i processen att leverera en färdigställd ny byggnad.

Redovisning av intäkter hänförliga från avtalsändringar, relaterade till ändrings- och tilläggsarbeten, ersättningar för brister i anbudsfrutsättningarna och liknande påbörjas inte förrän verkställbara rättigheter och skyldigheter uppstår mellan koncernen och kunden. Detta sker i normalfallet när båda parter kommit överens om avtalsändringen och det föreligger en legal rätt till betalning. Avtalsändringar redovisas normalt som om de vore en del av det befintliga avtalet.

I varje avtal eller kombinerade avtal utvärderas om det föreligger ett eller flera prestationsåtaganden. Detta kan variera från kontrakt till kontrakt. I normalfallet utgör entreprenadavtal ett prestationsåtagande.

Transaktionspriset i respektive avtal med kund utgörs vanligtvis av fasta belopp, rörliga belopp eller en kombination av dessa. I den mån transaktionspriset inkluderar rörliga ersättningsbelopp utgörs transaktionspriset av ett bedömt förväntat värde. Rörlig ersättning redovisas endast i den utsträckning det är mycket sannolikt att en väsentlig återföring av ackumulerade intäkter inte kommer att ske när osäkerheten upphör och ersättningsbeloppet blir definitivt.

Intäkten från entreprenadavtal redovisas över tid eftersom Peab utför entreprenad på kundens mark eller att tillgång eller tjänst inte skapar någon alternativ användning för Peab och där Peab har rätt till ersättning inklusive marginal för prestation som uppnåtts vid varje given tidpunkt. Detta innebär att kontrollen överförs över tid varför intäkten redovisas över tid. Det förekommer även vissa andra tjänsteuppdrag förutom entreprenaduppdrag såsom driftsavtal. Även i dessa avtal överförs kontrollen över tid eftersom kunden förbrukar tjänsten samtidigt som de erhåller den. Intäkterna redovisas enligt input-metoden baserat på uppdragsgraden i respektive projekt. Detta innebär att utgifter redovisas som kostnader när de uppstår och uppdragsgraden bestäms på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till uppskattade totala utgifter i projektet, vilket avspeglar hur kontrollen överförs till köparen och hur koncernens minsta rätt till ersättning inklusive marginal från kunden uppdragsbetas. Detta utgör grunden för intäktsredovisningen.

Redovisning över tid innehåller en viss osäkerhet eftersom det ibland inträffar oförutsedda händelser som gör att det slutliga resultatet kan bli både högre och lägre än förväntat. Osäkerheten är högre i början av projekten, särskilt för projekt som löper över lång tid. Genomgång av projektets totala uppskattade intäkter och kostnader sker löpande under hela projektiden.

Befarade förluster kostnadsförs så snart dessa är kända, och dessa belopp belastar resultatet.

I balansräkningen redovisas entreprenaduppdragen projekt för projekt antingen som Upparbetade men ej fakturerade intäkter bland omsättningsstillgångar 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. Ej upparbetad del av befordrad förlust redovisas som avsättning.

Av Peab utställda garantier att förvärva osållda bostäder från bostadsrättsföreningen viss tid efter slutbesiktning, redovisas i enlighet med bestämmelserna om förlustkontrakt i IAS 37 Avsättningar, ansvarsförbindelser och eventualtillgångar. Bedömning sker löpande utifrån sannolikheten att garantin återopas och risken för att förvärvet utgör ett förlustkontrakt. Infriande av garantiåtagande innebär att Peab erlaggar köpeskillning och erhåller en andel i föreningen. Andelarna utgör finansiella instrument. Garantin utgör därför ingen rörlig ersättning enligt IFRS 15. Redovisning av projekt med svenska bostadsrättsföreningar beskrivs även i not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar.

Försäljning av varor

Intäkter från varuförsäljning erhålls främst från affärsområde Industri och redovisas vid en tidpunkt då varan överlämnas till kunden.

Försäljning av fastighetsprojekt

Bostadsprojekt i egen regi i Finland och Norge

I denna intäktsström redovisas intäkter från bostadsprojekt i Finland och Norge som ingår i segmentet Projektutveckling, det vill säga de delar i Bostadsutveckling som inte är Entreprenaduppdrag enligt ovan. När bostadsprojekten i Finland och Norge påbörjas finns inte någon extern självständig motpart, det vill säga någon kund finns inte, varför intäktsredovisning inte kan påbörjas. I samband med att kund tecknar avtal uppstår verkställbara rättigheter och skyldigheter för koncernen och kunden. Normalt består dessa avtal av ett prestationsåtagande till fast pris. I dessa avtal överförs inte kontrollen över tid eftersom kunden inte tar emot och konsumerar det som levereras samtidigt som leverans sker. Peab bygger på egen mark och även om tillgång som inte har alternativ användning skapas finns inte rätt till ersättning inklusive marginal för utfört arbete vid varje given tidpunkt. Eftersom inget av dessa kriterier är uppfyllda anses kontrollen överförs vid en tidpunkt vilket normalt sammanfaller med att kunden tillträder bostaden.

Nedlagda utgifter redovisas som pågående arbete i balansräkningen under Projekt- och exploateringsfastigheter. 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 i denna intäktsström består av intäkter från projekt- och exploateringsfastigheter, driftsfastigheter samt förvaltningsfastigheter i främst affärsområde Projektutveckling. Dessa försäljningar sker antingen som direkt försäljning av tillgången eller via aktieförsäljning. För fastigheter som redovisas som projekt- och exploateringsfastigheter och som säljs i bolagsform via aktier redovisas underliggande försäljningsvärde på fastigheten som omsättning. Vid försäljning av fastigheter som redovisas som driftsfastigheter eller förvaltningsfastigheter redovisas resultateffekten netto som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Intäkter från försäljning av fastigheter redovisas vid en tidpunkt och då normalt på frånträdesdagen då kontrollen övergår till kunden. Transaktionspriset utgörs av ett fast pris men även rörlig ersättning kan förekomma, till exempel löfte om hyresgarantier vid outhyrd yta och driftsgarantier.

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

1

Transporttjänster

Intäkter från transporttjänster erhålls framför allt inom affärsområde Industri och redovisas vid en tidpunkt när transporten/tjänsten är utförd.

2

3

4

5

6

7

8

9

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsintäkter samt kran- och maskinuthyrning redovisas linjärt i enlighet med IAS 17 Leasingavtal. Hyresrabatter periodiseras linjärt som en minskning av hyresintäkterna över periodens löptid, utom i fråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästpassning), vilket redovisas över den period begränsningen föreligger.

10

Övriga intäkter

Övriga intäkter avser administrativa intäkter samt andra övriga intäkter. Dessa intäkter kan redovisas såväl över tid som vid en tidpunkt baserat på när kontrollen överförs från Peab till kund.

11

12

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.

13

14

15

16

17

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.

18

19

20

21

22

23

24

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och räntebärande värdepapper, räntekostnader på lån, utdelningsintäkter, förändringar i verkligt värde på finansiella placeringar samt förändringar i verkligt värde på derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten.

25

26

27

28

29

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till det redovisade bruttovärdet för en finansiell tillgång eller det upplupna anskaffningsvärdet för en finansiell skuld. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader samt eventuella rabatter eller premier.

30

31

32

33

34

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs. Resultat från försäljning av finansiella placeringar redovisas på affärsdagen.

35

36

Räntekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs sig utom till den del de ingår i en tillgångs anskaffningsvärde. En tillgång för vilken ränta inräknas i anskaffningsvärdet är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställas för avsedd användning eller försäljning.

37

38

39

40

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.

41

42

43

44

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

45

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid redovisningen av koncernmässig goodwill och inte heller för temporär skillnad som uppkommer vid förvärv av dotterbolag som utgör så kallat tillgångsförvärv.

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

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller Peab 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 Peab förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Värdering vid första redovisningstillfället

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg/avdrag för transaktionsutgifter, förutom avseende instrument som löpande värderas till verkligt värde via resultatet för vilka transaktionsutgifter istället kostnadsförs då de uppkommer. Kundfordringar (utan en betydande finansieringskomponent) värderas initialt till det transaktionspris som fastställts enligt IFRS 15.

Klassificering och efterföljande värdering av finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat (skuldinstrumentinvestering), verkligt värde via övrigt totalresultat (egetkapitalinvestering), eller verkligt värde via resultatet. Nedan beskrivs hur koncernens olika innehav av finansiella tillgångar har klassificerats:

Innehav av onoterade fonder

Koncernen innehar andelar i onoterade fonder. Fondandelarna uppfyller inte kriterierna för egetkapitalinstrument och kassaflödena från fonderna består inte heller enbart av betalningar av kapitalbelopp och ränta. Fonderna värderas därför till verkligt värde via resultatet.

Innehav av aktier och andelar i onoterade bolag

Koncernens innehav av aktier och andelar i onoterade bolag (som inte utgör dotterbolag, intressebolag eller joint venture) värderas till verkligt värde via resultatet.

Derivat som ej säkringsredovisas

Derivat med ett för Peab positivt verkligt värde per balansdagen redovisas som tillgångar i rapporten över finansiell ställning. Derivat för vilka säkringsredovisning ej tillämpas redovisas till verkligt värde via resultatet.

Övriga finansiella tillgångar

Samtliga övriga finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Detta eftersom de innehåses inom ramen för en affärsmodell vars mål är att erhålla de avtalsenliga kassaflödena samtidigt som kassaflödena från tillgångarna endast utgörs av betalningar av kapitalbelopp och ränta.

Klassificering och efterföljande värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller värderade till verkligt värde via resultatet. De finansiella skulder som värderas till verkligt värde via resultatet består av villkorade köpeskillingar för rörelseförvärv samt av derivat med för Peab negativt verkligt värde och som inte säkringsredovisas. Alla andra finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Klassificering och värdering av finansiella instrument före den 1 januari 2018

Före införande av IFRS 9 den 1 januari 2018 klassificerades koncernens innehav av finansiella tillgångar i följande värderingskategorier enligt IAS 39: "Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet", "Finansiella tillgångar som kan säljas" (värdering till verkligt värde via övrigt totalresultat) samt "Lånefordringar och kundfordringar" (värdering till upplupet anskaffningsvärde).

Finansiella skulder klassificerades enligt IAS 39 som "Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet" samt "Andra finansiella skulder" (värdering till upplupet anskaffningsvärde).

Säkringsredovisning

Peab innehar ränte-, valuta- och råvaruderivat som utnyttjas för att täcka risker för valutakursförändringar, ränteförändringar och prisförändringar på råvaror.

Säkring av ränterisk (kassaflödessäkring)

För skydd mot ränterisk kopplad till koncernens upplåning används ränteswappar och säkringsredovisning tillämpas (kassaflödessäkring). Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande som en korrigering av räntekostnaden i finansnetto. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i övrigt totalresultat och ingår som en del av säkringsreserven till dess att den säkrade posten (dvs. betalning av

ränta på säkrade lån) påverkar resultatet och så länge som kriterierna för säkringsredovisning är uppfyllda.

Säkring av råvaruprisrisk (kassaflödessäkring)

Koncernen använder derivatinstrument för att säkra prisrisk vid inköp av bitumen. Säkringarna är identifierade som kassaflödessäkringar av mycket sannolika framtida inköp av bitumen. Derivaten redovisas till verkligt värde i balansräkningen och periodens realiserade värdeförändringar redovisas i säkringsreserven via övrigt totalresultat.

Säkring av valutarisk (kassaflödessäkring)

Koncernen använder, från tid till annan, valutaterminer för att säkra valutarisk vid inköp i utländsk valuta. Terminerna värderas då till verkligt värde i balansräkningen och periodens realiserade värdeförändringar redovisas i säkringsreserven via övrigt totalresultat.

Säkring 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 resultatet som finansiell post.

Säkringsredovisning före den 1 januari 2018

Säkring av verkligt värde

Koncernen hade fram till och med 2017 innehav av aktier i utländsk valuta som klassificerats som finansiella tillgångar som kan säljas under IAS 39. Innehaven valutasäkrades genom användning av valutaterminer. Säkringarna identifieras då som säkring av verkligt värde. Säkringsredovisning skedde genom att valutakurseffekten som uppstod vid omräkning av aktierna till funktionell valuta motsvarades av förändringarna i säkringsinstrumentens verkliga värden. Säkringarna avslutades under 2017 samtidigt som koncernens innehav av aktier i utländsk valuta avyttrades.

LIKVIDA MEDEL

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

FASTIGHETER

Koncernens fastighetsinnehav redovisas uppdelade på:

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

Driftfastigheter

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

Redovisningsprinciper framgår i övrigt nedan under "Materiella anläggningstillgångar".

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

1

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som klassificeras som anläggningstillgångar vilka innehas 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 driftsfastigheter, redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Redovisningsprinciper framgår i övrigt nedan under "Materiella anläggningstillgångar".

Upplysningar 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 omsättnings-tillgångar och består av råmark och saneringsfastigheter för framtida exploatering, bebyggda fastigheter för projektutveckling, förädling och därefter försäljning, pågående arbeten avseende bostadsprojekt i Finland och Norge 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.

Avskrivningsprinciper

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

Byggnader (driftsfastigheter och förvaltningsfastigheter)	25–100 år
Markanläggningar	25–50 år
Asfaltverk och betongfabriker	10–15 år
Fordon och entreprenadmaskiner	5–10 år
Övriga maskiner och inventarier	3–10 år

Bedömning av en tillgångs nyttjandeperiod och restvärde görs årligen.

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

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Goodwill

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

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, nedlagd tid av egen 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.

Övriga immateriella tillgångar

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

- Varumärken
- Kundrelationer
- Nyttjanderätter, främst grus- och bergtäkter

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 provas för nedskrivningsbehov årligen eller så snart indikationer uppkommer som tyder på att tillgången ifråga har minskat i värde. Avskrivningsbara immateriella tillgångar skrivs av från det datum då de är tillgängliga för användning.

De beräknade nyttjandeperioderna är:

Varumärken hänförliga till affärsområde Industri	
vid Peabs återköp av Peab Industri år 2008	20 år
Varumärken, övriga	5–10 år
Kundrelationer	3–5 år
Balanserade utvecklingsutgifter	5–10 år
Nyttjanderätter	Motsvarande avtalets löptid

Bedömning av en tillgångs nyttjandeperiod görs årligen.

VARULAGER

Varulager omfattar råvaror och förnödenheter, varor under tillverkning, 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 utvecklings-tillgångar som ännu ej är färdiga för användning beräknas återvinningsvärdet dessutom årligen. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång 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.

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.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Koncernen redovisar förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Förlust-

reserven för kundfordringar värderas till ett belopp som motsvarar de förväntade förlusterna för den återstående löptiden. För övriga fordringar värderas förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster, givet att kreditrisken inte ökat betydligt sedan tidpunkten då fordran först redovisades. Om kreditrisken ökat betydligt sedan den tidpunkt då fordran först redovisades värderas förlustreserven istället till ett belopp som motsvarar de förväntade kreditförlusterna under återstående löptid.

Förlustreserven beräknas som nuvärdet av alla underskott i kassaflödena (d.v.s. skillnaden mellan kassaflödena i enlighet med avtalet och de kassaflöden som koncernen förväntar sig att få). Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte. I balansräkningen redovisas tillgångar netto efter eventuella nedskrivningar. Nedskrivningar redovisas i resultatet.

För kundfordringar beräknas reserven för förväntade kreditförluster genom att det för fordringar där det inte identifierats något individuellt nedskrivningsbehov görs en ytterligare reservering för förväntade kreditförluster baserat på koncernens historik av kreditförluster inom olika affärsområden. Modellen uppdateras löpande för att beakta förändringar i förluststatistik över tid.

För övriga fordringar beräknas förlustreserven genom att koncernen bedömer risken för fallissemang hos motparten (probability of default) med utgångspunkt från tillgänglig statistik från ratinginstitut samt den förlust som koncernen skulle drabbas av vid ett eventuellt fallissemang (loss given default).

En finansiell tillgångs redovisade bruttovärde skrivs bort när koncernen inte har några rimliga förväntningar på att återvinna en finansiell tillgång i sin helhet eller en del av den.

Nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar före den 1 januari 2018

Före införandet av IFRS 9 den 1 januari 2018 utvärderade koncernen om det fanns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar var i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgjordes dels av observerbara förhållanden som inträffat och som hade 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. Egetkapitalinstrument som klassificerades som en finansiell tillgång som kan säljas ansågs ha ett nedskrivningsbehov och skrevs ned om det verkliga värdet understeg anskaffningsvärdet med ett betydande belopp, eller när värdenedgången varit utdragen.

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.

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

1

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 bergtäkter 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 personer. 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**IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder**

Moderbolaget tillämpar IFRS 15 retroaktivt sedan 2017. Tidigare tillämpades IAS 18. Moderbolagets nettoomsättning avser i huvudsak koncerninterna tjänster. Införandet av IFRS 15 fick ingen effekt på moderbolagets redovisning av intäkter.

IFRS 9 Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar IFRS 9 sedan den 1 januari 2018. Tidigare tillämpades IAS 39. Liksom för koncernen har övergången till IFRS 9 medfört en förändring vad gäller principen för nedskrivning av fordringar. Även moderbolagets fordringar på koncernföretag faller inom tillämpningsområdet för nedskrivningsreglerna i IFRS 9. Fordringarna består dock till övervägande del av kortfristiga fordringar avseende koncernbidrag som regleras kort tid efter balansdagen. Av materialitetsskäl har därför ingen reserv för förväntade kreditförluster redovisats avseende dessa fordringar. IFRS 9 har inte heller i övrigt fått någon effekt för moderbolaget.

Nya IFRS och tolkningar som ännu inte börjat tillämpas

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

Skilnaderna 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 Nya IFRS 2018**IFRS 15 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER**

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, ersatte från och med 2018 tidigare standarder relaterade till intäktsredovisning såsom IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet. IFRS 15 baseras på att intäkt redovisas när kontroll över vara eller tjänst överförs till kunden vilket skiljer sig från tidigare 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 fanns till och med 2017 skillnader mellan operativ och legal redovisning. Denna skillnad avspeglades också i hur koncernledning och styrelse följde upp koncernen som helhet. Peab tillämpade IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter i den legala redovisningen. För Peabs bostadsprojekt i Finland och Norge samt egna hem (villor) i Sverige innebar denna princip att IAS 18 Intäkter tillämpats, vilket innebar att projekten vinstavräknas först vid överlämnandet av bostaden. Den operativa redovisningen liksom segmentsredovisningen skedde utifrån successiv vinstavräkning. Vid införandet av IFRS 15 redovisas egna hemsprojekt i Sverige som intäkt över tid. För bostadsprojekt i Finland och Norge ledde IFRS 15 inte till någon förändring av redovisningen jämfört med tidigare tillämpning, eftersom vinstavräkning skedde först vid överlämnandet av bostaden till köparen. Efter införandet av IFRS 15 speglar segmentsredovisningen den legala redovisningen. Skillnaden mellan legal och operativ redovisning försvinner således för både affärsområde Projektutveckling och koncernen som helhet.

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 innebar IFRS 15 ingen väsentlig förändring i när eller till vilket belopp intäkten redovisas. Affärsområde

Industri redovisar intäkter enligt både IFRS 15 och IAS 17 Leasing-avtal men övergången till IFRS 15 innebar 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. Kontrakten med bostadsrättsföreningen ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. 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. För mer information se not 3.

Befarade förluster kostnadsförs likt tidigare, så snart de är kända. Enligt IFRS 15 redovisas den ej upparbetade delen av befarad förlust som avsättning. Detta är en förändring jämfört med IAS 11 då den ej upparbetade delen av befarad förlust redovisades som Upparbetad men ej fakturerad intäkt bland omsättningstillgångarna eller Fakturerad men ej upparbetade intäkt bland kortfristiga skulder.

Inga väsentliga effekter har identifierats vid Peabs omräkning till IFRS 15. Per den 1 januari 2017 påverkade omräkningen eget kapital med -40 Mkr. Omräkningen till IFRS 15 minskade nettoomsättningen 2017 med 109 Mkr till 49 981 Mkr och rörelseresultatet förbättrades med 13 Mkr till 2 418 Mkr. Årets totalresultat 2017 förbättrades med 10 Mkr varför eget kapital vid utgången av 2017 var 10 332 Mkr.

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

Omklassificering av pågående arbete

I samband med införandet av IFRS 15 togs beslut att den tidigare balansposten Pågående arbeten skulle inkluderas i balansposten Projekt- och exploateringsfastigheter. Per den 1 januari 2017 upp-gick omfört belopp till 1 203 Mkr.

Orderingång och orderstock

Införandet av IFRS 15 medförde även nya upplysningskrav. Ett av upplysningskraven avser återstående prestationsåtagande, mer benämnd i dagligt tal som orderstock. Peab har tidigare valt att i samband med delårsrapporter upplysa om orderingång och orderstock för affärsområdena Bygg, Anläggning och Projektutveckling. Från och med 2018 redovisar även Industri orderingång och orderstock för produktområdena Asfalt, Byggsystem och del av Uthyrning.

IFRS 9 FINANSIELLA INSTRUMENT

IFRS 9 Finansiella instrument, ersatte IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, från och med den 1 januari 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 dock 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 har inte påverkat 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" 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

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

kapitalbelopp och ränta. Fonderna värderas därför 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 omfördes till balanserade vinstmedel i öppningsbalansen per den 1 januari 2018.

Peab har även andelar i onoterade 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 redovisas över årets resultat.

IFRS 9 har inte fått någon påverkan på redovisningen av Peabs finansiella skulder.

Tabellen nedan visar hur finansiella tillgångar och finansiella skulder klassificerades under IAS 39 per 2017-12-31 samt den nya klassificeringen under IFRS 9 per 2018-01-01. För mer information se not 34 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde.

Koncernen, Mkr	Ursprunglig klassificering enligt IAS 39	Ny klassificering enligt IFRS 9	Ursprungligt redovisat värde enligt IAS 39	Nytt redovisat värde enligt IFRS 9
Finansiella tillgångar				
Andra långfristiga värdepapper	Finansiella tillgångar som kan säljas	Värderade till verkligt värde via resultaträkningen	80	80
Räntebärande långfristiga fordringar	Kund- och lånefordringar	Upplupet anskaffningsvärde	1 520	1 515
Andra långfristiga fordringar	Kund- och lånefordringar	Upplupet anskaffningsvärde	108	108
Andra långfristiga fordringar	Derivat som används i säkringsredovisningen	Derivat som används i säkringsredovisningen	2	2
Kundfordringar	Kund- och lånefordringar	Upplupet anskaffningsvärde	8 709	8 704
Räntebärande kortfristiga fordringar	Kund- och lånefordringar	Upplupet anskaffningsvärde	411	411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Kund- och lånefordringar	Upplupet anskaffningsvärde	28	28
Övriga kortfristiga fordringar	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Värderade till verkligt värde via resultaträkningen	4	4
Övriga kortfristiga fordringar	Kund- och lånefordringar	Upplupet anskaffningsvärde	96	96
Likvida medel	Kund- och lånefordringar	Upplupet anskaffningsvärde	595	595
Summa finansiella tillgångar			11 553	11 543
Finansiella skulder				
Räntebärande långfristiga skulder	Övriga finansiella skulder	Övriga finansiella skulder	2 573	2 573
Övriga långfristiga skulder	Derivat som används i säkringsredovisningen	Derivat som används i säkringsredovisningen	44	44
Övriga långfristiga skulder	Övriga finansiella skulder	Övriga finansiella skulder	136	136
Övriga långfristiga skulder	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Värderade till verkligt värde via resultaträkningen	23	23
Räntebärande kortfristiga skulder	Övriga finansiella skulder	Övriga finansiella skulder	1 169	1 169
Leverantörsskulder	Övriga finansiella skulder	Övriga finansiella skulder	4 882	4 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Övriga finansiella skulder	Övriga finansiella skulder	14	14
Övriga kortfristiga skulder	Derivat som används i säkringsredovisningen	Derivat som används i säkringsredovisningen	2	2
Övriga kortfristiga skulder	Övriga finansiella skulder	Övriga finansiella skulder	141	141
Övriga kortfristiga skulder	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Värderade till verkligt värde via resultaträkningen	11	11
Summa finansiella skulder			8 995	8 995

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 befarar att motparten inte kommer att kunna betala hela fordran. Peab har historiskt sett haft små kreditförluster i den löpande verksamheten. Införandet av IFRS 9 innebär därför endast en begränsad ökning av koncernens reserveringar för kreditförluster. I tabellen nedan specificeras ökningen av förlustreserven per post som påverkats per den 1 januari 2018. Ökningen i förlustreserven på grund av övergången till IFRS 9 har redovisats mot balanserade vinstmedel i öppningsbalansen för 2018 med netto -7 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt.

Koncernen, Mkr

Förlustreserv per 31 december 2017 enligt IAS 39	46
Ytterligare nedskrivning per 1 januari 2018 för:	
Kundfordringar och andra fordringar	5
Långfristiga räntebärande fordringar	5
Förlustreserv per 1 januari 2018 enligt IFRS 9	56

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, 2017-01-01

Koncernen, Mkr	Rapporterad	Omklassificering	Justering	Justerad
	balansräkning	pågående arbeten	IFRS 15	balansräkning
	2016-12-31	2017-01-01	2017-01-01	2017-01-01
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			1 757
Uppskjuten skattefordran	69			69
Summa anläggningstillgångar	9 901	-	-	9 901
Projekt- och exploateringsfastigheter	7 007	1 203	-292	7 918
Varulager	364			364
Pågående arbete	1 203	-1 203		-
Räntebärande kortfristiga fordringar	336			336
Övriga kortfristiga fordringar	11 736		32	11 768
Likvida medel	1 062			1 062
Summa omsättningstillgångar	21 708	-	-260	21 448
Summa tillgångar	31 609	-	-260	31 349
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	9 380	-	-40	9 340
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		-208	15 851
Summa kortfristiga skulder	18 353	-	-208	18 145
Summa skulder	22 229	-	-220	22 009
Summa eget kapital och skulder	31 609	-	-260	31 349

RESULTATRÄKNING, JAN-DEC 2017

Koncernen, Mkr	Rapporterad	Justering	Justerad
	balansräkning	IFRS 15	balansräkning
Nettoomsättning	50 090	-109	49 981
Kostnader för produktion	-45 345	116	-45 229
Bruttoresultat	4 745	7	4 752
Försäljnings- och administrationskostnader	-2 620	6	-2 614
Övriga rörelseintäkter	305		305
Övriga rörelsekostnader	-25		-25
Rörelseresultat	2 405	13	2 418
Finansiella intäkter	191		191
Finansiella kostnader	-151		-151
Finansnetto	40	-	40
Resultat före skatt	2 445	13	2 458
Skatt	-388	-3	-391
Årets resultat	2 057	10	2 067
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	2 057	10	2 067
Innehav utan bestämmande inflytande	0		0
Årets resultat	2 057	10	2 067

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

Koncernen, Mkr	Rapporterad balansräkning 2017-12-31	Omklassificering pågående arbete 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	5 508			5 508		5 508
Förvaltningsfastigheter	871			871		871
Räntebärande långfristiga fordringar	1 520			1 520	-5	1 515
Övriga finansiella tillgångar	1 147			1 147		1 147
Uppskjuten skattefordran	15		-2	13		13
Summa anläggningstillgångar	11 228	-	-2	11 226	-5	11 221
Projekt- och exploateringsfastigheter	6 439	1 349	-176	7 612		7 612
Varulager	399			399		399
Pågående arbete	1 349	-1 349		-		-
Räntebärande kortfristiga fordringar	411			411		411
Övriga kortfristiga fordringar	11 855		27	11 882	-5	11 877
Likvida medel	595			595		595
Summa omsättningstillgångar	21 048	-	-149	20 899	-5	20 894
Summa tillgångar	32 276	-	-151	32 125	-10	32 115
Eget kapital och skulder						
Eget kapital	10 362	-	-30	10 332	-7	10 325
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		-111	17 010		17 010
Summa kortfristiga skulder	18 290	-	-111	18 179	-	18 179
Summa skulder	21 914	-	-121	21 793	-3	21 790
Summa eget kapital och skulder	32 276	-	-151	32 125	-10	32 115

Not 3 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, finns beskrivet i avsnittet Risker och riskhantering under känslighetsanalysen.

ENTREPRENADUPPDRAG REDOVISADE ÖVER TID

Det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt tas fram över tid baserat 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 redovisat resultat över tid.

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV GOODWILL

Koncernens totala goodwill uppgår till 1 843 Mkr (1 820). Vid beräkning av kassagenererande enheters återvinningsvärde för bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov på goodwill, har flera antaganden om framtida förhållanden och uppskattningar av parametrar gjorts. En redogörelse av dessa återfinns i not 16. Som förstås av beskrivningen i not 16 skulle förändringar utöver vad som rimligt kan förväntas under 2019 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 9 685 Mkr (7 612). 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 24.

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 förändringar. 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 31.

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 15.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Intäktsredovisning av bostadsrättsprojekt i Sverige

Standarden IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder är tillämplig på Peabs redovisning av intäkter från försäljning av mark och byggentreprenad till bostadsrättsföreningar. Peab bedömer att bostadsrättsföreningen utgör en kund enligt IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, punkt 6 samt att definitionen av avtal är uppfylld i samma standard punkt 9-16. Dessutom uppfylls kriterierna i IFRS 15 punkt 17 om varför de båda avtalen avseende mark och entreprenad slås samman till ett avtal. Det sammanslagna avtalet innefattar ett enda prestationsåtagande där mark och utförande av entreprenad utgör input i processen att leverera en färdigställd ny byggnad. Detta enda prestationsåtagande redovisas över tid i enlighet med IFRS 15 punkt 35 c, dvs "Företagets prestation skapar inte en tillgång med en alternativ användning för företaget och företaget har rätt till betalning för prestation som uppnåtts till dato".

I de totalentreprenadkontrakt som Peab tecknar med bostadsrättsföreningar föreskrivs att entreprenaden regleras i enlighet med standardvillkoren i ABT 06. I kontraktet anges att det är en fast kontraktssumma ("Fast pris") med rätt att fakturera i takt med utförda prestationer. Rätten att få betalt för utfört arbete innebär att Peab, i en situation då beställaren (bostadsrättsföreningen) vill avbryta entreprenaden, har rätt till ersättning för det arbete som utförts, dvs nedlagda kostnader och den marginal som följer av kontraktet.

Bedömningar varför svenska bostadsrättsföreningar inte konsolideras

Peab gör bedömningen att de svenska bostadsrättsföreningar som utgör motparter till Peab i bostadsrättsprojekt i Sverige normalt inte ska konsolideras i Peabs koncernredovisning. Standarden IFRS 10 Koncernredovisning ger vägledning i bedömningen av huruvida en bostadsrättsförening bedöms stå under bestämmande inflytande från Peab. Bestämmande inflytande föreligger om samtliga tre kriterier är uppfyllda:

- Peab har makt (power) över investeringsobjektet (bostadsrättsföreningen),
- Peab exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet (bostadsrättsföreningen), och
- Peab kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet (bostadsrättsföreningen) till att påverka sin avkastning.

Eftersom huvuddelen av alla relevanta aktiviteter är förutbestämda genom totalentreprenadavtal tecknade mellan bostadsrättsföreningen och Peab begränsas utrymmet av relevanta aktiviteter att besluta om för båda parter. Bostadsrättsföreningen bedöms inte stå under bestämmande inflytande från Peab från tidpunkten då extern styrelse tillsatts i bostadsrättsföreningen. Nedan sammanfattas de faktorer som ligger till grund för Peabs bedömning.

Projekteringsfas

Peabs bostadsrättsprojekt föregås av projektering och förvärv av mark. Dessa utgifter aktiveras i Peabs balansräkning. Sedan nödvändiga detaljplaner erhållits initierar Peab bildandet av en bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningens styrelse

Styrelsen i bostadsrättsföreningarna utgörs av externa och oberoende styrelseledamöter med adekvat professionell kompetens och erfarenhet från styrelsearbete i bostadsrättsförening och byggherreansvar för byggprojektet. Det är vanligt att dessa styrelseledamöter även har andra styrelseuppdrag åt bostadsrättsföreningar som inte har initierats av Peab. Ingen styrelseledamot i bostadsrättsföreningen representerar Peab. Sedan bostadsrättsföreningens styrelse blivit tillsatt har Peab ingen möjlighet att byta ut styrelseledamöter. Styrelseledamöternas arvoden bekostas av bostadsrättsföreningen.

Styrelsen i bostadsrättsföreningen har till uppgift att företräda föreningens medlemmar vid var tid (dvs bostadsrättsköparna) och endast tillvarata deras intressen. Styrelseledamöterna agerar under strikt ansvar och är föremål för prövning av ansvarsfrihet av medlemmarna vid första stämman i bostadsrättsföreningen efter byggnadens färdigställande och av bostadsrättsföreningen godkänd slutbesiktning. Det innebär att styrelseledamöterna måste kunna visa att de har agerat i enlighet med medlemmarnas intresse och inte i Peabs intresse.

Styrelseledamöterna brukar ha ansvarsförsäkringar. Bostadsrättsföreningen betalar kostnaden för styrelseledamöternas ansvarsförsäkring.

Försäljning av bostäder genom mäklare

Olika externa mäklare kontrakteras genom ett trepartsavtal mellan Peab, bostadsrättsföreningen och mäklaren. De kontrakterade mäklarna ombesörjer marknadsföring och försäljning av bostadsrätterna. Kunder som önskar teckna sig för bostad och andel i bostadsrättsföreningen tecknar bindande förhandsavtal enligt Bostadsrättslagen (1991:614) med bostadsrättsföreningen. Förhandsavtalet är bindande för både bostadsköpare och bostadsrättsföreningen. Det är styrelsen i bostadsrättsföreningen som godkänner bostadsrättsköparna efter att ha utvärderat deras ekonomiska förutsättningar att genomföra köpet. Det är genom upplåtelseavtalet som bostadsköpare blir medlem i bostadsrättsföreningen.

Avtal mellan Peab och bostadsrättsföreningen om marköverlåtelse och entreprenad

Peab och bostadsrättsföreningen träffar avtal om överlåtelse av mark och genomförande av entreprenad först då en betydande andel av bostäderna har tecknats med bindande förhandsavtal. Avtal om marköverlåtelse och genomförande av entreprenad utgår från av Peab offererade villkor med tillägg för de modifieringar och tillägg som överenskommit med bostadsrättsföreningens styrelse. Därmed redovisas inte längre projekten i Peabs balansräkning eftersom bostadsrättsföreningen bedöms utgöra en extern kund till Peab.

Finansiering av bostadsrättsföreningen

För att kunna förvärva marken och betala för entreprenadarbetet under byggtiden finansierar bostadsrättsföreningen marken och entreprenaden med byggnadskreditiv i bank. Peab har genom sin storlek och kompetens goda förutsättningar att bistå föreningen med att få finansiering till fördelaktiga villkor. Peab begär därför in offerter från olika banker. Bostadsrättsföreningens styrelse beslutar sedan om vilket låneerbjudande som ska väljas och undertecknar avtalen med banken. Bankerna ställer vanligtvis krav på viss minsta uppnädd försäljningsgrad i form av tecknade förhandsavtal innan bankerna beviljar kredit. I entreprenadkontraktet har Peab som särskilt uppdrag enligt avtalet att stödja bostadsföreningen vid dess slutliga upphandling av finansiering samt att löpande administrera bostadsrättsföreningens finansiering.

För att begränsa kostnaderna för uttag av pantbrev, tar bostadsrättsföreningen ut pantbrev till ett belopp som motsvarar behovet av slutlig finansiering av den färdigställda byggnaden med tillhörande mark. Det andra byggnadskreditivet, för vilket Peab ställer ut borgen, avser tillfällig finansiering motsvarande bostadsköparnas ännu ej inbetalda insatskapital.

De utgifter som bostadsrättsföreningen ådrar sig under tiden fram tills medel kan lyftas från byggnadskreditiv bekostas av föreningen genom kreditvillkor som innebär att betalning inte erläggs förrän finansieringen lösts. Sådana utgifter kan till exempel vara arvode för styrelseledamöters arbete i bostadsrättsföreningens styrelse och mäklarinsatser. I många fall gör Peab utlägg för bostadsrättsföreningen. De utgifter som bostadsrättsföreningen ådrar sig före avtalstecknande och före finansiering genom byggnadskreditiv är relativt obetydliga.

Ränta på byggnadskreditiv betalas av bostadsrättsföreningen. I den mån betalning sker av Peab är det i så fall i form av utlägg.

Bostadsrättsföreningens ekonomiska förvaltning och bokföring

I entreprenadavtalen ingår förvaltningsåtagande för administration av föreningens ekonomi och bokföring där Peab åtar sig att ansvara för den administrativa förvaltningen så länge bostadsrättsföreningen så önskar. I normalfallet anlitar bostadsrättsföreningen Peab för förvaltningen under byggtiden och ibland även efter byggtidens slut. Peab hanterar ibland även administrativ förvaltning åt andra externa kunder och samfällighetsföreningar som inte utgörs av bostadsrättsföreningar. Det är styrelsen i bostadsrättsföreningen som godkänner och attesterar samtliga utbetalningar.

Garantier och beställarrättigheter

Entreprenadavtalet ger bostadsrättsföreningen samma beställarrättigheter gentemot Peab som andra externa entreprenadavtal med motparter som inte utgör bostadsrättsförening initierad av Peab. För att på ett tidigt stadium av bostadsprojektet skapa ett attraktivt erbjudande med begränsad risk erbjuder Peab främst fasta priser och därutöver sedvanliga garantier avseende den färdigställda byggnadens nyttjandegrad. Peab åtar sig i entreprenadavtalet med bostadsrättsföreningen att förvärva de bostadsrättslägenheter som inte är sålda sex månaderna efter slutbesiktning. Förvärsåtagandet är vanligen även ett krav från intygsgivarna samt försäkringsbolag och banker som finansierar bostadsrättsföreningarna. Garantier förekommer även gentemot beställare som inte utgör bostadsrättsföreningar i form av garanterad minsta uthyrningsgrad eller garanterat driftnetto, vilket är vanligt i bygg- och fastighetsbranschen vid försäljning av fastigheter till kommersiella kunder.

Peabs risker i åtagandet att förvärva osålda lägenheter under viss tid är i praktiken begränsat genom att Peab och bostadsrättsföreningen inte tecknar entreprenadavtal förrän en stor del av bostäderna kontrakterats med bostadsköpare. Peabs kostnad avseende osålda lägenheter uppgår erfarenhetsmässigt inte till väsentliga belopp. De fåtal lägenheter som köps av Peab säljs vanligen inom kort tid utan annan kostnad än några månaders avgifter till föreningen. I genomsnitt förvärvades 0,7 procent av totalt antal bostadsrättslägenheter i produktion mellan 2012 och 2018. Dock kan fluktuationer i marknaden medföra att Peab i framtiden måste återköpa ett större antal än vad som tidigare gjorts.

Peab utställer även en garanti till säkerhet för av bostadsköparna inbetalda förskott och insatser. Garantin säkerställer bostadsrätts-havarens rätt till återbetalning av inbetalt belopp vid bostadsrätts-havarens uppsägning på grund av väsentlig avgiftshöjning under första året efter den stämma där projektets slutkostnad redovisas. Därefter upphör garantin att gälla. Garantin har aldrig tagits i anspråk. För ytterligare information om förskotts- och insatsgarantier se not 38.

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 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal från och med 1 januari 2019. De förändringar som IFRS 16 innebär beskrivs i not 45.

Not 4 Intäkter

Peab redovisar en intäkt när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då en utlovad vara eller tjänst levereras till kunden och kunden övertar kontrollen av varan eller tjänsten. Kontroll av ett prestationsåtagande kan överföras över tid eller vid en tidpunkt. Peabkoncernens intäkter utgörs huvudsakligen av följande intäktströmmar: Entreprenaduppdrag, Försäljning av varor, Försäljning av fastighetsprojekt, Transporttjänster, Hyresintäkter samt övriga intäkter.

REDOVISNING ÖVER TID

Intäktströmmar från Entreprenaduppdrag och vissa övriga intäkter redovisas över tid. Transaktionspriset i respektive avtal med kund utgörs vanligtvis av fasta belopp, rörliga belopp eller en kombination av dessa.

Intäkt i pågående entreprenadprojekt redovisas över tid baserat på projektets färdigställandegrad. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Projektprognoserna utvärderas regelbundet under respektive projekts löptid och justeras vid behov.

Vissa avtal inkluderar flera olika prestationsåtagande, såsom försäljning av entreprenad och avtal om drift och underhåll. Eftersom drift och underhåll inte är beroende av entreprenaden redovisas denna som ett separat prestationsåtagande. I de fall avtalen innehåller flera prestationsåtaganden, fördelas transaktionspriset till varje separat prestationsåtagande baserat på deras fristående försäljningspriser.

I fastprisavtal betalar kunden det överenskomna priset vid fastställda betalningstidpunkter. Om utlovad vara eller tjänst som Peab levererar överstiger betalningen redovisas en fordran på beställare. Om

betalningarna överstiger de levererade tjänsterna redovisas en skuld till beställare.

Ingen finansieringskomponent bedöms föreligga vid fakturerings-tidpunkten då kredittiden normalt är kort. Betalningsvillkoren utgörs vanligtvis av 30 dagar. Koncernens åtagande för att åtgärda fel och brister avseende avslutade projekt redovisas som avsättning. Garantitiden uppgår normalt till två till fem år.

REDOVISNING VID EN TIDPUNKT

Intäkter från försäljning av varor, fastigheter, transporter och vissa övriga intäkter redovisas vid en tidpunkt. Försäljningen av varor redovisas som intäkt när kontroll av varorna överförs till kunden, vilket normalt inträffar när varorna levererats.

Vid försäljning av fastigheter redovisas intäkten när kontroll över fastigheten har överförts till kunden, i normalfallet i samband med tillträdet.

Intäkter redovisas baserat på priset i avtalet, vilket normalt är ett fast pris. Rörliga delar, såsom till exempel hyresgaranti, reducerar redovisad intäkt.

Fakturering sker normalt vid leveranstidpunkten och kredittiden är vanligtvis kort, varför ingen finansieringskomponent finns. Betalningsvillkoren utgörs i de allra flesta fall av 30 dagar. Endast i undantagsfall överstiger kredittider 12 månader och då justeras transaktionspriset för effekter av finansieringskomponent.

Koncernens åtagande för att åtgärda fel och brister avseende levererade varor redovisas som avsättning. Dessa är av sedvanlig karaktär och anses inte utgöra separata prestationsåtaganden.

Koncernen 2018, Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Fördelning av intäkter – externt/internt							
Extern försäljning	22 850	12 032	9 474	7 775	102		52 233
Intern försäljning	5 490	1 713	3 810	69	941	-12 023	–
Summa	28 340	13 745	13 284	7 844	1 043	-12 023	52 233
Fördelning per land							
Sverige	21 578	11 878	11 791	5 949	889	-10 149	41 936
Norge	3 389	1 712	935	494	91	-741	5 880
Finland	3 368	155	539	1 401	63	-1 128	4 398
Övrigt	5		19			-5	19
Summa	28 340	13 745	13 284	7 844	1 043	-12 023	52 233
Fördelning per kundtyp							
Offentliga kunder	10 178	7 958	2 727	119	88		21 070
Privata kunder	12 672	4 074	6 747	7 656	14		31 163
Interna kunder	5 490	1 713	3 810	69	941	-12 023	–
Summa	28 340	13 745	13 284	7 844	1 043	-12 023	52 233
Fördelning per tidpunkt							
Vid en tidpunkt	67	32	5 652	2 361	121	-1 593	6 640
Över tid	28 269	13 706	5 663	5 256	810	-9 056	44 648
Hyresintäkter ¹⁾	4	7	1 969	227	112	-1 374	945
Summa	28 340	13 745	13 284	7 844	1 043	-12 023	52 233
Fördelning typ av intäkt							
Entreprenaduppdrag	28 262	13 706	5 663	5 254		-8 240	44 645
Försäljning av varor	5		3 545			-822	2 728
Försäljning av fastighetsprojekt				2 188			2 188
Transporttjänster		1	1 901			-672	1 230
Administrativa tjänster	7			2	810	-816	3
Hyresintäkter	4	7	1 969	227	112	-1 374	945
Övrigt	62	31	206	173	121	-99	494
Summa	28 340	13 745	13 284	7 844	1 043	-12 023	52 233

¹⁾ Hyresintäkter redovisas enligt IAS 17

Koncernen 2017, Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Fördelning av intäkter – externt/internt							
Extern försäljning	22 073	10 319	9 206	8 282	101		49 981
Intern försäljning	4 653	1 506	3 555	61	892	-10 667	–
Summa	26 726	11 825	12 761	8 343	993	-10 667	49 981
Fördelning per land							
Sverige	20 694	10 470	11 226	6 969	862	-9 329	40 892
Norge	3 304	1 237	1 075	434	84	-391	5 743
Finland	2 722	118	446	940	47	-942	3 331
Övrigt	6		14			-5	15
Summa	26 726	11 825	12 761	8 343	993	-10 667	49 981
Fördelning per kundtyp							
Offentliga kunder	8 712	7 388	2 685	19	92		18 896
Privata kunder	13 361	2 931	6 521	8 263	9		31 085
Interna kunder	4 653	1 506	3 555	61	892	-10 667	–
Summa	26 726	11 825	12 761	8 343	993	-10 667	49 981
Fördelning per tidpunkt							
Vid en tidpunkt	96	51	6 251	3 015	119	-2 107	7 425
Över tid	26 625	11 771	4 914	5 161	832	-7 589	41 714
Hysesintäkter ¹⁾	5	3	1 596	167	42	-971	842
Summa	26 726	11 825	12 761	8 343	993	-10 667	49 981
Fördelning typ av intäkt							
Entreprenaduppdrag	26 619	11 771	4 911	5 159		-6 750	41 710
Försäljning av varor	6		3 847			-1 238	2 615
Försäljning av fastighetsprojekt				2 802		-26	2 776
Transporttjänster		2	2 186			-728	1 460
Administrativa tjänster	6		3	2	832	-839	4
Hysesintäkter	5	3	1 596	167	42	-971	842
Övrigt	90	49	218	213	119	-115	574
Summa	26 726	11 825	12 761	8 343	993	-10 667	49 981

¹⁾ Hysesintäkter redovisas enligt IAS 17

I nedanstående tabeller redovisas återstående prestationsåtaganden, mer benämnd som orderstock.

Koncernen 2018-12-31, Mkr	Kommande räkenskapsår	Nästkommande räkenskapsår	Därefter	Summa
Bygg	20 552	7 482	1 742	29 776
Anläggning	8 385	2 915	2 320	13 620
Industri	1 799	447	0	2 246
Projektutveckling	4 982	1 875	277	7 134
Elimineringar	-5 154	-1 667	-136	-6 957
Summa	30 564	11 052	4 203	45 819

Koncernen 2017-12-31, Mkr	Kommande räkenskapsår	Nästkommande räkenskapsår	Därefter	Summa
Bygg	18 534	6 975	1 296	26 805
Anläggning	6 262	3 616	954	10 832
Industri	1 820	713	0	2 533
Projektutveckling	5 152	1 962	1 084	8 198
Elimineringar	-5 288	-2 358	-517	-8 163
Summa	26 480	10 908	2 817	40 205

Not 5 Rörelsesegment

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

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

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, har från och med 2018 ersatt tidigare standarder relaterade till intäktsredovisning såsom IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet. Inga väsentliga effekter har identifierats. 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 som tidigare med intäkt över tid medan egna hemsprojekt i Sverige har övergått till att redovisa enligt intäkt över tid vid införandet av IFRS 15. För bostadsprojekt i Norge och Finland har inte IFRS 15 lett till någon förändring av redovisningen jämfört med tidigare tillämpning, eftersom vinstavräkning sker först vid överlämnandet av bostaden till köparen. Vid införandet av IFRS 15 speglar segmentsredovisningen för koncernen den legala redovisningen. För mer information avseende redovisningsprinciper samt viktiga uppskattningar och bedömningar, se not 1 och not 3.

I affärsområde Bygg redovisas omsättning och resultat hänförligt till entreprenaddelen i egenutvecklade bostadsprojekt, i hyresrättsprojekt samt i övriga fastighetsprojekt till affärsområde Projektutveckling. Redovisningen sker över tid i takt med att projekten färdigställs. I affärsområde Projektutveckling redovisas omsättning för både entreprenaddelen och byggherredelen i egenutvecklade bostadsprojekt. Redovisat resultat utgörs av resultatet i byggherredelen redovisat över tid. 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 balansomslutning reducerat med uppskjutna skattefordringar och interna fordringar gentemot internbanken Peab Finans med avdrag för ej räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.

Internpris mellan koncernens olika segment är satta utifrån principen om "arm-längds avstånd" dvs 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 tolv 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 i Sverige 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 anläggningarna. 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, förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter och bostäder), Tornet Bostadsproduktion AB (byggnation samt 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.

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

Koncernen 2018, Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	22 850	12 032	9 474	7 775	102		52 233
Intern försäljning	5 490	1 713	3 810	69	941	-12 023	-
Summa intäkter	28 340	13 745	13 284	7 844	1 043	-12 023	52 233
Rörelsekostnader	-27 680	-13 392	-12 379	-7 069	-1 313	12 004	-49 829
Övriga rörelseintäkter	12	68	81	35	1	19	216
Övriga rörelsekostnader	-2	-6	-9	-25	-5		-47
Rörelseresultat	670	415	977	785	-274	0	2 573
Rörelsemarginal, %	2,4	3,0	7,4	10,0			4,9
Finansiella intäkter							100
Finansiella kostnader							-155
Resultat före skatt							2 518
Skatt							-418
Årets resultat							2 100
Avskrivningar	-17	-73	-819	-63	-19	1	-990
Nedskrivningar inom rörelseresultatet			-5	-29			-34
Realisationsvinster/förluster	1	53	55	131		19	259
Övriga väsentliga icke kassaflödes- påverkande poster	9	6	-91	119	12	19	74
Sysselsatt kapital per 31 december	-1 215	192	6 432	12 984		-33 ¹⁾	18 360

Koncernen 2017, Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	22 073	10 319	9 206	8 282	101		49 981
Intern försäljning	4 653	1 506	3 555	61	892	-10 667	-
Summa intäkter	26 726	11 825	12 761	8 343	993	-10 667	49 981
Rörelsekostnader	-26 138	-11 488	-11 943	-7 706	-1 230	10 662	-47 843
Övriga rörelseintäkter	15	42	68	167	9	4	305
Övriga rörelsekostnader	-1	-5	-19	0	0		-25
Rörelseresultat	602	374	867	804	-228	-1	2 418
Rörelsemarginal, %	2,3	3,2	6,8	9,6			4,8
Finansiella intäkter							191
Finansiella kostnader							-151
Resultat före skatt							2 458
Skatt							-391
Årets resultat							2 067
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 kassaflödes- påverkande poster	104	-7	5	-98	8		12
Sysselsatt kapital per 31 december	-856	200	5 781	9 986		-1 037 ¹⁾	14 074

¹⁾ Ej fördelat sysselsatt kapital.

KOMMENTARER TILL TABELLERNAS

En gynnsam bygg- och anläggningsmarknad har haft en positiv påverkan på affärsområdena under både 2018 och 2017. Entreprenadverksamheterna i affärsområdena Bygg och Anläggning redovisade omsättningsökningar med stabila marginalnivåer för 2018. Affärsområde Industri ökade både omsättning och rörelseresultat i jämförelse med 2017 med en förbättrad rörelsemarginal. Affärsområde Projektutveckling hade en lägre omsättning och ett lägre rörelseresultat under 2018 jämfört med 2017. Inom Bostadsutveckling har lägre produktionsstarter av bostäder i Sverige, framför allt i Stockholm, minskat både omsättning och rörelseresultat och därutöver har resultatavräkningen från projekt i Norge och Finland varit lägre. I Fastighetsutveckling minskade omsättningen men rörelseresultatet förbättrades genom ett ökat resultatbidrag från både helägda och delägda

bolag. Under januari 2017 sålde Peab ett antal tillgångar i Arenastaden och Ulriksdal i Solna till Fabega, vilket påverkade omsättningen 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 2017 ingick i Fastighetsutveckling även en realisationsvinst om 75 Mkr från försäljning av Peabs andel av joint venture företaget till Catena.

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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Extern försäljning	41 936	40 892	5 880	5 743	4 398	3 331	19	15	52 233	49 981
Immateriella- och materiella anläggningstillgångar samt förvaltningsfastigheter	7 046	7 334	594	586	939	626	1	-	8 580	8 546

Moderbolaget, Mkr	Sverige		Norge		Finland		Summa ¹⁾	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Nettoomsättning	267	239	17	16	15	7	299	262

¹⁾ Inkluderat i Koncerngemensamt.

Not 6 Förvärv av rörelse**2018**

Under 2018 har Peab förvärvat 100 procent av aktierna i Asfaltpartner i Väst Produktion AB (namnändrat till Peab Asfalt Väst AB). Bolaget är verksam i Västra Götaland med tyngdpunkt på Göteborg och Boråsregionen. Under året har också förvärv genomförts av Hoffmans Entreprenad AB (namnändrat till ATS Entreprenad AB) som bedriver elkraftentreprenader i Norrbotten. Förvärv har även skett av Røstad Maskin 2 AS (namnändrat till Røstad Maskin AS) som bedriver anläggningsverksamhet i Tromsø.

Ovanstående förvärv under 2018 gav individuellt oväsentliga förvärvseffekter ur koncernens perspektiv och uppgifterna om förvärvseffekterna lämnas i aggregerad form.

Under den tid som följde efter förvärven bidrog ovanstående dotterföretag och verksamheter med 91 Mkr till koncernens intäkter och 2 Mkr till koncernens resultat under 2018. Om förvärven hade inträffat per den 1 januari 2018, skulle dessa förvärv totalt påverkat koncernens intäkter med 134 Mkr och årets resultat med 5 Mkr.

EFFEKTER AV FÖRVÄRV 2018

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

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 förvärvstidpunkten.

Totalt överförd ersättning uppgick till 34 Mkr.

Under året har även förvärv skett av tillgångar via aktieförvärv (substansförvärv som inte innefattar någon rörelse) vilket medfört ett kassaflöde om -45 Mkr och avser främst projekt- och exploateringsfastigheter med byggrätter i Stockholm och Örebro.

FÖRVÄRV EFTER BALANSDAGEN

Under 2019 har inga väsentliga förvärv gjorts fram till angivandet av dessa finansiella rapporter.

2017

Under 2017 har Peab förvärvat 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 förvärv av resterade aktier. Bolaget kompletterar affärsområde Industris befintliga utbud avseende tillverkning av stommar i stål och betong. Under året har vidare förvärv genomförts av Tranab Markbyggnad AB som bedriver anläggningsverksamhet i Mälardalen samt Närke. Förvärv har även skett av berg- och betongtättningsverksamhet i Göteborg samt resterande 66,6 procent av aktierna i Telemark Vestfold Utvikling AS.

Ovanstående förvärv under 2017 gav individuellt oväsentliga förvärvseffekter ur koncernens perspektiv och uppgifterna om förvärvseffekterna lämnas i aggregerad form.

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

I samband med förvärv 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 förvärv skett av tillgångar via aktieförvärv (substansförvärv 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.

DE FÖRVÄRVADE FÖRETAGENS NETTOTILLGÅNGAR VID FÖRVÄRVSTIDPUNKTEN:

Mkr	2018	2017
Immateriella anläggningstillgångar	-	60
Materiella anläggningstillgångar	30	27
Finansiella anläggningstillgångar	-	40
Uppskjutna skattefordringar	-	2
Projekt- och exploateringsfastigheter samt varulager	1	211
Kundfordringar och övriga rörelsefordringar	8	84
Likvida medel	9	53
Räntebärande skulder	-18	-25
Uppskjutna skatteskulder	-3	-42
Avsättningar	-	-3
Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder	-9	-152
Netto identifierbara tillgångar och skulder	18	255
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-1
Tidigare andelsvärde i joint venture	-	-60
Koncerngoodwill	16	67
Överförd ersättning	34	261

ÖVERFÖRD ERSÄTTNING

Mkr	2018	2017
Likvida medel	32	213
Villkorad köpeskilling	2	11
Optionsskuld	-	37
Total överförd ersättning	34	261

Not 7 Övriga rörelseintäkter

Koncernen, Mkr	2018	2017
Realisationsvinst vid försäljning av rörelse/joint ventures	6	139
Försäkringsersättning	20	28
Realisationsvinst vid försäljning av anläggningstillgångar	141	67
Kursvinster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	5	3
Omvärderingseffekt stegvisa förvärv	-	26
Andelar i joint ventures resultat	12	6
Övrigt	32	36
Summa	216	305

Not 8 Övriga rörelsekostnader

Koncernen, Mkr	2018	2017
Realisationsförlust vid försäljning av rörelse	-	-6
Realisationsförlust vid försäljning av anläggningstillgångar	-5	-3
Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	-9	-5
Övrigt	-33	-11
Summa	-47	-25

Not 9 Statliga stöd

Statliga bidrag relaterade till tillgångar uppgick i koncernen under 2018 till 2 Mkr (3). Bidragen har reducerat tillgångarnas redovisade värden i balansräkningen.

Statliga bidrag som erhållits som ersättningar för kostnader uppgick under 2018 till 4 Mkr (3) och har reducerat kostnaderna i resultaträkningen.

Not 10 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar**KOSTNADER FÖR ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA**

Koncernen, Mkr	2018	2017
Löner och ersättningar m.m.	7 217	6 792
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	798	702
Sociala avgifter	2 132	2 034
Summa	10 147	9 528

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	Antal anställda 2018	Varav män 2018 procent	Antal anställda 2017	Varav män 2017 procent
Moderbolaget				
Sverige	146	45	136	46
Dotterföretag				
Sverige	12 219	88	12 022	88
Norge	1 548	90	1 692	92
Finland	744	83	724	84
Polen	4	50	4	50
Totalt i dotterföretag	14 515	88	14 442	89
Koncernen	14 661	87	14 578	88

KÖNSFÖRDELNING I STYRELSER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2018 Andel kvinnor procent	2017 Andel kvinnor procent
Moderbolaget		
Styrelsen	27	27
Övriga ledande befattningshavare	25	0
Koncernen		
Styrelser ¹⁾	23	11
Övriga ledande befattningshavare ²⁾	22	15

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, Mkr	Styrelse och ledande befattningshavare (15 personer) ¹⁾	Styrelse och ledande befattningshavare (14 personer) ²⁾
	2018	2017
Löner och andra ersättningar	29	25
– varav rörlig ersättning o.dyl.	–	–
Pensionskostnader	23	25
– varav pensionskostnader från rörlig ersättning	12	16

¹⁾ Gruppen ledande befattningshavare avser koncernledningen. Under januari-oktober 2018 omfattades gruppen av sex personer, varav tre personer i moderbolaget. Från november 2018 omfattades gruppen av sju personer, varav fyra personer i moderbolaget.

²⁾ Gruppen ledande befattningshavare avser koncernledningen. Under 2017 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, Mkr	Styrelse och ledande befattningshavare (12 personer) ¹⁾			Styrelse och ledande befattningshavare (11 personer) ²⁾		
	2018	Övriga anställda	Totalt	2017	Övriga anställda	Totalt
Löner och andra ersättningar	20	102	122	17	93	110
– varav rörlig ersättning o.dyl.	–	2	2	–	2	2
Sociala kostnader	24	69	93	26	63	89
– varav pensionskostnader	7	22	29	6	19	25
– varav pensionskostnader från rörlig ersättning	8	4	12	10	3	13

¹⁾ Gruppen ledande befattningshavare avser koncernledningen. Under januari-oktober 2018 omfattades gruppen av sex personer, varav tre personer i moderbolaget. Från november 2018 omfattades gruppen av sju personer, varav fyra personer i moderbolaget.

²⁾ Gruppen ledande befattningshavare avser koncernledningen. Under 2017 omfattades gruppen av sex personer, varav tre personer i moderbolaget.

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE UNDER 2018

Kkr	Grundlön/styrelsearvode	Rörlig ersättning	LTI-program ¹⁾	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelsens ordförande, Göran Grosskopf	980					980
Styrelsens vice ordförande, Mats Paulsson	460					460
Övrig styrelse						
Karl-Axel Granlund	520					520
Lars Sköld	520					520
Fredrik Paulsson	460					460
Kerstin Lindell	460					460
Liselott Kilaas	460					460
Malin Persson	400					400
Styrelsearvode, ersättning från moderbolaget	4 260					4 260
Verkställande direktör, Jesper Göransson	7 200	2 477	1 389	563	3 668	15 297
Andra ledande befattningshavare, ersättning från moderbolaget	7 500	2 519	1 389	729	3 604	15 741
Andra ledande befattningshavare, ersättning från dotterföretag	8 412	2 893	1 625	641	3 395	16 966
Summa	27 372	7 889	4 403	1 933	10 667	52 264
Ersättning från moderbolaget	18 960	4 996	2 778	1 292	7 272	35 298
Ersättning från dotterföretag	8 412	2 893	1 625	641	3 395	16 966

¹⁾ För mer information se avsnitt Långsiktigt incitamentsprogram (LTI-program).

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE UNDER 2017

Kkr	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	LTI-program ¹⁾	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	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	6 600	3 270	1 806	516	3 250	15 442
Andra ledande befattningshavare, ersättning från moderbolaget	6 600	3 270	1 754	651	3 153	15 428
Andra ledande befattningshavare, ersättning från dotterföretag	7 740	3 835	2 008	587	3 135	17 305
Summa	24 060	10 375	5 568	1 754	9 538	51 295
Ersättning från moderbolaget	16 320	6 540	3 560	1 167	6 403	33 990
Ersättning från dotterföretag	7 740	3 835	2 008	587	3 135	17 305

¹⁾ För mer information se avsnitt Långsiktigt incitamentsprogram (LTI-program).

KOMMENTARER TILL TABELLERNAS

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

Pensionskostnad avser den kostnad som belastat året. Se not 30 för ytterligare information om pensioner. År 2018 omfattades gruppen ledande befattningshavare i koncernen av sju personer (sex), varav fyra personer (tre) i moderbolaget. Gruppen bestod av sex personer fram till och med 31 oktober 2018, varav tre personer i moderbolaget.

STYRELSEN

På årsstämman 2018 beslutades att ersättningen till styrelsens ledamöter skulle uppgå till 4 260 kkr (3 120), varav 3 600 kkr (2 700) utgörs av styrelsearvode och 660 kkr (420) utgörs av arvode för utskottsarbete. Arvode till styrelsens ordförande har utgått med 800 kkr (600) och till övriga styrelseledamöter med 2 800 kkr (2 100). Arvode för arbete i ersättningsutskott har utgått med 180 kkr (90), finansutskott med 180 kkr (90) samt arvode för arbete i revisionsutskott med 300 kkr (240).

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 sju personer som ingår i koncernledningen. Gruppen bestod av sex personer fram till och med 31 oktober 2018. Principer för ersättningar till ledande befattningshavare beslutades på årsstämman 2018.

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 lönsamhet

samt andra, vid var tid, väsentliga koncernmål. Rörlig ersättning ska fastställas för varje enskilt verksamhetsår. Rörlig ersättning för verksamhetsåret 2018 kunde maximalt uppgå till 4 320 kkr (3 960) för verkställande direktören och totalt till 9 442 kkr (8 604) 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. 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 2018 kunde maximalt uppgå till 2 880 kkr (inklusive sociala avgifter) för verkställande direktören och totalt till 6 245 kkr (inklusive sociala avgifter) 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 uppsägningsslön och avgångsvederlag högst uppgå till 24 månadslöner.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN

Till verkställande direktören, Jesper Göransson, i Peab AB har för 2018 utgått lön och annan ersättning, inräknat förmåner med totalt 7 763 kkr (7 116). Därutöver har för 2018 rörlig ersättning utgått med 2 477 kkr (3 270) samt avsättning för LTI-program gjorts med 1 389 kkr (1 806), vilken placerats som pensionssparande i ett finansiellt instrument med koppling till Peabaktien. Pensionspremier har under året uppgått till 3 668 kkr (3 250).

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 sex personer (fram till och med 31 oktober fem personer) förutom verkställande direktören som ingår i Peabs koncernledning. Lön och annan ersättning, inräknat förmåner till andra ledande befattningshavare uppgick till 17 282 kkr (15 578). Därutöver har för 2018 rörlig ersättning utgått med 5 412 kkr (7 105) samt avsättningar för LTI-program gjorts med 3 014 kkr (3 762), vilka placerats som pensionssparande i ett finansiellt instrument med koppling till Peabaktien. Pensionspremier avseende andra ledande befattningshavare har under året uppgått totalt till 6 999 kkr (6 288).

Pensionspolicy för ledande befattningshavare innebär att pensionspremierna är baserade på en premietrappa inom alternativ ITP eller premiebestämda innebärande att total premie utgör 35-47 procent av den fasta lönen. Vissa ledande befattningshavare har överenskommelser med Peab att anställningen upphör den månaden då befattningshavaren fyller 62 år. Övriga ledande befattningshavare har en överenskommelse att anställningen upphör den månad då befattningshavaren fyller 65 år.

Uppsägningstiden från Peabs sida är tolv månader med reduktion för lön från ny arbetsgivare kombinerat med ett avgångsvederlag om sex-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 2017 uppgick kostnaden för LTI-programmet till 83 Mkr inklusive sociala avgifter.

För 2018-2020 har ett nytt LTI-program lanserats med årliga avstämningar 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 pensionssparande med koppling till Peabaktien. För 2018 uppgick kostnaden för LTI-programmet till 94 Mkr inklusive sociala avgifter.

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 anställda lyfta sin andel i vinstandelsstiftelsen. Stiftelsens förmögenhet ska, enligt stiftelsens placeringspolicy, i huvudsak placeras i Peabaktier. För 2018 avsatte Peab 80 Mkr. Beloppet, minskat med löneskatt, inbetalas till stiftelsen under 2019. För 2017 avsattes 73 Mkr inklusive särskild löneskatt.

Ledande befattningshavare samt övriga medarbetare med annan rörlig ersättning ingår inte i den krets som omfattas av vinstandelsstiftelsen.

Not 11 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	15	14	4	4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	1	1	1
Övriga tjänster	3	2	1	1
Summa	19	17	6	6

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 12 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

Koncernen, Mkr	2018	2017
Produktionskostnader ¹⁾	36 471	35 168
Personalkostnader	10 930	10 673
Avskrivningar	990	904
Nedskrivningar	34	53
Andra rörelsekostnader	1 404	1 045
Summa	49 829	47 843

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

Not 13 Finansnetto

Koncernen, Mkr	2018	2017
Ränteintäkter ¹⁾	73	75
Realisationsresultat på finansiella tillgångar som kan säljas	-	93
Utdelningar på finansiella tillgångar som kan säljas	-	16
Utdelningar på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	3	-
Värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet:		
Onoterade aktier	11	-
Onoterade fonder	11	-
Värdeförändring valutaswappar (trading)	0	7
Övriga poster	2	0
Finansiella intäkter	100	191
Räntekostnader ²⁾	-88	-118
Netto valutakursförändringar	-35	-22
Värdeförändring valutaswappar (trading)	-17	-8
Ökning under året av diskonterade belopp på avsättning för återställningskostnader	-1	-
Nedskrivningar ³⁾	-	-3
Övriga poster	-14	0
Finansiella kostnader	-155	-151
Finansnetto	-55	40

¹⁾ Avser poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

²⁾ Avser poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde förutom löpande räntenettet från räntekupongdel i ränteswappar -29 Mkr (-55).

³⁾ För 2017 inkluderades nedskrivningar med 3 Mkr vilket avsåg onoterade fonder, vilka kategoriserades som finansiella tillgångar som kan säljas.

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
Utdelningar	1 509	-
Nedskrivningar ¹⁾	-122	0
Resultat vid likvidation	1	-
Summa	1 388	0

¹⁾ För mer information om nedskrivningar, se not 41.

RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
Utdelningar på finansiella tillgångar som kan säljas	-	16
Ränteintäkter, externa	1	1
Realisationsresultat på finansiella tillgångar som kan säljas	-	163
Övriga poster	2	-
Summa	3	180

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
Räntekostnader, koncernen ¹⁾	-92	-130
Summa	-92	-130

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

Not 14 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
Förändring i avskrivningar utöver plan, immateriella tillgångar	-3	-5
Förändring i avskrivningar utöver plan, maskiner och inventarier	0	0
Avsättning periodiseringsfond	-612	-788
Erhållna koncernbidrag	2 699	3 427
Lämnade koncernbidrag	-1	-8
Summa	2 083	2 626

Not 15 Skatter

REDOVISADE I RESULTATRÄKNINGEN

Koncernen, Mkr	2018	2017
Aktuell skattekostnad/skatteintäkt		
Årets skattekostnad	-451	-548
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-2	7
	-453	-541
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt		
Temporära skillnader	7	126
Under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	4	3
Utnyttjande av aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-75	-30
Förändrade skattesatser	-38	-1
Omvärdering av redovisade värden av uppskjutna skatter	137	52
	35	150
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-418	-391

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
Aktuell skattekostnad/skatteintäkt		
Årets skattekostnad	-404	-520
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	1	-
	-403	-520
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt		
Temporära skillnader	8	11
Förändrade skattesatser	-7	-
	1	11
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	-402	-509

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

Koncernen, Mkr	2018	2018 (%)	2017	2017 (%)
Resultat före skatt	2 518		2 458	
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-554	22,0	-541	22,0
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	4	-0,2	1	-0,0
Ej avdragsgilla kostnader	-52	2,1	-106	4,3
Ej skattepliktiga intäkter	51	-2,0	172	-7,0
Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster	6	-0,2	8	-0,3
Omvärdering av redovisade värden av uppskjutna skatter	137	-5,5	52	-2,1
Utnyttjade ej aktiverade underskottsavdrag	8	-0,3	2	-0,1
Skatt hänförlig till tidigare år	-2	0,1	7	-0,3
Förändrade skattesatser	-38	1,5	-1	0,0
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-3	0,1	-24	1,0
Effekt nettoresultat joint ventures	25	-1,0	39	-1,6
Redovisad effektiv skatt	-418	16,6	-391	15,9

Moderbolaget, Mkr	2018	2018 (%)	2017	2017 (%)
Resultat före skatt	3 211		2 526	
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-706	22,0	-556	22,0
Ej avdragsgilla kostnader	-29	0,9	-1	0,0
Ej skattepliktiga intäkter	333	-10,4	40	-1,6
Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster	6	-0,2	8	-0,3
Skatt hänförlig till tidigare år	1	-0,0	-	-
Förändrade skattesatser	-7	0,2	-	-
Redovisad effektiv skatt	-402	12,5	-509	20,1

SKATT HÄNFÖRLIGT TILL ÖVRIGT TOTALRESULTAT

	Före skatt	Skatt	Efter skatt	Före skatt	Skatt	Efter skatt
Koncernen, Mkr	2018			2017		
Årets omräkningsdifferens utländska verksamheter	86	1	87	-55	-4	-59
Finansiella tillgångar som kan säljas	-	-	-	-55	-	-55
Kassaflödessäkringar	20	-4	16	112	-12	100
Övrigt totalresultat	106	-3	103	2	-16	-14

REDOVISADE I BALANSRÄKNINGEN

UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKATTESKULDER

Koncernen, Mkr	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto		Förändringar redovisade i årets resultat	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Immateriella anläggningstillgångar			-60	-68	-60	-68	8	6
Materiella anläggningstillgångar			-389	-396	-389	-396	-9	-52
Förvaltningsfastigheter			-2	-11	-2	-11	0	-13
Finansiella anläggningstillgångar	1	1			1	1	0	41
Projekt- och exploateringsfastigheter		10	-152		-152	10	-175	16
Varulager	0	1			0	1	0	0
Kundfordringar	3	18			3	18	-15	15
Upparbetad ej fakturerad intäkt	72			-75	72	-75	154	-7
Övriga fordringar			0	-1	0	-1	1	0
Räntebärande skulder	107	102			107	102	5	5
Pensionsavsättningar	125	107			125	107	17	25
Avsättningar	64	79			64	79	-22	17
Fakturerad ej upparbetad intäkt	223	267			223	267	-43	31
Övriga skulder	263	224			263	224	44	63
Underskottsavdrag	200	151			200	151	51	22
Periodiseringsfonder			-427	-289	-427	-289	-138	-173
Säkerhetsreserv			-151	-308	-151	-308	157	154
Skattefordringar/-skulder	1 058	960	-1 181	-1 148	-123	-188		
Kvittning	-1 058	-947	1 058	947	-	-		
Netto	-	13	-123	-201	-123	-188	35	150

Moderbolaget, Mkr	Uppskjuten skattefordran		Förändringar redovisade i årets resultat	
	2018	2017	2018	2017
Pensionsavsättningar	109	107	2	10
Övriga skulder	2	3	-1	1
Netto	111	110	1	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. Per 2018-12-31 är bedömningen att det inte finns någon osäkerhet i avdragsrätten för underskotten i Sverige och den uppskjutna skatten är därför fullt ut redovisad som en tillgång. Värdet av den uppskjutna skatten på underskottsavdrag i Sverige som inte redovisades som tillgång per 2017-12-31 på grund av osäkerhet i avdragsrätten för underskotten uppgick till 137 Mkr.

För den norska verksamheten kvarstår en osäkerhet kring det framtida utnyttjandet av underskottsavdrag uppgående till 508 Mkr

(504). Dessa har inte aktiverats. Skattevärdet av de ej aktiverade underskottsavdragen uppgår till 112 Mkr (116).

FÖRÄNDRADE SKATTESATSER

Från och med 2019 är skattesatsen i Sverige ändrad till 21,4 procent från 22 procent som gällde under 2018. Från och med 2021 kommer skattesatsen i Sverige att ändras till 20,6 procent.

Från och med 2019 är skattesatsen i Norge ändrad till 22 procent från 23 procent som gällde under 2018. Under 2017 uppgick skattesatsen i Norge till 24 procent.

De skattemässigt temporära skillnaderna i Sverige och i Norge är värderade till den skattesats som gäller vid den tidpunkt som den temporära skillnaden förväntas upphöra.

Not 16 Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen 2018, Mkr	Immateriella tillgångar, externt förvärvade					Immateriella tillgångar, internt utvecklade	Balanserade utvecklingsutgifter	Totalt
	Goodwill	Varumärken	Kundrelationer	Nyttjanderätter grus- och bergtäkter	Övriga immateriella tillgångar			
Ingående anskaffningsvärde	1 844	306	51	202	73	39	2 515	
Inköp					66	34	100	
Inköp via förvärvade företag	16						16	
Försäljningar och utrangeringar		-21	-1		-3		-25	
Valutakursdifferens	7	3			1		11	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 867	288	50	202	137	73	2 617	
Ingående avskrivningar	-	-163	-39	-72	-17	-16	-307	
Försäljningar och utrangeringar		8	1				9	
Avskrivningar ¹⁾		-17	-3	-8	-6	-4	-38	
Valutakursdifferens		-1					-1	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-173	-41	-80	-23	-20	-337	
Ingående nedskrivningar	-24	-11	-	-	-	-6	-41	
Försäljningar och utrangeringar		12					12	
Valutakursdifferens		-1					-1	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-24	-	-	-	-	-6	-30	
Utgående redovisat värde	1 843	115	9	122	114	47	2 250	

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					39	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	

¹⁾ Avskrivningar ingår i följande rader i resultaträkningen:

Mkr	2018	2017
Kostnader för produktion	-34	-31
Försäljnings- och administrationskostnader	-4	-1
Summa	-38	-32

²⁾ Nedskrivningar ingår i följande rad i resultaträkningen:

Mkr	2018	2017
Kostnader för produktion	-	-11
Summa	-	-11

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV GOODWILL I KASSA-GENERERANDE ENHETER

I Peabkoncernens balansräkning 2018-12-31 ingår goodwill med totalt 1 843 Mkr (1 820). I nedanstående tabell redovisas goodwill per grupp av kassagenererande enheter för vilken goodwill nedskrivningsprövas.

Mkr	2018	2017
Bygg		
Bygg Sverige	68	68
Bygg Finland	66	63
Bygg Norge	155	151
Anläggning		
Anläggning Sverige	165	165
Anläggning Norge	7	6
Industri		
Affärsområdesnivå, vid Peabs återköp 2008	1 274	1 274
Industri Sverige	66	51
Projektutveckling		
Fastighetsutveckling Sverige	21	21
Bostadsutveckling Sverige	14	14
Bostadsutveckling Norge	7	7
Summa	1 843	1 820

NEDSKRIVNINGAR AV GOODWILL

Koncernen har inte gjort någon nedskrivning av goodwill under 2018, ej heller under 2017. 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 7,9 procent (8,7) använts, i Norge 9,0 procent (9,4) och i Finland 8,4 procent (9,2). Dessa motsvaras av diskonteringsränta före skatt i snitt i Sverige om 8,0 procent (8,8), i Norge 9,3 procent (9,4) och i Finland 8,5 procent (9,3).

Moderbolaget 2018, Mkr	Immateriella tillgångar, externt förvärvade	Immateriella tillgångar, internt utvecklade	Totalt
	Övriga immateriella tillgångar	Balanserade utvecklingsutgifter	
Ingående anskaffningsvärde	22	17	39
Inköp	8	8	16
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30	25	55
Ingående avskrivningar	–	-1	-1
Avskrivningar ¹⁾	–	-3	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	–	-4	-4
Utgående redovisat värde	30	21	51

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

¹⁾ Avskrivningar ingår i följande rad i resultaträkningen:

Mkr	2018	2017
Administrationskostnader	-3	-1
Summa	-3	-1

Not 17 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen 2018, Mkr	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Pågående nyanläggningar	Totalt
Ingående anskaffningsvärde	2 849	8 778	320	11 947
Inköp	71	1 030	440	1 541
Inköp via förvärvade företag		36		36
Försäljningar och utrangeringar	-440	-444		-884
Försäljning via sålda bolag	-28			-28
Omklassificering	26	159	-216	-31
Valutakursdifferens	18	41		59
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 496	9 600	544	12 640
Ingående avskrivningar	-910	-5 509	-	-6 419
Akkumulerad avskrivning förvärvade företag		-6		-6
Försäljningar och utrangeringar	89	384		473
Försäljning via sålda bolag	15			15
Avskrivningar	-105	-827		-932
Omklassificering	-5	12		7
Valutakursdifferens	-4	-23		-27
Utgående ackumulerade avskrivningar	-920	-5 969	-	-6 889
Ingående nedskrivningar	-4	-16	-	-20
Försäljningar och utrangeringar		8		8
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	2			2
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2	-8	-	-10
Utgående redovisat värde	1 574	3 623	544	5 741

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
Akkumulerad 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

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 och återföringar av nedskrivningar redovisas på följande rad i resultaträkningen:

Mkr	2018	2017
Kostnader för produktion	2	-2
Summa	2	-2

Under året har låneutgifter aktiverats med 4 Mkr (0).

Moderbolaget, Mkr	Maskiner och inventarier	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	5	5
Försäljningar och utrangeringar	-3	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2	5
Ingående avskrivningar	-4	-4
Försäljningar och utrangeringar	3	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1	-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 636 Mkr (598). När leasingavtalen upphör har Peab i normalfallet en skyldighet att köpa utrustningen till restvärdet. De leasade tillgångarna ägs av leasingföretagen.

Not 18 Förvaltningsfastigheter

Koncernen 2018, Mkr	Förvaltningsfastigheter	Pågående nyanläggningar	Totalt
Ingående anskaffningsvärde	819	117	936
Inköp	59	190	249
Försäljningar och utrangeringar	-588	-16	-604
Omklassificering	90	-31	59
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	380	260	640
Ingående avskrivningar	-55	-	-55
Försäljningar och utrangeringar	24	-	24
Avskrivningar	-20	-	-20
Omklassificering	10	-	10
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41	-	-41
Ingående nedskrivningar	-10	-	-10
Försäljningar och utrangeringar	10	-	10
Omklassificering	-10	-	-10
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10	-	-10
Utgående redovisat värde	329	260	589

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

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.

¹⁾ Nedskrivningar redovisas på följande rad i resultaträkningen:

Mkr	2018	2017
Kostnader för produktion	-	-10
Summa	-	-10

Under året har låneutgifter aktiverats med 4 Mkr (5).

ACKUMULERADE VERKLIGA VÄRDEN

Vid årets slut uppgick det verkliga värdet till 707 Mkr jämfört med bokfört värde om 589 Mkr. Vid utgången av 2017 uppgick det verkliga värdet till 918 Mkr jämfört med bokfört värde om 871 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	2018	2017
Hysesintäkter	53	65
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighets-skatt och tomträttsavgäld)	-21	-28
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	-4	-4

Not 19 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 33,33 procent. I december 2018 förändrades ägandet i Tornet efter att Peab, Folksam och Balder förvärvat Riksbyggens 19 procentiga ägarandel i Tornet. Peab ökade därmed sitt ägande från 31 procent till 33,33 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.

Koncernen, Mkr	Väsentliga joint ventures 2018-12-31				Väsentliga joint ventures 2017-12-31			
	Fastighets AB Centur	Fastighets AB ML4	Tornet Bostadsproduktion AB	Point Hyllie Holding AB	Fastighets AB Centur	Fastighets AB ML4	Tornet Bostadsproduktion AB	Point Hyllie Holding AB
Nettoomsättning	286	87	130	30	275	85	101	28
Rörelseresultat ¹⁾	239	44	78	11	220	43	59	10
Ränteintäkter och liknade resultatposter					4			
Räntekostnader och liknade resultatposter	-63	-27	-80	-9	-68	-27	-50	-8
Skatt	-30	-3		-1	-36	-4	-2	-1
Årets resultat	146	14	-2	1	120	12	7	1
Övrigt totalresultat					1			
Årets totalresultat	146	14	-2	1	121	12	7	1
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-3				-6			
Summa totalresultat efter avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	143	14	-2	1	115	12	7	1
¹⁾ Avskrivningar uppgår till		42	19	14		41	15	14
Anläggningstillgångar		121	5			90		0
Förvaltningsfastigheter	5 378	1 849	2 921	975	4 382	1 854	2 393	785
Kortfristiga placeringar och likvida medel	725	6	37	18	58	35	61	41
Övriga omsättningstillgångar	50	21	19	16	18	1	5	13
Summa tillgångar	6 153	1 997	2 982	1 009	4 458	1 980	2 459	839
Långfristiga finansiella skulder	4 382	1 793	2 541	980	3 664	1 825	2 135	779
Övriga långfristiga skulder	159	51	26		109	36		
Kortfristiga finansiella skulder		31				28		
Övriga kortfristiga skulder	839	28	47	42	58	11	86	80
Summa skulder	5 380	1 903	2 614	1 022	3 831	1 900	2 221	859
Nettotillgångar	773	94	368	-13	627	80	238	-20
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-10				-7			
Nettotillgångar efter avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	763	94	368	-13	620	80	238	-20
Koncernens andel av nettotillgångar vid årets ingång	310	39	74	-10	252	11	72	-11
Andel av summa totalresultat	71	8	-1		58	28 ²⁾	2	1
Förvärv			19					
Tillskott / nyemission			31	3				
Koncernens andel av nettotillgångar vid årets utgång	381	47	123	-7	310	39	74	-10
Koncernens andel av orealiserad internvinst vid årets ingång	-30	-54	-21	-99	-30	-54	-20	-99
Eliminering av orealiserad vinst	-7	-1	1	-4			-1	0
Koncernens andel av orealiserad internvinst vid årets utgång	-37	-55	-20	-103	-30	-54	-21	-99
Redovisat värde vid årets utgång	344	-8	103	-110	280	-15	53	-109
²⁾ Andel av årets resultat inkluderar justeringar av tidigare års resultat.								
Totalresultatet fördelas på följande rader i resultaträkningen:								
Kostnader för produktion	64	7		-4	57	28	2	1
Övrigt totalresultat					1			
Summa	64	7	0	-4	58	28	2	1
Redovisat värde fördelas på följande rader i balansräkningen:								
Andelar i joint ventures	344		103		280		53	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ³⁾		-8		-110		-15		-109
Summa	344	-8	103	-110	280	-15	53	-109

³⁾ Avser joint venture där nettot av eget kapital och internvinsteliminering är negativt.

UPPLYSNING OM ÖVRIGA JOINT VENTURES VÄRDE I KONCERNEN

Koncernen, Mkr	2018	2017
Andel av totalresultat för övriga joint ventures	41	83
Totalresultatet fördelas på följande rader i resultaträkningen:		
Kostnader för produktion	29	77
Övriga rörelseintäkter	12	6
Summa	41	83
Redovisat värde av övriga joint ventures	559	547
Redovisat värde fördelas på följande rader i balansräkningen:		
Andelar i joint ventures	629	603
Övriga avsättningar ¹⁾	-60	-47
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ²⁾	-10	-9
Summa	559	547

¹⁾ Avser joint venture med negativt eget kapital.

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

Företag	Org.nummer	Säte	Andel procent 2018	Andel procent 2017	Företag	Org.nummer	Säte	Andel procent 2018	Andel procent 2017
Acturum Development AB	556910-5488	Stockholm	50,0	50,0	Nye Egne Hjem AS	913 624 149	Lysaker	50,0	50,0
Arktek AS	913 955 889	Tromsø	33,4	33,4	PeKum AB	559041-7464	Kumla	50,0	50,0
Blindheim Kran AS	918 329 293	Hjörungavåg	45,0	45,0	Point Hyllie Holding AB	559023-4034	Solna	50,0	50,0
Blåsut Åstorp AB	556627-4386	Stockholm	-	50,0	PPE Holding AB	559003-7304	Solna	50,0	50,0
Bondistranda Utvikling AS	992 512 741	Lysaker	50,0	50,0	Runö Fastigheter Handelsbolag	969723-2107	Stockholm	30,0	30,0
Brekkeveien 5 Bolig AS	991 935 177	Lysaker	50,0	50,0	Scandinavian Mountains AB	556973-5631	Malung-Sälen	24,3	25,0
Byggutveckling Svenska AB	556627-2117	Linköping	50,0	50,0	Sicklaön Bygg Invest AB	556911-5479	Solna	50,0	50,0
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	50,0	50,0	Sikrenodalen AB	556616-7242	Stockholm	-	50,0
Fastighets AB ML4	556786-2155	Malmö	50,0	50,0	Sjökrona Exploatering AB	556790-5624	Helsingborg	25,0	25,0
Fastighets AB Tornet	559008-2912	Göteborg	50,0	50,0	Skiab Invest AB	556848-5220	Malung-Sälen	50,0	50,0
Fjällvärme i Sälen AB	556536-1895	Malung-Sälen	50,0	50,0	Skiab Invest AS	915 659 454	Trysil	50,0	50,0
Fjölfjellet Eiendom AS	915 467 407	Tromsø	50,0	50,0	Solligården Bolig DA	913 765 516	Lysaker	50,0	50,0
Flotningen Park AS	992 212 330	Skien	50,0	50,0	Solligården Naering AS	913 764 862	Lysaker	50,0	50,0
Frenvikrønningen AS	986 838 325	Skien	50,0	50,0	Stadsliden Utveckling AB	556874-7413	Umeå	50,0	50,0
Fri Sikt Voldsdalsberga AS	990 529 396	Ulsteinvik	40,0	-	Steindalen AS	914 738 091	Stjørdal	33,3	33,3
Hans Haslums Vei Utvikling AS	914 498 937	Lysaker	50,0	50,0	Storsvingen Blokk E AS	999 210 953	Hammerfest	50,0	50,0
Hälsostaden Ängelholm Holding AB	556790-5723	Ängelholm	33,3	33,3	Strömbrytaren Holding AB	559116-6391	Stockholm	50,0	50,0
ITolv AB	556513-2478	Eksjö	35,0	35,0	Svenska Fräs och Asfalt-återvinning SFA AB	556214-7354	Markaryd	40,0	40,0
Kaldsletneset AS	911 692 058	Tromsø	50,0	50,0	Sydpartner AB	556712-4952	Ängelholm	50,0	50,0
KB Älvhögsborg	916899-2734	Trollhättan	50,0	50,0	TCL S.ä.r.l.	19982401227	Luxemburg	50,0	50,0
Kirkebakken Vest AS	988 796 174	Horten	50,0	50,0	Tomasjord Park AS	983 723 853	Tromsø	50,0	50,0
Klosterfoss Utvikling AS	991 043 829	Skien	50,0	50,0	Tornet Bostadsproduktion AB	556796-2682	Stockholm	33,3	31,0
Kungsörs Grusaktiebolag	556044-4134	Kungsör	50,0	50,0	Trysil Hotellutvikling AS	987 054 409	Trysil	50,0	50,0
Lillegården Eiendom AS	886 804 512	Skien	50,0	50,0	Trysil Suiter AS	991 276 068	Trysil	50,0	50,0
Ljusta Projektutveckling AB	556668-4899	Sundsvall	50,0	50,0	Tunveien Eiendom AS	916 321 007	Oslo	50,0	50,0
Ljusta Projektutveckling KB	969700-6188	Sundsvall	50,0	50,0	Täljö Utveckling nr 4 AB	556750-5069	Stockholm	-	30,0
Medkila Nord AS	998 565 545	Harstad	50,0	50,0	Vardenbakken 99 AS	998 347 211	Oslo	50,0	50,0
Mountain Resort Trysil AS	996 284 115	Trysil	50,0	50,0	Visio Råsunda Garage AB	556952-9992	Solna	50,0	50,0
Myren Parkering AS	912 024 733	Skien	26,4	26,4	Överby Holding AB	559103-6818	Solna	50,0	50,0
Nedre Holte AS	985 911 495	Harstad	50,0	50,0	Överby Trollhättan Fastigheter AB	559049-7482	Solna	-	50,0
Nya Bara Utvecklings AB	556858-4311	Malmö	50,0	50,0					

Not 20 Gemensam verksamhet

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

Företag, Säte, Organisationsnummer	Andel procent 2018	Andel procent 2017
Dockan Exploatering AB, Malmö, 556594-2645	33,3	33,3
Mälarstrandens Utvecklings AB, Västerås, 556695-5414	44,0	44,0

Not 21 Räntebärande fordringar

LÅNGFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE FORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2018	2017
Fordringar på koncernens joint ventures	1 341	1 297
Fordringar på bostadsrättsföreningar	28	125
Andra räntebärande fordringar	76	98
Summa	1 445	1 520

KORTFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE FORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2018	2017
Fordringar på koncernens joint ventures	129	93
Fordringar på bostadsrättsföreningar	501	311
Andra räntebärande fordringar	10	7
Summa	640	411

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen, Mkr	2018	2017
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		
Onoterade fonder	89	–
Onoterade aktier	20	–
Finansiella tillgångar som kan säljas		
Innehav icke marknadsnoterade fonder	–	59
Onoterade aktier och andelar som värderas till anskaffningsvärde	–	21
Summa	109	80

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
Ingående balans	0	480
Avyttrade tillgångar	–	-574
Värdeförändring	–	94
Valutakursdifferens	–	0
Utgående balans	0	0

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

Not 23 Andra fordringar

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Fordringar hos koncernens joint ventures	33	48		
Andra långfristiga fordringar	74	81		
Derivat som innehas för säkring	0	2		
Summa	107	131	-	-

ANDRA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Fordringar hos koncernens joint ventures	15	10	-	-
Andra kortfristiga fordringar	716	263	2	4
Derivat som innehas för säkring	1	4	-	-
Summa	732	277	2	4

Not 24 Projekt- och exploateringsfastigheter

Koncernen, Mkr	2018	2017
Bostadsbyggrätter	5 394	5 116
Kommersiella byggrätter	656	627
Pågående bostadsprojekt	2 034	1 173
Pågående kommersiella projekt	1 227	383
Färdigställda fastigheter	14	170
Övrigt	360	143
Summa	9 685	7 612

Projekt- och exploateringsfastigheter är under året nedskrivna med 30 Mkr (22). Under året har låneutgifter aktiverats med 25 Mkr (11).

ÅTERVINNING

Av projekt- och exploateringsfastigheters redovisade värde om 9 685 Mkr (7 612) förväntas cirka 5 800 Mkr (cirka 4 200) återvinnas genom produktionsstart eller försäljning efter mer än 12 månader efter balansdagen. Resterande del förväntas återvinnas inom 12 månader efter balansdagen.

Not 25 Varulager

Koncernen, Mkr	2018	2017
Råvaror och förnödenheter	133	118
Varor under tillverkning	3	3
Färdiga varor och handelsvaror	305	278
Summa	441	399

Not 26 Kundfordringar

Totala kundfordringar uppgick till 10 166 Mkr (8 709). Affärsområde Bygg, Anläggning och Projektutveckling har ökat kundfordringarna medan affärsområde Industri har relativt oförändrat belopp i jämförelse med 2017. För mer information om kundfordringar se not 35.

Kundfordringar är nedskrivna i resultaträkningen med konstaterade och befarade kundförluster om totalt 11 Mkr (17). Konstaterade kundförluster uppgick till 22 Mkr (11) i koncernen, varav 16 Mkr var nedskrivna 2017. Förlusterna har uppstått i samband med konkurs hos några av företagets kunder. Merparten av förlusterna är hänförliga till affärsområde Industri. I moderbolaget finns inga kundförluster.

Not 27 Entreprenaduppdrag

UPPARBETADE MEN EJ FAKTURERADE INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2018	2017
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	36 259	36 733
Fakturerad på ej avslutade entreprenader	-33 947	-34 325
Summa	2 312	2 408

FAKTURERADE MEN EJ UPPARBETADE INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2018	2017
Fakturerad på ej avslutade entreprenader	55 619	45 467
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	-48 778	-39 215
Summa	6 841	6 252

Upparbetade intäkter från pågående entreprenader redovisas över tid. Beräkningen av uppberedningsgraden sker på basis av nedlagda projektkostnader vid periodens utgång i förhållande till den mot projektintäkter 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.

Koncernen, Mkr	Upparbetade men ej fakturerade intäkter	Fakturerade men ej upparbetade intäkter	Upparbetade men ej fakturerade intäkter	Fakturerade men ej upparbetade intäkter
	2018		2017	
Intäkt redovisad i perioden som ingick i fakturerad men ej upparbetad intäkt vid periodens ingång		6 252		5 904
Fakturerad under året, reducerad med belopp som redovisats som intäkt under året		-6 841		-6 252
Överföring från upparbetad men ej fakturerad intäkt vid periodens början till kundfordringar	-2 408		-2 688	
Uppberedning under året, reducerad med belopp som fakturerats under året	2 312		2 408	
Valutakursdifferenser	29	24	-18	-15

Intäkter som redovisas under rapportperioden från uppfyllda prestationsåtaganden under tidigare perioder uppgick till -330 Mkr (-226).

Not 28 Eget kapital

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Koncernen	A-aktier	B-aktier	Totalt antal emitterade fullt betalda aktier	Aktiekapital, kronor
Emitterade per 1 januari 2018	34 319 957	261 729 773	296 049 730	1 583 866 056
Emitterade per 31 december 2018	34 319 957	261 729 773	296 049 730	1 583 866 056

En A-aktie berättigar till 10 röster och en B-aktie till 1 röst. Alla aktierna har ett kvotvärde på 5,35 kr. För de aktier som finns i eget förvar (se nedan) är alla rättigheter upphävd fram till dess att dessa aktier återutges.

ÅTERKÖPTA EGNA AKTIER SOM REDUCERAT EGET KAPITALPOSTEN BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE ÅRETS RESULTAT

	Antal aktier ¹⁾		Belopp som påverkat eget kapital, Mkr ²⁾	
	2018	2017	2018	2017
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 under 2017 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 samarbetsarrangemang.

UTDELNING

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning; Kontant utdelning 4,20 kr per aktie (4,00), totalt 1 238 843 533 kronor (1 179 850 984) beräknat på antalet utestående aktier. Den totala utdelningen beräknas på vid utdelningstillfället utestående aktier. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 9 maj 2019.

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 aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiens kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden. Belopp som tillförts överkursfonden fr o m 1 januari 2006 ingår i fritt eget kapital.

Särskild fond

Avser avsättning till fond vid minskning av aktiekapitalet att användas enligt beslut av bolagsstämman.

Fond för verkligt värde

Företaget tillämpar ÄRLs 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 29 Räntebärande skulder**LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Koncernen, Mkr	2018	2017
Banklån	2 657	1 555
Obligationer	2 048	550
Finansiella leasingsskulder	431	411
Övriga långfristiga skulder	58	57
Summa	5 194	2 573

KORTFRISTIGA SKULDER

Koncernen, Mkr	2018	2017
Banklån	726	685
Företagscertifikat	730	200
Obligationer	200	100
Finansiella leasingsskulder	162	155
Lån från joint ventures	0	29
Summa	1 818	1 169

FINANSIELLA LEASINGSKULDER

Finansiella leasingsskulder förfaller till betalning enligt nedan:

Koncernen, Mkr	Minimilease-avgifter	Ränta	Kapitalbelopp	Minimilease-avgifter	Ränta	Kapitalbelopp
	2018	2018	2018	2017	2017	2017
Inom ett år	171	9	162	164	9	155
Mellan ett och fem år	429	9	420	414	10	404
Senare än om fem år	11	0	11	7	0	7
Summa	611	18	593	585	19	566

Variabla leasingavgifter uppgår till 0 Mkr (1). För ytterligare information avseende koncernens finansiella leasing, se not 17.

FÖRÄNDRING AV LÅN

Koncernen, Mkr	2017-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande poster			2018-12-31
			Nya leasingavtal	Förvärv	Valutakursdifferens	
Banklån	2 240	1 100		2	41	3 383
Företagscertifikat	200	530				730
Obligationer	650	1 598				2 248
Finansiell leasing	566	-243	256	9	5	593
Lån från joint ventures	29	-29				0
Övriga skulder	57	-6		7		58
Summa	3 742	2 950	256	18	46	7 012

Koncernen, Mkr	2016-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande poster			2017-12-31
			Nya leasingavtal	Förvärv ¹⁾	Avyttring	
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	566
Lån från joint ventures	36	-7				29
Övriga skulder	105	-48				57
Summa	5 022	-1 688	218	193	-17	3 742

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

Moderbolaget, Mkr	2017-12-31	Kassaflöde ²⁾	2018-12-31
Skulder koncernföretag	6 326	-2 443	3 883
Summa	6 326	-2 443	3 883

Moderbolaget, Mkr	2016-12-31	Kassaflöde ²⁾	2017-12-31
Skulder koncernföretag	7 281	-955	6 326
Summa	7 281	-955	6 326

²⁾ Förändring av lån enligt kassaflödesanalysen uppgår till -2 464 Mkr (-946), vilket även inkluderar förändring av saldo på koncernkonto med -21 Mkr (9).

Not 30 Pensioner

FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER

Förmånsbestämda planer består av ITP 2-planen för tjänstemän i Sverige som tryggas genom försäkring i Alecta. 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 2018 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 169 Mkr (168). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 1,01 procent (0,96) respektive 0,65 procent (0,61).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2018 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 142 procent (154).

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	
	2018	2017	2018	2017
Kostnader för avgiftsbestämda planer	798	702	41	38
Varav ITP 2-plan finansierad i Alecta	191	178	8	6

Not 31 Avsättningar

AVSÄTTNINGAR SOM ÄR LÅNGFRISTIGA SKULDER

Koncernen, Mkr	2018	2017
Garantikostnader	442	342
Återställningskostnader	124	137
Löneskatt på pensionskostnader	111	98
Tvister	14	–
Åtagande i joint ventures	60	47
Övrigt	65	13
Summa	816	637

AVSÄTTNINGAR SOM ÄR KORTFRISTIGA SKULDER

Koncernen, Mkr	2018	2017
Ej upparbetad befarad förlust	25	43
Garantikostnader	180	184
Återställningskostnader	3	–
Tvister	25	56
Övrigt	33	79
Summa	266	362

AVSÄTTNINGAR

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
Löneskatt på pensionskostnader	36	32
Summa	36	32

Koncernen, Mkr 2018	Ej upp- arbetad befarad förlust	Garanti- kostnader	Återställ- ningskost- nader	Löneskatt på pensions- kostnader	Tvister	Åtagande i joint ventures	Övrigt	Totalt
Redovisat värde vid årets ingång	43	526	137	98	56	47	92	999
Avsättningar som gjorts under året	1	416	10	19	37	12	79	574
Belopp som tagits i anspråk under året	-19	-316	-21	-6	-32		-65	-459
Outnyttjade belopp som har återförts under året		-9	0		-23		-10	-42
Ökning under året av diskonterade belopp			1					1
Valutakursdifferens		5	0		1	1	2	9
Redovisat värde vid årets utgång	25	622	127	111	39	60	98	1 082
Varav långfristig del av avsättningarna		442	124	111	14	60	65	816
Varav kortfristig del av avsättningarna	25	180	3		25		33	266

Koncernen, Mkr 2017	Ej upp- arbetad befarad förlust	Garanti- kostnader	Återställ- ningskost- nader	Löneskatt på pensions- kostnader	Tvister	Åtagande i joint ventures	Övrigt	Totalt
Redovisat värde vid årets ingång	37	414	136	85	55	43	66	836
Avsättningar som gjorts under året	6	189	8	13	31	5	66	318
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
Omklassificering		35						35
Valutakursdifferens			0		0	-2	-1	-3
Redovisat värde vid årets utgång	43	526	137	98	56	47	92	999
Varav långfristig del av avsättningarna		342	137	98		47	13	637
Varav kortfristig del av avsättningarna	43	184			56		79	362

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
Redovisat värde vid årets ingång	32	28
Avsättningar som gjorts under året	6	4
Belopp som tagits i anspråk under året	-2	-
Redovisat värde vid årets utgång	36	32
Varav långfristig del av avsättningarna	36	32

EJ UPPARBETAD BEFARAD FÖRLUST

Befarade förluster i entreprenadavtal kostnadsförs så snart de är kända. Enligt IFRS 15 redovisas den ej upparbetade delen av befarad förlust som avsättning. Avsättning för ej upparbetad befarad förlust har gjorts inom samtliga affärsområden.

GARANTIKOSTNADER

Avser beräknad kostnad för att åtgärda fel och brister avseende avslutade projekt som uppkommer under projektens garantitid, lämnade hyresgarantier samt återköpsgarantier till bostadsrättsföreningar. Utfliödet 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 avslutad brytning. Avsättningen ökar utifrån bruten mängd och återföres efter utförd återställning. Avsatt belopp förväntas tas i anspråk successivt efter avslutad brytning. Återställning kan förväntas ske under 1 till 15 år. 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 32 Övriga skulder

ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Villkorad köpeskillning	23	23		
Derivat som innehas för säkring	22	44		
Övriga skulder	116	136		
Summa	161	203	-	-

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Skulder till joint ventures	13	6		
Villkorad köpeskillning	11	11		
Källskatt, sociala avgifter	204	196	4	4
Mervärdesskatt	647	631		
A-conto pågående arbete	358	350		
Derivat som innehas för säkring	1	2		
Övriga skulder	223	229	0	3
Summa	1 457	1 425	4	7

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
Upplupna lönekostnader	38	43
Upplupna sociala avgifter	18	18
Upplupna omkostnader	10	15
Summa	66	76

Not 34 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Koncernens finansiella instrument värderas antingen till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på hur instrumentet klassificeras enligt IFRS 9. De poster som varit föremål för värdering till verkligt värde är onoterade aktieinnehav, olika typer av derivatinstrument, onoterade fonder samt villkorad köpeskillning.

Koncernens onoterade aktieinnehav värderas till verkligt värde. Anskaffningsvärdet är en rimlig approximation av verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde för koncernens andelar i onoterade 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 erhållna projekt 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	Värderade till verkligt värde via resultat- räkningen		Derivat som används i säkrings- redovisning		Finansiella tillgångar som kan säljas ¹⁾	Upplupet anskaffnings- värde ²⁾		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	2018	2017	2018	2017		2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Finansiella tillgångar													
Andra långfristiga värdepappers- innehav	109				80					109	80	109	80
Räntebärande långfristiga fordringar						1 445	1 520			1 445	1 520	1 449	1 525
Andra långfristiga fordringar			0	2		89	108			89	110	89	110
Kundfordringar						10 166	8 709			10 166	8 709	10 166	8 709
Räntebärande kortfristiga fordringar						640	411			640	411	640	411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						33	28			33	28	33	28
Övriga kortfristiga fordringar	1	4				513	96			514	100	514	100
Likvida medel						1 376	595			1 376	595	1 376	595
Summa finansiella tillgångar	110	4	0	2	80	14 262	11 467	-	-	14 372	11 553	14 376	11 558
Finansiella skulder													
Räntebärande långfristiga skulder								5 194	2 573	5 194	2 573	5 187	2 573
Övriga långfristiga skulder	23	23	22	44				116	136	161	203	161	203
Räntebärande kortfristiga skulder								1 818	1 169	1 818	1 169	1 818	1 169
Leverantörsskulder								5 177	4 882	5 177	4 882	5 177	4 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter								4	14	4	14	4	14
Övriga kortfristiga skulder	12	11		2				91	141	103	154	103	154
Summa finansiella skulder	35	34	22	46	-	-	-	12 400	8 915	12 457	8 995	12 450	8 995
Oredovisade vinster/förluster ³⁾												11	5

¹⁾ Kategorin endast aktuell till och med år 2017.

²⁾ Finansiella tillgångar klassificerade 2017 som Kund- och lånefordringar.

³⁾ 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 -17 Mkr (-1).
Effekterna är hänförliga till marknadsvärdering av utestående valutaswappar.

Moderbolaget, Mkr	Värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Upplupet anskaff- ningsvärde ¹⁾		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Finansiella tillgångar										
Andra långfristiga värdepappers- innehav	0						0		0	
Kundfordringar			0	1			0	1	0	1
Kortfristiga fordringar koncernföretag			2 736	3 472			2 736	3 472	2 736	3 472
Summa finansiella tillgångar	0	-	2 736	3 473	-	-	2 736	3 473	2 736	3 473
Finansiella skulder										
Långfristiga skulder till koncernföretag					3 883	6 326	3 883	6 326	3 883	6 326
Leverantörsskulder					31	25	31	25	31	25
Kortfristiga skulder till koncernföretag					59	347	59	347	59	347
Summa finansiella skulder	-	-	-	-	3 973	6 698	3 973	6 698	3 973	6 698

¹⁾ Finansiella tillgångar klassificerade 2017 som Kund- och lånefordringar.

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 2		Nivå 3		Summa	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Finansiella tillgångar						
Andra långfristiga värdepappersinnehav			109	59	109	59
<i>Varav onoterade aktier</i>			20		20	–
<i>Varav onoterade fonder</i>			89	59	89	59
Andra långfristiga fordringar		2			–	2
<i>Varav råvarusäkkring med termin</i>		2			–	2
Övriga kortfristiga fordringar	1	4			1	4
<i>Varav valutaderivat</i>	1	4			1	4
Summa finansiella tillgångar	1	6	109	59	110	65
Finansiella skulder						
Övriga långfristiga skulder	22	44	23	23	45	67
<i>Varav ränteswappar</i>	18	44			18	44
<i>Varav råvarusäkkring med termin</i>	4				4	–
<i>Varav villkorad köpeskilling</i>			23	23	23	23
Övriga kortfristiga skulder	1	2	11	11	12	13
<i>Varav valutaderivat</i>	1	2			1	2
<i>Varav villkorad köpeskilling</i>			11	11	11	11
Summa finansiella skulder	23	46	34	34	57	80

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

Koncernen, Mkr	Onoterade aktier ¹⁾	Onoterade fonder	
	2018	2018	2017
Ingående balans	21	59	54
Investeringar under året	–	19	17
Försäljningar under året	-12	–	–
Återbetalningar under året	–	–	-14
Erhållen utdelning	–	-3	-1
Redovisat i årets resultat ²⁾	11	14	-2
Redovisat i övrigt totalresultat	–	–	5
Utgående balans	20	89	59

¹⁾ Från och med 2018 värderas även onoterade aktier till verkligt värde.

²⁾ Redovisas i finansnettot.

Villkorad köpeskilling

Koncernen, Mkr	2018	2017
Ingående balans	34	23
Årets förvärv	2	11
Årets utbetalningar	-3	–
Redovisat i årets resultat:		
Övriga rörelsekostnader	1	–
Räntekostnad (diskontering) ¹⁾	0	0
Redovisat i övrigt totalresultat	0	–
Utgående balans	34	34

¹⁾ Redovisas i finansnettot.

De villkorade köpeskillingarna kommer att uppgå till minst 3 Mkr och maximalt till 40 Mkr.

Not 35 Finansiella risker och finanspolicy

FINANSFÖRVALTNINGEN

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företags 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	2018-12-31	2017-12-31
Kassa och bankplaceringar	1 376	595
Outnyttjade checkräkningskrediter	1 000	750
Övriga outnyttjade kreditlimiter	4 200	4 000
Likviditetsåtagande för utestående företagscertifikat	-730	-200
Summa	5 846	5 145

Enligt finanspolicyn ska koncernens nettoskuld huvudsakligen vara täckt av beviljade lånelöften med en löptid uppgående till 1–5 år. Vid årsskiftet var den genomsnittliga lånebindningstiden på utnyttjade krediter 66 månader (98), på ej utnyttjade krediter 18 månader (27) samt på totala beviljade krediter 45 månader (58). Peabs grundfinansiering utgörs av en kreditfacilitet på totalt 3 600 Mkr och löper till september 2020, efter utnyttjande av förlängningsoptioner. 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 2018.

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 730 Mkr (200).

Peab har sedan 2012 ett MTN-program med en låneram på 3 miljarder kronor. Under 2018 har nya obligationslån emitterats om 1 700 Mkr (-) under MTN-programmet medan obligationslån om nominellt 100 Mkr (350) förfallit under året. Vid årsskiftet hade Peab utestående obligationslån uppgående till nominellt 2 250 Mkr (650).

Totala beviljade kreditlöften, exklusive del av certifikatprogrammet som ej utnyttjats och exklusive ej utnyttjad del av MTN-programmet, uppgick den 31 december 2018 till 12 212 Mkr (8 492). Utav totala beviljade kreditlöften var 7 012 Mkr (3 742) 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

LÖPTIDANALYS FINANSIELLA SKULDER, ODISKONTERADE KASSAFLÖDEN INKLUSIVE RÄNTA

Koncernen 2018, Mkr	Valuta	Medelränta på balansdagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK	Förfall 2019	Förfall 2020	Förfall 2021	Förfall 2022	Förfall 2023	Förfall 2024–
Banklån	SEK	1,6	1 010	1 010	179	500	179	91	54	7
Banklån	NOK	3,2	735	753	522	220	2	2	5	2
Banklån	EUR	1,3	174	1 788	65	657	8	8	8	1 042
Företagscertifikat	SEK	0,1	730	730	730					
Obligationslån	SEK	0,8	2 288	2 288	217	764	1 005	302		
Finansiella leasingsskulder	SEK	1,3	516	516	125	161	197	9	9	15
Finansiella leasingsskulder	NOK	3,2	102	104	37	32	19	11	5	
Finansiella leasingsskulder	EUR	7,8	2	19	11	5	3			
Summa räntebärande finansiella skulder				7 208	1 886	2 339	1 413	423	81	1 066
Leverantörsskulder	SEK		4 206	4 206	4 206					
Leverantörsskulder	NOK		698	715	715					
Leverantörsskulder	EUR		25	256	256					
Övriga skulder	SEK		146	146	73	73				
Övriga skulder	NOK		64	66	55	7		4		
Övriga skulder	EUR		3	33	33					
Derivat	SEK			23	12	6	5	0		
Summa icke räntebärande finansiella skulder				5 445	5 350	86	5	4		
Summa finansiella skulder				12 653	7 236	2 425	1 418	427	81	1 066

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

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 2018 till 3 551 Mkr (1 216). De totala räntebärande skulderna uppgick till 7 012 Mkr (3 742) varav de kortfristiga var 1 818 Mkr (1 169). Enligt finanspolicyn får den genomsnittliga räntebindnings-

tiden på den totala upplåningen uppgå till maximalt 24 månader. Peab har valt en kort räntebindning för utestående krediter. Per den 31 december 2018 fanns en ränteswap om 250 Mkr (1 400) med löptid 3 år och till en effektiv ränta om 2,4 procent (2,9) enligt nedanstående tabell. I ränteswappen betalar Peab fast ränta samt erhåller rörlig ränta (Stibor 3 månader). Eftersom Stibor 3 månader var negativ vid årsskiftet innebar det att Peab betalar även i den rörliga delen. Swapavtalen redovisas till verkligt värde vid bokslutstillfällena. Per 2018-12-31 var ränteswappens verkliga värde -18 Mkr (-44).

Räntederivat

Mkr	Valuta	Effektivränta %	Belopp SEK	Förfall 2018	Förfall 2022
Ränteswappar 2018-12-31	SEK	2,4	250		250
Ränteswappar 2017-12-31	SEK	2,9	1 400	1 150	250

Som framgår av nedanstående sammanställning löper 6 337 Mkr (3 278) av koncernens totala räntebärande skulder inklusive derivat med en räntebindning som är kortare än 1 år. Räntebärande tillgångsposter om totalt 1 677 Mkr (1 048) löper med en kort räntebindningstid vilket medför att 4 660 Mkr (2 230) 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 Känslighetsanalys i Förvaltningsberättelsen avseende Peabs känslighet för ränterisk.

Räntebindning på utnyttjade krediter exklusive derivatinstrument 2018-12-31

Räntebindningstid	Belopp, Mkr	Genomsnittlig effektiv ränta, procent	Andel, procent
2019	6 587	1,3	94
2020–	425	1,4	6
Summa	7 012	1,3	100

Räntebindning på utnyttjade krediter inklusive derivatinstrument 2018-12-31

Räntebindningstid	Belopp, Mkr	Genomsnittlig effektiv ränta, procent	Andel, procent
2019	6 337	1,3	90
2020–	675	1,8	10
Summa	7 012	1,4	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 2018 fördelade sig upplåningen inklusive leasing men exklusive valuta- och räntederivat enligt följande:

	2018-12-31		2017-12-31	
	Lokal valuta i miljoner	Mkr	Lokal valuta i miljoner	Mkr
SEK	4 439	4 439	2 061	2 061
EUR	170	1 746	136	1 340
NOK	807	827	341	341
Summa		7 012		3 742

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 2018 fanns utestående valutaswappar avseende finansiell exponering om 0 MEUR (22). Valutakursdifferenser i finansnettot från finansiella exponeringar uppgick under året till -35 Mkr (-22). Valutakursdifferenser i rörelseresultatet uppgick till -4 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 2018 uppgick säkringar genom valutaterminer i EUR för utländska nettotillgångar i Finland till 10 MEUR (10).

Utländska nettotillgångar

Lokal valuta i miljoner	2018	Varav säkrat	2017	Varav säkrat
NOK	1 433	–	1 360	–
EUR	72	10	30	10
PLN	2	–	2	–

En förändring av Euro-kursen per 31 december 2018 med 10 procent skulle innebära en omräkningseffekt av det egna kapitalet med 64 Mkr (20). En motsvarande förändring av den norska kronan skulle ge en omräkningseffekt av det egna kapitalet med 147 Mkr (136). 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 86 Mkr (-53).

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 2018 fanns kurssäkringar avseende prognostiserade valutaflöden om 12 MEUR (10). Peab tillämpade inte säkringsredovisning för dessa säkringar.

Effekt av säkringsredovisning

Nedan framgår säkringsredovisningens påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Koncernen, Mkr	2018-12-31			Januari – december 2018			
	Nominellt belopp/volym	Redovisat värde	Post i rapport över finansiell ställning som innehåller säkringsinstrument	Värdeförändring av säkringsinstrument som redovisas i övrigt totalresultat	Belopp omklassificerade från säkringsreserv till resultatet	Poster i resultatet som påverkas av omklassificeringen	
	Tillgångar		Skulder				
Råvarurisk							
Råvarusäkring med termin, tusentals ton	8	–	4	Övriga långfristiga skulder	-2	-3	Kostnader för produktion
Ränterisk							
Ränteswappar	250	–	18	Övriga långfristiga skulder	-4	29	Finansiella kostnader

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 motpartsrisk 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	2018		2017	
	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade bruttobelopp	1	23	6	46
Belopp som omfattas av avtal om nettning	0	0	-5	-5
Nettobelopp efter avtal om nettning	1	23	1	41

Peab har under 2018 inte drabbats av några finansiella kreditförluster. Den sammanlagda motpartsexponeringen avseende derivathandel, beräknad som nettofordran per motpart, uppgick vid utgången av 2018 till 1 Mkr (1). Beräknad bruttoexponering för motpartsrisk avseende likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 1 376 Mkr (595). Merparten av koncernens likvida medel var placerade i bank med kreditrating om AA- från Standard & Poor's.

Förlustreserv för räntebärande fordringar

Koncernen 2018, Mkr	Reserv för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9
Ingående balans per 1 januari enligt IAS 39	–
Justering retroaktiv tillämpningen av IFRS 9	5
Justerad ingående balans per 1 januari enligt IFRS 9	5
Omvärdering av förlustreserver, netto	0
Utgående balans per 31 december	5

Kreditrisk i kundfordringar

Risken att företagets kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga, att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kundkreditrisk. Inom bygg- och anläggningsverksamheten 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. Där finns bland annat angivet var beslut tas om kreditlimiten 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 2018 till 22 Mkr (11). Kreditkvaliteten i ej förfallna kundfordringar bedöms vara god. Förfallna kundfordringar över 90 dagar, exklusive förlustreserv, uppgick till 2 538 Mkr (1 779). Förfallna kundfordringar består till största delen av oklarheter avseende avtalsvillkor gentemot beställare om slutligt kontraktbelopp. Risker i kundfordringarna har beaktats i projektprognoser eller hanterats som avsättningar.

Nedanstående tabell visar kundfordringar per kundkategori.

Koncernen 2018, Mkr	Kundfordringar
Privata kunder	5 143
Offentliga kunder	3 376
Svenska bostadsrättsföreningar	1 182
Joint venture	501
Kundfordringar, brutto	10 202
Förlustreserv	-36
Kundfordringar, netto	10 166

Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kundfordringar (upplysning enligt tidigare principer IAS 39)

Koncernen, Mkr	2017
Ej förfallna kundfordringar	6 217
Förfallna kundfordringar 0 – 30 dgr	610
Förfallna kundfordringar 31 – 90 dgr	149
Förfallna kundfordringar 91 – 180 dgr	492
Förfallna kundfordringar 181 – 360 dgr	212
Förfallna kundfordringar > 360 dgr	1 075
Summa	8 755

Nedskrivna kundfordringar

Koncernen, Mkr	2018	2017
Ingående balans per 1 januari enligt IAS 39	46	51
Justeringar retroaktiv tillämpning av IFRS 9	5	–
Justerad ingående balans per 1 januari enligt IFRS 9	51	51
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	-21	-15
Nedskrivningar	5	12
Omklassificering	1	-2
Valutakursdifferens	0	0
Utgående balans	36	46

För övriga 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	2018	2017
Aktiekapital	1 584	1 584
Övrigt tillskjutet kapital	2 576	2 576
Reserver	-68	-167
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	7 255	6 338
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 347	10 331

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 2018 till 30,4 procent (32,2).

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 moderbolagets ägare dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare) ska överstiga 20 procent. Räntabiliteten på eget kapital uppgick 2018 till 19,6 procent (21,3). Det är styrelsens uppfattning att måttet är på en långsiktig relevant nivå för Peab. Som en jämförelse uppgick koncernens genomsnittliga räntekostnad för räntebärande upplåning inklusive derivat per 31 december 2018 till 1,4 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 2018 föreslås en utdelning med 4,20 kronor (4,00) per aktie. Exkluderat de 1 086 984 B-aktier som innehas av Peab AB den 31 december 2018, som ej berättigar till utdelning, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 1 239 Mkr (1 180). Beräknat som en andel av koncernens redovisade resultat för året uppgår föreslagen utdelning till 59 procent (57). 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 2018 till 1 086 984 B-aktier, motsvarande 0,4 procent av totalt antal aktier. Peabs årsstämma beslöt den 7 maj 2018 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. Syftet med förvärv av egna aktier ska vara att förbättra bolagets kapitalstruktur samt att användas vid finansiering av förvärv. Under 2018 har inga återköp eller avyttringar gjorts.

Not 36 Operationella leasingavtal**LEASINGAVTAL DÄR FÖRETAGET ÄR LEASETAGARE****Årets kostnadsförda leasingavgifter:**

Koncernen, Mkr	2018	2017
Totala leasingkostnader	258	246

Ikke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Koncernen, Mkr	2018	2017
Inom ett år	236	238
Mellan ett och fem år	472	471
Senare än fem år	38	63
Summa	746	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	2018	2017
Minimileaseavgifter	141	131
Variabla avgifter	19	15
Totala leasingintäkter	160	146

Ikke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Koncernen, Mkr	2018	2017
Inom ett år	75	118
Mellan ett och fem år	171	248
Senare än fem år	41	411
Summa	287	777

I slutet av 2018 avyttrade Peab en kommersiell fastighet i Västerås. Året innan hade ett längre hyresavtal tecknats för den aktuella fastigheten.

Not 37 Investeringsåtaganden

Under 2018 har koncernen slutit avtal om att förvärva materiella anläggningstillgångar uppgående till 101 Mkr (136). Därutöver har koncernen tagit beslut om att uppföra byggnader (kontor) där de återstående investeringarna uppgår till 255 Mkr (461).

Koncernen hade inga åtaganden vid utgången av 2018 eller 2017 att investera i samarbetsarrangemang.

Företag klassificerade som samarbetsarrangemang har åtagit sig investeringar om 1 571 Mkr (1 395). Merparten av investeringarna avser byggnation av hyresfastigheter och andra kommersiella fastigheter och förväntas bli reglerade under de kommande räkenskapsåren.

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

Not 38 Ställda säkerheter, eventalförpliktelse och eventaltillgångar

STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
För egna skulder och avsättningar				
Fastighetsinteckningar ¹⁾	1 730	1 489		
Tillgångar med äganderättsförbehåll	1 254	1 290		
Övrigt	51	49		
Övriga ställda pantar och säkerheter				
Fastighetsinteckningar ²⁾	–	3		
Företagsinteckningar	–	8		
Summa	3 035	2 839	–	–

¹⁾ Som ställd säkerhet redovisas 308 Mkr (295) som anläggningstillgång och 1 422 Mkr (1 194) som omsättningstillgång.

²⁾ Ställd säkerhet redovisas som anläggningstillgång.

EVENTALFÖRPLIKTELSE/ANSVARSFÖRBINDELSER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Solidariskt ansvar som delägare i handels- och kommanditbolag	102	34	–	–
Borgen och entreprenadgarantier för koncernföretag	–	–	13 059	9 355
Borgensförbindelser till förmån för samarbetsarrangemang	2 722	2 718	2 722	2 718
Borgensförbindelser för kreditiv i bostadsrättsföreningar ¹⁾	7 580	7 750	7 580	7 750
Övriga borgensförbindelser	–	0	–	0
Summa	10 404	10 502	23 361	19 823

¹⁾ För mer information avseende garantier och säkerheter till bostadsrättsföreningar se not 3.

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 mycket osannolikt att detta skulle ske i framtiden. Garantier tas därmed inte upp som ansvarsförbindelse.

Not 39 Disposition av bolagets vinst

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor;

Överkursfond	2 308 208 948
Balanserat resultat	2 010 948 188
Årets resultat	2 808 819 450
Summa	7 127 976 586

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

Utdelning, 296 049 730 aktier á 4,20 kr	1 243 408 866
Balanseras i ny räkning ¹⁾	5 884 567 720
Summa	7 127 976 586
¹⁾ varav till överkursfond	2 308 208 948

Not 40 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 styrelseledamot 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 2018.

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.

EKHAGA UTVECKLING AB/KRANPUNKTEN

Ekhaga Utveckling står under betydande inflytande från Mats och Fredrik Paulsson med familjer och bolag genom deras ägande i företaget. Kranpunkten har i juni 2018 sålts till bolaget Ekhaga Utveckling AB och ingår därmed i Ekhagas koncernstruktur. Fredrik Paulsson är verkställande direktör i Ekhaga Utveckling och 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 Granlund/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 19 och 20.

DOTTERFÖRETAG

Utöver de närstående relationer som anges för koncernen ovan har moderbolaget en närstående relation med sina dotterföretag, se not 41.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen, Mkr	2018	2017
Transaktioner med samarbetsarrangemang		
Försäljning till samarbetsarrangemang ¹⁾	1 631	1 462
Inköp från samarbetsarrangemang	116	201
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	47	53
Räntekostnader till samarbetsarrangemang	0	2
Fordran på samarbetsarrangemang	2 022	1 749
Skuld till samarbetsarrangemang	44	50
Utdelning från samarbetsarrangemang	94	82
Kapitaltillskott till samarbetsarrangemang	81	40
Borgensförbindelser till förmån för samarbetsarrangemang	2 722	2 718
Transaktioner med Skistar		
Försäljning till Skistar	57	1
Inköp från Skistar	2	1

Transaktioner med Ekhaga Utveckling AB/Kranpunkten ²⁾

Försäljning till Ekhaga Utveckling AB/Kranpunkten	47	36
Inköp från Ekhaga Utveckling AB/Kranpunkten	67	52
Fordran på Ekhaga Utveckling AB/Kranpunkten	8	7
Skuld till Ekhaga Utveckling AB/Kranpunkten	15	10
Utdelning till Ekhaga Utveckling AB/Kranpunkten	245	–
Transaktioner med AB Axel Granlund/Volito		
Försäljning till AB Axel Granlund/Volito	23	12
Inköp från AB Axel Granlund/Volito	0	0
Fordran på AB Axel Granlund/Volito	2	11
Utdelning till AB Axel Granlund/Volito	72	60

¹⁾ Under 2018 avyttrades därutöver fastigheten Ångkraftverket 2 i Västerås, innehållande hotell och Kokpunkten Actionbad. Fastigheten avyttrades till Fastighets AB Centur till ett värde om cirka 800 Mkr. Transaktionen redovisades netto i resultaträkningen och hade ingen påverkan på rörelseresultatet.

²⁾ Kranpunkten är sedan ett antal år närstående till Peab. Från och med 2018 ingår Kranpunkten i Ekhaga Utveckling AB.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
Transaktioner med dotterföretag		
Försäljning till dotterföretag	286	253
Inköp från dotterföretag	72	71
Räntekostnader till dotterföretag	92	130
Fordran på dotterföretag	2 736	3 472
Skuld till dotterföretag	3 943	6 673
Kapitaltillskott till dotterföretag	51	311
Transaktioner med AB Axel Granlund/Volito		
Utdelning till AB Axel Granlund/Volito	72	60
Transaktioner med Ekhaga Utveckling AB/Kranpunkten ¹⁾		
Utdelning till Ekhaga Utveckling AB/Kranpunkten	245	–

¹⁾ Kranpunkten är sedan ett antal år närstående till Peab. Från och med 2018 ingår Kranpunkten i Ekhaga Utveckling AB.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vad gäller styrelsens, VD:s och övriga ledande befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal avseende avgångsvederlag, se not 10.

TRANSAKTIONSVILLKOR

Transaktioner med närstående bedöms ha skett till marknadsmissiga villkor.

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		
				2018	2017					2018	2017	
Peabskolan AB	556442-7432	Båstad	100,0%	1	1	KB Klagshamn Exploatering	916563-4412	Båstad	100,0%	-	-	1
Kompetens och Kultur Norden AB	559141-0625	Båstad	100,0%	-	-	Peab Trading Nord AB	556715-4827	Solna	100,0%	-	-	2
Peab Norden AB	556134-4333	Båstad	100,0%	1	1	Fastighets AB Ekudden	556628-0326	Alingsås	100,0%	-	-	3
Peab Skandinavien AB	556568-8784	Båstad	100,0%	0	0	Västgöta mark och entreprenad AB	556644-1308	Alingsås	100,0%	-	-	4
Flygstaden Intressenter i Söderhamn AB	556438-9665	Båstad	100,0%	241	241	Husgruppen i Alingsås KB	969728-7887	Göteborg	100,0%	-	-	5
HDWG Finans AB	556470-0184	Båstad	100,0%	-	-	Peab i Kungsbacka 8 AB	556789-7466	Göteborg	100,0%	-	-	6
Skånska Stenhus AB	556233-8680	Stockholm	100,0%	-	-	Peab i Kungsbacka 9 AB	556791-4493	Göteborg	100,0%	-	-	7
Flygstaden Intressenter i Grevie AB	556541-5360	Båstad	100,0%	-	-	Kista Gård 3 Parkering AB	556938-3648	Solna	100,0%	-	-	8
Peab Projektutveckling AB	556715-0254	Båstad	100,0%	21	21	Fastighetsbolaget Måsbodarna Tre AB	556691-9907	Solna	100,0%	-	-	9
Peab Bostad AB	556237-5161	Stockholm	100,0%	-	-	Telge Peab AB	556790-5889	Södertälje	100,0%	-	-	10
Peab BU Holding 5 AB	559091-5160	Solna	100,0%	-	-	Peab Trading Öst AB	556778-8749	Stockholm	100,0%	-	-	11
Peab Jockeyn AB	559175-8635	Solna	100,0%	-	-	Fastighets AB Isolatorn	556913-9644	Solna	100,0%	-	-	12
Peab Sopsug AB	559170-7715	Solna	100,0%	-	-	Perioden Fastighets AB	556832-7919	Solna	100,0%	-	-	13
Peab Johanneslust AB	559175-9773	Stockholm	100,0%	-	-	Peab Trading Solna AB	556793-1554	Solna	100,0%	-	-	14
Peab BU Holding 4 AB	559118-0871	Solna	100,0%	-	-	KB Messingen	916837-9817	Stockholm	100,0%	-	-	15
Rankhus Tomtutveckling AB	559175-9187	Stockholm	100,0%	-	-	Fastighets AB Spelhagen	556795-0992	Solna	100,0%	-	-	16
Peab BU Holding 3 AB	559076-5466	Solna	100,0%	-	-	DGV i Enskede AB	556750-3791	Stockholm	100,0%	-	-	17
Peab Rankhus AB	559040-9974	Solna	100,0%	-	-	Peab Förskolan AB	556707-9719	Sigtuna	100,0%	-	-	18
Verkstaden 17 i Västerås AB	559114-5916	Solna	100,0%	-	-	Hanbjelken AB	556699-4306	Solna	100,0%	-	-	19
Peab BU Drift AB	559076-5516	Solna	100,0%	-	-	Furuspecialen i Nyköping Fastighets AB	556695-9986	Solna	100,0%	-	-	20
Peab BU Lager 2 AB	559076-5524	Solna	100,0%	-	-	Eldslundfastigheter Sverige AB	556750-2165	Linköping	100,0%	-	-	21
Peab Österplan 3 i Örebro AB	559081-4603	Solna	100,0%	-	-	Råsta Arenabostäder AB	556789-3002	Solna	100,0%	-	-	22
Fastighets AB Partille 11	556518-4354	Göteborg	100,0%	-	-	Peab Hermelinen AB	556872-5633	Stockholm	100,0%	-	-	23
Partille 11 Bostad Holding AB	556958-4146	Göteborg	100,0%	-	-	Peab Racketen AB	556721-1635	Stockholm	100,0%	-	-	24
Partille 11 Bostad BR 1 AB	556960-0330	Göteborg	100,0%	-	-	Peab Söderbymalm 3:405 AB	556722-0735	Stockholm	100,0%	-	-	25
Partille 11 Bostad BR 2 AB	556960-0348	Göteborg	100,0%	-	-	Norrvikens Fastigheter AB	556703-1470	Stockholm	100,0%	-	-	26
Partille 11 Bostad BR 3 & 4 AB	556960-0355	Göteborg	100,0%	-	-	Peab Markutveckling AB	556949-4437	Solna	100,0%	-	-	27
Partille 11 Bostad 3A AB	556960-0363	Göteborg	100,0%	-	-	Peab BU Holding 1 AB	559019-1846	Solna	100,0%	-	-	28
Partille 11 Bostad 3B AB	556960-0371	Göteborg	100,0%	-	-	Peab Åkermyntan 10 AB	556910-9290	Solna	100,0%	-	-	29
Partille 11 Bostad 4A AB	556960-0389	Göteborg	100,0%	-	-	Peab Slättö Exploatering AB	559065-1427	Solna	100,0%	-	-	30
Partille Port Holding AB	556960-0264	Göteborg	100,0%	-	-	Peab Hyllie Allé AB	559033-0543	Solna	100,0%	-	-	31
Fastighets AB Partille Port 3	556960-0272	Göteborg	100,0%	-	-	Ale Exploatering AB	556426-2730	Göteborg	100,0%	-	-	32
Fastighets AB Partille Port 4	556960-0280	Göteborg	100,0%	-	-	Peab Drotten 10 AB	559032-4686	Solna	100,0%	-	-	33
Peab BU Holding 2 AB	559036-7396	Solna	100,0%	-	-	Peab Högsbo 34:6 AB	556898-8553	Stockholm	100,0%	-	-	34
Peab Riksten 1 AB	559036-7354	Solna	100,0%	-	-	Peab i Valla AB	559019-1853	Solna	100,0%	-	-	35
Peab Riksten 2 AB	559036-7461	Solna	100,0%	-	-	Peab Alp Lodge AB	559019-1903	Solna	100,0%	-	-	36
Peab Riksten 3 AB	559036-7453	Solna	100,0%	-	-	Peab Innovation H AB	559019-2497	Solna	100,0%	-	-	37
Peab Riksten 4 AB	559036-7446	Solna	100,0%	-	-	Åkanten Smedstabäcken AB	559019-1929	Solna	100,0%	-	-	38
Peab Sturefors AB	559065-7499	Solna	100,0%	-	-	Peab Etage AB	559019-1895	Solna	100,0%	-	-	39
Stockholms Kommersiella Fastighets AB	556105-6499	Stockholm	100,0%	-	-	Paletten i Valla AB	559019-1887	Solna	100,0%	-	-	40
Stora Hammars Exploatering AB	556763-4216	Vellinge	100,0%	-	-	White Campus Corner AB	559019-1861	Solna	100,0%	-	-	41
Strömstad Exploatering AB	559002-4518	Solna	100,0%	-	-	Peab Råsunda Holding AB	559030-7723	Solna	100,0%	-	-	42
Hatteskär AB	556874-6936	Båstad	100,0%	-	-	Visio Exploatering AB	556570-7030	Solna	100,0%	-	-	43
Peab Projektutveckling Väst AB	556092-9852	Göteborg	100,0%	-	-	Peab Landskampen AB	559164-5907	Solna	100,0%	-	-	44
Peab Trading Väst AB	556594-9590	Göteborg	100,0%	-	-	Peab Fastighetsutveckling AB	556824-8453	Båstad	100,0%	-	-	45
Smögen Exploatering AB	556090-5472	Båstad	100,0%	-	-	Peab Fastighet AB	559091-3538	Solna	100,0%	-	-	
Peab Borås Exploatering AB	556651-7727	Båstad	100,0%	-	-	Peab FU Holding 6 AB	556649-9116	Båstad	100,0%	-	-	
Kreaton AB	556644-5010	Göteborg	100,0%	-	-	Båråmo i Värnamo AB	556713-7871	Båstad	100,0%	-	-	
Peab Holding Väst AB	556900-2586	Göteborg	100,0%	-	-	Peab Invest Oy	1773022-9	Helsingfors	100,0%	-	-	
Kompligens Fastigheter AB	556691-2555	Båstad	100,0%	-	-	Property Gardener Oy	2558819-7	Helsingfors	100,0%	-	-	

	Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ^(1,2)	Redovisat värde i moderbolaget, Mkr	
					2018	2017
1						
2						
3						
4	K Oy Helsingin Karvaamokuja 1	2405933-0	Helsingfors	100,0%	-	-
5	Kiinteistö Oy Eventes II	1582860-1	Esbo	100,0%	-	-
6	Kiinteistö Oy Mallanpuisto	1580499-2	Esbo	100,0%	-	-
7	Kiinteistö Oy City Garden	2625235-3	Tammerfors	100,0%	-	-
8	Ultimes Ky	2568845-4	Helsingfors	100,0%	-	-
9	Ultimes Parking Ky	2568844-6	Helsingfors	100,0%	-	-
10	Ultimes II Ky	2850052-5	Helsingfors	100,0%	-	-
11	Peab Fastighetsutveckling Sverige AB	556825-9856	Båstad	100,0%	-	-
12	Peab Utveckling Nord AB	556341-7228	Båstad	100,0%	-	-
13	Peab Ågaarena 1 AB	556741-8552	Solna	100,0%	-	-
14	Peab Ågaarena 2 AB	556741-8560	Solna	100,0%	-	-
15	Peab Drivaarena AB	556741-8578	Solna	100,0%	-	-
16	Peab Hem AB	556077-8499	Båstad	100,0%	-	-
17	Peab Fabriksgratan AB	556963-9825	Solna	100,0%	-	-
18	Peab Kastanjeparken AB	556059-0910	Båstad	100,0%	-	-
19	Annehem Hylliecentrum AB	556683-4478	Båstad	100,0%	-	-
20	Annehem Bygg och Projekt AB	556699-8430	Båstad	100,0%	-	-
21	PeBri Glumslöv AB	556758-6853	Helsingborg	100,0%	-	-
22	PeBri Glumslöv HB	969717-1335	Helsingborg	100,0%	-	-
23	Åke & Clas Skoogh Holding AB	556722-9066	Kristianstad	100,0%	-	-
24	Peab FU Holding 1 AB	556855-6954	Solna	100,0%	-	-
25	Peab FU Måby AB	556874-6837	Solna	100,0%	-	-
26	INSPI Sweden AB	556796-7970	Stockholm	100,0%	-	-
27	Peab FU Sporthall AB	556901-4557	Solna	100,0%	-	-
28	Peab FU Holding 3 AB	556866-8635	Solna	100,0%	-	-
29	Peab FU Almnäs AB	556594-9160	Solna	100,0%	-	-
30	Peab FU Visby AB	556679-4862	Solna	100,0%	-	-
31	Peab FU Visby Exploatering AB	556800-9335	Solna	100,0%	-	-
32	Peab FU Fartygsmekano AB	556345-8586	Solna	100,0%	-	-
33	Peab FU Jupiter 11 AB	556892-3428	Solna	100,0%	-	-
34	Peab FU Jupiter 4 AB	556126-0745	Solna	100,0%	-	-
35	Peab FU ÖFU AB	556916-2596	Solna	100,0%	-	-
36	Annehem MAH AB	556919-5752	Solna	100,0%	-	-
37	Peab FU Bommen AB	556928-0752	Solna	100,0%	-	-
38	Peab FU Holding 2 AB	556864-4156	Solna	100,0%	-	-
39	Peab Projektfastigheter AB	556202-6962	Stockholm	100,0%	-	-
40	Peab Park AB	556107-0003	Båstad	100,0%	-	-
41	Kokpunkten Fastighets AB	556759-5094	Stockholm	100,0%	-	-
42	Ängelholms Flygplats AB	556814-2896	Båstad	100,0%	-	-
43	Ljungbyhed Park AB	556545-4294	Båstad	100,0%	-	-
44	Projektfastigheter Götaland AB	556259-3540	Båstad	100,0%	-	-
45	Skånehus AB	556547-6958	Båstad	100,0%	-	-
	Peab FU Silhouette 1 AB	556895-0116	Solna	100,0%	-	-
	Ulriksdal Utveckling AB	556509-6392	Solna	100,0%	-	-
	Riksten Friluftstad AB	556547-8764	Stockholm	100,0%	-	-
	Peab Holding AB	556594-9533	Båstad	100,0%	-	-
	Fältjägaren 7 AB	556855-7176	Östersund	100,0%	-	-
	Visborg Infanteristen 1 AB	556970-5717	Solna	100,0%	-	-
	Peab FU Rebbelberga 147 AB	556470-0176	Solna	100,0%	-	-
	Peab FU Holding 4 AB	556946-9058	Solna	100,0%	-	-

Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ^(1,2)	Redovisat värde i moderbolaget, Mkr	
				2018	2017
Peab FU Vintrie 1 AB	559034-8925	Solna	100,0%	-	-
Peab FU Vintrie 2 AB	559034-8917	Solna	100,0%	-	-
Peab FU Husbacka AB	556946-9108	Solna	100,0%	-	-
Peab FU Gennakern AB	556949-4312	Solna	100,0%	-	-
Peab FU Holding 5 AB	556979-7698	Solna	100,0%	-	-
Peab FU Holding 7 AB	559030-7301	Solna	100,0%	-	-
Peab FU Lager 2 AB	559076-5508	Solna	100,0%	-	-
Peab Grevie AB	556715-0213	Båstad	100,0%	0	0
Peab Invest Yek AB	556753-4226	Borås	100,0%	-	-
Peab Vejby AB	556663-2682	Båstad	100,0%	0	50
Sieglo AB	556556-0595	Båstad	100,0%	97	169
Skåne Projektfastigheter AB	556471-9143	Båstad	100,0%	0	0
Lappmarken i Malmö AB	556796-2849	Båstad	100,0%	-	-
Mauritz Larsson Byggnads AB	556036-8242	Båstad	100,0%	-	-
Projektfastigheter Väst AB	556044-1866	Båstad	100,0%	-	-
Peab Lokal AB	559025-6607	Solna	100,0%	0	0
Summa				12 045	12 116

¹⁾ Kapitalandelen överensstämmer med rösträttsandelen.

²⁾ Förutom de koncernföretag som förvärvades under år 2018 (se not 6) överensstämmer kapitalandelen 2018 med kapitalandelen för år 2017.

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	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	13 881	16 183
Inköp	-	861
Lämnade aktieägartillskott	51	311
Nedsättning av aktiekapital	-	-6
Försäljning/likvidation	-2	-3 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 930	13 881
Ingående uppskrivningar	100	100
Utgående ackumulerade uppskrivningar	100	100
Ingående nedskrivningar	-1 865	-4 472
Försäljning/likvidation	2	2 607
Årets nedskrivning	-122	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 985	-1 865
Utgående redovisat värde	12 045	12 116

Andelar i koncernföretag har i moderbolagets redovisning under året nedskrivits med -122 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 42 Obeskattade reserver

Moderbolaget, Mkr	2018	2017
Periodiseringsfond	1 922	1 310
Ackumulerade avskrivningar utöver plan, immateriella tillgångar	8	5
Ackumulerade avskrivningar utöver plan, maskiner och inventarier	0	0
Summa	1 930	1 315

Not 43 Kassaflödesanalys

BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Erhållen utdelning	99	98	1 509	16
Erhållna räntor	68	96	1	1
Erlagda räntor	-132	-136	-92	-130

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultatandel joint ventures	-108	-171		
Erhållen utdelning från joint ventures	94	82		
Av- och nedskrivningar	1 024	960	125	0
Orealiserade valutakurs-differenser	19	6		
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-86	10	-1	-163
Rearesultat försäljning av dotterföretag/rörelse	-6	6		
Avsättningar	81	118	4	4
Förändring verkligt värde finansiella instrument	-11	4		
Övrigt	-46	-26		1
Summa	961	989	128	-158

TRANSAKTIONER SOM INTE MEDFÖR BETALNINGAR

Koncernen, Mkr	2018	2017
Förvärv av tillgång genom att en till tillgången direkt relaterad säljarrevers samt options-skuld har utfärdats	2	48
Förvärv av tillgång genom finansiell leasing	256	218

FÖRVÄRV AV DOTTERFÖRETAG/RÖRELSE

Koncernen, Mkr	2018	2017
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	16	127
Materiella anläggningstillgångar	30	27
Finansiella anläggningstillgångar	-	40
Uppskjutna skattefordringar	-	2
Projekt- och exploateringsfastigheter samt varulager	1	211
Kundfordringar och övriga rörelsefordringar	8	84
Likvida medel	9	53
Räntebärande skulder	-18	-25
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-1
Uppskjutna skatteskulder	-3	-42
Avsättningar	-	-3
Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder	-9	-152
	34	321
Avgår: Tidigare andelsvärde i joint venture	-	-60
Förvärvade nettotillgångar	34	261
Köpeskilling	34	261
Säljarrevers samt optionsskuld	-2	-48
Utbetald köpeskilling	32	213
Avgår: Likvida medel i förvärvade företag	-9	-53
Påverkan på likvida medel	23	160

AVYTTRING AV DOTTERFÖRETAG/RÖRELSE

Koncernen, Mkr	2018	2017
<i>Avyttrade tillgångar och skulder</i>		
Materiella anläggningstillgångar	13	21
Uppskjutna skattefordringar	1	-
Varulager	1	12
Kundfordringar och övriga rörelsefordringar	3	-
Räntebärande skulder	-	-17
Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder	-9	-6
	9	10
Försäljningspris	15	4
Erhållen köpeskilling	15	4
Påverkan på likvida medel	15	4

LIKVIDA MEDEL

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Koncernen, Mkr	2018	2017
Kassa och bank	1 376	595
Summa	1 376	595

Not 44 Uppgifter om moderbolaget

Peab AB är ett svensktregistrerat aktieföretag med säte i Båstad. Peab ABs aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Margretetorpsvägen 84, 269 73 Förslöv. Koncernredovisningen för år 2018 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. I koncernen ingår även ägd andel av innehaven i samarbetsarrangemang.

Not 45 Nya IFRS 2019

IFRS 16 LEASINGAVTAL

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal från och med 1 januari 2019. För Peab som leasetagare innebär IFRS 16 att i princip 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 i resultaträkningen avskrivningar på leasingtillgången och räntekostnader hänförliga till leasingkulden. Påverkan på resultat före skatt bedöms inte vara materiell. Berörda leasingavtal omfattar främst kontors- och lokalhyra, tomträtter, markarrenden och fordon.

Peab har valt att vid övergången till den nya standarden tillämpa den modifierade retroaktiva metoden med alternativet att låta tillgången med nyttjanderätt motsvara skulden vid övergången med justering för eventuella förutbetalda eller upplupna leasingavgifter. Den valda

övergångsmetoden medför att jämförelseperioder inte räknas om.

Leasingavtal kortare än 12 månader eller som upphör inom 12 månader från övergångstidpunkten är klassificerade som korttidsavtal och ingår därmed inte i de redovisade skulderna eller nyttjanderätterna. Vidare har Peab valt att inte redovisa leasingavtal som tillgång med nyttjanderätt respektive leasingkulda i de fall den underliggande tillgången har ett lågt värde.

Befintliga finansiella leasingavtal tidigare redovisade enligt IAS 17 Leasingavtal är omklassificerade i enlighet med IFRS 16 och redovisade till de belopp de var redovisade till omedelbart dagen före tillämpningen av den nya standarden.

En marginell låneränta har fastställts per land, nyttjandeperiod och tillgångsslag per 1 januari 2019.

Effekterna vid övergång till IFRS 16 framgår nedan.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, 2018-12-31 RESPEKTIVE 2019-01-01

Koncernen, Mkr	Rapporterad balansräkning 2018-12-31	Justering IFRS 16 2019-01-01	Justerad balansräkning 2019-01-01
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 250		2 250
Materiella anläggningstillgångar	5 741	618	6 359
Förvaltningsfastigheter	589	53	642
Räntebärande långfristiga fordringar	1 445		1 445
Övriga finansiella tillgångar	1 292		1 292
Summa anläggningstillgångar	11 317	671	11 988
Projekt- och exploateringsfastigheter	9 685	206	9 891
Varulager	441		441
Räntebärande kortfristiga fordringar	640		640
Övriga kortfristiga fordringar	13 857	-27	13 830
Likvida medel	1 376		1 376
Summa omsättningstillgångar	25 999	179	26 178
Summa tillgångar	37 316	850	38 166
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11 348	-	11 348
Skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	5 194	702	5 896
Uppskjuten skatteskuld	123		123
Övriga långfristiga skulder	977		977
Summa långfristiga skulder	6 294	702	6 996
Räntebärande kortfristiga skulder	1 818	148	1 966
Övriga kortfristiga skulder	17 856		17 856
Summa kortfristiga skulder	19 674	148	19 822
Summa skulder	25 968	850	26 818
Summa eget kapital och skulder	37 316	850	38 166

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 26 mars 2019

Göran Grosskopf
Styrelseordförande

Mats Paulsson
Vice styrelseordförande

Karl-Axel Granlund
Styrelseledamot

Kerstin Lindell
Styrelseledamot

Fredrik Paulsson
Styrelseledamot

Malin Persson
Styrelseledamot

Lars Sköld
Styrelseledamot

Liselott Kilaas
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 26 mars 2019. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 9 maj 2019.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2019
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 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 32–119 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 2018 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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed 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 3 och 27 samt redovisningsprinciper i not 1 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

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

Intäkts- 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 3 och 24 samt redovisningsprinciper i not 1 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Projekt- och exploateringsfastigheter uppgår till 9 685 Mkr (7 612). 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 1–31 respektive 124–136.

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 misstag.

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

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god 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.

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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat 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

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 10–31, 50–52 och 124–127 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB utsågs till Peab AB (publ.)s revisor av bolagsstämman den 7 maj 2018. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 1992.

Förslöv den 28 mars 2019

KPMG AB

Dan Kjellqvist

Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport 2018



”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.

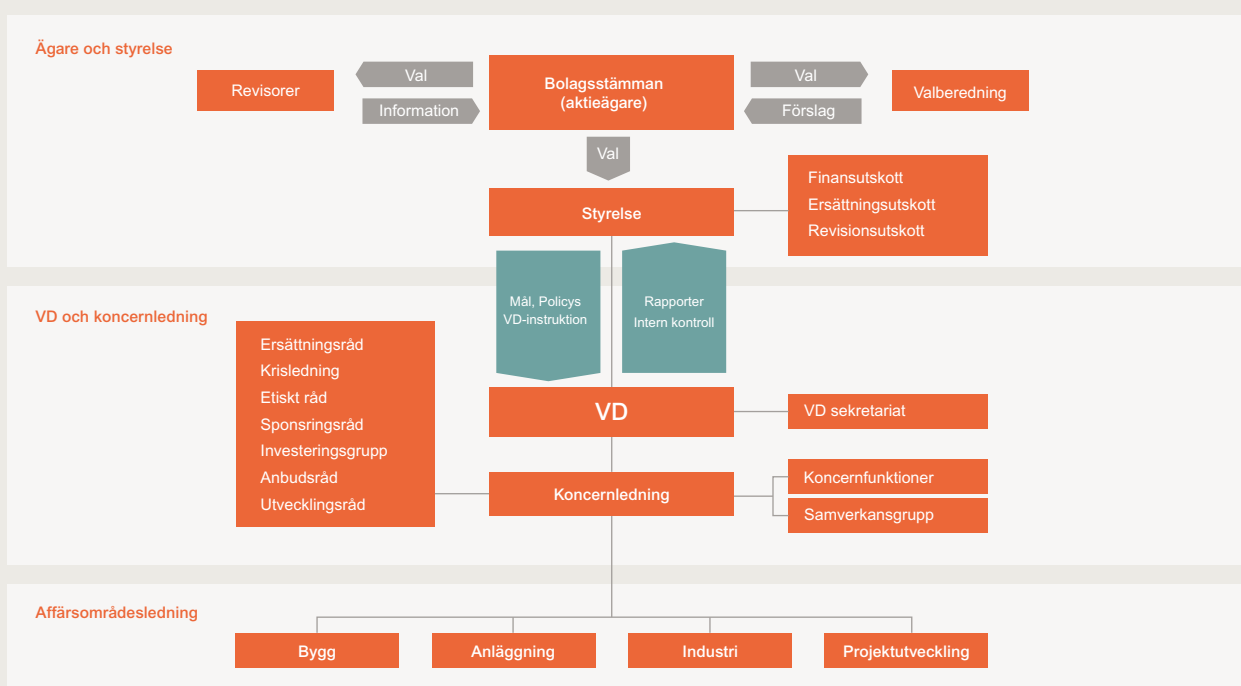
AKTIEÄGARE, BOLAGSSTÄMMA, NOMINERINGSPROCESS OCH MÅNGFALDSPOLICY

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 vid nominering av styrelse inför årsstämman 2018 följande mångfaldspolicy (överensstämmelse med lydelsen i Svensk kod för bolagsstyrning p 4.1): Styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingskedje och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämموvalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas. Andelen kvinnliga stämموvalda styrelseledamöter uppgick till 37,5 procent.

Vid årsstämman den 7 maj 2018 i Grevieparken, Grevie var 435 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.

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 2018 beslutades att styrelsen skulle bestå av åtta ledamöter, valda av bolagsstämman och följande personer valdes som styrelseledamöter:

- Karl Axel Granlund, omval
- Göran Grosskopf, omval
- Liselott Kilaas, omval
- Kerstin Lindell, omval
- Fredrik Paulsson, omval
- Mats Paulsson, omval
- Malin Persson, omval
- Lars Sköld, omval

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 10 i årsredovisningen.

Följande arbetstagarrepresentanter var vid årsstämman 2018 utsedda av arbetstagarorganisationerna: Patrik Svensson, Kim Thomsen och Egon Waldemarsson (ledamöter), Torsten Centerdal och Annelie Söderlind (suppleanter).

Under 2018 hölls åtta styrelsesammanträden. Av dessa var fem ordinarie styrelsesammanträden (inkluderande det konstituerande styrelsesammanträdet) och tre extra styrelsesammanträden varav två hölls per telefon och ett 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 2018 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 2018:

- Lars Sköld, ordförande
- Göran Grosskopf
- Kerstin Lindell
- Liselott Kilaas (fr o m 20180507)

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

Styrelsesammanträden, närvaro 2018

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	8/8	L	4/4	O	4/4	O	8/8
Mats Paulsson	Nej	Nej	8/8			L	4/4		
Karl-Axel Granlund	Ja	Ja	8/8			L	4/4	L	8/8
Kerstin Lindell	Ja	Ja	8/8	L	4/4				
Fredrik Paulsson	Nej	Nej	8/8					L	8/8
Malin Persson	Ja	Ja	8/8						
Lars Sköld	Ja	Ja	8/8	O	4/4				
Nina Udnes Tronstad T o m årsstämman 180507	Ja	Ja	3/4						
Liselott Kilaas Fr o m årsstämman 180507	Ja	Ja	4/4	L	3/3				
Arbetstagarrepresentanter									
Patrik Svensson, ordinarie			8/8						
Kim Thomsen, ordinarie			8/8						
Egon Waldemarsson, ordinarie			8/8						
Torsten Centerdal, suppleant			7/8						
Kristina Bengtsson, suppleant t o m 180326			1/2						
Annelie Söderlind, suppleant fr o m 180430			5/5						

O - ordförande L - ledamot

revisor och arvodering av revisionsinsatsen. Vid revisionsutskottets sammanträden deltar representanter för koncernledningen som föredragande i relevanta frågor. Revisionsutskottet har haft fyra sammanträden under 2018. Huvudansvarig revisor deltog i relevanta delar under två av dessa sammanträden. Revisionsutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

FINANSUTSKOTT

Ledamöter under 2018:

- 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. Vid finansutskottets sammanträden deltar representanter från koncernledningen som föredragande. Finansutskottet har haft åtta sammanträden under 2018. Finansutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

ERSÄTTNINGSPOLICY

Ledamöter under 2018:

- 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. Vid ersättningsutskottets sammanträden deltar representanter från koncernledningen som föredragande. Ersättningsutskottet har haft fyra sammanträden under 2018. Ersättningsutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

ERSÄTTNING TILL BOLAGSLEDNINGEN

Årsstämman 2018 beslutade om Ersättningspolicy för koncernledningen. Ersättningspolicyen finns tillgänglig på Peabs hemsida, www.peab.se. Information om lön och andra ersättningar till VD och övriga personer i koncernledningen återfinns i not 10 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 2018 valdes KPMG till bolagets revisor med auktoriserade revisorn Dan Kjellqvist som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2019.

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 2018 av VD och koncernchef (CEO), CFO, COO, affärsområdeschef för Bygg, affärsområdeschef för Anläggning och Industri samt affärsområdeschef för Projektutveckling. Fr o m den 1 november 2018 har även kommunikationsdirektören ingått i koncernledningen.

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.

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 och chefer för stödfunktioner i affärsområdet. Affärsområdescheferna ansvarar för att driva de respektive verksamheterna i linjeorganisationen genom att delegera ansvar och befogenheter. Affärsområdescheferna ansvarar för att respektive affärsområde inom koncernen har en god intern kontroll och arbetar i enlighet med gällande policyer samt övriga fastställda dokument, processer och verktyg.

KONCERNFUNKTIONER

Koncernfunktionerna stödjer både koncernledningen och den operativa verksamheten i affärsområdena, såväl strategiskt som i den löpande driften och var under 2018 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.

För att stödja ett tvärfunktionellt arbetssätt inom koncernen har koncernledningen delegerat vissa 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 fattats av koncernledningen.

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.

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 av styrelsen i Policy för intern styrning och kontroll och bygger på komponenterna enligt COSOs (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ramverk för intern kontroll och beskrivs nedan.

KONTROLLMILJÖ

Kontrollmiljön bygger på Peabs kärnvärden Jordnära, Utvecklande, Personliga, Pålitliga och omfattar organisationsstruktur, interna regelverk och styrande dokument, tilldelning och begränsning av ansvar, kompetensförsörjning samt uppföljning av intern styrning och kontroll. Styrelsen har det yttersta ansvaret för den övergripande styrningen av Peab och för kontrollen av de risker som verksamheten är förenad med. Ledningen ansvarar för att utveckla och implementera Peabs struktur för intern styrning och kontroll i verksamheten inkluderande organisationsstruktur, ansvarstilldelning och mandat, kompetensförsörjning och uppföljning. Styrelse, ledning och övriga chefer ska i ord, handling och beslut uppvisa god integritet och etik, följa Peabs kärnvärden och i övrigt leva som man lär.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Ledningens ansvarar för att på ett relevant och tydligt sätt för organisationen kommunicera Peabs mål och risknivå samt hur den interna styrningen och kontrollen ska fungera. Detta sker genom olika informations- och kommunikationsvägar som Peabs intranät, Peabs verksamhetsledningssystem, dokumenterade rapporteringsvägar avseende finansiell information m.m.

RISKANALYS

Riskanalyser i verksamheten genomförs utifrån uppsatta mål i de olika delarna och nivåerna av Peabs verksamhet. Riskanalys på verksamhets- och projektnivå genomförs enligt process som beskrivs i Peabs verksamhetsledningssystem. En övergripande riskanalys som inkluderar riskhantering av varje identifierad väsentlig risk genomförs årligen i respektive affärsområde och härefter i koncernledningen varefter den avrapporteras till styrelsen. En utförlig beskrivning av risker och riskhantering i Peab finns i avsnittet Risker och riskhantering.

KONTROLLAKTIVITETER

Styrelsen fastställer årligen styrelsens arbetsordning och instruktioner för VD och styrelsens utskott, Peabs Uppförandekod, Finanspolicy, Informationspolicy och Policy för intern styrning och kontroll. Bolagsstämman fastställer årligen Ersättningspolicy.

De övriga huvudsakliga kontrollaktiviteterna sker i den löpande verksamheten baserat på varje enskild medarbetares ansvar för självkontroll utifrån befattning, beslutade arbetssätt, processer och styrande dokument vilka finns tillgängliga i Peabs verksamhetsledningssystem och på Peabs intranät.

Exempel på styrande dokument är beslutsordning för varje typ av större beslut, innefattande krav på särskilt godkännande av koncernledning eller av koncernledningen utsett organ för förvärv och avyttring av fastigheter, verksamheter och andra större investeringar samt vid anbudsgivning, med förutbestämda nivåer för respektive befattning. Principer för styrelsebemanning och firmateckning i koncernens bolag fastställs centralt.

Peab har ett visseblåsarsystem som är öppet för både medarbetare och andra intressenter och som gör det möjligt för en anmälare att vara anonym.

UPPFÖLJNING

Styrelsen följer löpande upp och utvärderar effektiviteten i Peabs struktur för intern styrning och kontroll genom den information som koncernledningen och styrelsens utskott lämnar till styrelsen. Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas Peabs ekonomiska situation och finansiella ställning samt de strategier som följer av detta. Inför styrelsemötena får styrelseledamöterna omfattande ekonomiska rapporter avseende Peabs utveckling. Motsvarande uppföljning görs av koncernledningen och i affärsområdesledningarna. 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 och kommit fram till att 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 ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2018 på sidorna 124–127 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 28 mars 2019

KPMG AB

Dan Kjellqvist

Auktoriserad revisor

PEAB CENTER STOCKHOLM
Ulriksdal



Styrelse



Göran Grosskopf

ff. 1945. Invald 2004.

Professor, Jur dr och Ekonomie dr h.c. Styrelseordförande i Peab AB, BrainHeart Energy AB, Mats Paulssons Stiftelse, Stiftelsen Stefan Paulssons Cancerfond, Forget Foundation, Stefan Paulsson Invest AB och Mats Paulssons stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande. Styrelseledamot i Maven Wireless AB, ColoPlus AB, Pertius Kliniken AB, Ekhaga Utveckling AB och Stichting Polar Light.

Tidigare professor i skatterätt, arbetande styrelseordförande i Tetra Laval Group och styrelseordförande i Ingka Holding BV. 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, Medicon Village Fastighets AB, Mats Paulssons stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande, Stiftelsen Stefan Paulssons Cancerfond och Forget Foundation.

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: 13 000 B-aktier



Kerstin Lindell

f. 1967. Invald 2014.

Civ ing, Tekn Lic, Civ ek. VD Bona AB. Vice ordförande i Sydsvenska Industri- och Handelskammaren. Styrelseledamot i Hexpol AB. Innehav: 5 000 B-aktier



Fredrik Paulsson

f. 1972. Invald 2009.

Styrelseledamot och VD i Kranpunkten i Skandinavien AB och i Ekhaga Utveckling AB.

Styrelseledamot i Skistar AB, Mats Paulssons Stiftelse och Stiftelsen Stefan Paulssons Cancerfond.

Innehav: 445 956 A-aktier, 782 750 B-aktier samt via ägande i Ekhaga Utveckling AB 25 563 264 A-aktier, 36 057 059 B-aktier



Malin Persson

f. 1968. Invald 2016.

Civ ing. VD/ägare Accuracy AB. Styrelseledamot i bland annat Gethinge AB, Hexpol AB, Mekonomen AB och Hexatronic AB. Innehav: 2 000 B-aktier



Lars Sköld

f. 1950. Invald 2007.

Styrelseordförande i Dufweholms Herrgård AB.

Styrelseledamot i O. Timblads Målerifirma AB.

Tidigare ledande befattningar: VD och koncernchef STC Interfinans AB, VD Sveaskog AB, VD Klöver Fastigheter AB. Innehav: 20 000 B-aktier



Liselott Kilaas

f. 1959. Invald 2018.

Magisterexamen i matematik och statistik, MBA IMD Business School.

Styrelseledamot i DNV-GL, Orkla AB, Norska pensionsfonden Nordic, Nobina AB, Memira AB och Norsk Hydro.

Tidigare ledande befattningar: VD Aleris AB, styrelseledamot i Polaris Media ASA, Telenor, I M Skaugen och Norges Bank. Innehav: Inget



Patrik Svensson

f. 1969. Utsedd 2007.

Lagbas Bygg Sverige. Arbetstagarrepresentant Byggnads.

Innehav: Inget



Kim Thomsen

f. 1965. Utsedd 2008.

Byggnadssnickare Byggservice Sverige.

Arbetstagarrepresentant Byggnads.

Innehav: Inget



Egon Waldemarsson

f. 1954. Utsedd 2016.

Planerare Bygg Sverige. Arbetstagarrepresentant Ledarna.

Innehav: 6 000 B-aktier



Torsten Centerdal

f. 1958. Utsedd 2013.

Beläggningsarbetare Industri Sverige.

Arbetstagarrepresentant (suppleant) SEKO.

Innehav: 10 000 B-aktier



Annelie Söderlind

f. 1964. Utsedd 2018.

Arbetsledare Industri Sverige. Arbetstagarrepresentant (suppleant) Unionen.

Innehav: Inget

De redovisade innehaven gäller per 2018-12-31. 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
518 000 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾



Niclas Winkvist
Ekonomi och Finans (CFO)
f. 1966
Anställd sedan 1995
Civ ek.
Innehav: 108 000 B-aktier samt
197 000 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾



Roger Linnér
Produktion (COO)
f. 1970
Anställd sedan 1996
Civ ing.
Innehav: 5 000 B-aktier samt
142 500 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾



Camila Buzaglo
Kommunikation (CCO)
f. 1971
Anställd sedan 2018
Fil.kand
Innehav: Inget



Stefan Danielsson
Affärsområde Bygg
f. 1969
Anställd sedan 2015
Högskole ing.
Innehav: 6 000 B-aktier samt
32 500 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾



Lotta Brändström
Affärsområde Anläggning från och
med 2019
f. 1966
Anställd sedan 2017
Civ ing.
Innehav: Inget



Karl-Gunnar Karlsson
Affärsområde Industri. Till och med
2018 även affärsområde Anläggning
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: 27 500 B-aktier via
kapitalförsäkring ¹⁾



Revisor

KPMG AB
Dan Kjellqvist
Huvudansvarig revisor

De redovisade innehaven gäller per 2018-12-31. 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, se not 10.

Peabaktien

Peabs B-aktie är noterad vid Nasdaq Stockholm, Large Cap-listan. Vid utgången av 2018 uppgick Peabs börsvärde till 21,4 miljarder kronor (20,9).

HANDEL MED PEABS AKTIE

Stängningskursen för Peabs B-aktie årets sista dag den 31 december 2018 var 72,40 kr (70,60), vilket innebar en ökning med tre procent under året. Den svenska aktiebörsen, mätt med Affärsvärldens generalindex, minskade under året med åtta procent. Under 2018 har Peabs B-aktie som högst noterats i 85,85 kr (109,50) och som lägst i 62,60 kr (70,60). Under 2018 omsattes totalt cirka 147 miljoner B-aktier (122) vilket motsvarade cirka 589 000 B-aktier per börsdag (487 000) och en omsättningshastighet på 56 procent.

TOTALAVKASTNING

Peabaktiens totalavkastning under 2018 uppgick till 8,1 procent, att jämföras med SIX Return Index på 4,4 procent. Under femårsperioden 1 januari 2014 till 31 december 2018 har totalavkastningen på Peabs B-aktie uppgått till 123,7 procent, att jämföras med SIX Return Index på 46,7 procent för samma period.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Det totala antalet Peabaktier uppgick vid ingången av 2018 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.

Vid 2018 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. Aktiekapitalet uppgick till 1 583,9 Mkr (1 583,9). För mer information om aktiekapitalets utveckling över tid, se www.peab.se.

INNEHAV AV EGNA AKTIER

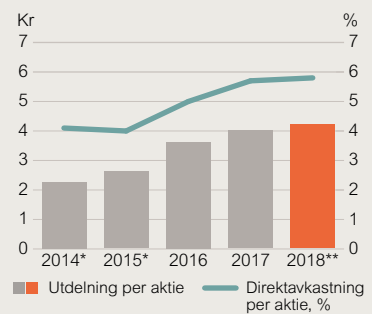
Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2018 till 1 086 984 B-aktier, motsvarande 0,4 procent av totalt antal aktier. Under 2018 har Peab inte gjort några återköp eller avyttringar av egna aktier.

UTDELNING

För 2018 föreslås en utdelning med 4,20 kronor per aktie (4,00). Exkluderat de 1 086 984 aktier som innehas av Peab AB den 31 december 2018 och som ej berättigar till utdelning, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 1 239 Mkr (1 180). Beräknat som en andel av koncernens redovisade resultat efter skatt uppgår föreslagen utdelning till 59 procent (57).

Direktavkastningen beräknat på föreslagen utdelning och till slutkurs den 31 december 2018 uppgår till 5,8 procent (5,7).

Utdelning och direktavkastning

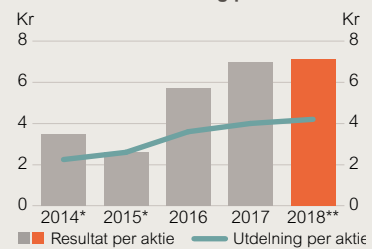


* Ej omräknade med hänsyn till IFRS 15.

** För 2018, styrelsens förslag till årsstämma.

Nyckeltal

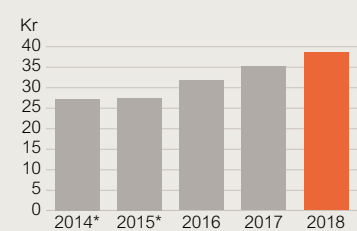
Resultat och utdelning per aktie



* Ej omräknade med hänsyn till IFRS 15.

** För 2018, styrelsens förslag till årsstämma.

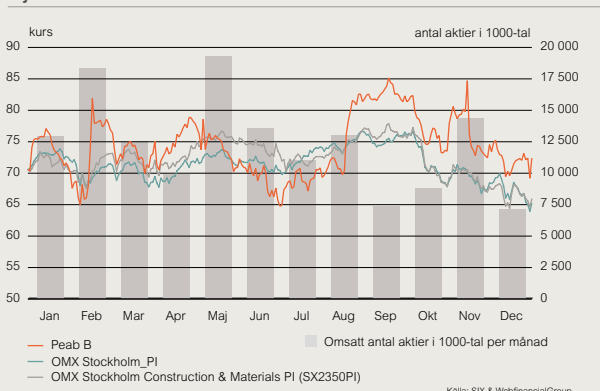
Eget kapital per aktie



* Ej omräknade med hänsyn till IFRS 15.

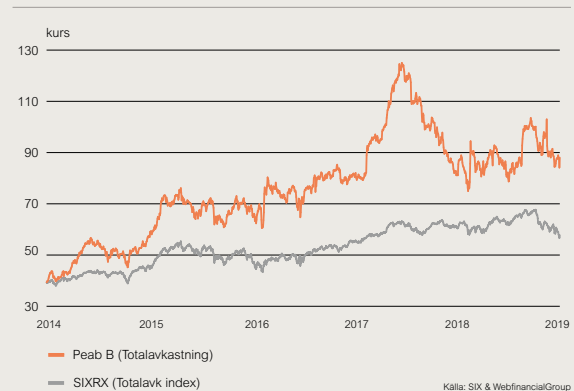
Kursutveckling

1 januari – 31 december 2018



Totalavkastning

31 december 2013 – 31 december 2018



Ägarförteckning per 2018-12-31

	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Ekhaga Utveckling AB	25 563 264	36 057 059	61 620 323	20,8	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		10 408 000	10 408 000	3,5	1,7
STATE STREET BANK AND TRUST CO, W9		8 961 931	8 961 931	3,0	1,5
SEB Investment Management		8 839 689	8 839 689	3,0	1,5
Familjen Kamprads stiftelse		8 600 000	8 600 000	2,9	1,4
CBNY-Norges Bank		7 282 461	7 282 461	2,5	1,2
Handelsbanken fonder		5 085 000	5 085 000	1,7	0,8
SIX SIS AG, W8IMY		4 723 125	4 723 125	1,6	0,8
BNP PARIBAS SEC SERV LUXEMBOURG, W8IMY		4 513 423	4 513 423	1,5	0,7
CBNY-DFA-INT SML CAP V		3 782 060	3 782 060	1,3	0,6
Danica Pension		3 562 438	3 562 438	1,2	0,6
JPM CHASE NA		3 386 913	3 386 913	1,1	0,6
BNY MELLON NA (FORMER MELLON), W9		3 373 516	3 373 516	1,1	0,6
BNY MELLON SA/NV (FORMER BNY), W8IMY		3 251 172	3 251 172	1,1	0,5
DEUTSCHE BANK AG, W8IMY		3 101 181	3 101 181	1,0	0,5
Övriga aktieägare relaterade till familjen Paulsson	891 912	1 952 250	2 844 162	1,0	1,8
Övriga aktieägare	2 503 427	118 500 071	121 003 498	40,9	23,7
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

Fördelning av aktieinnehav per 2018-12-31

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel av kapitalet, %	Andel av rösterna, %
1– 500	21 925	1,2	0,6
501– 1 000	5 250	1,5	0,7
1 001– 5 000	6 805	5,5	2,7
5 001– 10 000	1 239	3,1	1,5
10 001– 15 000	446	1,8	0,9
15 001– 20 000	226	1,4	0,7
20 001–	638	85,5	92,9
	36 529	100,0	100,0

Nyckeltal per aktie

	2018	2017
Resultat, kr	7,12	7,01
Eget kapital, kr	38,47	35,02
Kassaflöde före finansiering, kr	-3,46	7,78
Börskurs vid årets slut, kr	72,40	70,60
Börskurs/eget kapital, %	188	202
Utdelning, kr ¹⁾	4,20	4,00
Direktavkastning, % ²⁾	5,8	5,7
P/E-tal ²⁾	10	10

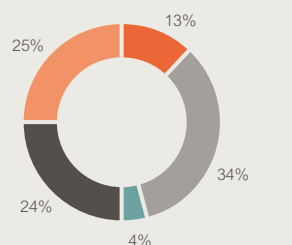
¹⁾ För 2018, styrelsens förslag till årsstämma.

²⁾ Baserat på slutkurs vid årets slut.

Aktier och röster per aktieslag 2018-12-31

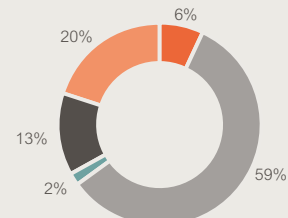
Aktieslag	Antal	Röstetal	Andel av kapitalet, %	Andel av rösterna, %
A	34 319 957	10	11,6	56,7
B	261 729 773	1	88,4	43,3
Totalt	296 049 730		100,0	100,0

Andel av kapitalet per 2018-12-31



Finansiella företag och fonder, 13%
 Övriga svenska juridiska personer, 34%
 Intresseorganisationer, 4%
 Utlandsboende ägare, 24%
 Svenska fysiska personer, 25%

Andel av rösterna per 2018-12-31



Finansiella företag och fonder, 6%
 Övriga svenska juridiska personer, 59%
 Intresseorganisationer, 2%
 Utlandsboende ägare, 13%
 Svenska fysiska personer, 20%

Flerårsöversikt

Koncernen, Mkr	2018	2017	2016	2015 ¹⁾	2014 ¹⁾
Resultatposter					
Nettoomsättning	52 233	49 981	46 054	44 376	43 630
Rörelseresultat	2 573	2 418	2 044	1 009	1 752
Resultat efter finansiella poster	2 518	2 458	1 996	906	1 230
Årets resultat	2 100	2 067	1 685	798	1 027
Balansposter					
Anläggningstillgångar	11 317	11 226	9 901	9 323	9 284
Omsättningstillgångar	25 999	20 899	21 448	18 718	19 101
Summa tillgångar	37 316	32 125	31 349	28 041	28 385
Eget kapital	11 348	10 332	9 340	8 076	7 997
Långfristiga skulder	6 294	3 614	3 864	4 505	4 719
Kortfristiga skulder	19 674	18 179	18 145	15 460	15 669
Summa eget kapital och skulder	37 316	32 125	31 349	28 041	28 385
Nyckeltal					
Rörelsemarginal, procent	4,9	4,8	4,4	2,3	4,0
Eget kapital, genomsnitt under året	10 731	9 705	8 579	8 088	7 832
Räntabilitet på eget kapital, procent	19,6	21,3	19,6	9,9	13,1
Sysselsatt kapital, vid utgången av året	18 360	14 074	14 362	14 476	14 762
Sysselsatt kapital, genomsnitt under året	16 761	13 972	14 122	14 224	15 482
Räntabilitet på sysselsatt kapital, procent	15,9	18,7	15,9	8,2	12,1
Soliditet, procent	30,4	32,2	29,8	28,8	28,2
Nettoskuld	3 551	1 216	1 862	3 118	3 886
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,1	0,2	0,4	0,5
Räntetäckningsgrad, ggr	21,6	21,8	12,9	5,5	4,8
Nettoinvesteringar					
Goodwill	23	61	40	-17	26
Övriga immateriella tillgångar	98	113	34	5	-2
Förvaltningsfastigheter	-262	265	-	-	-
Byggnader och mark	-31	181	200	-94	36
Maskiner och inventarier	1 193	1 292	1 175	627	532
Aktier och andelar	169	-563	303	-210	-263
Projekt- och exploateringsfastigheter	2 103	702	324	291	-99
Order ²⁾					
Orderingång	51 087	48 999	41 445	37 812	31 690
Orderstock	45 819	40 205	33 572	26 991	24 922
Personal					
Antal anställda, vid utgången av året	14 614	14 344	13 869	13 300	13 213
Medelantalet anställda	14 661	14 578	13 712	13 036	13 176
Data per aktie					
Resultat före och efter utspädning, kr	7,12	7,01	5,71	2,71	3,48
Kassaflöde, kr	-3,46	7,78	8,99	6,06	9,50
Eget kapital, kr	38,47	35,02	31,67	27,38	27,11
Börskurs vid årets slut, kr	72,40	70,60	72,30	64,85	54,95
Utdelning, kr ³⁾	4,20	4,00	3,60	2,60	2,25
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⁾ Ej omräknade med hänsyn till IFRS 15.

²⁾ Från och med 2017 redovisas orderingång och orderstock även för delar av Industri.

³⁾ För 2018, 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 och beräkningar, 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.

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 och visar på hur koncernen har förräntat aktieägarnas kapital.

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 och visar koncernens räntabilitet oberoende av finansiering.

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 AFFÄRS-OMRÅDEN

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.

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 torsdagen den 9 maj 2019 klockan 15.00 i Greveparken, Grevie.

Anmälan

Anmälan om deltagande i stämman ska göras senast fredagen den 3 maj 2019 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 fredagen den 3 maj 2019. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste senast denna dag tillfälligt ha registrerat aktierna i eget namn. Sådan registrering bör begäras ett par dagar i förväg hos den som förvaltar aktierna.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att ordinarie utdelning för år 2018 lämnas med 4,20 kronor per aktie. Som avstämningsdag föreslås måndagen den 13 maj 2019. Om årsstämman beslutar enligt förslaget beräknas utdelningen sändas ut från Euroclear Sweden AB torsdagen den 16 maj 2019.



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

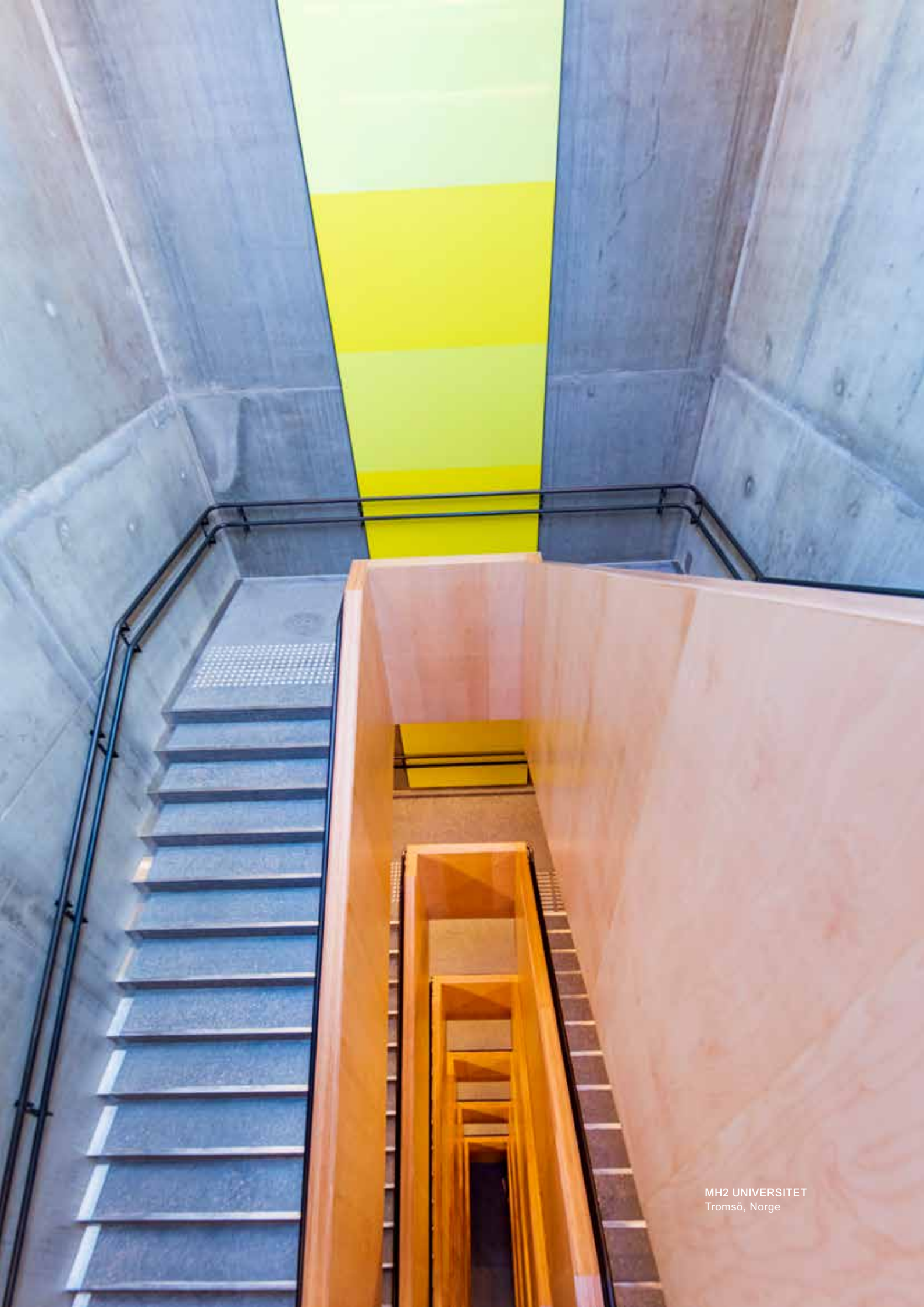
Camila Buzaglo
Kommunikationsdirektör
Tfn 0431-890 00
camila.buzaglo@peab.se

Årskalender 2019

Rapport för första kvartalet	9 maj
Årsstämma	9 maj
Rapport för andra kvartalet	19 juli
Rapport för tredje kvartalet	24 oktober
Bokslutskommuniké	6 februari 2020
Års- och hållbarhetsredovisning	april 2020

Analytiker som följer Peab

Företag	Namn	Emailadress
ABG Sundal Collier	Tobias Kaj	tobias.kaj@abgsc.se
Carnegie	Erik Granström	erik.granstrom@carnegie.se
DNB Nor	Mattias Montgomery	mattias.montgomery@dnb.se
Handelsbanken	Johan Edberg	joed02@handelsbanken.se
Kepler Cheuvreux	Albin Sandberg	asandberg@keplercheuvreux.com
Nordea	Niclas Höglund	niclas.hoglund@nordea.com
SEB Enskilda	Stefan Andersson	stefan.andersson@enskilda.se



Peab är Nordens Samhällsbyggare med cirka 15 000 anställda och en omsättning på cirka 52 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

