



Års- och hållbarhetsredovisning 2019

SAMHÄLLSBYGGARE MED LOKALT ENGAGEMANG

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 affärsmöjligheter.

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.

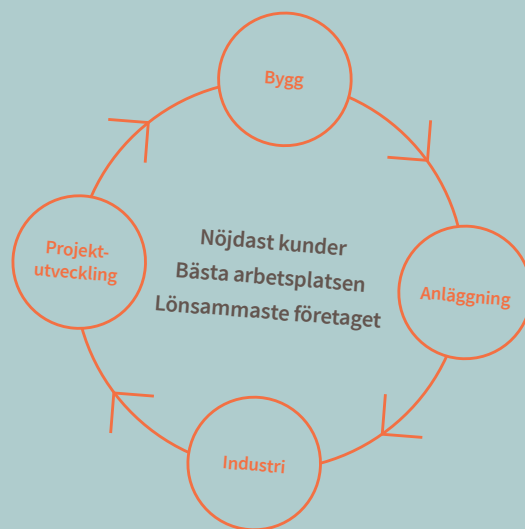
Långsiktiga relationer med kunder och leverantörer leder till bättre förutsättningar för människa, miljö och affär. En stabil lönsamhet genererar medel att utveckla verksamheten och ge avkastning åt aktieägarna.

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 värdekedjan i våra projekt.

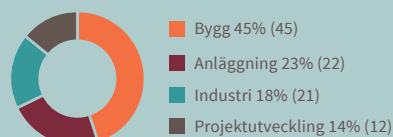
Våra tre strategiska målsättningar Nöjdast kunder, Bästa arbetsplatsen och Lönsammaste företaget ramar in våra prioriterade satsningar i affärsplaneperioden 2018–2020.



Nettoomsättning

54 Mdkr

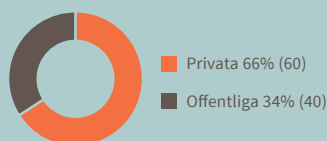
Per affärsområde, 2019



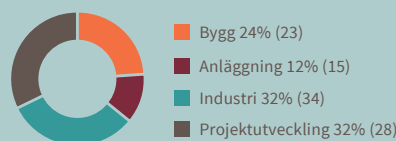
Per geografiskt område, 2019



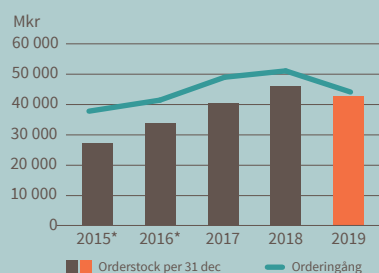
Per kundtyp, 2019



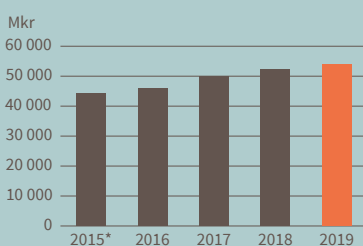
Rörelseresultat per affärsområde, 2019



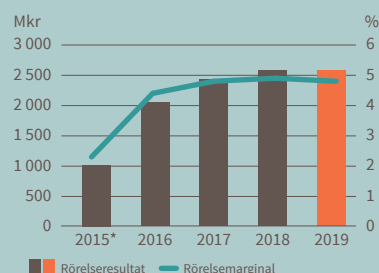
Ordergång och orderstock



Nettoomsättning



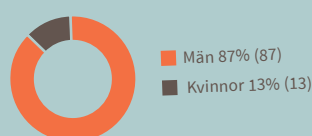
Rörelseresultat och rörelsemarginal



Medarbetare

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

Könsfördelning



Andel per land



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



Norska Stortinget inspireras av Peabskolan

Läs mer på sidan 24



Ny säkerhetspark stärker arbetsmiljöarbetet

Läs mer på sidan 26



Peab Life och Räddningsmissionen

Läs mer på sidan 27



Klimatförbättrad ECO-Betong™

Läs mer på sidan 29



Innovativ betongpåle ger miljövinster

Läs mer på sidan 30



”Vädra ut rädslan för jobbiga frågor”

Läs mer på sidan 35

Innehåll

2019 i korthet	1
Koncernchefen har ordet	2–3
Extra utdelning av fastighetsbolag	6–7
60 år av samhällsbyggande	8–9
Affärsområdesöversikt	10–11
Omvärld och marknad	12–13
Mål och strategi	14–17
Vår syn på en hållbar verksamhet	18–35
Människa	23–27
Miljö	28–32
Affär	33–35

Förvaltningsberättelse	36–127
Koncernen	36–40
Affärsområde Bygg	42–43
Affärsområde Anläggning	44–45
Affärsområde Industri	46–47
Affärsområde Projektutveckling	48–53
Risker och riskhantering	54–57
Övriga upplysningar och vinstdisposition	58–62
Finansiella rapporter och noter	64–127

Revisionsberättelse	128–131
Bolagsstyrning	132–136
Styrelse	138
Koncernledning	139
Peabaktien	140–141
Flerårsöversikt	142
Alternativa nyckeltal och definitioner	143
Kallelse årsstämma	144
Aktieägarinformation	144

GRI-appendix inkl. hållbarhetsdata:
peab.inpublix.com/2019

Formell års- och koncernredovisning som varit föremål för revision av bolagets revisorer, sidorna 36–127.

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 2018 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: Tromsøbadet, Tromsø.

Fotografer övriga bilder: Gatun Arkitekter / Sebastien Berthier (Actic), Klas Andersson, Peter Steen, Mette Ottosson, Bård Gudim, Magnus Torle, Per Eriksson, Nicholas Tourenc, Jyri Laitinen, Lucas Lindgren

– 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.

2019 i korthet

- Nettoomsättningen ökade med tre procent och uppgick till 54 008 Mkr (52 233).
- Rörelseresultatet uppgick till 2 568 Mkr (2 573) och rörelsemarginalen uppgick till 4,8 procent (4,9).
- Affärsområdena har haft en stabil utveckling under året. I affärsområde Industri har kostnader för förvärv totalt belastat med 87 Mkr. I affärsområde Projektutveckling har försäljning av fastigheter i det delägda bolaget Acturum gett ett positivt resultatbidrag om 170 Mkr.
- Orderingången uppgick till 44 130 Mkr (51 087). I jämförelseåret ingick två större projekt om totalt 5 000 Mkr. Orderingången under året har präglats av en ökad andel mindre och medelstora projekt.
- Orderstocken uppgick per den 31 december 2019 till 42 494 Mkr (45 819) med bra spridning vad gäller produkt och geografi.
- Kassaflöde före finansiering uppgick till -551 Mkr (-1 021).
- Nettoskulden uppgick till 7 507 Mkr (3 551). Exkluderat tillkommande IFRS 16, Leasingavtal uppgick nettoskulden till 6 743 Mkr.
- Kassaflöde och nettoskuld har påverkats av uppbyggnad av fastigheter i egen balansräkning samt av fler pågående bostadsprojekt i Finland och Norge inom affärsområde Projektutveckling. Därutöver har vi fortsatt att investera i maskiner och inventarier inom affärsområde Industri.
- Soliditeten uppgick till 31,7 procent (30,4). Exkluderat tillkommande IFRS 16, Leasingavtal uppgick soliditeten till 32,3 procent.
- Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 17,9 procent (19,6).
- Styrelsen föreslog i februari 2020 en oförändrad utdelning på 4,20 kronor per aktie och extra utdelning av ett fastighetsbolag enligt Lex Asea. Till följd av coronaviruset och det osäkra marknadsläget valde styrelsen att dra tillbaka förslagen.
- Den 4 juli 2019 tecknade Peab avtal om att förvärva YITs beläggnings- och ballastverksamhet i Norden. Efter godkännande av konkurrensmyndigheterna kunde affären slutföras den 1 april 2020.

Finansiellt sammandrag

	2019	2018	2017	Finansiella mål
Nettoomsättning, Mkr	54 008	52 233	49 981	
Rörelseresultat, Mkr	2 568	2 573	2 418	
Rörelsemarginal, %	4,8	4,9	4,8	
Resultat före skatt, Mkr	2 510	2 518	2 458	
Årets resultat, Mkr	2 092	2 100	2 067	
Resultat per aktie, kr	7,09	7,12	7,01	
Utdelning per aktie, kr ¹⁾	-	4,20	4,00	> 50%
Räntabilitet på eget kapital, %	17,9	19,6	21,3	> 20%
Soliditet, % ²⁾	31,7	30,4	32,2	> 25%
Kassaflöde före finansiering, Mkr	-551	-1 021	2 295	
Nettoskuld, Mkr ³⁾	7 507	3 551	1 216	
Orderingång, Mkr	44 130	51 087	48 999	
Orderstock per 31 december, Mkr	42 494	45 819	40 205	
Antal anställda per 31 december	14 258	14 614	14 344	

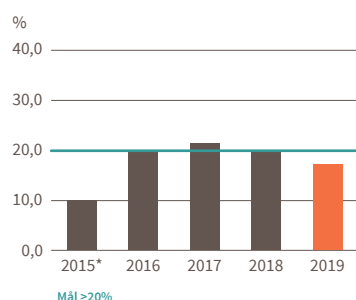
¹⁾ För 2019 föreslår styrelsen till årsstämman att ingen utdelning lämnas.

²⁾ Exkluderat tillkommande IFRS 16, Leasingavtal uppgick soliditeten per 31 december 2019 till 32,3 procent.

³⁾ Exkluderat tillkommande IFRS 16, Leasingavtal uppgick nettoskulden per 31 december 2019 till 6 743 Mkr.

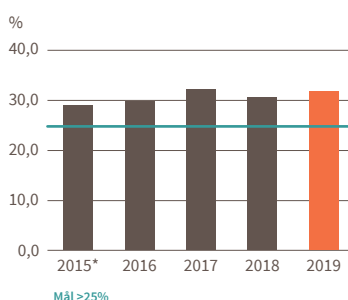
Finansiella mål

Räntabilitet på eget kapital

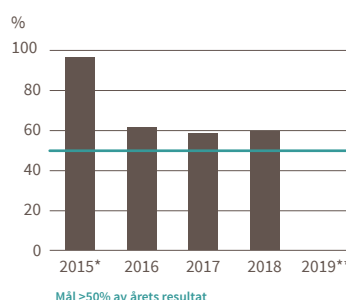


* Ej omräknade med hänsyn till IFRS 15, **För 2019 föreslår styrelsen till årsstämman att ingen utdelning lämnas.

Soliditet



Utdelning





Fyra samverkande affärsområden ger långsiktig tillväxt

Efter ett 2019 som präglades av stabil utveckling gick vi in i 2020 med en välfylld orderstock uppgående till 42,5 miljarder kronor (45,8) och fortsatt stark finansiell ställning. Med tanke på den dramatiska starten på 2020 som en följd av coronavirusets spridning är det viktigt att understryka att vår långsiktiga stabilitet bygger på en affärsmodell där våra fyra affärsområden kompletterar varandra, skapar bredd och sprider risker. Det ger oss unika förutsättningar som borgar för långsiktig tillväxt.

Vi kan se tillbaka på ett 2019 där vi ökade vår omsättning med tre procent till 54 miljarder kronor. Rörelseresultatet var oförändrat på 2,6 miljarder kronor med en rörelsemarginal på 4,8 procent jämfört med 4,9 procent för 2018. Våra affärsområden hade en stabil utveckling under året och justerar vi för kostnader för förvärv inom affärsområde Industri samt eliminerar uppvisade vi en förstärkt lönsamhet. Den ökade uppbyggnaden av fastigheter i egen balansräkning och i joint ventures samt våra satsningar inom Industri i maskiner och verksamheter, påverkade kapitalbindning, kassaflöde och nettoskuld. Vi fortsatte att underbygga våra strategiska satsningar med en hög soliditet uppgående till 31,7 procent, en bra bit över målet på 25 procent. Styrelsen föreslog en oförändrad ordinarie utdelning på 4,20 kronor per aktie samt en extrautdelning av samtliga aktier i ett fastighetsbolag, Annehem Fastigheter, i enlighet med Lex Asea. Extrautdelningen av Annehem Fastigheter ska ses som ett kvitto på Peabs förmåga att genom fyra samverkande affärsområden skapa betydande värden för våra ägare. Men till följd av den osäkerhet som coronapandemin förde med sig när den slog till under första kvartalet 2020, valde styrelsen att dra tillbaka utdelningsförslagen och senarelägga extrautdelningen av Annehem Fastigheter tills osäkerheten har minskat och förutsättningarna förbättrats. Peab gör dock fortsatt

54 Mdkr

Nettoomsättningen ökade med tre procent till 54,0 miljarder kronor (52,2).

31,7%

Soliditeten uppgick till 31,7 procent (30,4), en bra bit över målet på 25 procent.

bedömningen att en utdelning av fastigheterna är det vägval som över tid ger mest värde åt aktieägarna. Styrelsens ambition är att löpande utvärdera utdelningskapaciteten och beroende av utvecklingen kunna fatta beslut om såväl kontant utdelning som tidpunkt för utdelning av Annhem Fastigheter.

Svårtolkade marknadsutsikter och ökad beredskap

Generellt mattades den ekonomiska utvecklingen av i Norden under 2019 men fortsatt låga räntor och ett stort underliggande behov ger ett bra fundament för byggmarknaden över tid. Coronavirusets spridning i världen förändrade dock läget i ett slag. Effekterna på människor, företag och samhällen är omfattande och regeringar världen över har satt in åtgärds paket för att motverka de negativa effekterna av kraftigt minskad konsumtion. I skrivande stund är osäkerheten stor kring konjunkturutvecklingen, även om en avsevärt svagare konjunktur är att vänta de närmaste åren. Hur djupgående och långvariga effekterna blir i världen beror på hur snabbt länderna kan begränsa viruset och samtidigt mildra de negativa följderna på samhällsekonomierna.

För Peab är de kortsiktiga effekterna av coronaviruset begränsade, men hur påverkan blir i ett längre perspektiv är svårtolkat. Peab har fram tills idag påverkats relativt lite av denna utveckling och merparten av produktionen är i gång. Vi förbereder oss dock för att kunna möta ett betydligt svagare marknadsläge och planerar för olika typer av åtgärder för att anpassa kostnadsläget samtidigt som vi säkerställer produktionskapaciteten och därmed vår konkurrenskraft på den nordiska byggmarknaden. Exempel på åtgärder är korttidspermitteringar och utbildningsinsatser. Samtidigt vet vi att det på lång sikt kommer att behöva anläggas och byggas i våra nordiska länder. För oss är det dessutom en styrka att vi är det lokala företaget med det stora bolagets resurser. Med våra fyra affärsområden kan vi samverka på lokal nivå samt få tillgång till en stor andel egna insatsvaror och egen personal. Det ger oss god kontroll över byggprocessen och gör oss mindre sårbara för produktionsstörningar.

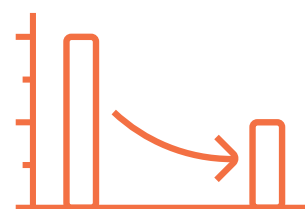
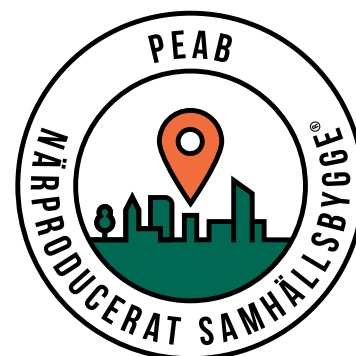
Ett hållbart arbetssätt är utgångspunkten

För Peab innebär ett ansvarsfullt företagande ett hållbart arbetssätt. 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 för perioden 2018-2020. Vi har också identifierat och analyserat risker inom varje hållbarhetsaspekt; ett förebyggande arbete som vi fortsatte att utveckla under 2019. 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. För att möjliggöra ett hållbart arbetssätt har vi under året fortsatt genomföra omfattande kompetenshöjande insatser inom hållbarhetsområden som etik, miljö, inköp, arbetsmiljö och likabehandling. Varje medarbetare i Peab ska ha kunskap och verktyg för att kunna göra rätt.

Ett närproducerat samhällsbygge

Peab är det lokala bygg- och anläggningsföretaget med det stora företagens resurser. Vi har en unik affärsmodell, där 14 000 medarbetare som delar samma kärnvärden förenas i fyra affärsområden och tillsammans skapar helhetslösningar för våra kunder i Sverige, Norge och Finland. Det som är unikt med Peabs verksamhet är att den är så lokal. Vi kallar den till och med närproducerad. Det innebär att vi, genom affärsområdenas samverkan, kan ta vara på lokala resurser i form av egen personal, egna insatsvaror och lokala underentreprenörer för att skapa en så lokal och hållbar affär som möjligt.

Peabs närproducerade samhällsbygge bidrar till hållbara lösningar för både människa och miljö. Med vår egen ECO-Betong™ eller vår ECO-Asfalt® kan vi erbjuda innovativa, mer hållbara material som vi själva producerar och genom återvinning och återbruk



Antalet allvarliga olyckor minskade under 2019 med 45 procent, från 44 till 24.

1 200

Så många yrkesutbildade elever har Peabskolan levererat.

i anslutning till de lokala projekten kan vi bidra till att våra miljömål uppnås. Genom vårt lokala, sociala koncept Peab Life tar vi vårt närproducerade samhällsbygge till nästa nivå. Genom lokalt samhällsansvar skapar vi möjligheter för unga att sommarjobba, praktisera eller få tillgång till aktivitet och gemenskap i det lokala föreningslivet. Vår egen skola, Peabskolan, har efter snart 14 år levererat fler än 1 200 yrkesutbildade ungdomar ut i vuxen- och arbetslivet och via våra olika integrationsprojekt har hundratal nyanlända fått praktik eller arbete på någon av alla de orter där Peab finns.

Tillsammans för en sund och säker bransch

Genom eget arbete och i samverkan med branschens aktörer arbetar Peab aktivt för att säkerställa att vår bransch präglas av sund konkurrens och humana arbetsvillkor. Arbetsmarknaden blir allt öppnare, konkurrensen om kompetensen är hård och det medför utmaningar som vi tillsammans måste ta ansvar för att hantera.

Etiska, sunda förutsättningar skall alltid gälla, oavsett om det rör inhemsk eller utländsk arbetskraft. Gemensamma spelregler, tuffa krav, öppenhet, transparens och systematisk kontroll är viktiga delar av det arbetet. Ett exempel på ett viktigt verktyg för att öka säkerheten är det nya ID06-kortet som krävs för att komma in på samtliga svenska byggarbetsplatser. Syftet med kortet är att motverka oseriösa företag och deras användande av svartarbete. Peab har varit pådrivande för de nya reglerna och är en av initiativtagarna. Krav på ID06 är en självklarhet på våra arbetsplatser.

Branschen ska vara sund och säker. Alla som vistas på våra arbetsplatser ska göra det under trygga, säkra förhållanden. Det gäller den fysiska arbetsmiljön men också den sociala. Vi är engagerade i branschens nya säkerhetspark, vi har arbetsmiljöuppföljning lika högt på agendan som den ekonomiska uppföljningen och vi lägger extra vikt vid det förebyggande, systematiska arbetet. Detta fokus ger resultat. Under 2019 mångdubblade vi antalet viktiga, förebyggande riskobservationer. En risk som åtgärdas innebär en potentiell olycka mindre. Detta arbete har medfört att vi under de senaste åren har halverat antalet allvarliga olyckor, vilket jag är otroligt glad för. Med arbetsmiljön ständigt på ledningens agenda blir varje medarbetare också påmind om att ha arbetsmiljö som sin främsta prioritet. Vi måste varje dag hjälpa varandra att se riskerna i tid och att alltid arbeta säkert. Det är viktigast av allt. Sund konkurrens och säkra arbetsplatser kvarstår som prioriterade områden under 2020.

Nordens samhällsbyggare expanderar genom att vara närproducerande

I juli 2019 tecknade Peab avtal om att förvärva YIT:s beläggnings- och ballastverksamhet i Norden och vi slutförde affären den 1 april 2020. Förvärvet innebär att vi utökar vår närvaro i Sverige, Norge och Finland och att vi etablerar oss inom beläggning i Danmark. Peab får därmed en marknadsledande position inom denna verksamhet i Norden. Samtidigt ökar industriverksamhetens betydelse för koncernen och konjunkturkänsligheten minskar, vilket är helt i linje med vår affärsmodell med fyra affärsområden som kompletterar varandra. Expansionen baseras på det faktum att vi genom affären förstärker Peab på lokal marknad i de länder där vi verkar. Det skapar ännu bättre förutsättningar för oss att bedriva ett närproducerat samhällsbygge. Jag är stolt över denna unika satsning och ser fram emot att vi ytterligare förstärker Peabs plats som Nordens samhällsbyggare.

Tillsammans är vi samhällsbyggare

Under året som gick firade vi att Peab byggt samhällen i 60 år. Det blev ett bra tillfälle att blicka tillbaka och känna stolthet över att det lilla familjeföretaget idag, efter förvärvet från YIT, består av cirka 16 000 medarbetare som varje dag går till jobbet för att fortsätta utveckla Peab. Vi har helt otroliga medarbetare, en unik historia och en stark gemensam värdegrund. Vi har gemensamma mål och en affärsmodell som ger långsiktighet.

Mångfald bland våra medarbetare, oavsett om det gäller nationalitet, kön, kompetens eller andra faktorer, är avgörande för vår konkurrenskraft och något som engagerar mig djupt personligen. Med våra kärnvärden som sammanhållande faktor och engagemanget som drivkraft skapar vi fantastiska lag. För mig är det Peab.

1 700

I och med förvärvet från YIT välkomnar vi 1 700 nya medarbetare i Norden.



Förslöv i april 2020

Jesper Göransson
VD och koncernchef



UPPSALA STADSHUS
Uppsala

PEAB CENTER SOLNA
Solna



Extra utdelning av fastighetsbolag

Peabs styrelse föreslog i februari 2020 utöver ordinarie utdelning en extra utdelning av samtliga aktier i ett nybildat bolag innehållande Peabs helägda färdigställda kommersiella fastigheter. Till följd av coronavirusets spridning och dess effekter i omvärlden och på de finansiella marknaderna beslöt Peabs styrelse den 24 mars 2020 att dra tillbaka förslaget till årsstämman om en extra utdelning av samtliga aktier i det nybildade fastighetsbolaget. Den osäkra situation som råder i omvärlden gör att tidpunkten inte är den rätta att genomföra noteringen av bolaget. Peab gör fortsatt bedömningen att en utdelning av fastigheterna är den lösning som över tid ger mest värde åt aktieägarna. Det operativa arbetet med att bilda och strukturera fastighetsbolaget fortsätter därför utan avbrott. Styrelsens avsikt är att kalla till extra stämma för att besluta om utdelning av fastighetsbolaget när situationen har stabiliserats och förutsättningarna är gynnsammare.

Peab består av våra fyra samverkande affärsområden Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling, vart och ett viktiga beståndsdelar i koncernen. Under de senaste åren har Peab satsat betydande resurser på uppbyggnad inom de kapitaltunga affärsområdena Industri och Projektutveckling, en strategi som kommer att gälla även framöver.

Projektutvecklingsverksamheten omfattar såväl utveckling av bostäder som kommersiella projekt och bedrivs huvudsakligen i helägd form men också i vissa fall genom delägda verksamheter. I syfte att erhålla värdestegring har färdigställda fastigheter behållits primärt i delägda verksamheter men också i Peabs balansräkning. För att skapa rätt förutsättningar framöver utifrån operativ styrning, kapitalbindning samt resultatavräkning av projektutvecklingsverksamheten, har olika alternativ analyserats. Styrelsen och ledningen har därför under inledningen av 2020 utvärderat den framtida inriktningen avseende helägda färdigställda kommersiella fastigheter.



Mot bakgrund av detta har styrelsen beslutat att det för Peabs aktieägares bästa alternativet för en långsiktig värdetillväxt är att bilda ett separat fastighetsbolag, Annehem Fastigheter, innehållande helägda färdigställda kommersiella fastigheter och bostäder, som delas ut till befintliga aktieägare i enlighet med Lex Asea och börsnoteras. På så vis kan Peab fokusera sin verksamhet på att bygga och utveckla medan Annehem Fastigheter kan fokusera sin verksamhet på att äga och förvalta färdigställda fastigheter.

Annehem Fastigheter äger och förvaltar kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter av hög kvalitet och tydlig miljöprofil i lägen med goda kommunikationer i de nordiska tillväxtområdena Stockholm, Skåne/Göteborg samt Helsingfors och Oslo. Genom en kundnära förvaltning bygger Annehem Fastigheter långsiktiga relationer och värden. Annehem Fastigheter äger initialt färdigställda fastigheter med ett marknadsvärde uppgående till cirka 3 000 Mkr. Därutöver ingår 50 procents ägande i två joint venture-bolag, Nya Bara Utvecklings AB samt Point Hyllie Holding AB. Annehem Fastigheter har även ingått avtal med Peab om förvärv av tre fastigheter, belägna i Solna, Oslo och Helsingborg, som kommer att tillrättas efter färdigställandet.

Peabs projektutvecklingsverksamhet kommer efter utdelningen att bestå av helägda byggrätter för bostäder och kommersiella projekt, projekt under uppförande samt ägandet i de väsentliga joint venture som innehåller färdigställda fastigheter men också stora andelar framtida projektutveckling. Primärt är detta Peabs 50 procent i Fastighets AB Centur och 33 procent i Tornet Bostadsproduktion AB.

Styrelsen i Annehem Fastigheter består av Göran Grosskopf, Pia Andersson, Jesper Göransson och Anders Hylén. Göran Grosskopf har utsetts till styrelsens ordförande. Inför börsnoteringen kommer Annehem Fastigheters styrelse att utökas med ytterligare ledamöter. Vidare har Jörgen Lundgren utsetts till verkställande direktör och Jan Egenäs till CFO för Annehem Fastigheter. Jörgen Lundgren kommer närmast från Solnaberg Property AB (publ) där han var vd. Tidigare har Jörgen bland annat varit vd och koncernchef för Fastighetsaktiebolaget Norrporten och är idag bland annat styrelseledamot i Aros Bostäder och vice ordförande för Mäklarhuset.

När förutsättningarna är de rätta avser styrelsen kalla till en extra stämma och föreslå en utdelning av samtliga aktier i Annehem Fastigheter till befintliga aktieägare i enlighet med Lex Asea. Peabs aktieägare kommer då att erhålla aktier i Annehem Fastigheter utöver sitt befintliga innehav i Peab.

Utdelningen förutsätter medgivande från Peabs långivare och att Annehem Fastigheter erhåller finansiering på marknadsmässiga villkor. Nivån på eget kapital och belåning i Annehem Fastigheter kommer att fastställas i samråd med finansierande banker.

Vid utdelningen av Annehem Fastigheter kommer skillnader mellan marknadsvärden och bokförda värden samt eliminerade byggresultat att resultatföras i Peabs koncernredovisning. I februari 2020 uppgick detta preliminärt till cirka 1 200 Mkr, vilket då motsvarade i huvudsak den minskning av det egna kapitalet i koncernen som extrautdelningen beräknades medföra. Resultateffekten kommer i samband med det framtida utdelningsbeslutet att uppdateras utifrån då rådande förutsättningar.

Ytterligare information till Peabs aktieägare avseende förslaget till utdelning av Annehem Fastigheter, i form av en informationsbroschyr, kommer att publiceras på Peabs hemsida i anslutning till att kallelsen till en extra stämma publiceras.



Annehem Fastigheter äger 50 procent av aktierna i Point Hyllie Holding AB innehållande Choice Hotell och kontorsfastigheten The Point i Hyllie, Malmö.



I Annehem Fastigheter ingår 50 procents ägande i Nya Bara Utvecklings AB, ett joint venture som ägs tillsammans med Volito.



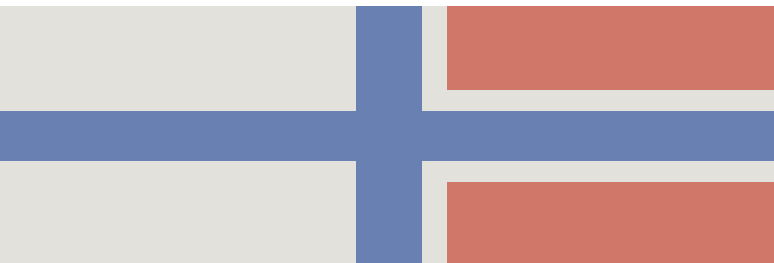
1959

**"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 sommarvärderna på Bjärehalvön.



Se filmen om
Peabs 60 år som
samhällsbyggare



1999 1994

Finland

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

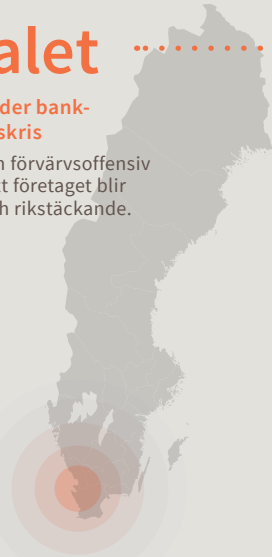
Norge

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 grävmaskin 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. Peabskolan 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

YIT

Peab tecknar avtal om förvärv av ballast- och belägningsverksamhet från YIT. Tillträde skedde den 1 april 2020.





AFFÄRSOMRÅDE BYGG

Hållbart byggande på lokal marknad nära kunden

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

Läs mer på sidan 42-43

Trender och drivkrafter

En dämpad bostadsmarknad uppvägs av övrigt husbyggande. Även om utsikterna för övrigt husbyggande är svårbedömda är ökad sysselsättning, befolkningstillväxt och åldrande befolkning drivkrafter som håller upp efterfrågan på lokaler. Stark utveckling mot en digitaliserad verksamhet som genomsyrar processen från projektplanering vid skrivbordet till produktion. En tydlig genomgående trend är att allt fler kunder efterfrågar miljö- och klimatcertifieringar av byggnader.

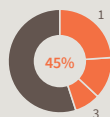
Peabs position

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

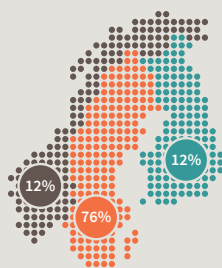
Nettoomsättning

29,4 Mdkr

Andel av koncernens nettoomsättning



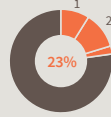
Kundtyp:
1. Privata, 54%
2. Offentliga, 29%
3. Interna/övriga, 17%



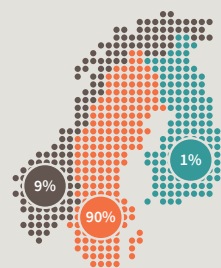
Nettoomsättning

13,3 Mdkr

Andel av koncernens nettoomsättning



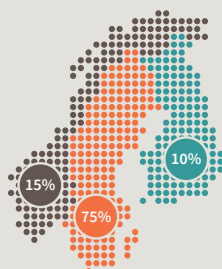
Kundtyp:
1. Privata, 40%
2. Offentliga, 51%
3. Interna/övriga, 9%



Medarbetare

6 299

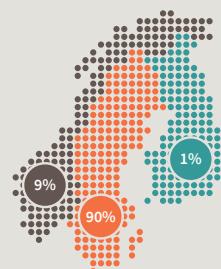
Andel av koncernens totala antal medarbetare



Medarbetare

3 511

Andel av koncernens totala antal medarbetare



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 utförs drift och underhåll av statligt och kommunalt väg- och gatunät samt skötsel av parker och yttre fastighetskötsel. Organiserat i geografiska regioner och specialiserade produktområden.

Läs mer på sidan 44-45

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. Det finns variationer i de lokala förutsättningarna för såväl volymer, produktområden som konkurrensläge. Gemensamt för samtliga marknader är en påtaglig konkurrens.

Peabs position

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



AFFÄRSOMRÅDE INDUSTRI

Totalleverantör till den nordiska bygg- och anläggningsmarknaden

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

Läs mer på sidan 46-47

Trender och drivkrafter

Marknadsutvecklingen drivs vanligen av det generella konjunkturläget. Hög aktivitet på bygg- och anläggningsmarknaden ger hög efterfrågan på betong, grus och berg, asfalt och uthyrning. Fokus på hållbara och klimatsmarta produkter och tjänster med ökat inslag av återvunnet material.

Peabs position

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

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 48-53

Trender och drivkrafter

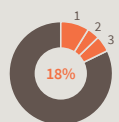
Med ett fortsatt starkt underliggande behov av bostäder bedöms marknadsförutsättningarna på sikt som goda, även om det har skett en avmattning i efterfrågan på bostäder under de senaste åren, framför allt i Stockholmsregionen. För moderna kontor i rätt lägen finns det en fortsatt god efterfrågan.

Peabs position

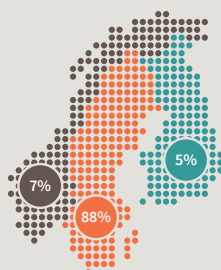
En av Sveriges största bostadsutvecklare, med betydande verksamheter i både Norge och Finland. Peab är en växande aktör inom kommersiell fastighetsutveckling i såväl Sverige, Norge som Finland.

Nettoomsättning 13,3 Mdkr

Andel av koncernens nettoomsättning

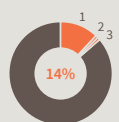


Kundtyp:
1. Privata, 50%
2. Offentliga, 23%
3. Interna/övriga, 27%

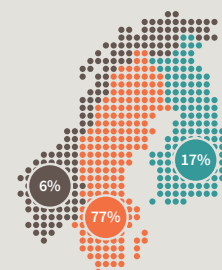


Nettoomsättning 7,8 Mdkr

Andel av koncernens nettoomsättning

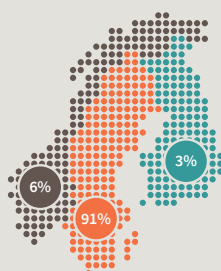
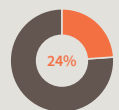


Kundtyp:
1. Privata, 98%
2. Offentliga, 1%
3. Interna/övriga, 1%



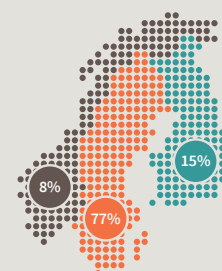
Medarbetare 3 482

Andel av koncernens totala antal medarbetare



Medarbetare 343

Andel av koncernens totala antal medarbetare



TROMSØBADET
Tromsø

Omvärld och marknad

Global inbromsning



Under 2019 skedde en global inbromsning av tillväxten. Utvecklingen var visserligen väntad, men förstärktes av politisk oro och handelskrig. Världsekonomin tappade en del av sin styrfart och även i USA bromsade takten in.

Nedväxlingen av den europeiska ekonomin påverkades av den internationella osäkerheten och oron för en hård Brexit, vilket ledde till en minskad investeringsbenägenhet hos exportindustrin, som redovisade ett svagare läge. I Euro-områdets viktiga motor Tyskland uppgick tillväxttakten endast till omkring en halv procent. Svaga inflationssignaler med hänsyn till en svalare konjunktur har lett till att centralbanker runt om i världen har kommunicerat att räntorna kan förbli låga under en längre tid. Denna politik har bidragit med bränsle till de internationella börserna som utvecklades mycket starkt under förra året. Industrikonjunkturen såg ut att ha bottnat och det gick att skönja en viss optimism om världsekonomin och tillväxten, trots fortsatta utbudsrestriktioner och politisk osäkerhet. Men i början av 2020 kom utbrottet av coronaviruset som snabbt fick fäste över stora delar av världen. Det förändrade läget i ett slag. I skrivande stund har flera länder stängt sina gränser och människors vardag är kraftigt begränsad för att minska omfattningen och hastigheten på spridningen av viruset. Effekterna på människor, företag och samhällen är omfattande och regeringar världen över sätter in åtgärds paket för att motverka de negativa effekterna av kraftigt minskad konsumtion av varor och tjänster. Osäkerheten är stor kring konjunkturutvecklingen framöver, även om en avsevärt svagare konjunktur är att vänta de närmsta åren. För 2020 väntas en kraftigt negativ påverkan på tillväxten, följt av en viss rekyl under 2021. Hur djupgående och långvariga effekterna blir i världen beror på hur snabbt länderna kan begränsa viruset och samtidigt mildra de negativa följderna på samhällsekonomierna.

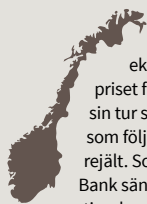
Konjunkturläget i de nordiska länderna

Sverige



Under 2019 lämnade svensk ekonomi högkonjunkturen bakom sig och gick in i en period av svagare tillväxt. Bruttoinvesteringarna vände ned till följd av minskade maskininvesteringar och sjunkande bygginvesteringar. Industrins ordergång utvecklades negativt. Med coronavirusets framfart tycks den internationella efterfrågan fortsätta att försvagas och näringslivets investeringar att minska. Fortsatt låga räntor hoppas kunna ge visst stöd till hushållens konsumtion och utökade lånemöjligheter till företagen för att mildra ökningen av arbetslöshet och alltför långtgående konjunkturreffekter. Effekterna på bruttonationalprodukten är svårbedömda, men bedömarna är eniga om en nedgång för helåret 2020. Hur stor den nedgången blir beror på hur snabbt osäkerheten och de negativa effekterna kan begränsas.

Norge



Den norska fastlandsekonomin accelererade under 2019, mycket tack vare en stark oljerelaterad efterfrågan. För den norska ekonomin kom coronautbrottet samtidigt som ett kraftigt fall i oljepriset framför allt till följd av minskad efterfrågan på drivmedel. Det har i sin tur stora effekter på den norska arbetsmarknaden med permitteringar som följd samt den norska kronan som i mars 2020 hade försvagats rejält. Som en reaktion på det försvagade ekonomiska läget har Norges Bank sänkt styrräntan från 1,50 procent till 0,25 procent i syfte att få en stimulerande effekt på ekonomin.

Finland



Trots att den globala tillväxten bromsade in 2019 väntas effekten ha blivit marginell för finsk ekonomi. Tjänsteexporten var stark under det senaste året och tillsammans med sjunkande arbetslöshet och stigande löner klarade sig den privata konsumtionen bättre än väntat. Investeringarna var dock generellt svaga. Humöret hos de finska hushållen var dämpat innan coronautbrottet och handlade främst om en försämrad syn på den finska ekonomin, snarare än en oro för den egna situationen. I mars 2020 uppskattade Finlands Bank att landets bruttonationalprodukt minskar med 1,5-4 procent 2020 till följd av coronapandemin och det försämrade konjunkturläget.

Källa till text och grafik: Industrifakta

Nedgången planade ut i Sverige

Nedgången i de totala påbörjade husbyggnadsinvesteringarna fortsatte 2019 men bromsade in jämfört med 2018. Nedgången berörde främst bostadssektorn medan lokalbyggandet redovisade en svag uppgång. Särskilt Industrins husbyggnadsinvesteringar överraskade positivt och uppgång en blev en rekyl på 2018 års nedgång. Generellt tenderar ombyggnadsinvesteringarna att utvecklas bättre än nybyggandet i en svagare konjunktur. Det är också troligt att de offentliga investeringarna fortsätter att gynnas av låga räntor och eftersatta behov. En svalare konjunktur får inte heller samma påverkan på det offentliga lokalbyggandet som till exempel på investeringar inom kontor och handel. Anläggningsbyggandet beräknas ha ökat under 2019 och förväntas ligga kvar på en hög nivå 2020. Generellt är dock osäkerheten stor kring investeringarna de kommande åren till följd av effekterna av coronaviruset.

Försiktigare norsk byggmarknad

Utvecklingen av den samlade volymen påbörjade husbyggnadsinvesteringar i Norge minskade under 2019 jämfört med 2018. Minskade ombyggnadsinvesteringar och svagare utveckling av småhusbyggandet påverkade bostadsinvesteringarna negativt under fjolåret, medan den offentliga sektorns byggande av lokaler dämpade övrigt husbyggande. I motsatt riktning verkade husbyggnadsinvesteringarna inom industrin. För 2020 väntas offentlig sektor driva utvecklingen, inte minst med tanke på det snabbt förändrade läget i början av 2020. Prognosen över anläggningsinvesteringarna indikerar att de fortsätter vara höga under 2020.

Byggmarknaden i sidled i Finland

Det totala bostadsbyggandet i Finland har tappat fart under de senaste åren. Under 2019 var det främst byggnation av flerbostadshus som bidrog till den negativa utvecklingen. Det övriga husbyggandet utvecklades mer horisontellt och sammantaget landade de samlade investeringarna för 2019 kring 2018 års nivå. Prognosen för den samlade husbyggnadsvolymen indikerar en minskning under 2020, men effekterna av coronaviruset bidrar till osäkerhet i denna prognos. Prognoserna för anläggningsbyggandet tyder på en oförändrad volym 2019 till följd av stram finanspolitik. Planerade satsningar inom infrastruktur och energi kan ha positiv påverkan på investeringarna 2020.

Grön och social hållbarhet

Klimatdebatten fortsätter att intensifieras och strävan efter att reducera klimatavtrycket hamnar allt mer i fokus i hela samhället. Larmrapporter från klimatforskare och extremväder gör oss påmind om att omställningen till ett miljömässigt hållbarare samhälle måste ske snabbt. En annan utmaning är att skapa ett socialt hållbart samhälle, som inkluderar och motarbetar otrygga miljöer, vilka annars skapar barriärer i samhället. Bygg- och fastighetsbranschen har en central roll i båda dessa frågor. Byggprocessen behöver reducera sitt klimatavtryck och materialen som används måste bedömas ur ett livscykelperspektiv. Byggnaders energiförbrukning kan reduceras ytterligare och den tillförda energin ska vara förnyelsebar. Hela processen och dess samtliga ingående delar måste granskas och värderas ur ett klimatperspektiv. I en nära framtid kommer vi troligen att arbeta ännu intensivare med återbruk, återvinning och slutna kretslopp i byggande och förvaltning. Att skapa flexibla och flerfunktionella byggnader för att möta förändrade behov och nya lokalanvändare är ett annat sätt att bygga klimatsmart. Detta tankesätt kan även bidra till att skapa inkluderande, integrerande och socialt hållbara miljöer. Byggbranschen skapar miljöer som möjliggör det goda fysiska mötet mellan människor. Det är i det mötet som vi bygger ett långsiktigt hållbart samhälle.

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, norska Veidekke, AF gruppen och Obos samt finska Kesko och YIT.

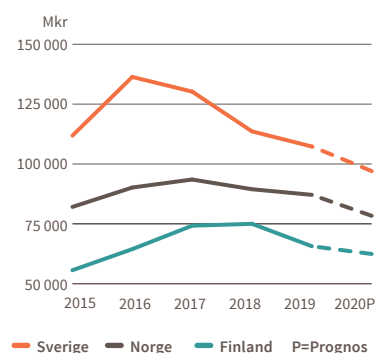
När det gäller väg- och järnvägsbyggande kan utöver Peab nämnas Skanska, Veidekke, AF-gruppen, danska Per Aarsleff, NCC, Svevia och Infranord.

Källa till text och grafik: Industrifakta

Investeringar 2015–2020

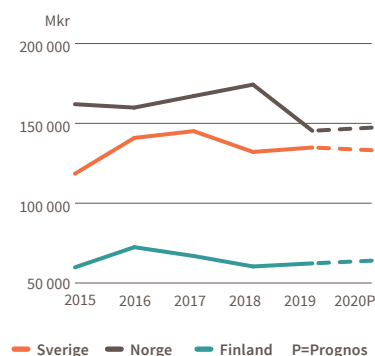
Bostadsinvesteringar

Påbörjade byggprojekt



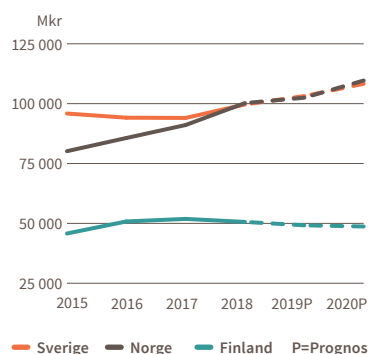
Övriga husbyggnadsinvesteringar

Påbörjade byggprojekt



Anläggningsinvesteringar

Löpande investeringar



Mål och strategi

Mål och strategi för ett närproducerat samhällsbygge

Peab är Nordens samhällsbyggare. Vi är det lokala bygg- och anläggningsföretaget med det stora bolagets resurser. Vi är cirka 14 000 medarbetare fördelade i Sverige, Norge och Finland och är unika i det att vi är organiserade i fyra affärsområden, som genom samverkan säkerställer att vi så långt som det är möjligt tar vara på lokala resurser i form av egen personal, egna insatsvaror och underentreprenörer. Tillsammans med vårt sociala samhällsengagemang och integrerade klimat- och miljöarbete utgör det grunden för det vi menar är ett Närproducerat samhällsbygge.

Peabs verksamhet bidrar till samhällsutvecklingen genom allt vi bygger, anlägger och genomför. Vi skapar värde för våra kunder, medarbetare, aktieägare och övriga intressenter utifrån våra kärnvärden, affärsidé, vision och strategiska målsättningar. För oss börjar allt med vår egen verksamhet. Vi lägger grunden först. Det vi gör ska vara etiskt och långsiktigt hållbart både för människa, miljö och affär. Det är mycket viktigt för oss att skapa oss en så god förståelse som möjligt för våra intressenters och samhällets behov så att vi kan göra så stor nytta som möjligt. 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 det lokala företaget 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, tåcker och verksamheter.	Avkastning på operativt kapital och investeringsramar.



Affärsplan 2018-2020

Under 2019 befann vi oss mitt i en pågående affärsplanperiod, präglad av geografisk samverkan, ett tvärfunktionellt arbetssätt och våra fem fokusområden. Våra tre strategiska målsättningar fortsätter följa med oss in i 2020, affärsplanperiodens avslutande år.

Tre målområden		Utfall 2019
	<p>Nöjdst kunder i branschen</p> <p>Genom långsiktiga kundrelationer och nära samarbeten som präglas av lyhördhet och flexibilitet vill vi få de mest nöjda kunderna i branschen. 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 2019 uppnådde Peab värdet 78 (75) för NKI (Nöjd-Kund-Index) vilket överträffade målet på 75. Branschindex uppgick till 72. Samtidigt fortsatte vi föra en tät kunddialog för att hela tiden ha en aktuell förståelse för vad kunden prioriterar högst. De områden som även fortsatt är viktigast för våra kunder är arbetssätt, pålitlighet och tidsplanering. Under 2020 fortsätter vi ha fokus på dessa områden men växlar samtidigt upp vårt hållbara arbete ett steg till, med extra tonvikt på klimat- och miljöåtgärder.</p>
	<p>Bästa arbetsplatsen i branschen</p> <p>Vi vill uppnå den bästa arbetsplatsen genom att attrahera, inkludera, utveckla och behålla kompetenta och motiverade medarbetare och erbjuda säkra, trygga och inkluderande arbetsplatser. Vi mäter detta mål på flera sätt, bland annat genom att registrera riskobservationer och genomföra regelbundna medarbetar- och arbetsmiljöundersökningar.</p>	<p>Under affärsplanperioden 2018-2020 prioriterar vi att utveckla våra medarbetare och att fortsätta skapa säkra, inkluderande arbetsplatser. Antalet allvarliga olyckor minskade med 45 procent under 2019, från 44 till 24. Under 2019 fortsatte vi utveckla en karriärkarta som tydliggör utvecklingsvägar i Peab, 39 300 (19 300) riskobservationer registrerades och drygt 1 200 (3 600) medarbetare genomgick utbildning i likabehandling, ledarskap och etik. I den senaste medarbetarundersökningen hade Peab ett eNPS (rekommendera Peab) på 18 (13), vilket är väl över benchmark för industrin i Sverige.</p>
	<p>Mest lönsamma företaget i branschen</p> <p>Peab eftersträvar ett 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 2019 redovisade Peab en stabil rörelsemarginal uppgående till 4,8 procent (4,9). Avkastning på eget kapital uppgick till 17,9 procent (19,6). Peab går in i 2020 med en orderstock uppgående till 42,5 miljarder kronor (45,8) 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 säker. Det innebär sunda, säkra och inkluderande arbetsplatser, kvalitetssäkrade leverantörer samt höga miljömässiga och etiska krav.

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.

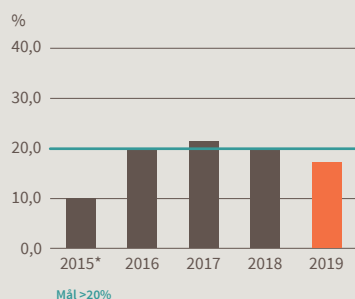




Finansiella mål

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

Räntabilitet på eget kapital

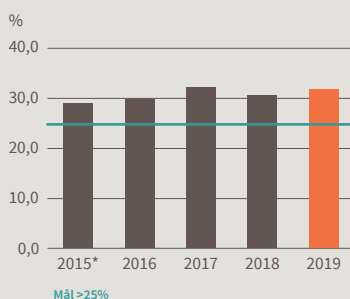


* Ej omräknade med hänsyn till IFRS 15, ** För 2019 föreslår styrelsen till årsstämman att ingen utdelning lämnas.

Räntabilitet på eget kapital ska vara minst 20 procent

Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 17,9 procent (19,6) under 2019. Räntabiliteten har de senaste åren legat runt målet på 20 procent som en effekt av en ökad intjäning i verksamheten. Under 2019 var avkastningen något lägre jämfört med tidigare år, bland annat som en följd av en hög soliditet.

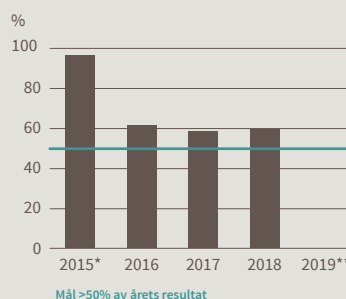
Soliditet



Soliditeten ska vara minst 25 procent

Soliditeten har de senaste åren legat över målet och uppgick vid utgången av 2019 till 31,7 procent (30,4). Exkluderat tillkommande IFRS 16, Leasingavtal uppgick soliditeten till 32,3 procent.

Utdelning



Utdelningen ska vara minst 50 procent av årets resultat

Peabs styrelse föreslog i februari 2020 dels en ordinarie utdelning på 4,20 kronor per aktie och dels en extra utdelning av samtliga aktier i ett nybildat bolag, Annhem Fastigheter, innehållande Peabs helägda färdigställda kommersiella fastigheter. Till följd av coronavirusets spridning och dess effekter i omvärlden och på de finansiella marknaderna beslöt Peabs styrelse att dra tillbaka förslagen till årsstämman. Styrelsens ambition är att löpande utvärdera utdelningskapaciteten och beroende av utvecklingen kunna fatta beslut om såväl kontant utdelning som tidpunkt för utdelning av samtliga aktier i Annhem Fastigheter. För 2018 uppgick utdelningen till 4,20 kronor per aktie, vilket motsvarade 59 procent av årets resultat.

En samhällsbyggare som tar långsiktigt ansvar

I Peab arbetar vi hållbart. Det betyder att vi ska eliminera risk och skapa så mycket värde som möjligt i det samhälle där vi verkar. För att uppnå detta bedriver vi ett långsiktigt, ansvarsfullt företagande med utgångspunkt i våra kärnvärden, vår affärsidé, vår vision, våra strategiska målsättningar och vår uppförandekod. Det innebär också att vi följer FN:s Global Compact. Hållbarhetsaspekterna Människa, Miljö och Affär är tydligt integrerade i koncernens fokusområden och affärsplanemål och hjälper oss att hela tiden styra mot hållbara metoder och arbetsätt. Vi är lokalt förankrade och eftersträvar alltid ett närproducerat samhällsbyggande. Ett ansvarsfullt företagande ska genomsyra hela Peab.

Peab är Nordens Samhällsbyggare och det är så vi vill uppfattas av våra intressenter. 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. Minst lika viktigt är det för oss att säkerställa sunda, säkra och inkluderande arbetsplatser för våra medarbetare. Som stor men ändå lokal arbetsgivare är det centralt för oss att genom samverkan och dialog skapa god förståelse för behoven i lokalsamhället. Vår ambition är att omsätta denna förståelse i ett konkret och närproducerat samhällsengagemang där vi på riktigt kan göra nytta för människorna omkring oss.

Peab är en stor koncern som kan göra mycket på egen hand men bäst blir det när vi kan samverka med andra kring de kritiska hållbarhetsfrågorna. Peab är Sveriges största byggföretag och en betydande aktör i Norge och Finland. Vi tar ett stort ansvar för att forma en hållbar bransch som kan bidra positivt till samhällsutvecklingen. Genom att vi arbetar hållbart, transparent, etiskt och långsiktigt skapas värde såväl för oss som för våra intressenter och övriga samhället.

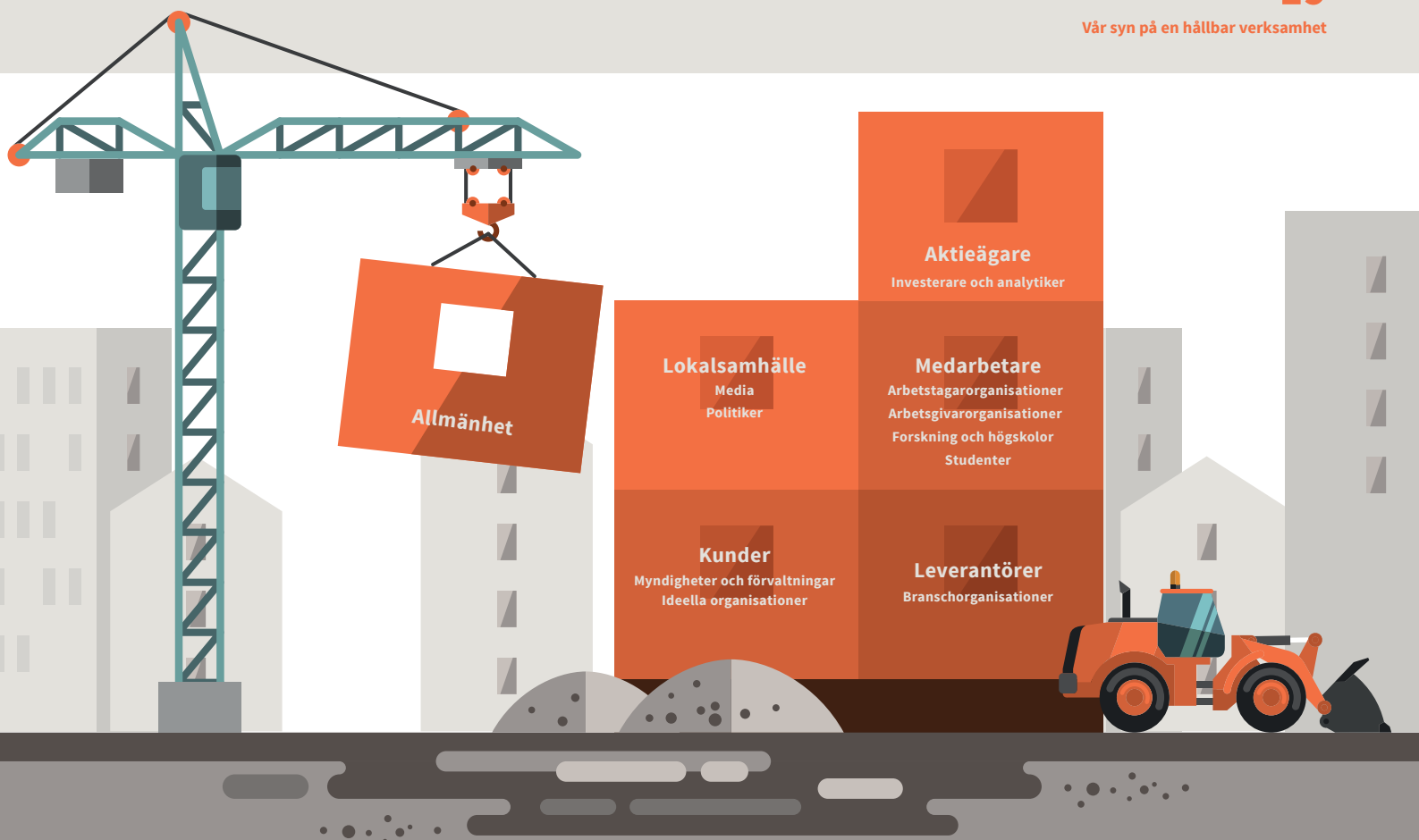
Intressentdialogen är ständigt pågående

Peabs prioriteringar och agerande påverkas i mycket hög grad av de behov och krav som våra intressenter ger uttryck för. 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. Dialogen sker i vardagliga möten med kunder, leverantörer, medarbetare och andra intressenter, men också mer strukturerat till exempel i samband med leverantörsrevisioner, politiker-möten, investerardialoger och workshops på högskolor. Intressentdialogens sammanvägda resultat utgör grunden till väsentlighetsanalysen och utgångspunkten för våra prioriteringar för hållbarhetsarbetet. Under 2019 genomfördes ett stort antal intressentdialoger vilka gav oss värdefull vägledning kring beslut och åtgärder till exempel rörande våra miljömål, vår hållbara leverantörskedja, vårt likabehandlingsarbete och vår strävan efter en säker arbetsmiljö.



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, ansvar längs hela värdekedjan, löpande riskkartläggning och riskhantering, klimatmedvetenhet och åtgärder för minskad miljö- och klimatpåverkan, samhällsengagemang bland annat i form av integrationsarbete, praktikplatser och bidrag till ungas arbetslivserfarenhet och fritid.	Årsstämma, analytikerträffar, enkäter från etik- och miljöfonder, investerarrträffar, 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, klimat- och miljömedvetenhet 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, arbetsmiljödialog, elevundersökning, arbetsplatsmöten, facklig samverkan, internutbildningar, incidentuppföljning, chefsmöten, mål- och utvecklingssamtal, extern undersökning kring arbetsgivarvarumärke, studentrelationer och samverkan med utbildningsväsendet.
Kunder	Ansvarsfullt etiskt företagande, professionellt affärsmannaskap, kompetens, resurskapacitet, kvalitet, tillgänglighet, erfarenhets- och kompetensåterföring, goda arbets- och anställningsvillkor, certifieringar, löpande riskkartläggning och riskhantering, klimat- och miljömedvetenhet och åtgärder för minskad klimat- och miljöpåverkan, samhällsengagemang bland annat i form av integrationsarbete, praktikplatser och bidrag till ungas arbetslivserfarenhet, ansvar längs hela värdekedjan.	Personliga möten, dagliga kontakter, nätverk, samarbetsprojekt, dialogmöten, kundträffar, mässor, kundenkäter, frågeformulär från kunder, upphandlingar och revisioner.
Lokalsamhälle	Bidrag till lokal samhällsutveckling, kostnadseffektivt byggande och bostäder i olika prisklasser, löpande riskkartläggning och riskhantering, klimat- och miljömedvetenhet och åtgärder för minskad klimat- och miljöpåverkan, 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, professionellt affärsmannaskap, löpande riskkartläggning och riskhantering, klimat- och miljömedvetenhet och åtgärder för minskad klimat- och miljöpåverkan (gärna i samverkan med leverantören), ansvar längs hela värdekedjan.	Upphandlingar, leverantörsutvärdering, personliga möten, dagliga kontakter, leverantörsträffar, leverantörsrevisioner, hållbarhetsdialoger och samarbetsprojekt.



* ersätter aspekterna Lokala samhällsbyggarprojekt och Hållbar sponsring, läs mer på s. 27

Människa, Miljö och Affär utgör en hållbar helhet

I Peab arbetar vi hållbart och vi behandlar våra prioriterade hållbarhetsaspekter som en helhet, där varje del påverkar och påverkas av de andra. Vårt hållbara arbete formas genom samverkan, internt och externt, inom de tre områdena Människa, Miljö och Affär. Det innebär att bedömningen av de områden som vi sedan tidigare identifierat som de mest relevanta för oss att hantera, följa upp och rapportera kring gäller även för 2019. Under året har arbetet fortsatt med att säkerställa datakvalitet inom samtliga hållbarhetsaspekter – en utmanande process som kommer följa med oss in i 2020.

Peabs väsentliga områden, med tillhörande prioriteringar, är omfattande och komplexa vilket medför att vägen mot målet tar tid samt kräver uthållighet och kontinuitet. Vi är beredda att låta vårt hållbara arbete ta tid, så länge som vi hela tiden fortsätter att se framsteg. 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 fortsätter vara vår 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 ledning, 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 bedömdes 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. Under 2020 fortsätter vi på samma spår då tidigare identifierade risker och möjligheter har fortsatt stor utvecklingspotential.

Styrningen av Peabs hållbara arbete

Ett hållbart arbetssätt är basen för Peabs ansvarsfulla företagande och därför högt prioriterat i kärnverksamheten. Peabs hållbara arbete handlar i första hand om att identifiera, bedöma och 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 vardagsnära. Peabs hållbarhetschef, som rapporterar till koncernledningen, genom COO, är ansvarig för att strategiskt driva och samordna hållbarhetsarbetet. Hållbarhetschefen har tillsammans med affärsområdenas chefer och ett stort antal 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 antikorrupcion.

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 Compact 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 VD och koncernchef.

VD och koncernchef har det yttersta ansvaret för att Peabs uppförandekod efterlevs och kommuniceras. Detta ansvar följer därefter ned genom chefsleden. Varje medarbetare ansvarar i sin tur för att ta del av och följa uppförandekoden. Leverantörsuppföljning utifrån vad uppförandekoden föreskriver åligger inköpsfunktionen. För den som vill uppmärksamma Peab på att allvarliga avvikelser mot uppförandekoden eller att andra oegentligheter sker i verksamheten finns en visseblåsarfunktion för såväl medarbetare som externa intressenter. Funktionen, som finns tillgänglig på såväl hemsida som intranät, 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 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 kommer att certifieras enligt ISO45001 under 2020.

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. För oss som samhällsbyggare ser vi det som en naturlig utveckling, helt i linje med omvärldens krav.

Det strategiska arbetsmiljöarbetet bedrivs på koncern- och affärsområdesnivå, tillsammans med relevant kompetens på samtliga nivåer i organisationen 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 helt integrerat med koncernens arbete mot diskriminering och för likabehandling. Det yttersta ansvaret för arbetsmiljön ligger alltid hos våra chefer, vilka i sin tur har stöd av specialister. I Peabkoncernen arbetar, utöver våra chefer, 129 (163) medarbetare specifikt med arbetsmiljöfrågor. Därtill finns 730 (668) skyddsombud vilka alla är utsedda av och företräder medarbetarna. I Peab finns också 84 (127) handläggare i arbetsmiljöfrågor (HAMare) som arbetar på fackligt uppdrag. Tillsammans utgör de som arbetar med arbetsmiljöfrågor 6,6 procent (6,5) 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 löne- 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 108 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. Peab Life utgör en del av Peabs mer omfattande sponsring av det lokala föreningslivet (läs mer på sidan 23–27).



Styrning inom området miljö

Peabs miljöarbete är konkret och verksamhetsnära, med mycket stark koppling till affär och varumärke. Utgångspunkten är koncernens prioriterade hållbarhetsaspekter inom miljöområdet. De gemensamma miljöfrågorna samordnas och drivs av koncernens miljöchef, i nära samverkan med affärsområdenas miljöchefer och specialister. Koncernen har tre övergripande miljömål beslutade av koncernledningen och förankrade i styrelsen (läs mer på sidan 28–32). Arbetet med de omfattande, långsiktiga målen formas i ett koncerngemensamt utvecklingsprojekt; Vägen mot miljömålen. Projektet, som avslutas under 2020, syftar till att forma ett koncerngemensamt ramverk genom att definiera gränssnitt, nyckeltal, mätmetoder, risker och strategiska förbättringsområden avseende Peabs fortsatta miljöarbete. Därefter bryts de gemensamma målen ner i lokala delmål och konkretiseras i de olika verksamheterna utifrån affärsområdenas unika förutsättningar och utmaningar så att varje del av Peab kan driva ett verksamhetsanpassat förbättringsarbete utifrån de tre miljömålen.

Huvuddelen av Peabs verksamhet arbetar inom ramen för ett ledningssystem som är certifierat enligt ISO 14001. Miljöledningssystemet är integrerat i verksamhetsledningssystemet vilket omfattar Peabs Miljöpolicy.

Peabs fyra affärsområden ansvarar för att upprätta processer och handlingsplaner som gör att ledningssystem och policy implementeras och efterlevs i det dagliga operativa arbetet.

Peabs hållbara 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 av växthusgaser som bygg- och anläggnings-

branschen står för. Därför prioriterar Peab att engagera sig i olika former av extern samverkan, forskning och innovationsprojekt som ska påskynda framtagandet av klimatneutrala material och metoder.



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. Det etiska rådet, som består av chefsjurist, säkerhetschef samt HR-chefer från samtliga affärsområden, sammanträder 10 gånger årligen. Peab prioriterar dessutom en omfattande, målgruppsanpassad kompetenshöjning inom etik och antikorrupktion för att säkerställa att alla medarbetare har förutsättningar att agera korrekt i varje given situation.

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 undertecknande och efterlevnad av uppförandekoden. Koncernens inköpsfunktion ansvarar bland annat för uppföljning, kontroll och utveckling av Peabs 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. Peab har identifierat ett antal riskkategorier som påverkar mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden och miljö och affäretik. För dessa kategorier bedrivs ett speciellt arbete med inriktade insatser och inköpsfunktionen ansvarar för leverantörsuppföljning utifrån uppförandekoden.

Peabs arbete inom ramen för området Affär har stor påverkan på den egna verksamheten men bidrar också starkt till sunda och säkra villkor i resten av bygg- och anläggningsbranschen; för aktörerna men också för de individer, organisationer 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/2019 där GRI-index och hållbarhetsdata finns samlad.



Engagemang för människan – i Peab och i lokalsamhället

Tillsammans är vi 14 000 samhällsbyggare

Den samlade kompetensen hos våra medarbetare utgör Peabs viktigaste affärs-erbjudande och vår mest värdefulla resurs. Var och en av våra kollegor ska uppleva sitt arbete som tryggt, meningsfullt och utvecklande och alla ska känna sig inkluderade på jobbet. När vi kan erbjuda ett inkluderande, jämställt företag med ett gott ledarskap och utvecklingsmöjligheter för alla – då kan vi också attrahera och behålla de bästa.

En kultur som sätter hälsa och säkerhet först

Peab har en nollvision för arbetsplatsolyckor vilken innebär att arbetsmiljö-, säkerhets- och hälsoarbetet är en av bolagets allra högsta prioriteringar. Dock finns det, precis som i resten av branschen, risker och farliga arbetsmoment på Peabs arbetsplatser. Att utveckla en hög riskmedvetenhet och en sund säkerhetskultur är därför centralt i vår strävan att nå en skadefri verksamhet. Under 2019 började vi på allvar att se effekten av de senaste årens omfattande satsning på att genomföra riskobservationer i verksamheten. Arbetsättet är idag etablerat och antalet riskobservationer har mångdubblats sedan starten. En viktig framgångsfaktor har varit koncernledningens täta uppföljning och tydliga uppdrag till Peabs alla ledare att prioritera rapportering, analys och förebyggande av risk. Satsningen på riskobservationer har bidragit till ett värdefullt organisatoriskt lärande kring våra risker och hur vi kan arbeta proaktivt för att minska dem.

Parallellt med satsningen på riskobservationer har Peab inlett ett omfattande, kunskaps- höjande projekt kring organisationens säkerhetskultur. Projektet tar avstamp i aktuell arbetsmiljöforskning och syftar till att, genom ökad kunskap och ett förändrat risk- och säkerhetsbeteende, uppnå visionen om noll olyckor på våra produktionsarbets- platser. Liksom i arbetet med likabehandling väljer vi att kompetenshöja organisa- tionen genom workshops med Peabskolans pedagoger. Att arbeta med alla kultur- bärande frågor integrerat, genom medarbetardialog, har hittills givit oss mycket fin effekt, vilket inte minst avspeglas i den årliga Arbetsmiljömätningen där medarbetarna

Hållbarhets- aspekter

- Hälsa och arbetsmiljö
- Kompetensförsörjning
- Jämställdhet, mångfald och likabehandling
- Ungas utbildning
- Mentorskap
- Peab Life

För GRI-index och hållbarhetsdata se peab.inpublix.com/2019

får skatta sina egna upplevelser av såväl fysisk som organisatorisk och social arbetsmiljö. Arbetet med säkerhetskulturen fortsätter under 2020.

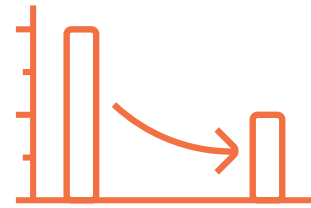
Uppföljning visar på framsteg

Sakta men säkert ger vårt omfattande arbetsmiljöarbete resultat. Viktigast är att vi nästintill halverat de allvarliga olyckorna; från att föregående år ha rapporterat 44 kunde vi för 2019 rapportera 24. Samtidigt mångdubblades de viktiga, förebyggande riskobservationerna. Jämfört med föregående år minskade olycksfrekvensen¹⁾ från 14,2 till 13,4 under 2019. Nu fortsätter vårt systematiska arbetsmiljöarbete (SAM) för att nå visionen, som alltid kommer vara noll olyckor. För att fortsätta förebygga tillbud och olyckor samt för att främja hälsa och välbefinnande arbetar vi varje dag systematiskt och proaktivt med riskobservationer, riskbedömning, riskhantering och andra förebyggande åtgärder. När vi upptäcker risker rapporterar och åtgärdar vi dem som en del av vårt systematiska arbetsmiljöarbete, där även uppföljning är en central del. Samtliga personer (100 procent) som vistas på Peabs arbetsplatser omfattas av ett internt granskat hälso- och säkerhetskultursystem.

Som komplement till kvantitativ mätning och som en del av SAM genomfördes under året en kvalitativ arbetsmiljömätning där samtliga medarbetare i koncernens tre länder fick möjlighet att skatta sin arbetsmiljö inom kategorierna arbetstid, arbetsbelastning och likabehandling. Resultatet visade på tydliga förbättringar i arbetsmiljön och genererade ett arbetsmiljöindex som ligger över benchmark. Särskilt fina siffror kunde vi konstatera inom likabehandlingsområdet. Dock finns fortfarande utmaningar, framför allt med ojämn arbetsbelastning. Detta är därför ett prioriterat område 2020.

I augusti genomfördes Peabs årliga fokusvecka kring hälsa och arbetsmiljö då medarbetare i ledande befattningar besöker koncernens arbetsplatser. Årets tema var säkerhetskultur. I dialoger på arbetsplatserna fångade vi upp utmaningar men också de goda exempel som bidrar till en trygg, hälsosam och säker arbetsmiljö. Under 2019 genomfördes 467 (558) arbetsplatsbesök och 797 (940) dialogmöten hölls kring hur vi tillsammans gör våra arbetsplatser säkra och hälsosamma.

1) Definition: fler än åtta timmars frånvaro, per miljon arbetade timmar



Antalet allvarliga olyckor minskade under 2019 med 45 procent, från 44 till 24.



Norska Stortinget inspireras av Peabskolan

Kompetensförsörjning och att få fler ungdomar att välja en yrkesutbildning är heta frågor, så heta att norska stortingsledamöter kom till Göteborg för att besöka Peabskolan. Elever och lärare berättade om skolans pedagogik som bygger på att få in verkligheten i undervisningen och att arbeta ämnesintegrerat – att lära matematik medan man snickrar till exempel.

– Det vi sett och lärt här kan vara en modell att prova i Norge också för att göra yrkesutbildningen bättre, menar Turid Kristensen, Stortingets Utbildnings- och forskningskommitté.

– Jag har nog aldrig tidigare hört om ett stort företag som tar det samhällsansvar som Peab gör, säger Elin Rodum Agdestein, Finanskommittén. Besöket har verkligen inspirerat!

Mål och aktiva åtgärder för ökad mångfald

Under året pågick en rad konkreta åtgärder för att nå de kvantitativa mål för könsfördelning som varje affärsområde formulerade i slutet av 2018. Koncernens andel kvinnor är fortfarande alltför för låg, 13 procent (13), vilket kräver omfattande fortsatta åtgärder och delvis nya metoder för att öka takten, framför allt när det gäller kvinnliga chefer och yrkesarbetare. Vi har lyckats bättre med vår strävan efter en jämn könsfördelning avseende instegsrollerna i produktionen och har nu en representation av kvinnor på mellan 35 och 45 procent. Dessa medarbetare kommer att ges stöd och utvecklingsmöjligheter så att vi på sikt förbättrar balansen avseende könsfördelning i produktionsroller. För att öka förståelsen för vilka faktorer som påverkar könsfördelningen i produktionsnära befattningar genomfördes under året ett examensarbete. Studenternas slutsatser gav värdefulla insikter, rörande exempelvis behov av mentorskap och mer omfattande introduktionspaket, och har haft stor inverkan på valet av kommande åtgärder.

Kunskap förändrar beteenden

Under 2019 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. 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 mobbing. Under 2019 tog vi steget att helt koppla samman koncernens likabehandlingsarbete med SAM (systematiskt arbetsmiljöarbete). Målet med detta var att ytterligare förstärka likabehandlingsfrågorna som en del av vår gemensamma arbetsmiljö och förenkla för verksamheten genom att arbeta med en helhet. I årets Arbetsmiljömätning konstaterades att likabehandlingsområdet fick högst betyg av alla kategorier, att kännedomen om Peabs nolltolerans mot trakasserier och kränkningar är mycket hög samt att inga könsskillnader kunde noteras i fråga om upplevd arbetsmiljö. Inte heller fanns några signifikanta skillnader mellan hur olika yrkesgrupper upplevde sin situation. Detta visar att den metod vi valt, att bygga kunskap och ansvar genom dialog med våra medarbetare, är rätt väg för Peab. Nytt för året var att en fördjupningsutbildning genomfördes för HR-medarbetare och chefer, i syfte att öka kunskapen om lagens krav på arbetsgivarens ansvar och att tillsammans få träna på hur likabehandlingsärenden ska utredas och åtgärdas.

Vi blir allt skickligare på att hantera överträdelser och har en styrka i Peabs Etiska råd som säkerställer att ärenden som rör kränkande särbehandling, trakasserier och diskriminering utreds av opartisk expertis. Under 2019 utbildades 1 586 (2 054) medarbetare i mångfald och likabehandling, vilket gör att vi närmar oss en totalsumma av tio tusen utbildade medarbetare sedan starten 2015. Satsningen fortsätter under 2020 och året inleds med att alla chefer i Norge utbildas.

Kompetensförsörjning genom integration

En annan viktig del i mångfaldsarbetet är vårt engagemang för integration av nyanlända på arbetsmarknaden. Efter att ha gått i mål med det nationella integrationsinitiativet 100-klubben på ett mycket tillfredställande sätt är vi måna om att inte tappa tempo i vårt integrationsarbete. Därför inleddes under året ett rikstäckande samarbete i Sverige med Galaxen; ett samägt branschinitiativ vars syfte är att arbeta med bland annat arbetsplatsförlagd rehabilitering och rekrytering av nyanlända och långtidsarbetslösa till byggbranschen. Samarbetet bygger på matchning av nyanlända på arbetsmarknaden mot Peabs rekryteringsbehov.

Vikten av det goda ledarskapet

En hållbar organisation börjar med ett hållbart ledarskap. I Peab har vi 1 969 chefer som varje dag leder medarbetare, processer och projekt i våra tre länder. Det är en stor utmaning. Därför har vi tagit fram företagsunika ledarprogram i fyra nivåer så att alla ledare, oavsett var i företaget de befinner sig, ska ha möjlighet till utveckling



2019 års arbetsmiljömätning: likabehandlingsområdet fick högst betyg av alla kategorier, kännedomen om Peabs nolltolerans mot trakasserier och kränkningar är mycket hög. Inga könsskillnader kunde noteras i fråga om upplevd arbetsmiljö.

1 586

Under året har 1 586 medarbetare utbildats i mångfald och likabehandling.

i sin roll. Under 2019 utvecklades 454 chefer inom ramen för dessa program och som en del av det vardagsnära ledarstödet tillhandahåller Peab bland annat coaching och mentorskap.

Allas rätt att utvecklas

Bygg- och anläggningsbranschen är i fortsatt stort behov av kvalificerad kompetens och har fortfarande stora utmaningar med att spegla samhällets befolkningsammansättning. Vi behöver attrahera och rekrytera ur en bredare målgrupp än tidigare, men framför allt behöver vi utveckla och behålla befintlig personal. En av de nyckelfaktorer vi identifierat är att säkerställa att alla, oavsett yrkesroll, får samma möjlighet att utvecklas i sitt arbete. Under 2019 fortsatte därför Peab att erbjuda ett allt mer digitaliserat utbud av kompetensutveckling, i syfte att tillgängliggöra flexibelt lärande för fler, oavsett yrkesroll eller geografi. Den karriärkarta som nu funnits i organisationen ett par år vidareutvecklades för att inkludera ännu fler områden och utvecklingsvägar. I vardagen, men också i samband med det årliga mål- och utvecklingssamtalet, kan medarbetare och chef nu planera varje individs långsiktiga karriärresa i Peab. Learning managementsystemet ”Kompass” underlättar vår digitala resa, även om en del arbete kvarstår innan det är fullt utvecklat. En viktig prioritering är att säkerställa att alla mål- och utvecklingssamtal kan registreras digitalt. Denna funktion lanserades under 2019 och under året registrerades 8 864 samtal vilket motsvarar 62 procent av medarbetarna – en siffra som kommer öka under 2020 när funktionen gradvis omfattar allt fler medarbetare.

Naturligtvis är det också viktigt för oss att attrahera och rekrytera nya 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 detta. Praktik för såväl akademiker som yrkesstuderande, handledning av examensarbeten, föreläsningar på flera olika universitet och samverkan i akademiska utvecklingsprojekt är bara några exempel. Det är också viktigt att alla rekryterande chefer har kunskap om hur kompetensbaserad rekrytering går till för att undvika att urval görs på felaktiga eller rent av diskriminerande grunder. Därför utbildar Peab både HR-funktion och chefer i metoder för hur vi rekryterar utan att diskriminera.

Att komma in rätt från början

En god introduktion till både verksamhet och arbetsroll är avgörande för att våra nya medarbetare ska få en bra start. Under 2019 deltog 708 (730) personer i introduktionsdagen för nyanställda, vilken syftar till att bredda kunskapen om Peabs verksamhet och kärnvärden. Under året utvecklades dessutom en digital version av koncernintroduktionen, i syfte att nå fler nya medarbetare på kortare tid. Alla som vistas på våra arbetsplatser ska ha samma förutsättningar att göra rätt. Därför eftersträvar Peab att även våra underentreprenörer får möjlighet att ta del av den digitala versionen och våra viktiga budskap. Under 2020 kommer Peab vidareutveckla mentorskapet, i syfte att fler unga ska ha tillgång till en mentor när de är nya i arbetslivet. I samverkan med stiftelsen Mentor genomförde Peabs medarbetare under året 15 (40) mentorinsatser för unga.

Pris till norskt lärlingsengagemang

Kompetensförsörjning genom att satsa på unga är något som Peab prioriterar i alla tre länderna. Vi har en utbredd samverkan med utbildningsväsendets olika delar och när det är möjligt samverkar vi över nationsgränserna, till exempel i samband med Peabskolans årliga projekt på Utøya där norska lärlingar deltog. Peabs norska dotterbolag Bjørn Bygg mottog under året Næringsforeningen pris ”Årets foregangsbedrift 2019” på grund av sitt mångåriga, högkvalitativa arbete med lärlingar.

Ny säkerhetspark stärker arbetsmiljöarbetet

Peab är en av aktörerna bakom den svenska byggbranschs första säkerhetspark som invigdes i oktober utanför Arlanda. Parken innehåller träningsstationer med olika riskmoment inom bygg- och anläggningssektorn, exempelvis arbete på hög höjd och i trafik samt exponering för vibrationer och damm. Stationerna utvecklas över tid efter branschs behov. Säkerhetsparken ska vara en utbildningsplats dit alla aktörer och yrkeskategorier är välkomna.



Peabutbildning på finska metropolia yrkeshögskola fortsätter

För andra året 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.

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 i den svenska verksamheten i syfte att identifiera och fastställa att alla löner är satta på sakliga grunder. I Peabs lönekartläggning i Sverige för 2019 upptäcktes 24 (23) fall av osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män för jämförbara yrkesgrupper, kompetenser och positioner. Dessa löneskillnader korrigerades omgående. Motsvarande processer finns i Norge och Finland enligt respektive lands lagstiftning.

Peabskolan fortsätter utbilda i yrkeskunskap och värdegrund

Peabskolan, Peabs tre fristående gymnasieskolor, fortsätter att utvecklas och i juni tog 76 (65) elever studenten. Under 2019 omfattade Peabskolan cirka 230 (240) elever på bygg- och anläggningsprogrammet, 50 (50) på introduktionsprogram mot yrkesutbildning och 70 (90) på Språkinträdning för nyanlända. Det betyder att 1 268 unga hittills fått sin gymnasieutbildning i Peabskolan och drygt 60 procent av dem har sedan starten 2006 fått arbete efter studenten, de flesta i Peab. Möjligheten till praktik på Peabs arbetsplatser hos utbildade handledare är en viktig framgångsfaktor. Under året utsågs Peabskolan till ett av Skolverkets lärande exempel för skolor som arbetar med jämställdhet och skolans arbete profilerades bland annat i en film hos myndigheten. Peabs mångåriga satsningar på egna skolor har breddats till att även omfatta vuxenutbildning och under 2019 kunde våra egna pedagoger utbilda 2565 (3 301) av Peabs medarbetare inom områden som likabehandling, värdegrund, etik, säkerhetskultur, arbetsmiljö och språk. Under 2020 fortsätter det arbetet.

Peab Life skapar möjligheter för fler

Peabs riktlinjer för sponsring är sedan ett par år tillbaka helt fokuserade på ungdomar och mångfald och vi har utvecklat en unik metod för att bedriva lokala samhällsbyggarprojekt. Detta ville vi ta ett steg vidare för att kunna ge fler unga möjlighet till en meningsfull, aktiv fritid och för att kunna göra ännu mer nytta för behövande i lokalsamhället. Under 2019 lanserades därför konceptet Peab Life, där Peab kombinerar sponsorskap med engagemanget hos våra 14 000 medarbetare och vår gedigna kompetens kring ungdomar, utbildning och samhällsbyggande²⁾. Syftet med Peab Life är att genom skräddarsydda projekt ge fler unga tillgång till arbetslivspraktik, sommarjobb och olika fritidsaktiviteter. Genom att möjliggöra för ungdomar att få delta i närproducerade samhällsbyggarprojekt som genomförs i samverkan med det lokala föreningslivet, kostnadsfritt och oavsett sociala faktorer, hoppas vi kunna bidra till ökad jämställdhet, mångfald, gemenskap och delaktighet för Nordens unga. Under året genomfördes 40 Peab Life-projekt vilket är att jämföra med föregående års 26 samhällsbyggarprojekt.

2) Detta innebär att hållbarhetsaspekterna från tidigare år; hållbar sponsring och lokala samhällsbyggarprojekt, utgår och ersätts av Peab Life. Innehållet bygger på samma grund men är mer omfattande än tidigare. Nyckeltalet kommer kvarstå för att säkra jämförbarhet över tid.



Under 2019 lanserades konceptet Peab Life, en kombination av sponsorskap och medarbetarengagemang riktat mot ungdomar.



Peab Life och Räddningsmissionen

Peab Life är en del av Peabs sociala hållbarhetsarbete. Det första samhällsprojektet inom Peab Life var på Räddningsmissionens frukostcafé i Göteborg. Räddningsmissionen är en idéburen organisation som bedriver socialt arbete för utsatta människor. I Göteborg lever närmare 4 000 personer i hemlöshet och behovet av hjälp är stort. Under en veckas tid rustade elever från Peabskolan, tillsammans med handledare från Peab, upp ett förråd där utlämning av skänkta kläder sker till hemlösa och utsatta människor. I samband med invigningen av klädförrådet volontärarbetade Sävrehofs handbollsdamer tillsammans med några av Peabs medarbetare på Räddningsmissionens frukostcafé.



På väg mot miljömålen genom ett Närproducerat samhällsbygge

Under 2018 fattade Peabs ledning beslut om att genomföra ett koncernprojekt vid namn Vägen mot miljömålen. Under 2019 startade projektet, vars syfte är att utifrån målen identifiera avgränsningar, relevanta nyckeltal och strategiska förbättringsområden för Peabs miljöarbete de närmaste åren. Parallellt med miljömålsprojektet genomfördes en rad miljö- och klimatfrämjande åtgärder i hela koncernen; vissa av dem av strukturell karaktär, andra med fokus på innovation.

Klimatneutralitet genom ansvarstagande och samverkan

Peab är ett av Nordens största bygg- och anläggningsföretag, vilket medför ett stort klimat- och miljöansvar. Det är ett av de främsta skälen till varför vi alltid vill arbeta så närproducerat som möjligt. Ett av våra tre koncernövergripande miljömål innebär att vi ska vara klimatneutrala 2045. Målet utmanar, inte minst med tanke på att vi verkar i en bransch och är del av en produktionskedja som på många sätt bidrar till samhällets energianvändning och utsläpp av koldioxid. I den egna verksamheten genereras koldioxidutsläpp främst av de fossila bränslen som används av transportfordon och entreprenadmaskiner samt vid uppvärmning av arbetsplatser och tillverkning av produkter. Sett ur ett livscykelperspektiv är tillverkningen av de produkter och material som köps in till projekt, tillsammans med driftfasen för överlämnad slutprodukt, viktiga att beakta. Materialeffektivitet och cirkulära flöden bidrar därför på ett betydande sätt till klimatneutralitet. Att inte ta ansvar för minskade utsläpp innebär stor risk; för både klimatet och vår affär. Peab arbetar därför proaktivt för att minska, och på sikt fasa ut och ersätta fossila bränslen med förnybara. Vi arbetar också med att ta fram

Hållbarhetsaspekter

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

För GRI-index och hållbarhetsdata se peab.inpublix.com/2019

energieffektiviserande åtgärder och driver innovation för att utveckla klimatsmarta metoder och material, både själva och i samverkan med andra branschaktörer.

Ett exempel på samverkan är den som sker inom ramen för branschens färdplaner för fossilfri konkurrenskraft. Peab står bakom bygg- och anläggningssektorns klimatmål för att stegvis minska utsläpp av växthusgaser tills vi når netto noll 2045. 2030 skall utsläppen av växthusgaser ha minskat med 50 procent (jmf 2015).

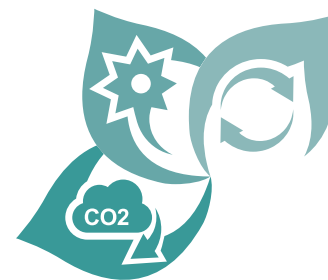
Gröna maskiner och fordon påskyndar omställningen

Hela bygg- och transportsektorn står mitt i en omfattande omställning, från fossilberoende till fossilfrihet. Peabs dotterbolag Lambertsson ökade under 2019 sin möjlighet att erbjuda eldrivna anläggningsmaskiner så som stampar, grävmaskiner, hjullastare och hybridgrävmaskiner, vilka med hjälp av ett kraftaggregat blir helt eldrivna. Lambertsson har också tagit in fler modeller av grävmaskiner samt breddat sortimentet med helt nya eldrivna maskintyper som vibroplattor och dumptrar. Det växande gröna sortimentet möjliggör för allt fler användare att göra hållbara val.

Peab arbetar för att ständigt öka sin andel förnybara bränslen. Vi fortsätter att effektivisera vår logistik för att även där kunna minska utsläppen. Peabs dotterbolag Swerock införskaffade under året ytterligare sex hybridbilar för sin betongdistribution som drivs helt med förnybara bränslen. Bilens motor drivs med HVO (förnybar diesel) och roteraren med el. Förutom reducerade utsläpp ger detta en betydligt tystare drift, vilket förbättrar arbetsmiljön på byggarbetsplatsen.

Peabs Eco-Asfalt® vinner mark

Peabs ECO-Asfalt® fortsätter utvecklas och utgör idag en av koncernens mest innovativa produkter. 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 2019 års slut stod ECO-Asfalt® för över 95 procent av Peabs totala produktion vid stationära verk i Sverige. Sedan januari 2015 har produktionens klimatutsläpp minskat med 63 procent eller 153 000 ton koldioxid. Under 2019 var besparingen 41 000 ton (42 000), vilket motsvarar cirka 31 000 bilar som kör 1 300 mil vardera (100 g CO₂ekv/km). En annan viktig åtgärd är återvinning av asfalt, där stor potential finns att öka andelen returafalt i nyttillverkning med bibehållen produktkvalitet.



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



Klimatförbättrad ECO-Betong™

Den är beständig, formbar, fukttålig, brandsäker, 100 procent återvinningsbar och tar upp koldioxid. Det är några av egenskaperna som har gjort betong till världens mest använda byggmaterial. Idag vet vi att priset har varit höga koldioxidutsläpp, som till 90 procent kommer från cementtillverkningen. Genom att ersätta delar av cementen med slagg, en biprodukt från ståltillverkning, kan betongens klimatbelastning nästan halveras. Detta är en väl beprövad teknik internationellt som också ger många tekniska fördelar. Under året lanserade Peabs dotterbolag Swerock ECO-Betong™, som genom inblandning av slagg når Svensk Betongs nivåer för klimatförbättrad betong. Vi investerade också i en fabrik i Oxelösund, där eget bindemedel kommer att tillverkas av slagg från SSAB. Investeringen på 130 mkr fick bidrag från Klimatklivet.

Finland beräknar klimatavtryck

Från hösten 2019 och ett år framåt deltar Peabs finska verksamhet i ett projekt som innebär att man kalkylerar klimatavtrycket för de bostadsprojekt som under perioden startas upp i egen regi. Kalkylerna ska bidra till koncernens mål om klimatneutralitet, framför allt genom att bidra med kunskap om var i verksamheten förändringar behöver göras. Peab använder sig av externa experter för kalkylering och metoden som används är utvecklad av miljöministeriet i Finland, som även driver projektet. Metoden omfattar byggnadens hela livscykel, från tillverkning av byggmaterial, via transport, byggnation och användning, till rivning och återvinning i slutet av byggnadens livstid.

Energikartläggning ger underlag för prioritering av åtgärder

Under de tre senaste åren har energikartläggning genomförts inom affärsområde Bygg, Industri och Anläggning. Under 2019 kartlades energianvändningen för Peabs projektutvecklingsverksamhet. Parallellt pågick ett pilotprojekt med syfte att installera mätinfrastruktur och implementera ett koncerngemensamt energiuppföljningssystem. Ambitionen är att få mer kunskap om vår energianvändning för att kunna prioritera rätt energieffektiviseringsåtgärder. En sådan åtgärd är till exempel att Peabs dotterbolag Lambertsson under 2019 började erbjuda ett system för tillfälliga tillslutningar av byggarbetsplatser, vilket innebär fönster- och dörrmoduler som kan anpassas i höjd och bredd så att de effektivt förseglar alla öppningar och skyddar mot väder och vind. Metoden minskar energianvändningen och leder till att transporter och lagning av traditionell inplastning reduceras.

Grundlicens för Svanen och en Svanenmärkt skola

Redan 2017 beslutades att Peab Bostads nyproducerade flerbostadshus i Sverige ska märkas enligt Svanen. Året därefter erhöll Peab Sverige en grundlicens för att bygga Svanenmärkta hus, vilket har inneburit att vi kan erbjuda en enklare och mer kostnadseffektiv märkning av flerbostadshus, skolor och förskolor även till externa



Samverkan och nytänkande i Olskroken

Olskroken är en av de viktigaste knutpunkterna i det västsvenska järnvägssystemet. Här bygger Peabs anläggningsverksamhet broar och utför spårarbeten. För att uppfylla Trafikverkets klimatkrav genomförs ett flertal åtgärder som också påvisar vikten av samverkan och nytänkande. I ett tidigt skede kunde metoder och recept provas för att utveckla en betong som håller länge. Swerock levererar lokalt producerad ECO-Betong™ med 20 procent slagginblandning och krav ställs på fossilfria leveranser. Den slimmade konstruktionen kräver mindre material än tidigare och en omläggning av spårlinjer resulterade dessutom i att en planerad bro inte behöver byggas.



Innovativ betongpåle ger miljövinster

Förtätningen av Sverige innebär att allt fler byggprojekt genomförs på lerig mark med dålig bärighet. Det kräver fler och större betongpålar i marken för att förhindra sättningar, vilket blir dyrare och sämre för miljön. Peabs anläggningstekniker kom på en lösning som kombinerar miljöhänsyn och konkurrenskraft. De har utvecklat en betongpåle med förstärkt pålskarv som har 30–50 procent större bärförmåga trots samma mängd betong. Pålstypen används till exempel i projekt E45 Lilla Bommen i Göteborg.

– Större pålar tränger undan mer lera och om det ligger hus runt omkring byggområdet så flyttar sig husen. För att undvika det vill vi ha så slanka pålar som möjligt, men samtidigt starka för att utnyttja lerans bärförmåga, säger Johnny Wallgren, geokonstruktör på Peab.

Starkare pålar innebär färre pålar med vinster för både ekonomin och miljön.



kunder. Under 2018 kunde Peab därför inleda byggnationen av en av Sveriges första Svanenmärkta skolor, Lindbladsskolan i Vårgårda, som färdigställdes 2019.

Materialeffektivitet och minimering av avfall

Lagefterlevnad och efterlevnad av branschöverenskommelser är en självklarhet för Peab när det gäller hantering av restprodukter och avfall. Det räcker dock inte. Peab har därför ett koncernövergripande mål som innebär att vi ska ha en materialeffektiv verksamhet 2040. Vägen dit handlar till exempel om att utforma resurssnåla konstruktioner, ha effektiva inköpsrutiner och arbetssätt som minimerar spill, att arbeta med återbruk av produkter och källsortering av material som möjliggör materialåtervinning.

Samarbete för återbruk och ökad återvinning

Om Peab ska kunna nå miljömålet 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 i hela branschen så att nya, effektiva lösningar kan formas. Peab arbetar utifrån Byggföretagens* resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning samt Miljöbalkens avfallshierarki, med målet att minska den totala mängden uppkommet avfall, liksom avfall till förbränning och deponi, till förmån för materialåtervinning och återbruk. Inom den svenska byggverksamheten har sorteringsgraden ökat från 60 procent (2010) till 83 procent (2019) och andelen avfall till deponi har minskat från 10 procent (2014) till 5 procent (2019). I Finland genomfördes under 2019 ett pilotprojekt med fokus på ökad sorteringsgrad, i syfte att minimera mängden osorterat byggavfall och öka andelen avfall till återvinning. Genom projektet minskade kostnaderna för avfallshantering med 25-30 procent jämfört med ett referensprojekt. Peabs avfallsentreprenörer hjälper oss

25-30 %

I ett pilotprojekt i Finland med fokus på ökad sorteringsgrad minskade kostnaderna för avfallshantering med 25-30 procent jämfört med ett referensprojekt.

* tidigare Sveriges Byggindustrier

att planera avfallshanteringen så att en så effektiv sortering som möjligt kan genomföras och att hämtning och vidare hantering av avfallet ombesörjs. Vårt interna statistikverktyg hjälper oss att analysera och hitta förbättringsmöjligheter i avfallshanteringen.

Ett fint exempel på återbruk är ett projekt i Varvsstaden i Malmö, där Peab återanvänt innerdörrar och renoverade fönster vid ombyggnad av en befintlig byggnad till Lägenhetshotellet Skeppshytten.

Närproducerad recycling möjliggör cirkularitet

Peabs dotterbolag Swerock har sedan flera år en egen recyclingverksamhet, som idag är etablerad över hela Sverige. Verksamheten bidrar till resurseffektivitet genom värdeskapande återanvändning och återvinning av restprodukter från industriprocesser, bygg- och anläggningsprojekt. Av restprodukterna skapas hållbara material med likvärdiga egenskaper och prestanda som ursprungliga sådana, något som efterfrågas alltmer i och med marknadens strävan efter cirkulära flöden och minskat uttag av naturresurser. Målet är att säkerställa en miljömässigt och ekonomiskt effektiv hantering som maximerar nyttan av varje material och ger det längre livslängd. Med denna verksamhet inom koncernen möjliggörs också en ökad användning av återvunna råvaror i vår egen materialproduktion.

Utfasning av miljö- och hälsofarliga ämnen kräver nya alternativ

Peabs tredje miljömål innebär att vi ska ha fasat ut miljö- och hälsofarliga ämnen 2030. Detta är också en förutsättning för att vi ska kunna bli mer materialeffektiva, cirkulära och klimatneutrala. Vägen mot utfasning handlar om att verka för att hitta nya alternativ som kan ersätta kemiska produkter, varor och material som kan vara skadliga för människa eller miljö. Eftersom Peab kan påverka vilka produktval som görs i projekten ställer vi krav på att produkterna ska klara Byggvarubedömningens acceptansnivå gällande innehåll, eller BASTAs kriterier. Det betyder att produkterna inte innehåller miljö- och hälsofarliga ämnen eller att sådana förekommer i en mycket låg omfattning. Vid beställarkrav och miljöcertifieringar kan andra system än Byggvarubedömningen och BASTA användas. Arbetet med utfasning kräver, förutom kravställande från Peabs sida, även innovation och samverkan för att ta fram bättre alternativ och kunskap för att kunna göra val som varken påverkar hälsa eller miljö. Vi för en kontinuerlig dialog med våra leverantörer om ersättningsprodukter och är engagerade i både BASTA och Byggvarubedömningen för att verka för hållbara produkter. Eftersom Peabs miljömål är långsiktigt och produktutveckling tar tid så har vi kommunicerat miljömålen till leverantörerna för att möjliggöra tid för utveckling.

Effekterna av miljölyftet börjar synas

Det är våra medarbetare som bygger Peab. Därför är det så viktigt att alla har förutsättningar att göra rätt. Sedan ett par år tillbaka bedriver Peab ett omfattande kompetenslyft på miljöområdet. Genom målgruppsanpassade, teoretiska e-utbildningar, kombinerade med workshops och fysiska träffar, har en övervägande del av alla medarbetare nu fått möjlighet att öka sin kompetens. Ett exempel är att vi genomfört utbildning i sparsam körning för 90 av våra hjullastarförare, vilket leder till mindre utsläpp, mindre slitage, mindre vibrationer och lika snabb eller snabbare tid för en körcykel, vilket också sparar kostnader. Det ökade antalet miljöronder och införandet av loggbok för alla projekt över 30 Mkr har också ökat medvetenheten hos våra medarbetare.

Under 2019 kunde vi se tydliga förbättringar i det vardagliga miljöarbetet, kopplat till att kompetensen och medvetenheten höjts. Vid vårens externa revision inom byggverksamheten konstaterades dramatiska förbättringar, bland annat i form av noll miljöavvikelser. Ökad miljöuppföljning har skapat större miljöfokus i såväl projekt som i ledningsgrupper. Åter ser vi att kunskap och verktyg ger ansvarstagande och handlingskraft.



Sedan ett par år tillbaka bedriver Peab ett omfattande kompetenslyft på miljöområdet. Genom målgruppsanpassade, teoretiska e-utbildningar, kombinerade med workshops och fysiska träffar, har en övervägande del av alla medarbetare nu fått möjlighet att öka sin kompetens.

THE GATE
Hyllie, Malmö



Säkra affärer genom ansvar, uppföljning och samverkan

Med uppförandekoden som utgångspunkt

I Peab bygger vi vårt hållbara arbete på en väl förankrad uppförandekod, vilken i sin tur bygger på de tio principerna i FN:s Global Compact. Koden tar sin utgångspunkt i Peabs kärnvärden och omfattar affärsetik, affärsprinciper, mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, klimat och miljö. Uppförandekoden, som 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 och av alla som vistas på våra arbetsplatser.

Fortsatt strävan efter att ha nordens nöjdaste kunder

I de årliga undersökningar som görs enligt Nöjd-Kund-Index (NKI) deltar externa och interna företagskunder samt privata bostadskunder. Mätningarna syftar till att skapa förståelse för kundernas behov och önskemål samt att bygga långvariga kundrelationer. För 2019 var det sammanvägda NKI-värdet för Peabkoncernen 78 (75) på skalan 1-100. Peabs finska verksamhet uppnådde NKI-värdet 80, med värdet 82,5 för kundlojalitet, och placerade sig för tredje året i rad högst av alla byggbolag i kvalitetsratingen EPSI. Enligt Prognoscentret är de tre områdena företagsetik, inkluderande miljö och arbetsmiljö (Peabs notering 83/100), pålitlighet (83/100) och kvalitet i produkter och tjänster (82/100) fortsatt prioriterade områden där våra kunder har höga förväntningar på oss.

Hållbarhets- aspekter

- Kund- och leverantörssamverkan
- Ansvar i leverantörskedjan
- Etik och antikorrupcion

För GRI-index och hållbarhetsdata se
peab.inpublix.com/2019

Sociala krav i affären ger oss möjlighet att göra skillnad

Ett av de områden som ökar snabbast när det gäller kundens krav vid upphandling är socialt ansvar i affären. Det handlar framför allt 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. I Peab välkomnar vi varje upphandling som omfattar sociala hänsyn som ytterligare en möjlighet för oss att få göra skillnad. Dessa krav är mycket väl förenliga med hur vi redan idag arbetar för att underlätta integration, bidra till utbildning och till ungas sysselsättning. Allra bäst blir det när vi får komma in tidigt i projekten och planera tillsammans med våra beställare, till exempel genom partnering. För att kunna möta sociala upphandlingskrav i ännu högre utsträckning än tidigare formades under 2019 konceptet Peab Life, se vidare avsnitt "Människa".

Kvalitetssäkrad leverantörskedja genom uppföljning och dialog

Peabkoncernens 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 en hållbar leverantörskedja är därmed kritiskt för en säker affär. Under de senaste åren har Peab tagit stora steg i arbetet med att forma ett kvalitetssäkrat inköpsarbete. En avgörande del av detta är arbetet med att säkra leverantörskedjan; här finns några av våra största risker men också stor utvecklingspotential.

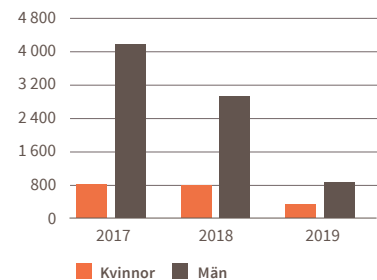
I Peab ställer vi samma höga krav på våra affärspartners som vi ställer på oss själva. Det handlar till exempel om att kräva och kontrollera att både vi själva och de som vi arbetar med upprätthåller kraven på mänskliga rättigheter inom områden som exempelvis barnarbete, tvångsarbete och föreningsfrihet. Peabs uppförandekod gäller på alla våra egna arbetsplatser men är också en obligatorisk bilaga i alla skriftliga avtal med leverantörer, vilket innebär att ett signerat avtal innebär ett åtagande att följa uppförandekoden. Peab vill vara 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, till exempel UE2015. Resultatet synliggörs i koncernens leverantörsregister. Detta stöd kommer att utökas till att även omfatta relevanta parametrar för leverantörskedjan hos våra underentreprenörer. Under 2019 har Peab möjliggjort att 66 (67) procent av köpen som gjorts inom affärsområde Bygg kan synliggöras via systemstöd där uppförandekoden ingår. Under 2020 fortsätter arbetet med att implementera systemstöd för leverantörskontroll i hela koncernen. Peabs långsiktiga målsättning är att även kunna genomföra screening av leverantörer utifrån sociala och miljörelaterade kriterier. Dock är detta en komplex process som kommer att ta tid att etablera.

Under 2019 utvecklades en koncerngemensam metod för systematiska leverantörsrevisioner, både i form av självskattningar och genom revisioner på plats. Interna revisorer utbildades och revisionsteam formerades utifrån leverantörskategori och kompetensområde. Leverantörerna prioriterades utifrån definierade kriterier vilka omfattade exempelvis grad av risk och inköpsvolym. Utgångspunkten för samtliga revisioner är ömsesidig utveckling och lärande dialog. Det är Peabs förhållningssätt oavsett om det är vi som granskar eller om det är vi som blir granskade. Huvudsyftet är att genom samverkan kunna forma långsiktiga samarbeten där beställare och leverantör tillsammans värnar kvalitet, etik och säkerhet och driver hållbar innovation av metoder och produkter. Under 2019 genomfördes nio leverantörsrevisioner.

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.



Under 2019 utvecklades en koncerngemensam metod för leverantörsrevision: interna revisorer utbildades och revisionsteam formades.

Inköpsstyrning minskar risk och säkerställer hållbara arbetssätt

Under 2018-2019 har Peab drivit ett internt utvecklingsarbete avseende inköpsstyrning, både i syfte att säkerställa kostnadseffektivitet och för att säkerställa hållbara arbetssätt. Segmentering har varit en nyckel, utifrån nivåerna Godkänd, Kontroll eller Avslag. Varje månad skapas, till respektive affärsansvarig chef, omkring tusen mottagaranpassade, autogenererade rapporter som fångar eventuella avvikelser och följer upp inköpsbeteenden. Syftet är att utveckla samarbetet med de leverantörer som skapar störst värde samt att ha bevakning på de leverantörskategorier som kan utgöra en potentiell risk.

Etik och antikorrupcion berör alla

Ett av Peabs mest prioriterade områden är arbetet mot korrupcion. Det råder en uttalad nolltolerans mot allvarliga former av etiska övertramp i koncernen och vi engagerar oss aktivt i branschsamverkan rörande korrupcionsbekämpning. Peab är en av parterna i Överenskommelse mot mutor och korrupcion inom den offentligt finansierade bygg- och fastighetssektorn, och är representerat i styrelsen för Samhällsbyggnadssektorns etiska råd. Peabs arbete med etiska frågor och mot korrupcion är långsiktigt, systematiskt och riktar sig till alla medarbetare. Vi arbetar med tydliga konsekvenser, men också med kunskap och verktyg. Bland annat genomför alla medarbetare med affärsansvar e-utbildningar i såväl etik och antikorrupcion som konkurrensrätt och som komplement har en anpassad e-utbildning tagits fram för medarbetare utan affärsansvar. Under 2019 utbildades 1 208 (3 689) medarbetare i etik och/eller antikorrupcion.

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

Vem som helst kan visselblåsa

För Peab är transparens och öppenhet ledord i arbetet med att utveckla affärs- och arbetsklimatet. Medarbetarna har en viktig roll i att uppmärksamma eventuella lagöverträdelse och allvarliga övertramp. I första hand förespråkas en öppen rapportering men som komplement finns ett webbaserat visselblåsarsystem som garanterar anonymitet för anmälaren. Visselblåsarfunktionen är även tillgänglig för externa anmälare. Läs mer om vår visselblåsarfunktion på sidan 22.

Händelser under året

Under 2019 uppdagades, i enlighet med GRI 2015 Antikorrupcion, 0 (0) bekräftade fall av konkurrenshämmande aktiviteter, överträdelse av konkurrenslagstiftningen eller monopolbeteenden som lett till rättsliga åtgärder. Under 2019 uppdagades 1 (2) fall av misstänkt korrupcion och 4 (6) interna händelser av misstänkta ekonomiska oegentligheter. Ärendena hanterades av ansvarig chef med stöd av Etiska rådet. Samtliga ärenden renderade i arbetsrättsliga åtgärder.

En hållbar bransch växer fram 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 2019 fortsatte vi engagera oss bland annat i branschens mångfaldsarbete, i den branschgemensamma säkerhetsparken, i arbetet med inpasseringskontroller och ett säkrare ID06, i samverkansprojekt för en mer attraktiv och inkluderande yrkesutbildning samt i arbetet för sund konkurrens och tydliga spelregler för alla aktörer. Vi prioriterar alltid samverkan och ser fram emot att under 2020 både få dela med oss och få lära av andra.



”Vädra ut rädslan för jobbiga frågor”

På Business Arena i Stockholm diskuterades korrupcion inom fastighets- och samhällsbyggnadssektorn. Peabs chefsjurist Karin Malmgren talade för byggbranschen. Därmed fick hon möjlighet att lyfta Peabs målmedvetna arbete under 15 år för att i alla led öka kännedomen om företagets regelverk, värderingar och uppförandekod som etisk kompass.

– Tidigare har branschen lidit av en tystnadskultur men den är på väg bort. Man måste våga kommunicera och vädra ut gammal rädsla för jobbiga frågor. Korrupcion är en hämsko för utveckling. Hur ska branschen kunna rekrytera rätt personer om vi inte gör affärer på ett korrekt sätt, säger Karin Malmgren.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Peab AB (publ) org.nr 556061-4330 avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning för 2019 uppgick till 54 008 Mkr (52 233), vilket var en ökning med tre procent. Även justerat för förvärvade och avyttrade enheter ökade omsättningen med tre procent.

Affärsområde Bygg ökade nettoomsättningen med fyra procent med ökning i alla tre länderna. I nettoomsättningen är det en ökad andel övrigt husbyggande. I affärsområde Anläggning minskade nettoomsättningen med tre procent. Inom Lokal marknad ökade nettoomsättning medan omsättningen minskade inom Drift och underhåll samt Infrastruktur, som hade fler större projekt i full produktion under 2018. Affärsområde Industri hade en relativt oförändrad nettoomsättning där samtliga produktområden ökade nettoomsättningen förutom Byggsystem, som hade en lägre nettoomsättning. Affärsområde Projektutveckling minskade nettoomsättningen något, vilket är hänförligt till Bostadsutveckling.

Av årets nettoomsättning avsåg 9 888 Mkr (10 297) försäljning och produktion utförd utanför Sverige.

RESULTAT

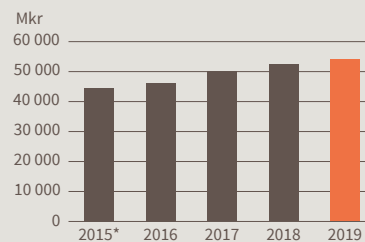
Rörelseresultatet för 2019 uppgick till 2 568 Mkr (2 573) och rörelsemarginalen till 4,8 procent (4,9). Effekten av tillkommande IFRS 16, Leasingavtal påverkade rörelseresultatet positivt under året med 23 Mkr.

I affärsområde Bygg uppgick rörelsemarginalen för 2019 till 2,4 procent, vilket var oförändrat jämfört med 2018. Affärsområde Anläggning har uppvisat en lägre intjäning under året och rörelsemarginalen uppgick till 2,8 procent (3,0). Lönsamheten inom Drift och Underhåll är på en lägre nivå jämfört med tidigare år. Affärsområde Industri uppvisade en rörelsemarginal om 7,0 procent (7,4). Den lägre rörelsemarginalen förklaras till viss del av att Uthyrning haft högre kostnader till följd av vissa kompletterande etableringar för att öka den lokala närvaron, som ännu inte genererat fulla intäkter. Därutöver har affärsområdet belastats av förvärvskostnader i tredje kvartalet avseende YIT's beläggnings- och ballastverksamhet om 40 Mkr samt förvärv av resterande 40 procent av aktierna i AB Smidmek Eslöv om 47 Mkr i fjärde kvartalet. I affärsområde Projektutveckling förbättrades rörelsemarginalen till 12,4 procent jämfört med 10,0 procent föregående år. Rörelseresultatet i Bostadsutveckling ökade något under året där Sverige hade ett något lägre rörelseresultat vilket uppvägdes av fler överlämnade projekt i Norge och Finland. Rörelsemarginalen i Bostadsutveckling uppgick till 9,4 procent (8,7). I Fastighetsutveckling har Peabs delägda bolag Acturum under andra kvartalet avyttrat ett antal fastigheter. Försäljningarna medförde en positiv effekt om 170 Mkr i resultatbidrag från delägda bolag. Därutöver har inga större fastighetstransaktioner skett under året.

Elimineringar och upplösningar av internvinster i projekt i egen regi har påverkat rörelseresultatet med netto -142 Mkr (0). Till följd av ökad uppbyggnad av fastigheter i egen balansräkning, inkluderande bostadsprojekt i Norge och Finland, hyresrätter i Sverige, Peabs egna kontor samt andra kommersiella fastigheter, har ett större resultat än föregående år eliminerats. Elimineringen återläggs i samband med extern försäljning av projekten.

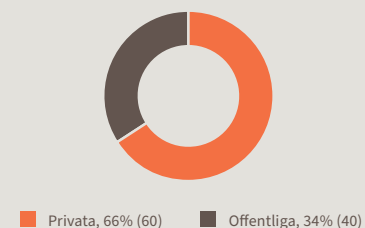


Nettoomsättning

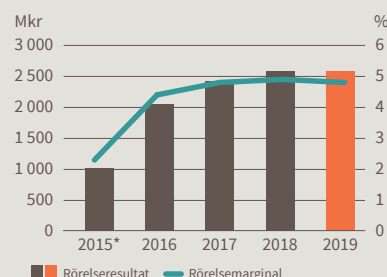


* Ej omräknade med hänsyn till IFRS 15

Nettoomsättning per kundtyp, 2019



Rörelseresultat och rörelsemarginal



* Ej omräknade med hänsyn till IFRS 15

Avskrivningar och nedskrivningar uppgick under året till -1 260 Mkr (-1 024). Effekter av tillkommande IFRS 16, Leasingavtal påverkade avskrivningarna med -166 Mkr under året.

Finansnettot uppgick till -58 Mkr (-55), varav räntenettot uppgick till -99 Mkr (-48). Effekter av tillkommande IFRS 16, Leasingavtal påverkade räntenettot med -27 Mkr under året. I finansnettot ingick positiva effekter av bland annat utdelningar och aktiverade räntor.

Resultat före skatt uppgick till 2 510 Mkr (2 518). Årets skatt uppgick till -418 Mkr (-418), vilket motsvarar en skatt om 17 procent (17).

Årets resultat uppgick till 2 092 Mkr (2 100).

FINANSIELL STÄLLNING

IFRS 16 leasingavtal

IFRS 16, Leasingavtal ersatte IAS 17, Leasingavtal från och med 1 januari 2019. Peab har valt att vid övergången tillämpa övergångsmetoden som medför att jämförelseperioder inte räknas om. Tillkommande leasingavtal omfattar främst kontors- och lokalhyror, tomträtter, markarrenden och fordon. Vid övergången den 1 januari 2019 har balansomslutningen och nettoskulden påverkats med 850 Mkr. IFRS 16, Leasingavtal tillämpas även i segmentsredovisningen. För ytterligare information se not 2.

Finansiell ställning

Soliditeten uppgick den 31 december 2019 till 31,7 procent jämfört med 30,4 procent vid föregående årsskifte. Exkluderat tillkommande IFRS 16, Leasingavtal uppgick soliditeten den 31 december 2019 till 32,3 procent. Räntebärande nettoskuld uppgick till 7 507 Mkr jämfört med 3 551 Mkr vid föregående årsskifte. Exkluderat tillkommande IFRS 16 Leasingavtal uppgick nettoskulden per den 31 december 2019 till 6 743 Mkr. Den ökade nettoskulden förklaras av uppbyggnad av fastigheter i egen balansräkning och i joint ventures, fler egenutvecklade bostadsprojekt i Norge och Finland samt investeringar i Industri. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen, inklusive räntederivat men exklusive tillkommande IFRS 16 Leasingavtal, uppgick den 31 december 2019 till 1,5 procent (1,4).

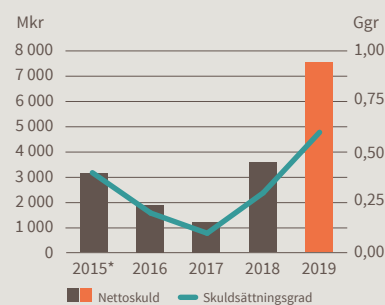
Koncernens disponibla likvida medel, inklusive ej utnyttjade kreditlöften var vid periodens slut 5 013 Mkr jämfört med 5 846 Mkr den 31 december 2018.

Koncernens eventalförpliktelser, inklusive solidariskt ansvar i handels- och kommanditbolag, uppgick vid årets utgång till 9 217 Mkr jämfört med 10 404 Mkr den 31 december 2018. Av eventalförpliktelserna utgör borgensåtaganden för krediter i bostadsrättsföreningar under produktion 6 207 Mkr jämfört med 7 580 Mkr den 31 december 2018.

Nettoskuld

Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
Banklån	4 160	3 383
Företagscertifikat	1 359	730
Obligationer	2 248	2 248
Finansiella leasingskulder	579	593
Tillkommande leasingskulder enligt IFRS 16	764	-
Övriga räntebärande skulder	0	58
Räntebärande fordringar	-1 230	-2 085
Likvida medel	-373	-1 376
Nettoskuld	7 507	3 551

Nettoskuld och skuldsättningsgrad



* Ej omräknade med hänsyn till IFRS 15



INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR

Materiella och immateriella anläggningstillgångar samt förvaltningsfastigheter har under 2019 nettoinvesterats med 1 676 Mkr (1 021). Investeringarna förklaras likt föregående år främst av uppbyggnad av kontorsfastigheter samt maskininvesteringar. Under fjärde kvartalet föregående år avyttrades fastigheten Ångkraftverket 2 i Västerås, innehållande hotell, och Kokpunkten Actionbad, till ett värde om cirka 800 Mkr.

Projekt- och exploateringsfastigheter har under 2019 nettoinvesterats med 1 549 Mkr (2 103). Merparten av investeringarna är hänförliga till pågående bostadsprojekt i Finland och Norge samt till hyresrättsprojekt i egen regi inom Projektutveckling i Sverige.

KASSAFLÖDE

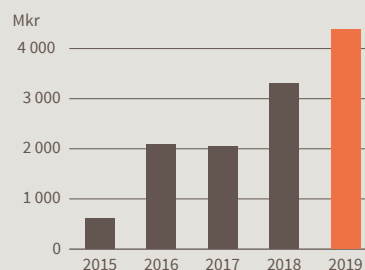
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 52 Mkr (-250), varav kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till -3 100 Mkr (-2 944). I förändringen av rörelsekapital ingick bland annat investeringar i projekt- och exploateringsfastigheter, uppbyggnad av bostadsprojekt i Finland och Norge och i hyresrättsprojekt i egen regi i Sverige samt minskade rörelseskulder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -603 Mkr (-771) och förklaras likt föregående år till största delen av maskininvesteringar samt investeringar i driftsfastigheter. I beloppet ingick försäljning av anläggningstillgångar till ett värde om 1 181 Mkr (1 327), som bland annat bestod av försäljning av förvaltningsfastigheter och maskiner samt återbetalning av lån från delägda bolag. Under föregående år ingick bland annat försäljningen av fastigheten Ångkraftverket 2 i Västerås, innehållande hotell och Kokpunkten Actionbad, med cirka 800 Mkr.

Kassaflödet före finansiering uppgick till -551 Mkr (-1 021).

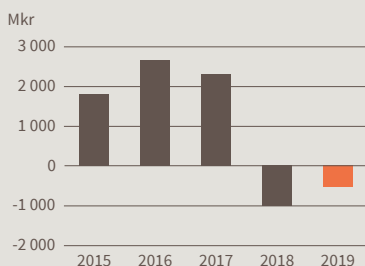
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -462 Mkr (1 770) varav betald utdelning uppgick till -1 239 Mkr (-1 180) och förändring av lån uppgick till 776 Mkr (2 950).

Nettoinvesteringar ¹⁾



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

Kassaflöde före finansiering



ORDERLÄGE

Orderingången för 2019 uppgick till 44 130 Mkr jämfört med 51 087 Mkr föregående år. Inom affärsområdena Bygg, Anläggning och Projektutveckling har orderingången minskat. I jämförelseåret för affärsområde Bygg ingick bland annat kontorsprojektet Platinan i Göteborg till Vasakronan om 2 100 Mkr samt för affärsområde Anläggning utbyggnad av västsvenska järnvägssystemet Olskroken i Göteborg åt Trafikverket om 2 900 Mkr, vilka har en lång produktionstid.

Utifrån det höga orderläget vid utgången av föregående år med flera större projekt har orderingången under 2019 präglats av en ökad andel mindre och medelstora projekt. Affärsområde Industri uppvisade en ökad orderingång, främst relaterad till Asfalt. I koncernens orderingång för året är det stor spridning inom såväl produktsegment som geografi.

Orderstock kvar att producera vid utgången av året uppgick till 42 494 Mkr jämfört med 45 819 Mkr vid utgången av föregående år. Den svenska verksamheten svarade för 80 procent (84) av orderstocken.

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.

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 fastighetsprojekt 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.

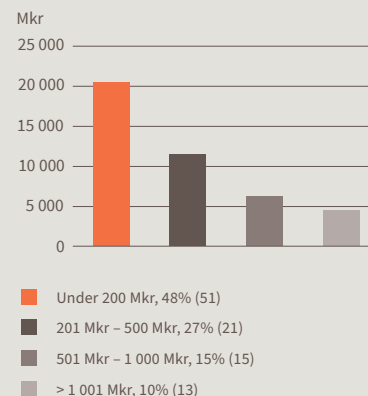
Orderingång

Mkr	2019	2018	2017
Bygg	26 155	31 007	29 280
Anläggning	13 108	16 349	14 191
Industri	6 174	5 111	5 152
Projektutveckling	6 164	6 681	8 496
Elimineringar	-7 471	-8 061	-8 120
Koncernen	44 130	51 087	48 999

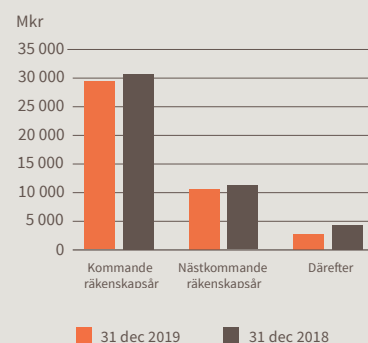
Orderstock

Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017
Bygg	26 928	29 776	26 805
Anläggning	13 446	13 620	10 832
Industri	2 548	2 246	2 533
Projektutveckling	5 027	7 134	8 198
Elimineringar	-5 455	-6 957	-8 163
Koncernen	42 494	45 819	40 205

Projektfördelning i orderstock, 31 december 2019



Orderstock fördelad över tiden



Det pågår stora satsningar och exploateringar i Sälenfjällen. Under 2019 färdigställdes Scandinavian Mountains Airport, den första flygplats som byggts i Sverige på 20 år. Peab skrev under året kontrakt på att bygga SkiStar Lodge Hundfjället, ett hotell med 157 lägenheter, garage, restaurang och skiduthyrning nära skidbacken i Hundfjället, Sälen.

Redovisning av fastighetsprojekt i egen balansräkning

För fastighetsprojekt i egen balansräkning som redovisas som projekt- och exploateringsfastigheter och som säljs i bolagsform via aktier redovisas underliggande försäljningsvärde på fastigheten som omsättning och bokfört värde i balansräkningen som kostnad. Vid 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 processororienterade personal- och systemintensiva verksamhetsområdena Ekonomi, Lön/System och IT till koncernens samtliga verksamheter.

Rörelseresultatet för Koncerngemensamt uppgick under året till -275 Mkr (-274). Mer om Peabs affärsområden återfinns på sidorna 42-53.

Nettoomsättning och rörelseresultat per affärsområde

Mkr	Nettoomsättning			Rörelseresultat			Rörelsemarginal		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Bygg	29 416	28 340	26 726	713	670	602	2,4%	2,4%	2,3%
Anläggning	13 339	13 745	11 825	368	415	374	2,8%	3,0%	3,2%
Industri	13 339	13 284	12 761	938	977	867	7,0%	7,4%	6,8%
Projektutveckling	7 784	7 844	8 343	966	785	804	12,4%	10,0%	9,6%
varav Fastighetsutveckling	786	738	1 013	305	170	98	38,8%	23,0%	9,7%
varav Bostadsutveckling	6 998	7 106	7 330	661	615	706	9,4%	8,7%	9,6%
Koncerngemensamt	1 176	1 043	993	-275	-274	-228			
Elimineringar	-11 046	-12 023	-10 667	-142	0	-1			
Koncernen	54 008	52 233	49 981	2 568	2 573	2 418	4,8%	4,9%	4,8%

Antal anställda per affärsområde vid utgången av året

	31 dec 2019		31 dec 2018		31 dec 2017	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Bygg	6 299	44%	6 631	45%	6 685	47%
Anläggning	3 511	25%	3 580	24%	3 344	23%
Industri	3 482	24%	3 484	24%	3 452	24%
Projektutveckling	343	2%	379	3%	361	3%
Koncerngemensamt	623	5%	540	4%	502	3%
Koncernen	14 258	100%	14 614	100%	14 344	100%



AFFÄRSOMRÅDE BYGG

Ökad efterfrågan på hållbart byggande

Nyckeltal

	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Mkr	29 416	28 340	26 726
Rörelseresultat, Mkr	713	670	602
Rörelsemarginal, %	2,4	2,4	2,3
Orderingång, Mkr	26 155	31 007	29 280
Orderstock per 31 december, Mkr	26 928	29 776	26 805
Antal anställda per 31 december	6 299	6 631	6 685

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

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

VERKSAMHETEN 2019

I Sverige har bostadsbyggandet fortsatt att minska under 2019 medan övrigt husbyggande har ökat. En tydlig genomgående trend i byggprojekten är att allt fler kunder efterfrågar miljö- och klimatcertifieringar av byggnader.

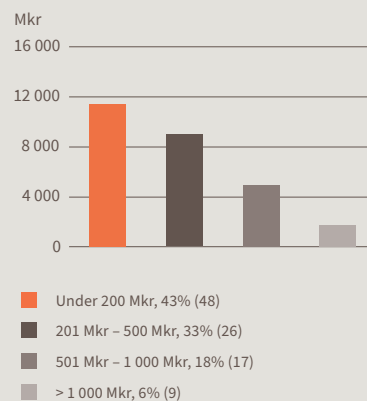
Peab är en av Sveriges största bostadsbyggare och bostäder står för en stor del av affärsområdets omsättning. Ett exempel bland alla de bostadsprojekt som pågått under året är byggnation av 163 energieffektiva hyresrätter åt Enköpingsbostäder. Bostäderna kommer att Svanenmärkas och målet är att energianvändningen för byggnaden ska uppgå till max 45 kWh/kvadratmeter och år.

Under 2019 har det pågått byggnation av ett flertal kontorsbyggnader runt om i Sverige. The Point vid Hyllie station i Malmö färdigställdes i slutet av 2019 och är med sina 110 meter Öresundsregionens högsta kontorshus. Ambitionen är att The Point certifieras enligt Miljöbyggnad Guld. Kontorshuset Gårda Vesta blir Göteborgs högsta kontorsbyggnad när det står färdigt sommaren 2021. Byggnaden kommer att certifieras enligt BREEAM och den amerikanska standarden Well Building. I Göteborg byggs även det stora kontorskvarteret Platinan åt Vasakronan enligt certifieringen LEED med målsättning på högsta betyg Platinum. Platinan förväntas stå klar sommaren 2022.

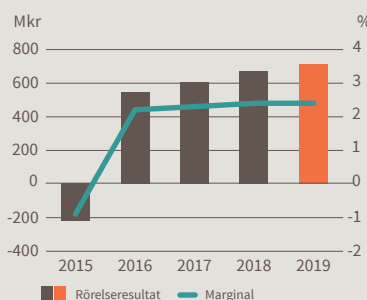
Peab har haft tre egna kontorsbyggnader i produktion under 2019. Peab Center Stockholm i Ulriksdal invigdes i november. Energiförbrukningen har halverats jämfört med BBRs krav (Boverkets byggregler) och huset avser att BREEAM-certifieras på nivå Very Good. Peab Center Malmö färdigställdes i början av 2020 med inflyttning i mars 2020. Huset har byggts enligt Miljöbyggnad Silver. I Helsingborg



Projektfördelning orderstock, 31 dec 2019



Rörelseresultat och marginal



har arbetet med uppförandet av ytterligare ett Peabkontor enligt Miljöbyggnad Silver startat under 2019.

Behovet av nya offentliga byggnader är fortsatt starkt. Peab bygger en servicebyggnad åt Malmö sjukhus och i Borås fortsätter arbetet med om-, till- och nybyggnad av psykiatriavdelning, infektionsavdelning och laboratorium åt Södra Älvsborgs sjukhus. I Kalmar uppförs nya psykiatrilokaler på uppdrag av Region Kalmar Län. I Vårgårda har Peab byggt en grundskola som stod klar i december 2019, det första projekt som färdigställts enligt affärsområdets egen grundlicens för Svanenmärkta byggnader.

Under året startade om- och tillbyggnaden av Riksdagens ledamotshus mitt i centrala Stockholm. Totalrenoveringen av Medborgarhuset i Stockholm fortsätter och öppning för allmänheten planeras ske våren 2020. Ett rikstäckande ramavtal tecknades med statliga Specialfastigheter avseende större byggentreprenader över 100 Mkr. Byggservice, som under året fick tre nya rikskunder; Skandia Fastigheter, Moderna Försäkringar och Domstolsverket, är en viktig komponent i affärsområdets eftermarknadserbjudande.

Norsk ekonomi är fortsatt stark med stabil efterfrågan på bostäder och offentliga byggnader. I Tønsberg i sydöstra Norge har Peab fått uppdraget av Selvaag Bolig att bygga 64 bostäder med parkeringsplatser och affärslokaler. I Nordnorge färdigställdes under året nybyggnation av Tromsøbadet. I Tromsø pågår även projektet Skir som innefattar 180 bostäder. Projektet skall vara färdigställt i slutet av 2021. I Bærum nära Oslo påbörjades om- och tillbyggnad av Eikeli gymnasium. Byggnaden kommer att certifieras som BREEAM Excellent och ska byggas som ett plushus med innovativ energilagring. Det betyder att skolan kommer att producera mer el än den förbrukar. Projektet genomförs som en fossilfri byggarbetsplats. I Oslo fortsätter arbetet med egenutvecklade bostäder på Carl Berner Torg. Hösten 2020 står 111 bostäder färdiga att flytta in i. Projektet som är den första helt digitala byggarbetsplatsen inom Peab, kommer att certifieras enligt BREEAM Very Good.

I Finland finns Peab på de större orterna och byggverksamheten har vuxit under 2019. Bostadsbyggandet har varit oförändrat jämfört med tidigare år medan övrigt husbyggande ökat. I Helsingfors färdigställdes den egenutvecklade kontorsbyggnaden Ultimes Business Garden II med 7 600 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Det egenutvecklade bostadsprojektet Goldfinger med 109 lägenheter i Helsingfors färdigställs under inledningen av 2020. I Helsingfors påbörjades under året bostadsprojektet Golden Eye med 82 bostäder samt Sumppari med 128 bostäder. I Seinäjoki fick Peab uppdraget att bygga ytterligare ett sjukhus åt Fastighetsaktiebolaget Seinäjoen Terveysteknologiakeskus. Projektet förväntas bli färdigställt under 2021.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Nettoomsättningen för 2019 ökade med fyra procent och uppgick till 29 416 Mkr (28 340). Ökningen är hänförlig till alla tre länderna. I nettoomsättningen är det en fortsatt ökning av andel övrigt husbyggande till både privata och offentliga kunder.

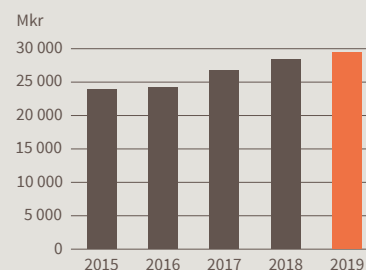
Rörelseresultatet för året uppgick till 713 Mkr (670) och rörelsemarginalen uppgick till 2,4 procent (2,4).

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

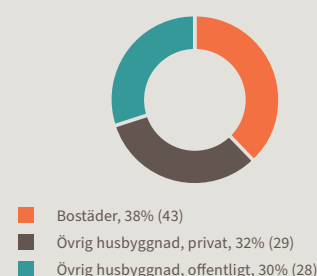
Orderingången för 2019 minskade till 26 155 Mkr (31 007). I jämförelseåret ingick bland annat kontorsprojektet Platinan i Göteborg till Vasakronan om 2 100 Mkr, vilket har en lång produktionsperiod. Orderingången är relativt väl fördelad vad gäller produkt och geografi.

Orderstocken uppgick per den 31 december 2019 till 26 928 Mkr jämfört med 29 776 Mkr vid utgången av december 2018.

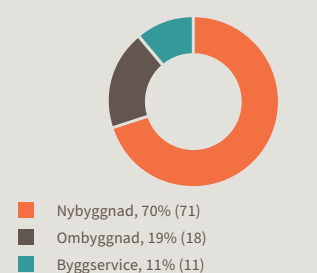
Nettoomsättning



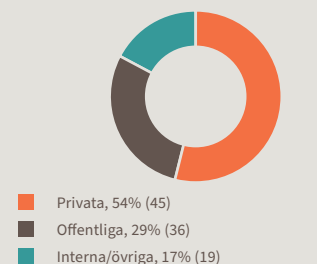
Per produktområde, 2019



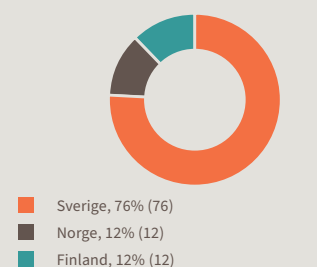
Per verksamhetstyp, 2019



Per kundtyp, 2019



Per geografisk marknad, 2019



AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING

Stort behov av infrastruktur ger en god anläggningsmarknad

Nyckeltal

	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Mkr	13 339	13 745	11 825
Rörelseresultat, Mkr	368	415	374
Rörelsemarginal, %	2,8	3,0	3,2
Orderingång, Mkr	13 108	16 349	14 191
Orderstock per 31 december, Mkr	13 446	13 620	10 832
Antal anställda per 31 december	3 511	3 580	3 344

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 och tung anläggning samt Drift och underhåll.

På Lokal marknad utförs mark och ledningsarbeten, grundläggning och byggnation av olika typer av anläggningar. Inom Infrastruktur och tung anläggning byggs vägar, järnvägar, broar, tunnlar och hamnar. Drift och underhåll hanterar 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 skal fördelar i större och komplexa projekt.

VERKSAMHETEN 2019

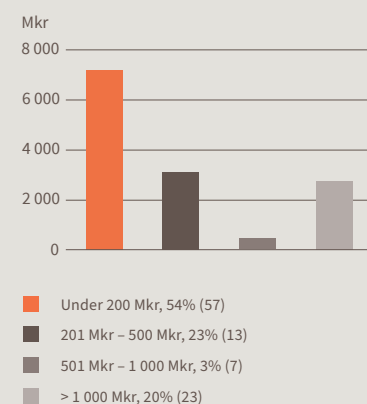
Marknaderna i Sverige och Norge har haft en god utveckling under året inom såväl infrastruktur som lokal marknad. Affärsområdet har haft en bra orderingång som fyllt på orderstocken med många projekt med en väl balanserad riskprofil.

I Göteborg pågår just nu Anläggnings största projekt någonsin, Olskroken. Det är en av de viktigaste knutpunkterna i det svenska järnvägssystemet. Ombyggnaden till planskilda järnvägsspår är nödvändig för att öka framkomligheten och driftsäkerheten för all tågtrafik till och från Göteborg. I maj 2018 signerades kontraktet med Trafikverket för fas två som kommer pågå till 2025. Under 2019 har två milstolpar i projektet genomförts framgångsrikt. I maj lyftes fyra broar på plats över västra stambanan och Gamlestadsvägen, varav den tyngsta bron vägde cirka 100 ton, och i november skedde inkoppling av nya spår och växlar på en del av järnvägen.

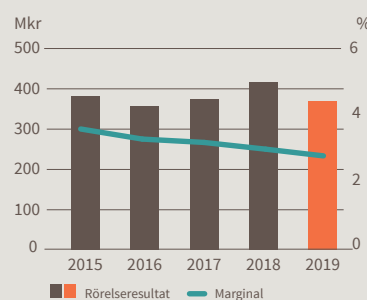
Under 2019 erhöles flera nya uppdrag inom Lokal marknad. Bland annat två nya uppdrag åt SCA, en utbyggnad av sågverket i Bollstabruk samt av pappersbruket i Obbola i Umeå kommun. I Uppsala utförs mark- och grundläggningsarbeten för ett nytt värmeverk åt Vattenfall AB. Det färdiga värmeverket ger Uppsalaborna möjlighet till fossilfri uppvärmning. Projektet, som även omfattar väganslutningar, beräknas vara färdigställt våren 2020.



Projektfördelning orderstock, 31 dec 2019



Rörelseresultat och marginal



I juni erhöles uppdraget av Stockholms stad att bygga ny infrastruktur vid kvarteret Tora i Bromstens industriområde i Spånga. I projektet ingår bland annat vatten- och avloppsledning, vägbroar, gångbroar samt gator, grönytor och en lekplats.

Under året erhöles Anläggning två nya kontrakt på vägdriftområden åt Trafikverket, Kalmar och Uppsala, till ett sammanlagt ordervärde om 393 Mkr. Kontrakten är fördelade på fyra år med möjlighet till förlängning med ett eller två år.

I december invigdes Scandinavian Mountains Airport som är Sälens nya flygplats. Anläggning har varit delaktigt genom att bland annat bygga landningsbana, uppställnings- och serviceytor samt en terminal med tillhörande garage och infrastruktur.

I Norge pågår byggnationen av en ny planskild korsning på E6:an i Moelv, mellan Hamar och Lillehammer. Den nya trafikplatsen är en del av utbyggnaden av E6:an mellan Kolomoen och Moelv. Projektet omfattar cirka 1,1 km ny motorväg inklusive på- och avfarter, en 70 meter lång motorvägsbro samt två rondeller och pendelparkering.

Ökat fokus på arbetsmiljö, kvalitet och miljö

Under året certifierades verksamheten i Norge inom kvalitet ISO 9001:2015 och arbete pågår för certifiering inom miljö ISO14001:2015 och arbetsmiljö ISO 45001:2018. Även verksamheten i Sverige förväntas få sitt certifikat inom arbetsmiljö under våren 2020. Sverige är sedan tidigare certifierade inom kvalitet och miljö.

För att underlätta för kunder att göra klimatsmarta produktval i projekten erbjuder Anläggning nu ECO-Betong™ och ECO-Asfalt® som affärsområde Industri har utvecklat. Exempelvis används ECO-Betong™ i projektet Olskroken. Läs mer i avsnittet Miljö på sidorna 28-32.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Nettoomsättningen minskade med tre procent under 2019 och uppgick till 13 339 Mkr (13 745). Även justerat för förvärvade enheter minskade nettoomsättningen med tre procent. Lokal marknad hade en något högre nettoomsättning medan Drift och underhåll samt Infrastruktur hade en lägre nettoomsättning. Under 2018 var det fler projekt inom Infrastruktur som var i full produktion.

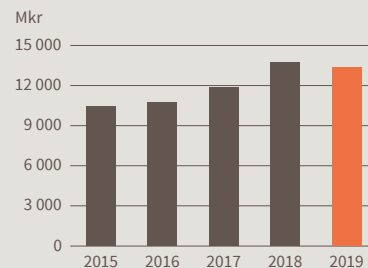
Rörelseresultatet för 2019 minskade till 368 Mkr (415) och rörelsemarginalen uppgick till 2,8 procent (3,0). Lönsamheten inom Drift och Underhåll är på en lägre nivå jämfört med tidigare år.

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången under 2019 uppgick till 13 108 Mkr (16 349). I jämförelseåret ingick bland annat utbyggnad av västsvenska järnvägssystemet Olskroken i Göteborg åt Trafikverket om 2 900 Mkr, vilket har en lång produktionstid.

Orderstocken uppgick per 31 december 2019 till 13 446 Mkr (13 620).

Nettoomsättning



Per produktområde, 2019



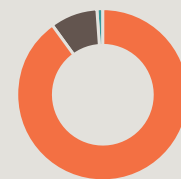
- Lokal marknad, 56% (54)
- Drift och Underhåll, 17% (17)
- Infrastruktur/tung anläggning, 27% (29)

Per kundtyp, 2019



- Privata, 40% (30)
- Offentliga, 51% (58)
- Interna/övriga, 9% (12)

Per geografisk marknad, 2019



- Sverige, 90% (89)
- Norge, 9% (10)
- Finland, 1% (1)

AFFÄRSOMRÅDE INDUSTRI

Fortsatt tillväxt och fokus på hållbarhet

Nyckeltal

	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Mkr	13 339	13 284	12 761
Rörelseresultat, Mkr	938	977	867
Rörelsemarginal, %	7,0	7,4	6,8
Orderingång, Mkr	6 174	5 111	5 152
Orderstock per 31 december, Mkr	2 548	2 246	2 533
Sysselsatt kapital per 31 december, Mkr	6 897	6 432	5 781
Antal anställda per 31 december	3 482	3 484	3 452
Betong, tusentals m ³ ¹⁾	1 344	1 294	1 221
Asfalt, tusentals ton ¹⁾	2 718	2 706	2 619
Grus och Berg, tusentals ton ¹⁾	15 755	14 681	14 799

¹⁾ Avser såld mängd

Affärsområde Industri är en totalleverantör av produkter och tjänster som behövs för ett hållbart och kostnads effektivt genomförande av bygg- och anläggnings projekt på den nordiska marknaden. I affärsområdets erbjudande ingår allt från grus- och bergmaterial, betong, asfaltering och tillfällig el till prefabricerade betongelement. Affärsområdet består även med uthyrning av kranar och maskiner, distribution av bindemedel till betongindustrin, transporter samt återvinner byggarbavfall och schaktmassor.

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

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 2019

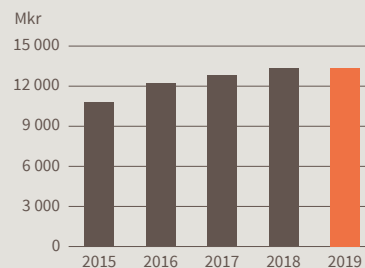
Aktiviteten på den nordiska bygg- och anläggningsmarknaden har varit hög under året. Peab annonserade under sommaren intentionerna att förvärva YITs ballast- och beläggingsverksamhet. Förvärvet innebär att Peab utökar sin närvaro i Sverige, Norge och Finland samt etablerar sig inom beläggning i Danmark. Verksamheten omfattar cirka 1 700 medarbetare, 200 strategiskt placerade täkter och 63 asfaltverk i Norden. Detta skapar även förutsättningar för vidare expansion och utveckling av bland annat Recycling och Betong. Transaktionen var villkorad av godkännande av konkurrensmyndigheter samt uppfyllandet av vissa sedvanliga avtalsvillkor. I slutet av mars 2020 erhöles godkännande från konkurrensmyndigheten och förvärvet slutfördes den 1 april 2020.

Fortsatt offensiv utveckling för Peab Asfalt

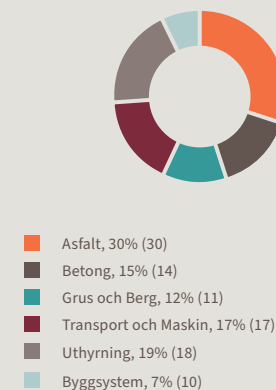
Peab Asfalt har under året haft nya rekordvolymmer. Marknadspositionen är fortsatt stark med ett växande antal kommunkontrakt och bibehållen andel hos Trafikverket och Swedavia. Den 1 april förvärvades resterande aktier i den fräsverksamhet som tidigare bedrivits i Peabs delägda bolag Svenska Fräs och Asfaltsåtervinning AB, SFA. Genom införlivandet av ytterligare ett specialområde stärks och breddas asfaltsverksamheten.



Nettoomsättning



Per produktområde, 2019



Konceptet ECO-Asfalt® som lanserades 2015 är väletablerat. Vidareutveckling sker nu genom ökad inblandning av återvunnen asfalt vilket ger en positiv påverkan på miljömålen inom såväl klimat som materialeffektivitet. Läs mer om ECO-Asfalt® under avsnitt Miljö.

Swerock satsar på klimatförbättrad ECO-Betong™

Betongproduktionen har varit hög under året. En viss omställning från bostadsprojekt till anläggningsprojekt har gjorts i storstadsområdena. Investeringar har gjorts i en betongfabrik i Ylöjärvi i Finland, en betongfabrik i Önnestad i Sverige samt i Sveriges största betongpump med en mastlängd på 63 meter. Under året har ECO-Betong™ lanserats, en klimatförbättrad betong där en del av cementen ersätts med slagg, en biprodukt från stålindustrin. Peab samarbetar med SSAB och satsar på egen tillverkning i en ny fabrik i Oxelösund. Investeringen, som har fått stöd från Naturvårdsverket, bidrar till att minska koldioxidutsläppen från Swerocks betongproduktion med 50 000 ton per år. Det motsvarar över en halv miljon bilresor mellan Göteborg och Stockholm.

Inom Grus och Berg fortskrider arbetet att säkerställa tillgången på råmaterial. Mervärdet att sametablara betongfabrik, asfaltverk samt recyclingverksamhet med tillgång till grus- och bergmaterial är stort. Recyclingverksamheten, som skapar nya hållbara material genom att tillvarata restprodukter från bygg- och anläggningsverksamheterna, har under året utökats med en ny vätsikt i Sundsvall.

Fokus på hållbarhet och utveckling inom Byggsystem

Byggsystem har under året koncentrerat verksamheten till färre produktionsenheter. Nya produkter inom prefabricerade lätta ytterväggar har utvecklats i Hallstahammar.

Smidmek, som levererar totallösningar inom stom-, smides- och tunnplåtskonstruktioner samt kompletta betongstommar, har sedan förvärvet av 60 procent av aktierna 2017 utvecklats positivt och tillfört viktig kompetens inom området. Resterande 40 procent av aktierna förvärvades hösten 2019.

Uthyrning med större krav från omvärlden

Kranverksamheten i Sverige (Lambertsson), Norge (Kranor), och Finland (Virtanen) har haft en god utveckling under 2019. I Sverige har Lambertsson utökat verksamheten med nya depåer i Sundsvall, Umeå, Luleå och Sälen. Investeringar i fossilfria maskiner, så kallade gröna maskiner, fortsätter. Det växande gröna sortimentet möjliggör för allt fler användare att göra hållbara val.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Nettoomsättningen för 2019 uppgick till 13 339 Mkr (13 284). Även justerat för förvärvade och avyttrade enheter var omsättningen oförändrad jämfört med föregående år. I nettoomsättningen är det ökning i alla produktområdena förutom Byggsystem som hade en lägre nettoomsättning.

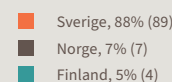
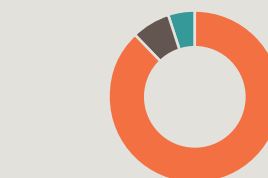
Rörelseresultatet för året uppgick till 938 Mkr (977) och rörelsemarginalen uppgick till 7,0 procent (7,4). Den lägre rörelsemarginalen förklaras av att Uthyrning har haft högre kostnader till följd av vissa kompletterande etableringar för att öka den lokala närvaron, som ännu inte genererat fulla intäkter. Därutöver har tredje kvartalet belastats av kostnader för förvärv avseende YIT's beläggnings- och ballastverksamhet om 40 Mkr samt förvärv av resterande 40 procent av aktierna i AB Smidmek Eslöv om 47 Mkr i fjärde kvartalet. Priset på resterande aktier har grundats på företagets utveckling och intjäningsförmåga och då företaget utvecklats bättre än bedömt innebar det ett högre pris på de resterande aktierna, vilket medförde en resultat effekt.

Sysselsatt kapital i Industri uppgick vid årets slut till 6 897 Mkr jämfört med 6 432 Mkr vid utgången av föregående år. Ökningen förklaras främst av ökade maskininvesteringar. Effekter av tillkommande IFRS 16, Leasingavtal påverkade med 98 Mkr per 31 december 2019.

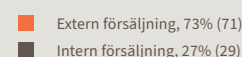
ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången under 2019 uppgick till 6 174 Mkr (5 111). Ökningen är främst relaterad till Asfalt. Orderstocken uppgick per 31 december 2019 till 2 548 Mkr (2 246).

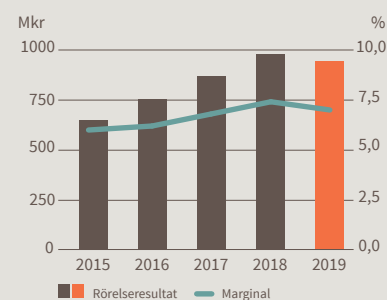
Nettoomsättning per geografisk marknad, 2019



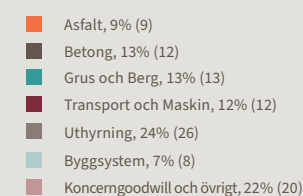
Andelar av nettoomsättningen, 2019



Rörelseresultat och marginal



Sysselsatt kapital per produktområde, 31 december 2019



AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

Samverkan är nyckeln till hållbar stadsutveckling

Nyckeltal

	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Mkr	7 784	7 844	8 343
varav Fastighetsutveckling	786	738	1 013
varav Bostadsutveckling	6 998	7 106	7 330
Rörelseresultat, Mkr	966	785	804
varav Fastighetsutveckling	305	170	98
varav Bostadsutveckling	661	615	706
Rörelsemarginal, %	12,4	10,0	9,6
varav Fastighetsutveckling	38,8	23,0	9,7
varav Bostadsutveckling	9,4	8,7	9,6
Sysselsatt kapital per 31 december, Mkr	15 964	12 984	9 986
Orderingång, Mkr	6 164	6 681	8 496
Orderstock per 31 december, Mkr	5 027	7 134	8 198
Antal anställda per 31 december	343	379	361

Affärsområde 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 rikstäckande geografisk spridning med ett flertal kontor fördelade på fyra regioner. I Finland är Peab representerat i Helsingfors och ett flertal större regionstäder och i Norge finns verksamheten i Stor-Oslo, Tromsø och Ålesund.

Fastighetsutveckling utvecklar kontor, lokaler och ibland hela stadsdelar i samarbete med kommuner och andra partners. Verksamheten är huvudsakligen fokuserad till storstadsområden.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

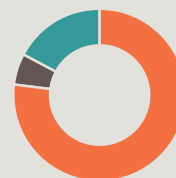
Under 2019 uppgick nettoomsättningen inom Projektutveckling till 7 784 Mkr (7 844) och rörelseresultatet uppgick till 966 Mkr (785). Den lägre nettoomsättningen är hänförlig till Bostadsutveckling. Inom Fastighetsutveckling har Peabs delägda bolag Acturum under andra kvartalet avyttrat ett antal fastigheter. Försäljningarna medförde en positiv effekt om 170 Mkr i resultatbidrag från delägda bolag.

Sysselsatt kapital i Projektutveckling uppgick vid årets slut till 15 964 Mkr (12 984). Ökningen förklaras av investeringar i projekt- och exploateringsfastigheter, fler pågående bostadsprojekt i Norge och Finland, investeringar i hyresrättsprojekt samt i driftfastigheter inom Fastighetsutveckling. I ökningen ingick även tillkommande IFRS 16, Leasingavtal om 328 Mkr per 31 december 2019.



Nettoomsättning

Per geografisk marknad, 2019



■ Sverige, 77% (76)
■ Norge, 6% (6)
■ Finland, 17% (18)

Sysselsatt kapital

Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017
Driftsfastigheter	1 332	915	1 036
Förvaltningsfastigheter	558	589	871
Projekt- och exploateringsfastigheter	11 623	9 685	7 612
<i>varav bostadsbyggrätter</i>	<i>5 841</i>	<i>5 394</i>	<i>5 116</i>
<i>varav kommersiella byggrätter</i>	<i>556</i>	<i>656</i>	<i>627</i>
<i>varav pågående bostadsprojekt i Norge och Finland</i>	<i>3 126</i>	<i>2 034</i>	<i>1 173</i>
<i>varav pågående hyresrättsprojekt i Sverige</i>	<i>846</i>	<i>925</i>	<i>134</i>
<i>varav pågående kommersiella projekt</i>	<i>445</i>	<i>302</i>	<i>249</i>
<i>varav färdigställda fastigheter</i>	<i>391</i>	<i>14</i>	<i>170</i>
<i>varav övrigt</i>	<i>418</i>	<i>360</i>	<i>143</i>
Andelar i joint ventures	1 978	1 019	912
Utlåning till joint ventures	1 106	1 466	1 383
Rörelsekapital och övrigt	-633	-690	-1 828
Summa	15 964	12 984	9 986

BOSTADSUTVECKLING

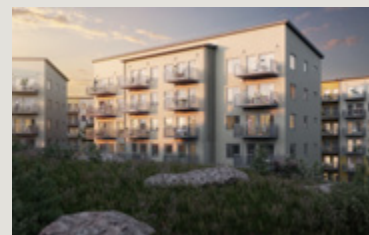
Peabs position på den svenska bostadsmarknaden är stark. Utbudet av boendeformer är brett; flerfamiljshus i bostadsrätts-, ägarlägenhets- och hyresrättsform samt småhus som äganderätt och bostadsrätt.

Efter nedgången på bostadsmarknaden i Stockholmsregionen under 2018, har prisläget stabiliserats under 2019 och försäljningen på successionsmarknaden har tagit fart. Utbudet av nyproducerade bostadsrätter är fortsatt stort och volymerna av nya projekt som startas är relativt små. Det finns geografiska skillnader i försäljning runt om i Sverige och efterfrågan skiljer sig mellan olika kommuner. Exempelvis har marknaden i södra Sverige varit god medan efterfrågan i Göteborgsområdet har planat ut. Efterfrågan på mindre orter har varit stabil på grund av det allmänna underskottet på bostäder i Sverige. Generellt kan noteras en ökad efterfrågan från investerare på nyproducerade hyresfastigheter under 2019.

Peab har som mål att ligga i framkant inom hållbar stadsutveckling, vilket inkluderar levande, trygga boendemiljöer och mötesplatser i bostadsområdet. Alla nyproducerade, egenutvecklade flerbostadshus i Sverige certifieras enligt miljömärkningen Svanen och har el märkt med Bra Miljöval.

Byggrättsportföljen för den svenska verksamheten har en bra geografisk spridning. Flera större bostadsprojekt 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. Under året har det Svanenmärkta flerbostadsprojektet Brf Lindholmskajen färdigställts. Samtidigt pågår byggnationen av Brf Lindholmsvarvet där det kommer att bli ytterligare 129 Svanenmärkta bostäder. I Partille har drygt 200 bostäder färdigställts under 2019, den första etappen av cirka 800 bostäder i ett av Sveriges största bostadsprojekt, Partille Port. I Malmö säljstartades i april 2019 Brf Varvskajen som kommer omfatta totalt 128 lägenheter.

Den norska bostadsmarknaden har haft en stabil prisutveckling under 2019 men samtidigt förekommer stora regionala skillnader. Starkast prisutveckling under 2019 hade regionen runt Oslo. Peab utvecklas gynnsamt som aktör på bostadsmarknaden i Norge och under 2019 startades byggnation av 350 bostäder. Det största projektet pågår i Lørenskog utanför Oslo där byggandet av 105 bostäder har startat. Totalt omfattar projektet 380 bostäder. I Tromsø påbörjades under året etapp två av projektet Skir, där 100 bostäder är planerade att färdigställas under kvartal fyra 2021.



Teleterrassen i Farsta omfattar totalt 186 lägenheter. Projektet, som byggstartades under andra kvartalet 2019 och är uppdelat i tre etapper, är Svanenmärkt och kvalitetsmärkt enligt Trygg BRF. Den första inflyttningen planeras till tredje kvartalet 2021. Teleterrassen är centralt beläget med närhet till både Farsta centrum och tunnelbanan. Efterfrågan på bostäderna har varit mycket god.



I april 2019 säljstartade Peab Brf Varvskajen med 128 moderna lägenheter med tydliga inredningslinjer framtagna för området. Lägenheterna är belägna strategiskt mitt i stan i det gamla varvsområdet i centrala Malmö. Efterfrågan har varit mycket hög. Kvarteret Varvskajen är Svanenmärkt.



I Nadderudveien 1 på Bekkestua i Bærum, strax utanför Oslo, bygger Peab 58 lägenheter samt nio radhus. Bostadsområdet ligger i direkt anslutning till buss- och tågförbindelse. Storleken på lägenheterna är i snitt cirka 100 kvadratmeter. Byggstarten skedde under första halvåret 2019 och planeras färdigställas under andra kvartalet 2021.

Bostadsbyggrätter

Antal, cirka	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017
Byggrätter i egen balansräkning	20 300	21 300	20 700
Byggrätter via joint ventures	4 600	5 000	4 800
Byggrätter via optioner m.m.	9 500	9 100	7 100
Totalt	34 400	35 400	32 600

Egenutvecklad bostadsproduktion

	2019	2018	2017
Antal under året produktionsstartade bostäder	2 067	2 213	3 048
Antal under året sålda bostäder	2 709	1 825	2 734
Totalt antal bostäder i produktion vid årets slut	4 616	6 231	6 333
Andel sålda bostäder i produktion vid årets slut	69%	63%	72%
Återköpta bostäder i egen balansräkning vid årets slut	253	104	33

På den finska marknaden har det startats ett stort antal bostadsprojekt under 2019. Försäljningen runt om i landet har under året varit tillfredsställande medan efterfrågan i Helsingforsregionen var hög. De största bostadsprojekten som startades var Helsingin Sumppari med 128 bostäder samt i området Kruununvuorenrannan Helsingin Silhuetti med 72 bostäder, båda i Helsingfors. I Uleåborg startades byggnationen av 79 bostäder i Mestarikvarteret och i Tammerfors startades 75 bostäder i Pappila området. Ett antal projekt färdigställdes också under året, bland annat det nya kvarteret Itikanmäki med 294 bostäder i ett växande Seinäjoki och i Vasa färdigställdes det fjärde och sista bostadshuset i nya kvarteret Klemettilänpuisto med 251 bostäder.

Nettoomsättning och resultat

Nettoomsättningen minskade till 6 998 Mkr (7 106). Rörelseresultatet uppgick till 661 Mkr (615) och rörelsemarginalen uppgick till 9,4 procent (8,7). I Sverige minskade både rörelseresultat och rörelsemarginal något men uppvägdes till stor del av fler överlämnade projekt i Norge och Finland.

Igångsättningen av egenutvecklade bostäder uppgick till 2 067 enheter (2 213) med en bra geografisk spridning i samtliga länder. Antalet sålda bostäder uppgick till 2 709 (1 825). Försäljningen är på en god nivå i alla tre länderna. I Stockholm har ökade försäljningsinsatser medfört att det varit en högre försäljning under året jämfört med 2018. Antal egenutvecklade bostäder i produktion har minskat och uppgick vid årets utgång till 4 616 (6 231). Andelen sålda bostäder i produktion uppgick till 69 procent (63). Antalet återköpta bostäder per 31 december 2019 uppgick till 253 (104). Merparten av de återköpta bostäderna är relaterade till Sverige och Finland. Peab utvecklar och bygger bostäder i hela Sverige samt i stora delar av Norge och Finland. Våra bostäder ligger huvudsakligen i mellanprissegmentet och här ser vi att det fortsatt finns ett stort behov av nyproducerade bostäder.

Sysselsatt kapital har vid utgången av december 2019 ökat som en följd av ökade investeringar i projekt- och exploateringsfastigheter samt i hyresrättsprojekt i Sverige. Hyresrättsprojekten kan komma att konverteras till bostadsrätter eller säljas till investerarmarknaden. Därutöver har sysselsatt kapital ökat till följd av en ökad aktivitet av egenutvecklade bostadsprojekt i Norge och Finland, vilka kvarstår i balansräkningen till färdigställande. 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 2019 till 1 662 (1 446).

FASTIGHETSUTVECKLING

Fastighetsutveckling har en stor bredd och kompetens att förädla och utveckla områden och mark för kommersiella fastigheter. Den huvudsakliga ambitionen är

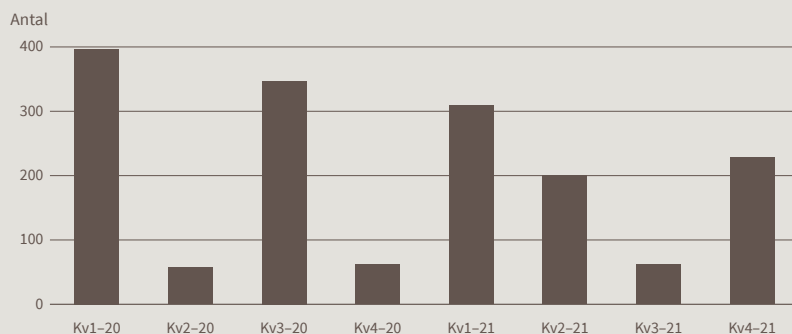


Triangelformade Goldfinger, med 109 lägenheter, byggs i Jätkäsaari, ett av de mest efterfrågade områdena i Helsingfors nära havet och med bra tillgång till kollektivtrafik. De översta våningarna har en ytbeläggning i metall som får Goldfinger att skilja sig från omgivningen genom att glänsa som guld. Inflyttning är planerad till mars 2020. I området har man för de boende satsat på modern sophantering via rörläggning under marken.



I Trollhättan uppförs Brf Turbinen med planerat tillträde i december 2020. Projektet omfattar 69 lägenheter med bevarat historiskt arv från industribyggnaden i form av synligt återanvänt tegel, stora glasfasader, stålpelare och högt i tak. Sedan byggstarten i september 2018 har det pågått ett intensivt arbete med att skapa exklusiva bostäder som förenar industrihistoria med modern arkitektur.

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



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 2019 liksom transaktionsmarknaden. Framöver förväntas en stabil utveckling av hyresmarknaden för kontor och fastighetspriser.

Under året har Peab färdigställt flera större fastighetsprojekt i Sverige, bland annat nya Peab Center i Ulriksdal, Solna, som stod klart för inflyttning i november. Där samlar Peab nu sina kontor i Stockholmsregionen. Det nya kontoret i Ulriksdal är det första av totalt sex planerade hus. Det andra huset, på knappt 3 000 kvadratmeter, innehåller åtta plan med totalt 475 parkeringsplatser, kontor och ett gym i två plan, är uthyrt till friskvårdskedjan Actic och planeras stå klart sommaren 2020. Byggnationen av ett tredje hus har påbörjats och kommer att färdigställas hösten 2021. Huset på cirka 4 500 kvm LOA är till största delen uthyrt till medtechbolaget Carmeda.

I Malmö har byggnationen av Peab Center i Hyllie fortlöpt. Här samlas Peabs kontor i Öresundsregionen under ett tak. Det nya kontoret, med cirka 5 000 kvadratmeter kontorsyta, är det första av totalt fem hus som planeras i projektet The Gate. Invigningen var i mars 2020. Under 2019 har också byggnationen av Peab Center i Helsingborg påbörjats. Huset omfattar cirka 3 000 kvadratmeter kontorsyta, varav Peabs del utgör cirka 2 200. I Malmö har arbetet med att färdigställa regionens högsta kontorshus The Point pågått under 2019, med totalt 20 000 kvadratmeter kontorsyta som stod färdig för inflyttning i januari 2020. Projektet är ett joint venture tillsammans med Volito Fastigheter.

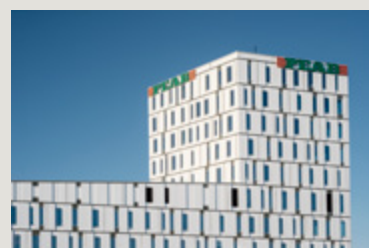
Varvsstaden, som är ett gemensamt stadsbyggnadsprojekt med Balder i centrala Malmö, fortsatte att utvecklas under 2019. Under året färdigställdes Skeppshytten som är ett projekt om cirka 4 200 kvadratmeter long-stay hotell med Forenom som operatör.

Tillväxten i den finska ekonomin bidrog till en aktiv fastighetsmarknad under 2019. Kontorsmarknaden i Finland förväntas vara positiv även 2020. Under året färdigställdes etapp två av Ultimes Business Garden, i Sockenbacka företagsområde i Helsingfors och omfattar cirka 7 900 kvadratmeter uthyrningsbar kontorsyta samt 150 parkeringsplatser. Totalt planeras sex kontorsbyggnader i området.

Kontorsmarknaden i Norge utvecklas stabilt med fortsatt god balans mellan utbud och efterfrågan. I Oslo pågår byggnationen av 3 600 kvadratmeter kommersiella lokaler i projektet Carl Berner Torg, som beräknas bli färdigställt under hösten 2020. Vid slutet av 2018 startades Nadderudveien 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 uthyrt till Norgesgruppen. Projektet beräknas vara klart 2021.



Ledvolten är en kontorsbyggnad om cirka 4 500 kvadratmeter. Fastigheten inrymmer fem våningar samt ett källarplan. Huset uppförs med kommersiella lokaler i markplan och fyra flexibla kontorsplan där medtechbolaget Carmeda har tecknat hyresavtal och flyttar in under fjärde kvartalet 2021.



I början av 2020 stod Peabs nya kontor i Hyllie, Malmö 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.

Nettoomsättning och resultat

Under 2019 uppgick nettoomsättningen till 786 Mkr (738) och rörelseresultatet till 305 Mkr (170). Våra delägda bolag fortsätter att utvecklas väl och resultat från delägda bolag uppgick under året till 266 Mkr (101), varav 170 Mkr är hänförligt till försäljning av fastigheter i Acturum. Peabs delägda bolag Acturum tecknade i december 2018 avtal med Fastator och Offentliga hus om att sälja samtliga kvarvarande fastigheter med tillträde i andra kvartalet 2019. Acturum bildades med Peab och FAM – Wallenbergsstiftelsernas förvaltningsbolag som lika stora ägare 2013. Acturum förvärvade en fastighetsportfölj i Södertälje av AstraZeneca och har sedan dess utvecklat ett antal fastigheter. Försäljningarna innebär en positiv effekt i andra kvartalet om 170 Mkr i resultatbidrag från delägda bolag. Inga andra större fastighetstransaktioner har skett under året.

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 1 332 Mkr (915), varav tillkommande IFRS 16 Leasingavtal om 105 Mkr, och förvaltningsfastigheter om 558 Mkr (589), varav tillkommande IFRS 16 Leasingavtal om 58 Mkr. I nedanstående tabeller redovisas de större fastighetsprojekten.

Peab styrelse föreslog i februari 2020 utöver ordinarie utdelning en extra utdelning av samtliga aktier i ett nybildat bolag innehållande Peabs helägda färdigställda kommersiella fastigheter. Till följd av coronavirusets spridning och dess effekter i omvärlden och på de finansiella marknaderna beslöt Peabs styrelse den 24 mars 2020 att dra tillbaka förslaget till årsstämman om en extra utdelning av samtliga aktier i det nybildade fastighetsbolaget. För mer information se avsnitt Extra utdelningen av fastighetsbolag på sidan 6.



I Ulriksdal i Solna utvecklar Peab en helt ny stadsdel. Här utvecklas attraktiva och levande stadsmiljöer med såväl bostäder som kommersiella fastigheter. En viktig komponent i utbyggnaden är sopsugen som minskar antalet transporter i området. Sommaren 2020 flyttar friskvårdskedjan Actic huvudkontor och gym till en fastighet som präglas av innovativ arkitektur.

Färdigställda projekt	Ort	Uthyrningsbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr
Företagspark	Ängelholm	63 500	81	241
Företagspark	Ljungbyhed	75 300	55	119
Kontor	Solna	12 400	100	450
Kontor	Helsingfors	9 300	85	273
Kontor	Helsingfors	7 600	80	267
Handel och kontor	Göteborg	6 300	97	163
Kontor	Sigtuna	3 600	74	65
Övriga färdigställda projekt				138
Summa				1 716
<i>varav driftsfastigheter</i>				<i>1 038</i>
<i>varav förvaltningsfastigheter</i>				<i>500</i>
<i>varav projekt- och exploateringsfastigheter</i>				<i>178</i>

Pågående projekt	Ort	Uthyrningsbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr	Beslutad investering, Mkr	Tidpunkt färdigställande	Färdigställande-grad, %
Kontor	Malmö	5 000	74	156	185	Q1-2020	84
Kontor och parkering	Solna	2 900	89	211	279	Q2-2020	76
Handel	Oslo	3 600	100	144	186	Q4-2020	77
Kontor	Helsingborg	2 900	77	33	109	Q2-2021	30
Kontor och butiker	Solna	4 300	81	16	194	Q3-2021	8
Övriga pågående projekt				74			
Summa				634			
<i>varav driftsfastigheter</i>				<i>189</i>			
<i>varav projekt- och exploateringsfastigheter</i>				<i>445</i>			



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 inkluderas inte i Peabs redovisning.

FASTIGHETS AB CENTUR

Äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter och bostäder.
Peabs andel: 50 procent
Partner: Balder
Geografi: Stockholm, Mälardalen, Göteborg och Öresundsregionen
Bokfört värde fastigheter per 31 december 2019¹⁾: 6 621 Mkr (6 085)
Peabs del av oredovisade verkliga värden exkl. skatt¹⁾: 421 Mkr (353)
Större pågående projekt: 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
Bokfört värde fastigheter per 31 december 2019¹⁾: 4 300 Mkr (3 428)
Peabs del av oredovisade verkliga värden exkl. skatt¹⁾: 260 Mkr (212)
Större pågående projekt: Munkeböck, Göteborg 10 900 m² uthyrningsbar yta, Kungsängen, Upplandsbro 8 900 m² uthyrningsbar yta, LP Parken, Göteborg 15 000 m² uthyrningsbar yta, Tallbohov, Järfälla 10 500 m² uthyrningsbar yta samt ytterligare hyresrättsprojekt i Västerås och i Helsingborg

FASTIGHETS AB ML4

Äga och förvalta forskningsanläggningen Max IV.
 Anläggningen hyrs ut till Lunds Universitet.
Peabs andel: 50 procent
Partner: Wihlborgs
Geografi: Lund
Bokfört värde fastigheter per 31 december 2019: 1 870 Mkr (1 849)
Större pågående projekt: Forskningsbyggnad 6 400 m²

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
Bokfört värde fastigheter per 31 december 2019: 1 279 Mkr (1 008)
Större pågående projekt: Kontor 29 våningar, The Point, 20 000 m² uthyrningsbar yta

Nyckeltal 2019 väsentliga joint ventures¹⁾

Mkr	Fastighets AB Centur	Tornet Bostadsproduktion AB	Fastighets AB ML4	Point Hyllie Holding AB
Nettoomsättning	368	151	97	35
Årets resultat	244	152	15	3
Balansomslutning	6 891	4 457	2 058	1 341
– varav bokfört värde fastigheter	6 621	4 300	1 870	1 279
Peabs del av oredovisade verkliga värden exklusive skatt	421	260		

¹⁾ Avser joint venture företagens bokförda värden för januari – december 2019 samt per 31 december 2019. 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

Förmågan att systematiskt kunna identifiera, bedöma och hantera risk är avgörande för Peabs lönsamhet. God riskhantering skapar 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.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Under 2019 blev tecknen på konjunkturavmattning tydligare och prognoserna pekar på fortsatt fallande bostadspriser, även om skillnaderna i efterfrågan varierar stort beroende på geografi och produkt. Bredden i Peabs verksamhet har inneburit att nedgångar inom vissa produktområden har kunnat mötas med uppgångar inom andra. Under inledningen av 2020 spred sig coronaviruset över stora delar av världen. I skrivande stund inför länder olika åtgärder med kort varsel för att begränsa smittspridningen, till exempel genom inrese- och karantänsbestämmelser. Börserna världen över har fallit kraftigt under mars månad. Regeringar och riksbanker inför olika former av krispaket för att dämpa de negativa effekterna i ekonomin. Hela världsekonomin påverkas, men hur djupgående och långvariga effekterna blir är svårt att bedöma. Peab är en stor arbetsgivare med många anställda och många människor som befinner sig på våra arbetsplatser. Vår främsta uppgift är att i alla lägen hålla igång verksamheten, men vi bevakar utvecklingen och följer myndigheternas rekommendationer i respektive

land när det gäller coronavirusets fortsatta spridning och anpassar oss efter dessa. Coronavirusets effekter på Peabs verksamhet är i det korta perspektivet begränsade, men hur vi påverkas på längre sikt och vilka finansiella effekter coronapandemin för med sig är för tidigt att uttala sig om vid tidpunkten för publiceringen av denna års- och hållbarhetsredovisning.

Den 13 december 2019 ansökte Peabs leverantör Nynas AB om företagsrekonstruktion och den 12 mars 2020 ansökte Nynas AB om ytterligare förlängning i tre månader vilken beviljades. Nynas AB är en viktig leverantör av bitumen, som används som bindemedel i tillverkning av asfalt. I det fall Nynas AB inte kommer att kunna fullgöra sina åtaganden kommer det att innebära stora störningar på den nordiska beläggningmarknaden och påverka samtliga bolag verksamma inom asfaltbeläggning inklusive Peab som är en stor aktör. Peab har valt att komplettera med andra leverantörer för att säkra leveranser av bitumen. Produktionen är begränsad under vinterperioden varför några störningar ännu inte har märkts av.

Se även Omvärld och marknad för beskrivning av konjunkturutvecklingen på Peabs marknader. Moderbolaget påverkas indirekt av de risker som beskrivs i avsnittet nedan.

Verksamheten i Peab är till stor del projektrelaterad och berörs av en mängd olika kontraktsformer där risknivån varierar beroende på kontraktstyp. Oavsett kontraktsform kan oklarheter kring avtalsvillkor leda till gränsdragningsfrågor följt av tvist med beställare. Avseende risk relaterade 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
Entreprenadrisker	<p>Peabs verksamhet 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.</p> <p>Peabs verksamhet är utsatt för marknadsrisk, såsom prisrisker, vilket kan avse till exempel oförutsedda kostnadsökningar för material, underentreprenörer eller personalens löner. Risken varierar beroende på kontraktsform.</p>	<p>En strukturerad riskbedömning är avgörande i verksamheten för att säkerställa att risker är identifierade och prissätts rätt i det anbud som lämnas och i de kalkyler som upprättas. Med rätt resurser i projekten säkerställs att de genomförs enligt fastlagda processer samt med rätt produkter och metodval.</p> <p>Sedan ett antal år tillbaka har Peab etablerat ett Arbudsråd, ett beslutande organ med avsikt att medverka till väl genomarbetade kalkyler och anbud för projekt över en viss storlek. Syftet är att nå ökade möjligheter och reducerat risktagande för Peab. Rådet kan även konsulteras för projekt av mindre storlek men där komplexiteten är sådan att ett behov finns.</p> <p>Prisrisker hanteras genom effektiva inköpsprocesser med rätt leverantörer som till stor del upphandlas via centrala avtal.</p>
Risker relaterade till leverantörer och underentreprenörer (UE)	<p>Leverantörer/UE som agerar i strid med gällande lagar, konventioner och Peabs avtal och regelverk kan leda till överträdelser relaterade till miljö, etik, mänskliga rättigheter, likabehandling och arbetsmiljö. Felval i fråga om leverantör/UE kan även leda till kvalitetsbrister, leveransförseningar eller utebliven leverans vid konkurs.</p> <p>Även inköp utanför Peabs ramavtal kan innebära stor risk. Såväl överträdelser som brister och förseningar, som orsakats av leverantörer/UE, kan ha negativ påverkan på Peabs lönsamhet och varumärke. Underlåtenhet att säkerställa att information om Peabs regelverk går vidare till varje individ som vistas på Peabs arbetsplatser innebär också risk. Brister i leverantörskedjan eller i hanteringen av UE är en av Peabs allra största hållbarhetsrisker, vilket också våra beställare noterat. Bristande leverantörsuppföljning eller brister i kartläggning och analys innan avtal ingås är båda riskfaktorer.</p>	<p>Samtliga avtal som Peab tecknar med leverantörer/UE anger vilka regler och krav som gäller för det specifika projektet liksom för att göra affärer med Peab. Uppförandekoden och en etikklausul för leverantörer biläggs alla avtal. Dessa tydliggör bland annat förväntningarna och konsekvenserna om man inte lever upp till Uppförandekoden, krav avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter och skyddsregler på arbetsplatsen.</p> <p>Peab har under året vidareutvecklat rutiner och metoder inom en rad hållbarhetsområden, med särskild tonvikt vid arbetsmiljö, arbetsvillkor, säkra leverantörskedjor och miljö. Bland annat nyttjas ett spärrsystem som möjliggör att oseriösa leverantörer och UE stoppas och genom systemet Peab Ease kan samtliga aktörer som vistas på ett projekt kontrolleras. Under året implementerades Peabs metodik för leverantörsrevisioner.</p>
Kompetensförsörjningsrisker	<p>Peab är beroende av att kunna attrahera och behålla kompetenta medarbetare för att kunna leverera och leva upp till kundernas förväntningar. Konkurrensen är hård om den kompetens Peab söker, vilket gör arbetet med kompetensförsörjning högt prioriterat. Risken är stor att Peab inte får relevant kompetens i tillräcklig utsträckning; dels på grund av att utbudet idag är litet och konkurrensen stor, dels på grund av att alltför få unga söker sig till branschen samt på grund av branschens bristande mångfald.</p>	<p>Peab arbetar strategiskt med kort- och långsiktig kompetensförsörjning men också med konkreta åtgärder så som att etablera nya försörjningsvägar i samverkan med utbildningsväsendet, ett aktivt integrationsarbete, omfattande intern kompetensutveckling samt genom att driva en egen gymnasieutbildning, Peabskolan.</p> <p>En karriärkarta har lanserats i syfte att synlig- och möjliggöra utvecklingsvägar för alla medarbetare, oavsett roll eller bakgrund. Medarbetarnas kompetensutveckling planeras och dokumenteras med hjälp av en kompetensplattform. Peabs målinriktade arbete med mångfald och likabehandling är en del i arbetet med att hantera riskerna kopplat till kompetensförsörjning vilket också bidrar till ökad mångfald. Det är dessutom en viktig attraktionsfaktor.</p>
Projektutvecklingsrisker	<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>
Arbetsmiljörisker	<p>Arbetsmiljöolyckor på Peabs arbetsplatser kan leda till att medarbetare, praktikanter eller leverantörer/UE skadas eller i värsta fall förolyckas. Detta kan, förutom skada för individ, leda till böter, juridiska sanktioner och skadat varumärke. Ett viktigt riskområde är den organisatoriska och sociala arbetsmiljön, vilken bland annat omfattar risker som rör stress och kränkande särbehandling. Hanteringen av minderåriga på arbetsplatserna är ett annat viktigt riskområde.</p>	<p>För att förebygga tillbud och olyckor på arbetsplatserna utvecklar Peab kvalitetssäkrade arbetsmetoder och utbildar kontinuerligt medarbetarna. Fokus ligger på planering och riskbedömning i tidigt skede samt lärande från inrapporterade riskobservationer, tillbud och olyckor. Satsningen på att öka antalet riskobservationer har haft mycket god effekt och antalet observationer har mångdubblats. Detta skapar ett viktigt organisatoriskt lärande kring var, när och varför risk uppstår. Peab utbildar medarbetare i likabehandling för att förebygga diskriminering och kränkningar och för att främja likabehandling.</p> <p>De handledare som vägleder praktikanter och minderåriga i produktionen genomgår en särskild utbildning, godkänd av Skolverket.</p>
Etiska risker	<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 överträdelser av mänskliga rättigheter i det egna företaget eller i leverantörskedjan (se även ovan). Detta kan leda till böter, juridiska sanktioner, skadat varumärke och att Peab utesluts från upphandlingar. Det finns även etiska aspekter av brister som rör diskriminering och kränkande särbehandling.</p>	<p>Peab bedriver ett systematiskt etikarbete med fokus på förebyggande utbildningar, en tydlig uppförandekod och tydliga konsekvenser vid överträdelser. Leverantörskontroller och revisioner förebygger etisk risk i leverantörskedjan. Ett visseblåsarssystem säkerställer möjligheten att även anonymt påtala etiska risker, både internt och externt. Peabs Etiska rådet säkerställer att överträdelser av Uppförandekod och lagar, samt ärenden som rör diskriminering och kränkande särbehandling, utreds och behandlas konsekvent och opartiskt.</p>

Operativa risker	Beskrivning	Hantering
Miljörisiker	<p>Peab är exponerat för ett stort antal miljörelaterade risker, vilka kan leda till skada för såväl miljö och individ som lönsamhet och varumärke. Bristande omvärldsbevakning och kompetens i kombination med alltför långsam anpassningstakt kan leda till att de produkter och tjänster som Peab erbjuder inte möter kundernas krav och förväntningar, vilket kan medföra betydande risk. Om Peab blir fällt för miljöbrott, genom att inte bedriva verksamhet i linje med gällande lagkrav och tillstånd enligt Miljöbalken, reduceras till exempel möjligheterna att få leverera vid offentlig upphandling.</p> <p>Bristande riskhantering vid förvärv kan innebära att Peab köper på sig betydande miljöskulder i form av förorenad mark/vatten eller verksamheter som inte kan leverera det som utlovats.</p> <p>Med utgångspunkt i framtagna klimatscenarier är det sannolikt att den globala uppvärmningen kommer att medföra fysiska risker, så som extremväder, översvämningar, material- och energibrist, vilket kan påverka såväl pågående projekt som egna fastigheter och anläggningar. Klimatförändringarna leder också till omställningsrisker och -möjligheter, så som förändrad efterfrågan, högre råvarupriser och ny lagstiftning, vilket kan påverka verksamhetens förutsättningar.</p> <p>Anlitande av UE/leverantörer som inte håller tillräcklig standard på miljöområdet, kan leda till såväl miljöskada och ersättningskrav som till skadat varumärke. Användning av förbjudna eller olämpliga material, produkter eller ämnen liksom felaktig användning av material, kan orsaka betydande skada för människors hälsa och miljön samt leda till ersättningskrav och skadat varumärke.</p>	<p>Peab bedriver en omfattande omvärldsbevakning, bland annat genom en aktiv och bred intressentdialog. Det interna riskförebyggande arbetet ryms inom koncernens tre prioriterade miljöområden, vilka också omfattas av våra miljömål: klimatpåverkan, resurseffektivitet samt utfasning av miljö- och hälsofarliga ämnen.</p> <p>Miljöarbetet har en lokal utgångspunkt och verksamheten arbetar systematiskt med miljöfrågorna utifrån övergripande och operativa rutiner i ett verksamhetsledningssystem, som till stora delar är miljöcertifierat. Rutinerna omfattar exempelvis hur lagbevakning och kontroll av lagefterlevnad skall ske men möjliggör också konkret stöd för miljöstyrning i projekt och reglerar miljödelegering i syfte att säkerställa att ansvaret blir tydligt. Vid förvärv genomförs Due Diligence där även miljöområdet omfattas. Peab har dessutom en miljöskadeförsäkring.</p> <p>För att säkerställa att alla medarbetare har rätt miljökompetens för sina arbetsuppgifter, pågår kontinuerlig kompetensutveckling som en del av Peabs riskhantering.</p> <p>I förebyggande syfte görs verksamhetsspecifika fördjupade analyser inom ramen för Peabs etablerade, systematiska riskhantering. Peab har redan börjat vidta konkreta åtgärder för att anpassa verksamheten till de förutsädda klimatförändringarna. Ett exempel på detta är arbetet med att ta fram metoder för klimatkalkyler i byggprojekt. Ett annat är att Peab har investerat i en fabrik för alternativt bindemedel i betong, vilket kan reducera användningen av klimatbelastande cement. Peab erbjuder ECO-Betong™ och ECO-Asfalt® med lägre klimatavtryck än konventionella produkter och medverkar utvecklingsprojekt som syftar till att anpassa byggtkniska lösningar till mer extrema väder.</p>
IT-risker	<p>Peab ökar digitalisering i verksamheterna vilket ställer ökat krav på åtkomst till IT-system. Ett växande identifierat riskområde är IT-attacker som kan leda till direkta driftstopp för verksamheten. Berodendet av IT-system gör att dessa driftstopp kan bli omfattande och drabba stora delar av verksamheten under en längre tid. Detta kan leda till omfattande konsekvenser för det ekonomiska resultatet och företags varumärke.</p>	<p>Peabs IT-funktion bedriver systematiskt tillsammans med externa experter IT-säkerhetsarbete med att kartlägga IT-risker utifrån insamlad information, uppföljning enligt revisionsplan och kontinuitetsplanering. Fokus ligger kring förebyggande aktiviteter för att säkerställa tillgång till information och IT-verktyg från interna och externa leveranser. Omvärldsbevakning analyseras löpande och prioriteras för att möta nya hotbilder och krav.</p>

Finansiella risker och risker kopplade till finansiell rapportering	Beskrivning	Hantering
Finansiellt risktagande	<p>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.</p>	<p>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 Anläggnings kapitalbindning styrs på krav på betalsaldo.</p>
Finansiella risker	<p>Koncernen är exponerad för finansiella risker, såsom ränterisker, likviditetsrisker, refinansieringsrisker, råvarurisker, valutarisker samt kreditrisker.</p>	<p>För mer information om finansiella risker se not 35.</p>
Risker kopplade till finansiell rapportering	<p>Eftersom Peab tillämpar redovisning över tid i takt med att projekten färdigställs för merparten av pågående projekt kan felaktiga projektnoggrannheter innebära att redovisning och uppföljning blir missvisande.</p> <p>Ett antal balansposter, däribland projekt- och exploateringsfastigheter, värderas baserat på bedömningar och uppskattningar. Värdet kan påverkas av exempelvis rådande marknadsläge, ränteläge och kundernas preferenser, vilket kan leda till nedskrivningsbehov.</p>	<p>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.</p> <p>Redovisat värde för projekt- och exploateringsfastigheter har bedömts till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde baserat på rådande prisnivå på respektive ort. Peab testar löpande värdena av projekt- och exploateringsfastigheter utifrån en intern värderingsmodell. Som ett komplement till denna värdering inhämtas även årliga externa marknadsvärderingar för ett antal av objekten.</p>

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)	54 008	+/- 10%	+/- 259
Rörelsemarginal (volym konstant)	4,8%	+/- 1 procentenhet	+/- 540
Produktionskostnader	37 798	+/- 1%	+/- 378
Finansiellt			
Nettoskuld (räntan konstant)	6 743	+/- 10%	+/- 10
Genomsnittlig effektivränta ¹⁾ (nettoskuld konstant)	1,5%	+/- 1 procentenhet	+/- 70

¹⁾ Beräkningen grundas på antagandet att av den räntebärande nettoskulden har 6 971 Mkr en räntebindningstid som är kortare än 1 år och som således relativt omgående påverkas av en förändring i marknadsräntorna.



Övriga upplysningar och vinst-disposition

REDOVISNING AV SVENSKA BOSTADSRÄTTSPROJEKT

Peab har i delårsrapporter 2018 och 2019 samt i årsredovisning för 2018 informerat om att Peab tillsammans med ett flertal av de större bostadsutvecklarna fått frågor under 2018 från Nasdaq Stockholm AB (Börsen) rörande 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. Avstämning mellan Börsen och ESMA (EUs tillsynsmyndighet för finansiell rapportering) resulterade i att redovisningstillsynen i detta avseende i första hand inriktas på tillämpningen av IFRS 10, Koncernredovisning och huruvida bostadsrättsföreningar ska ingå i Peabs koncernredovisning.

Beträffande frågan om huruvida ett moderbolag har bestämmande inflytande över en bostadsrättsförening, och därmed ska konsolidera bostadsrättsföreningen, finns, med beaktande av samtliga relevanta fakta och omständigheter, utrymme för bolag att inom ramen för IFRS 10, Koncernredovisning komma fram till olika slutsatser. Efter genomgång av ett antal avgörande faktorer är vår slutsats att Peab inte kan anses ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna från den tidpunkt då bostadsrättsföreningen tecknar avtal om marköverlåtelse och totalentreprenad i enlighet med reglerna i IFRS 10, Koncernredovisning. Detta är en slutsats som delas av våra revisorer.

I början av december 2018 översände Nasdaq ett brev till Peab där det framgick att Börsen beslutat att ge Peab kritik för att det inte framgick tillräckligt tydligt i årsredovisningen för 2017 på vilka grunder som Peab har gjort bedömning att bestämmande inflytande inte föreligger över bostadsrättsföreningarna. Börsen begärde att tydligare upplysning skulle lämnas i årsredovisning en för 2018, vilket Peab har gjort. I brevet framgick också att ärendet är avslutat från Börsens sida och Börsen har underrättat Finansinspektionen, som tog över ärendet från och med 1 januari 2019. Finansinspektionen har under våren 2019 fortsatt att utreda frågan och har ställt ytterligare frågor till Peab, vilka Peab har besvarat. Den 3 juni 2019 erhöll Peab en avstämningskrivelse med Finansinspektionen i iakttagelser där det framgick att Finansinspektionens preliminära bedömning är att Peab borde ha konsoliderat bostadsrättsföreningarna under 2017. Peab har fått möjlighet att inkomma med ett svar i form av ett yttrande till Finansinspektionens avstämningskrivelse. Peab har avlämnat yttrande den 27 juni 2019 och har bestridit Finansinspektionens preliminära slutsats. Peab anser att det är fel att konsolidera bostadsrättsföreningarna då bestämmande inflytande inte föreligger. Dessutom anser Peab att nuvarande tillämpning bäst beskriver Peabs bostadsaffär både vad gäller intern styrning och riskprofil. Det är också så styrelse och ledning följer verksamheten. Den 26 november 2019 meddelade Finansinspektionen att ärendet har över lämnats till Finansinspektionens Rättsenhet.

Den 28 januari 2020 erhöll Peab en ytterligare skrivelse där Finansinspektionen vidhåller att Peab borde ha konsoliderat bostadsrättsföreningarna. Peab konstaterar att Finansinspektionen inte delar bolagets tolkning av IFRS 10, Koncernredovisning vad gäller redovisning av projekt med svenska bostadsrättsföreningar och att Finansinspektionen och Peab står långt ifrån varandra i sina respektive tolkningar. En fortsatt polemik bedöms inte meningsfull och bedöms inte gagna Peabs intressenter.

Peab har därför, oberoende av Finansinspektionens beslut i ärendet, beslutat att ändra koncernens redovisningsprinciper och konsolidera projekt med svenska bostadsrättsföreningar från och med räkenskapsåret 2020 med omräkning av jämförelseåret 2019. Det innebär att intäkter och kostnader för projekten kommer att redovisas först vid bostadsköparnas tillträde till lägenheterna och att bostadsrättsföreningarnas tillgångar och skulder konsolideras fram till samma tidpunkt. I koncernens operativa redovisning, bland annat i segmentsredovisningen, kommer bostadsprojekt i egen regi i Sverige, Finland och Norge att redovisas som externa kunder under byggprojektets genomförande med intäkt redovisad över tid i takt med att projekten successivt färdigställs.

Peabs riskbild och finansiella position ändras inte på grund av den förändrade redovisningen. Förändringen påverkar inte heller Peabs finansieringsavtal.

Peab kommer att presentera omräknade resultat- och balansräkningar samt nyckeltal för 2019 i god tid före avlämnandet av första kvartalsrapporten för 2020. Även omräknade operativa räkenskaper kommer att publiceras.

Den 25 mars 2020 meddelade Finansinspektionen att ärendet kommer att avskrivas med anledning av att Peab från och med 1 januari 2020 kommer att ändra redovisningsprinciper.

PEABS HÅLLBARHETSARBETE

Som samhällsbyggare och stor arbetsgivare påverkar Peabs verksamhet samhället och människorna som lever och arbetar där, på både kort och lång sikt. Vi lägger därför stor vikt vid att det vi planerar och genomför ska vara etiskt och långsiktigt hållbart genom hela livscykeln. Det handlar om att bedriva ett hållbart och ansvarsfullt företagande för människa (medarbetare och samhälle), miljö och affär. Peabs strategiska hållbarhetsarbete handlar i första hand om att förebygga risk, att bedriva systematiskt kvalitetsarbete och att på ett nyskapande, ansvarsfullt sätt möjliggöra hållbar utveckling. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Peab valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en rapport utanför Förvaltningsberättelsen. De delar som ska beskrivas i en hållbarhetsrapport finns tillgängliga under avsnitten Mål och strategier, Vår syn på en hållbar verksamhet, 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 Asphalt, Peab Anläggning samt Peab Bostad. I Finland bedrivs tillståndspliktig verksamhet enligt Miljöskyddsförordningen. De tillståndspliktiga verksamheterna i Sverige avser marksanering, mellanlagring av massor, hantering av förorenat vatten som kan medföra grumlingar av recipient, 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 i Sverige och Skandinaviska Byggelements betongvarufabriker samt Peab Asfalts permanenta och mobila asfaltverk.

FORSKNING OCH UTVECKLING

I Peab bedrivs forskning och utveckling med syfte att ge våra intressenter 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 2019 kan nämnas för affärsområde Bygg "Värmeåtervinning från spillvatten i flerbostadshus", "Produktionsautomation i betongbyggandet", "Beläggningssystem för parkeringsdäck av trä", "Energianvändning vid klimathållning och avfuktning under byggproduktion", "Digital byggetablering – Digitaliserad byggetablering". För affärsområde Anläggning kan nämnas "Utvärdering av mekaniska egenskaper för stabiliserat material", "Packing av bank för höghastighetsjärnväg vid varierande grundläggningsförhållanden", "Produktivitet vid djupgrundläggning akustisk metod", "Osäkerhetsmodeller optimering infrastrukturprojekt", "Metodik för stabilisering av muddermassor", "Oförstörande provning av betongkonstruktioner med syntetiska sensorgrupper". Inom affärsområde Industri har bland annat pågått "REWOFUEL – i samarbete med nio länder där skogsrester ska uppgraderas till flygbränsle och en av biprodukterna är en lignin som antas kunna fungera som bindemedelsättning i asfalt", "Hållbart samhällsbyggande med beständig betong", "Utvärderingsmetod för vidhäftning hos halvvarma asfaltbeläggningar".

VIKtiga HÄNDELSER UNDER ÅRET

Den 4 juli 2019 tecknade Peab avtal om att förvärva YITs beläggnings- och ballastverksamhet i Norden. Förvärvet innebär att Peab utökar sin närvaro i Sverige, Norge och Finland samt etablerar sig inom beläggning i Danmark. Peab får en unik och marknadsledande position inom denna verksamhet i Norden.

Affären innebär också att industriverksamhetens betydelse för koncernen ökar samt att känsligheten för konjunktursvingningar minskar.

Peab är idag en ledande aktör vad gäller tillverkning och utläggning av asfalt liksom ballastverksamhet i Sverige och Norge. Förvärvet innebär övertagande av cirka 200 strategiskt placerade täkter samt 63 asfaltverk i Norden. Förvärvet innebär också övertagande av cirka 1 700 medarbetare. En ökad geografisk spridning inom verksamheter som normalt sett är mindre konjunkturkänsliga ökar stabiliteten i koncernen. Dessutom skapas förutsättningar för vidare expansion och utveckling av andra verksamheter såsom Recycling och Betong.

Transaktionen är en kombination av aktie- och inkråmsförvärv. Förvärvslikvid förväntas uppgå till 2 966 Mkr för skuldfri rörelse och är fullt finansierad.

Under 2018 omsatte den förvärvade verksamheten 6 005 Mkr med ett justerat EBITDA om 240 Mkr.

Transaktionen var villkorad av godkännande av konkurrensmyndigheter samt uppfyllandet av vissa sedvanliga avtalsvillkor. I slutet på mars 2020 erhöles godkännande från konkurrensmyndigheten och förvärvet slutfördes den 1 april 2020.

VIKtiga HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Extra utdelning av fastighetsbolag

Peabs styrelse föreslog i februari 2020 utöver ordinarie utdelning en extra utdelning av samtliga aktier i ett nybildat bolag innehållande Peabs helägda färdigställda kommersiella fastigheter. Till följd av coronavirusets spridning och dess effekter i omvärlden och på de finansiella marknaderna beslöt Peabs styrelse den 24 mars 2020 att dra tillbaka förslaget till årsstämman om en extra utdelning av samtliga aktier i det nybildade fastighetsbolaget. Den osäkra situation som råder i omvärlden gör att tidpunkten inte är den rätta att genomföra noteringen av bolaget. Peab gör fortsatt bedömningen att en utdelning av fastigheterna är den lösning som över tid ger mest värde åt aktieägarna. Det operativa arbetet med att bilda och strukturera fastighetsbolaget fortsätter därför utan avbrott. Styrelsens avsikt är att kalla till extra stämma för att besluta om utdelning av fastighetsbolaget när situationen har stabiliserats och förutsättningarna är gynnsammare.

Peab består av våra fyra samverkande affärsområden Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling, vart och ett viktiga beståndsdelar i koncernen. Under de senaste åren har Peab satsat betydande resurser på uppbyggnad inom de kapitaltunga affärsområdena Industri och Projektutveckling, en strategi som kommer att gälla även framöver.

Projektutvecklingsverksamheten omfattar såväl utveckling av bostäder som kommersiella projekt och bedrivs huvudsakligen i helägd form men också i vissa fall genom delägda verksamheter. I syfte att erhålla värdestegring har färdigställda fastigheter behållits primärt i delägda verksamheter men också i Peabs balansräkning. För att skapa rätt förutsättningar framöver

utifrån operativ styrning, kapitalbindning samt resultatavräkning av projektutvecklingsverksamheten, har olika alternativ analyserats. Styrelsen och ledningen har därför under inledningen av 2020 utvärderat den framtida inriktningen avseende helägda färdigställda kommersiella fastigheter.

Mot bakgrund av detta har styrelsen beslutat att det för Peabs aktieägares bästa alternativet för en långsiktig värdetillväxt är att bilda ett separat fastighetsbolag, Annehem Fastigheter, innehållande helägda färdigställda kommersiella fastigheter och bostäder, som delas ut till befintliga aktieägare i enlighet med Lex Asea och börsnoteras. På så vis kan Peab fokusera sin verksamhet på att bygga och utveckla medan Annehem Fastigheter kan fokusera sin verksamhet på att äga och förvalta färdigställda fastigheter.

Annehem Fastigheter äger och förvaltar kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter av hög kvalitet och tydlig miljöprofil i lägen med goda kommunikationer i de nordiska tillväxtområdena Stockholm, Skåne/Göteborg samt Helsingfors och Oslo. Genom en kundnära förvaltning bygger Annehem Fastigheter långsiktiga relationer och värden. Annehem Fastigheter äger initialt färdigställda fastigheter med ett marknadsvärde uppgående till cirka 3 000 Mkr. Därutöver ingår 50 procents ägande i två joint venture-bolag, Nya Bara Utvecklings AB samt Point Hyllie Holding AB. Annehem Fastigheter har även ingått avtal med Peab om förvärv av tre fastigheter, belägna i Solna, Oslo och Helsingborg, som kommer att tillrättas efter färdigställandet.

Peabs projektutvecklingsverksamhet kommer efter utdelningen att bestå av helägda byggrätter för bostäder och kommersiella projekt, projekt under uppförande samt ägandet i de väsentliga joint venture som innehåller färdigställda fastigheter men också stora andelar framtida projektutveckling. Primärt är detta Peabs 50 procent i Fastighets AB Centur och 33 procent i Tornet Bostadsproduktion AB.

Styrelsen i Annehem Fastigheter består av Göran Grosskopf, Pia Andersson, Jesper Göransson och Anders Hylén. Göran Grosskopf har utsetts till styrelsens ordförande. Inför börsnoteringen kommer Annehem Fastigheters styrelse att utökas med ytterligare ledamöter. Vidare har Jörgen Lundgren utsetts till verkställande direktör och Jan Egenäs till CFO för Annehem Fastigheter. Jörgen Lundgren kommer närmast från Solnaberg Property AB (publ) där han var vd. Tidigare har Jörgen bland annat varit vd och koncernchef för Fastighetsaktiebolaget Norrporten och är idag bland annat styrelseledamot i Aros Bostäder och vice ordförande för Mäklarhuset.

När förutsättningarna är de rätta avser styrelsen kalla till en extra stämma och föreslå en utdelning av samtliga aktier i Annehem Fastigheter till befintliga aktieägare i enlighet med Lex Asea. Peabs aktieägare kommer då att erhålla aktier i Annehem Fastigheter utöver sitt befintliga innehav i Peab.

Utdelningen förutsätter medgivande från Peabs långgivare och att Annehem Fastigheter erhåller finansiering på marknadsmäs-

siga villkor. Nivån på eget kapital och belåning i Annehem Fastigheter kommer att fastställas i samråd med finansierande banker.

Vid utdelningen av Annehem Fastigheter kommer skillnader mellan marknadsvärden och bokförda värden samt eliminerade byggresultat att resultatföras i Peabs koncernredovisning. I februari 2020 uppgick detta preliminärt till cirka 1 200 Mkr, vilket då motsvarade i huvudsak den minskning av det egna kapitalet i koncernen som extrautdelningen beräknades medföra. Resultateffekten kommer i samband med det framtida utdelningsbeslutet att uppdateras utifrån då rådande förutsättningar.

Ytterligare information till Peabs aktieägare avseende förslaget till utdelning av Annehem Fastigheter, i form av en informationsbroschyr, kommer att publiceras på Peabs hemsida i anslutning till att kallelsen till en extra stämma publiceras.

Coronavirus

Under inledningen av året har coronaviruset fått spridning över stora delar av världen. Länder inför olika åtgärder med kort varsel för att begränsa smittspridning, det handlar om exempelvis inrese- och karantänsbestämmelser. Börserna världen över har fallit kraftigt under mars månad. Regeringar och riksbankerna inför nu olika former av krispaket för att dämpa effekterna i ekonomin. Hela världsekonomin kommer att påverkas men i vilken omfattning är i nuläget svårt att bedöma.

Peab är en stor arbetsgivare med många anställda och många människor som befinner sig på våra arbetsplatser. Vi bevakar utvecklingen och följer myndigheternas rekommendationer i respektive land när det gäller coronavirusets fortsatta spridning och anpassar oss efter dessa. Vi gör vårt yttersta för att hindra smittspridning men samtidigt hålla verksamheten i gång. Hur Peab kommer att påverkas och vilka finansiella effekter detta kan få under året går ännu inte att kvantifiera. För mer information se avsnitt Omvärld och marknad samt Risker och riskhantering.

Förvärv av YIT's beläggnings- och ballastverksamhet

Den 4 juli 2019 tecknade Peab avtal om att förvärva YIT's beläggnings- och ballastverksamhet i Norden. Transaktionen var villkorad av godkännande av konkurrensmyndigheten samt uppfyllande av sedvanliga avtalsvillkor. I slutet på mars 2020 erhöles godkännande från konkurrensmyndigheten och förvärvet slutfördes den 1 april 2020.

För ytterligare information se Viktiga händelser under året.

PEABAKTIEN

Peabs aktiekapital uppgick vid utgången av 2019 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 2019 fanns det

cirka 46 000 aktieägare i Peab. 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 25,7 procent av kapitalet och 57,7 procent av rösterna vid utgången av 2019. Bolaget har ingen kännedom om avtal mellan aktieägare, som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktierna.

Peabs årsstämma beslöt den 9 maj 2019 att ge styrelsen bemyndigande att fram till nästa årsstämma att besluta om nyemission av aktier av serie B, med företrädesrätt för befintliga aktieägare att delta i emissionen eller utan företrädesrätt för befintliga aktieägare att delta i emissionen i samband med företagsförvärv. Bemyndigandet ska kunna utnyttjas vid ett eller flera tillfällen och får avse sammanlagt högst 10 procent av det registrerade aktiekapitalet vid tidpunkten för bemyndigandet. Under året har styrelsen inte tagit något beslut om nyemission av aktier.

En vinstandelsstiftelse för anställda bildades av Peab 2007. Enligt stiftelsens placeringspolicy ska stiftelsens förmögenhet i huvudsak placeras i aktier i Peab. Per den 31 december 2019 hade stiftelsen ett innehav om 11 374 000 B-aktier i Peab, motsvarande 3,8 procent av antalet aktier.

INNEHAV AV EGNA AKTIER

Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2019 till 1 086 984 B-aktier, vilket motsvarar 0,4 procent av det totala antalet aktier. Peabs årsstämma beslöt den 9 maj 2019 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 2019 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 i Bolagsstyrningsrapport 2019, sidorna 132-136.

ERSÄTTNINGSPOLICY LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Förslaget till ersättningspolicy är reviderat utifrån ändrade lagkrav i aktiebolagslagen samt Svensk kod för bolagsstyrning gällande från 1 januari 2020. Styrelsen föreslår härmed att årsstämman beslutar att anta följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjen omprövas när det uppkommer behov av väsentliga ändringar, dock senast om fyra år.

Omfattning

Ersättningspolicyen omfattar verkställande direktör samt övriga medlemmar i koncernledningen. Detsamma gäller styrelseledamot vars arvodering fastställs vid annan tidpunkt än vid årsstämman.

Ersättningspolicyen ska tillämpas på nya avtal, eller ändringar i existerande avtal, som träffas med VD samt samtliga övriga medlemmar i koncernledningen, efter det att årsstämman i Peab fastställt ersättningspolicyen.

Grundläggande principer

Ersättningspolicyen ska bidra till bolagets affärsstrategi, långsiktig värdetillväxt och hållbarhet. Detta säkerställs genom att:

- erbjuda en marknadsmässig ersättning så att bolaget kan attrahera och behålla en kompetent koncernledning. Nivåerna på ersättning jämförs på regelbunden basis med andra företag som verkar på samma marknader för att säkerställa en marknadsmässig ersättning.
- erbjuda långsiktiga incitamentsprogram samt bonusprogram med fokus på bolagets affärsstrategi, långsiktiga mål samt hållbarhet.
- på årlig basis stämma av individuell prestation och målfyllelse gentemot bolagets finansiella resultat.

De grundläggande principerna säkerställer att bolaget har rätt kompetens i koncernledningen genom marknadsmässig ersättning samt incitamentsprogram och bonusprogram med fokus (resultatmätt) på affärsstrategi, långsiktighet samt hållbarhet.

Ersättningskomponenter

Den totala ersättningen utgörs av fast lön, årlig rörlig ersättning på individuell basis (STI), långsiktiga incitamentsprogram (LTI), avgiftsbestämd pension enligt ITP-planen samt förmånsbil och övriga icke monetära förmåner.

Fast lön

Den fasta lönen revideras årligen och baseras på befattningshavarens ansvarsområde, kompetens och att lönenivån är marknadsmässig.

Rörlig ersättning (STI)

Koncernledningen 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. I nuvarande program är resultatmåten kopplade till företagets strategi i form av lönsamhet, kundnöjdhet samt arbetsmiljö.

Rörlig ersättning fastställs för varje enskilt verksamhetsår och regleras året efter intjänandet. Utbetalning sker antingen som lön eller placeras som pensionssparande i finansiellt instrument med koppling till Peabaktien.

Långsiktiga incitamentsprogram (LTI)

Styrelsen ska årligen värdera om man till årsstämman ska föreslå aktierelaterat incitamentsprogram. VD, övrig koncernledning samt nyckelpersoner kan från tid till annan erbjudas att delta i ett LTI-program. Maximalt årligt utfall i LTI-program (inklusive sociala avgifter) får ej överstiga 40 procent av fast årslön. Programmet ska vara prestationsbaserat och endast ge utfall om fördefinierade resultatmätt uppnås. Utfall av LTI-program

placeras som pensionssparande i finansiellt instrument med koppling till Peabaktien.

Pension

Koncernledningen äger rätt till pensionslösningar enligt kollektivavtal och avtal med Peab. Samtliga pensionsåtaganden ska vara premiebestämda. Maximal premie är 47 procent av fast årslön och pensionsålder 62 år. Nivån korresponderar med tidigare marknadspraxis. Nuvarande praxis är max 35 procent och 65 års pensionsålder. Löneavstående kan utnyttjas för ökade pensionsavsättningar genom engångsbetalda pensionspremier i form av löne- och bonusväxling.

Förmånsbil

Verkställande direktör samt andra personer i koncernledningen är berättigad till förmånsbil i enlighet med bruttolöneavdragsmodellen.

Övriga icke monetära förmåner

Koncernledningen är berättigad till extra sjukförsäkring och sjukvårdsförsäkring, upp till 30 inkomstbasbelopp, samt alla de förmåner som gäller Peabkoncernens övriga anställda. Förmånernas värde uppgår till i genomsnitt fem procent av fast lön.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

Uppsägningstiden från Peabs sida ska vara högst 24 månader och från medlemmar i koncernledningen högst sex månader. Om avgångsvederlag utgår, ska den sammanlagda ersättningen för uppsägningslön och avgångsvederlag högst uppgå till 24 månadslöner. Eventuellt avgångsvederlag beräknas på den fasta lönen och är inte pensionsgrundande.

Övriga anställda

De grundläggande principerna för löner och ersättningar till övriga anställda återspeglas och beaktas i ersättningspolicyn. Motsvarande ersättningskomponenter är inkluderade. Förekomsten av rörlig ersättning på individuell basis (STI), långsiktiga incitamentsprogram (LTI) samt förmånsbil förekommer enbart hos vissa kategorier av anställda utifrån position eller behov.

Övriga anställdas totala ersättningar utgår från att ersättningen ska vara marknadsmässig så att bolaget kan attrahera, utveckla och behålla medarbetare med rätt kompetens. Nivåerna på ersättning jämförs på regelbunden basis.

Pension enligt ITP-planen samt SAF-LO utgår. Avgiftsbestämd plan tillämpas och utgår till maximalt 30 procent av den pensionsmedförande lönen. För förmånsbestämd plan tillämpas antingen traditionell plan eller premietrappa för medarbetare med fast lön överstigande 10 inkomstbasbelopp.

Beslutsprocess

Styrelsen har inom sig inrättat ett utskott med uppgift att bereda de riktlinjer för ersättning till koncernledningen som ska beslutas av årsstämman och ge förslag till styrelsen beträffande löne- och anställningsvillkor för verkställande direktören. Styrelsen beslutar i frågor beträffande löne- och anställningsvillkor för verkställande direktören efter ersättningsutskottets beredning. Utskottet fattar beslut i frågor avseende löne- och anställningsvillkor för medlemmar i koncernledningen som rapporterar direkt till verkställande direktören. Utskottet rapporterar löpande till styrelsen.

Verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen närvarar inte då deras respektive ersättningsvillkor beslutas.

Avvikelser

Ersättningspolicyn får frångås efter styrelsebeslut i det fall det finns särskilda skäl för detta. Endast om det är nödvändigt att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, hållbarhet eller finansiella bärkraft har styrelsen mandat att avvika från den av stämman beslutade ersättningspolicyn. Avvikelser ska redovisas och motiveras i efterföljande ersättningsrapport.

Tidigare riktlinje

Ersättningspolicyn har reviderats och kompletterats med skrivningar för att uppfylla de ändrade lagkraven i aktiebolagslagen 8 kapitel, 51-53 §§, avseende innehållet i bolagets ersättningspolicy. Även ändringar i Svensk kod för bolagsstyrning gällande från 1 januari 2020 har beaktats i revideringen.

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

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

I Sverige minskade nybyggandet av bostäder under 2019 och förväntas minska även 2020. Konjunkturavmattningen väntas inverka negativt på nybyggandet av övrigt privat husbyggande medan det offentliga byggandet väntas öka under 2020. Befolkningsstillväxt och åldrande befolkning är drivkrafter som håller upp efterfrågan på nybyggandet av offentliga lokaler. Till detta kommer moderniseringsbehov inom främst skola och vård, vilket gynnar ombyggnadsinvesteringarna. Totalt sett väntas husbyggnadsinvesteringarna ligga på oförändrad nivå gentemot 2019 under 2020. Anläggningsinvesteringarna förväntas öka de kommande två åren.

Bostadsbyggandet minskade i Norge under 2019 och för 2020 väntas en utplaning. För 2020 väntas offentlig sektor driva utvecklingen, inte minst med tanke på det snabbt förändrade läget i början av 2020. Anläggningsinvesteringarna väntas växa i god takt under 2020.

I Finland förväntas bostadsbyggandet minska under 2020 medan marknaden för ombyggnation inom bostäder är mer gynnsam. En svagare tillväxt i ekonomin återspeglar sig i prognoserna för övrigt husbyggande, som förväntas visa viss tillväxt under 2020. Prognosen för den samlade husbyggnadsvolymen indikerar en minskning under 2020, men effekterna av coronaviruset bidrar till osäkerhet. Prognoserna för anläggningsinvesteringarna ger signaler om utplaning under 2020.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består av koncernledning samt koncerngemensamma funktioner. Nettoomsättningen för 2019 uppgick till 348 Mkr (299) och bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet för året uppgick till -160 Mkr (-171). Resultat efter finansiella poster uppgick till -98 Mkr (1 128). I finansiella poster ingick utdelning från dotterbolag med 200 Mkr (1 509). Av bokslutsdispositionerna utgör 2 130 Mkr (2 698) koncernbidrag. Årets resultat uppgick till 1 263 Mkr (2 809).

UTDELNINGSFÖRSLAG

Peabs styrelse föreslog i februari 2020 dels en ordinarie utdelning på 4,20 kronor per aktie och dels en extra utdelning av samtliga aktier i ett nybildat bolag, Annehem Fastigheter, innehållande Peabs helägda färdigställda kommersiella fastigheter. Till följd av coronavirusets spridning och dess effekter i omvärlden och på de

finansiella marknaderna beslöt Peabs styrelse att dra tillbaka förslagen till årsstämman. Styrelsens ambition är att löpande utvärdera utdelningskapaciteten och beroende av utvecklingen kunna fatta beslut om såväl kontant utdelning som tidpunkt för utdelning av samtliga aktier i Annehem Fastigheter.

Förslag till disposition av bolagets vinst**Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor;**

Överkursfond	2 308 208 948
Balanserat resultat	3 584 566 148
Årets resultat	1 262 600 780
Summa	7 155 375 876

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

Balanseras i ny räkning ¹⁾	7 155 375 876
Summa	7 155 375 876
¹⁾ varav till överkursfond	2 308 208 948



Resultaträkning – Koncernen

Mkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning	4,5	54 008	52 233
Kostnader för produktion	12	-48 734	-47 045
Bruttoresultat		5 274	5 188
Försäljnings- och administrationskostnader	12	-2 879	-2 784
Övriga rörelseintäkter	7	280	216
Övriga rörelsekostnader	8	-107	-47
Rörelseresultat	5,9,10,11,19,36	2 568	2 573
Finansiella intäkter		130	100
Finansiella kostnader		-188	-155
Finansnetto	13	-58	-55
Resultat före skatt		2 510	2 518
Skatt	15	-418	-418
Årets resultat		2 092	2 100
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		2 092	2 100
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Årets resultat		2 092	2 100
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		7,09	7,12

Rapport över totalresultat – Koncernen

Mkr	Not	2019	2018
Årets resultat		2 092	2 100
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		49	86
Årets förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar		13	23
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar överfört till årets resultat		-4	-3
Andelar i joint ventures övrigt totalresultat		0	0
Skatt hänförligt till poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat	15	6	-3
Årets övrigt totalresultat		64	103
Årets totalresultat		2 156	2 203
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		2 156	2 203
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Årets totalresultat		2 156	2 203

Balansräkning – Koncernen

Mkr	Not	2019	2018
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	16	2 334	2 250
Materiella anläggningstillgångar	17, 36	6 811	5 741
Förvaltningsfastigheter	18, 36	558	589
Andelar i joint ventures	19	1 884	1 076
Långfristiga värdepappersinnehav	22, 34, 35	77	109
Räntebärande långfristiga fordringar	21, 30, 34, 35	1 086	1 445
Uppskjutna skattefordringar	15	8	-
Andra långfristiga fordringar	23	131	107
Summa anläggningstillgångar		12 889	11 317
Projekt- och exploateringsfastigheter	24, 36	11 407	9 685
Varulager	25	533	441
Kundfordringar	26, 34, 35	9 285	10 166
Räntebärande kortfristiga fordringar	21, 34, 35	144	640
Skattefordringar		101	118
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	27	2 387	2 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		544	529
Övriga kortfristiga fordringar	23	678	732
Kortfristiga värdepappersinnehav	22, 34, 35	388	0
Likvida medel	34, 35	373	1 376
Summa omsättningstillgångar		25 840	25 999
Summa tillgångar		38 729	37 316
Eget kapital			
	28		
Aktiekapital		1 584	1 584
Övrigt tillskjutet kapital		2 576	2 576
Reserver		-4	-68
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		8 108	7 255
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		12 264	11 347
Innehav utan bestämmande inflytande		2	1
Summa eget kapital		12 266	11 348
Skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	29, 34, 35	5 617	5 194
Övriga långfristiga skulder	32, 34	72	161
Uppskjutna skatteskulder	15	148	123
Avsättningar	31	942	816
Summa långfristiga skulder		6 779	6 294
Räntebärande kortfristiga skulder	29, 34, 35	3 493	1 818
Leverantörsskulder	34, 35	4 295	5 177
Skatteskulder		111	69
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	27	5 618	6 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 007	4 046
Övriga kortfristiga skulder	32, 34	1 946	1 457
Avsättningar	31	214	266
Summa kortfristiga skulder		19 684	19 674
Summa skulder		26 463	25 968
Summa eget kapital och skulder		38 729	37 316

Rapport över förändringar i eget kapital – Koncernen

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare						Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräk-nings-reserv	Verkligt värde-reserv	Säkrings-reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat			
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
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 584	2 576	-51	-	-17	7 255	11 347	1	11 348
Årets totalresultat									
Årets resultat						2 092	2 092		2 092
Årets övrigt totalresultat			57		7		64		64
Årets totalresultat	-	-	57	-	7	2 092	2 156	0	2 156
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare									
Lämnade utdelningar						-1 239	-1 239		-1 239
Aktieägartillskott							-	1	1
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	-	-	-	-	-	-1 239	-1 239	1	-1 238
Utgående eget kapital 2019-12-31	1 584	2 576	6	-	-10	8 108	12 264	2	12 266

Kassaflödesanalys – Koncernen

Mkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten	43		
Resultat före skatt		2 510	2 518
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		980	961
Betald skatt		-338	-785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		3 152	2 694
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av projekt- och exploateringsfastigheter		-1 661	-2 068
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		-89	-39
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		367	-1 921
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 717	1 084
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		-3 100	-2 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten		52	-250
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel		-22	-23
Avyttring av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel		163	15
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-124	-100
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 330	-1 285
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		186	455
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-62	-249
Avyttring av förvaltningsfastigheter		180	597
Förvärv av finansiella tillgångar		-409	-456
Avyttring av finansiella tillgångar		815	275
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-603	-771
Kassaflöde före finansiering		-551	-1 021
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 087	2 127
Amortering av lån		-1 532	-1 062
Upptagna obligationslån		200	1 698
Amortering obligationslån		-200	-100
Amortering av leasingskulder		-408	-243
Förändring av emitterade företagscertifikat		629	530
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare		-1 239	-1 180
Aktieägartillskott innehav utan bestämmande inflytande		1	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-462	1 770
Årets kassaflöde		-1 013	749
Likvida medel vid årets början		1 376	595
Valutakursdifferens i likvida medel		10	32
Likvida medel vid årets slut		373	1 376

Resultaträkning – Moderbolaget

Mkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning	5	348	299
Administrationskostnader	10,11	-513	-470
Övriga rörelseintäkter		5	-
Rörelseresultat		-160	-171
Resultat från finansiella poster	13		
Resultat från andelar i koncernföretag		130	1 388
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68	-92
Resultat efter finansiella poster		-98	1 128
Bokslutsdispositioner	14	1 656	2 083
Resultat före skatt		1 558	3 211
Skatt	15	-295	-402
Årets resultat ¹⁾		1 263	2 809

¹⁾ Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för totalresultat.

Balansräkning – Moderbolaget

Mkr	Not	2019	2018
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	16	51	51
Materiella anläggningstillgångar	17	1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	41	12 050	12 045
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22, 34, 35	0	0
Uppskjuten skattefordran	15	119	111
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 169	12 156
Summa anläggningstillgångar		12 221	12 208
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	26,34,35	1	0
Fordringar koncernföretag	34	2 479	2 736
Aktuella skattefordringar		60	85
Övriga kortfristiga fordringar	23	44	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10	11
Summa kortfristiga fordringar		2 594	2 834
Kassa och bank	34	0	0
Summa omsättningstillgångar		2 594	2 834
Summa tillgångar		14 815	15 042
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	28		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 584	1 584
Reservfond		300	300
Fond för utvecklingsutgifter		17	21
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 308	2 308
Balanserat resultat		3 585	2 011
Årets resultat		1 263	2 809
Summa eget kapital		9 057	9 033
Obeskattade reserver	42	2 403	1 930
Avsättningar			
Övriga avsättningar	31	41	36
Summa avsättningar		41	36
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	29,34	2 791	3 883
Summa långfristiga skulder		2 791	3 883
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	34	32	31
Skulder till koncernföretag	34	404	59
Övriga kortfristiga skulder	32	12	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	75	66
Summa kortfristiga skulder		523	160
Summa skulder		3 314	4 043
Summa eget kapital och skulder		14 815	15 042

Rapport över förändringar i eget kapital – Moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital				Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Reservfond	Fond för utvecklings-utgifter	Överkurs-fond	Särskild fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
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 utvecklings-utgifter			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
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 584	300	21	2 308	-	2 011	2 809	9 033
Årets resultat och totalresultat							1 263	1 263
Årets totalresultat	-	-	-	-	-	-	1 263	1 263
Vinstdisposition						2 809	-2 809	-
Förändring av fond för utvecklings-utgifter			-4			4		-
Lämnad utdelning						-1 239		-1 239
Utgående eget kapital 2019-12-31	1 584	300	17	2 308	-	3 585	1 263	9 057

Kassaflödesanalys – Moderbolaget

Mkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten	43		
Resultat efter finansiella poster		-98	1 128
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		80	128
Betald skatt		-276	-714
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-294	542
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-50	37
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		22	-27
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		-28	10
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-322	552
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-51	-311
Förvärv av immateriella tillgångar		-4	-16
Avyttring av finansiella tillgångar		22	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33	-327
Kassaflöde före finansiering		-355	225
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		2 699	3 427
Lämnade koncernbidrag		-1	-8
Amortering av lån		-1 104	-2 464
Utbetald utdelning		-1 239	-1 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		355	-225
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Not 1	Redovisningsprinciper	73
Not 2	Nya IFRS 2019	81
Not 3	Viktiga uppskattningar och bedömningar	83
Not 4	Intäkter	85
Not 5	Rörelsesegment	87
Not 6	Förvärv av rörelse	90
Not 7	Övriga rörelseintäkter	90
Not 8	Övriga rörelsekostnader	90
Not 9	Statliga stöd	91
Not 10	Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	91
Not 11	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	94
Not 12	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	94
Not 13	Finansnetto	94
Not 14	Bokslutsdispositioner	94
Not 15	Skatter	94
Not 16	Immateriella anläggningstillgångar	97
Not 17	Materiella anläggningstillgångar	100
Not 18	Förvaltningsfastigheter	102
Not 19	Andelar i joint ventures	102
Not 20	Gemensam verksamhet	105
Not 21	Räntebärande fordringar	105
Not 22	Värdepappersinnehav	105
Not 23	Andra fordringar	105
Not 24	Projekt- och exploateringsfastigheter	105
Not 25	Varulager	106
Not 26	Kundfordringar	106
Not 27	Entreprenaduppdrag	106
Not 28	Eget kapital	107
Not 29	Räntebärande skulder	108
Not 30	Pensioner	109
Not 31	Avsättningar	109
Not 32	Övriga skulder	111
Not 33	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111
Not 34	Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde	111
Not 35	Finansiella risker och finanspolicy	114
Not 36	Leasing	119
Not 37	Investeringsåtaganden	119
Not 38	Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar	120
Not 39	Disposition av bolagets vinst	120
Not 40	Närstående	121
Not 41	Koncernföretag	122
Not 42	Obeskattade reserver	124
Not 43	Kassaflödesanalys	125
Not 44	Uppgifter om moderbolaget	125
Not 45	Väsentliga händelser efter balansdagen	126

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 7 april 2020. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 6 maj 2020.

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 UPSKATTNINGAR 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 16 Leasingavtal

IFRS 16, Leasingavtal ersatte IAS 17, Leasingavtal från och med 1 januari 2019. För Peab som leasetagare innebär IFRS 16 att i princip samtliga leasingavtal redovisas som tillgångar och skulder i balansräkningen representerande rätten att nyttja den leasade tillgången respektive åtagandet att betala framtida leasingavgifter. Peab har valt att tillämpa IFRS 16 även i segmentsredovisningen. Effekterna av IFRS 16 Leasingavtal beskrivs i not 2.

Övriga ändrade IFRS med tillämpning från och med 2019 har inte påverkat koncernens finansiella rapporter.

KOMMANDE ÄNDRINGAR AV REDOVISNINGSPRINCIPER

Nya IFRS och tolkningar som ännu inte börjat tillämpas

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

Ändrade redovisningsprinciper avseende projekt med svenska bostadsrättsföreningar

Peab konsoliderar enligt nuvarande redovisningsprinciper inte projekt med svenska bostadsrättsföreningar från den tidpunkt då avtal tecknats avseende marköverlåtelse och totalentreprenad.

Från och med räkenskapsåret 2020 kommer Peab att konsolidera projekt med svenska bostadsrättsföreningar till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter och samtidigt blir andelsägare i bostadsrättsföreningen. Det innebär att Peab kommer att redovisa projekten som pågående arbeten och räntebärande skulder. Intäkter och kostnader för projekten kommer att redovisas i takt med bostadsköparnas tillträde. Enligt tidigare principer redovisades intäkter och

kostnader över tid i takt med projektets färdigställandegrad. Förändringen genomförs från den 1 januari 2020 med retroaktiv omräkning av jämförelseåret 2019.

I segmentsredovisningen kommer bostadsprojekt för svenska bostadsrättsföreningar, norska ägarbostäder/andelslägenheter samt finska bostadsaktiebolag att redovisas över tid i takt med att projekten successivt färdigställs.

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

Anläggningsstillgångar 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.

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.

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

Rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden tillämpas vid den tidpunkt koncernen får ett bestämmande inflytande över förvärvad verksamhet. Förvärvsmetoden innebär att förvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärv 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.

Utställda säljoptioner 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

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

Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med joint ventures, gemensamma verksamheter och intressebolag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i bolaget. Oreali-

serade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov. Då dotterbolag som anses bedriva rörelse övergår till att bli joint venture eller intresseföretag omvärderas det kvarvarande innehavet till verkligt värde enligt principerna ovan om redovisning då bestämmande inflytande upphör.

UTLÄNDSK VALUTA**Transaktioner i utländsk valuta**

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

Utländska verksamheters finansiella rapporter

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

Nettoinvestering i en utlandsverksamhet

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

INTÄKTER

Koncernen redovisar en intäkt när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket inträffar 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 koncernen 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 legala aspekter måste beaktas. Bedömningarna omfattar främst identifiering av ett eller flera separata prestationsåtaganden, bedömningar av eventuella förväntade rörliga ersättningar samt huruvida intäkt ska redovisas över tid eller vid en tidpunkt och vid vilken tidpunkt intäkten ska redovisas.

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 upp-

står 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 utgör 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 till avtalsändringar, relaterade till ändrings- och tillägsarbeten, ersättningar för brister i anbudsförutsättningarna 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 uppberedningsgraden i respektive projekt. Detta innebär att utgifter redovisas som kostnader när de uppstår och uppberedningsgraden 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 upparbetas. 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 projekttiden.

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 omsättnings-tillgångar 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 befordad förlust redovisas som avsättning.

Av Peab utställda garantier att förvärva osålda bostäder från bostadsrättsföreningen viss tid efter slutbesiktning, redovisas i enlighet med bestämmelserna om förlustkontrakt i IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar. Bedömning sker löpande utifrån sannolikheten att garantin åberopas och risken för att förvärvet utgör ett förlustkontrakt. Infriande av garantiåtagande innebär att Peab erlägger köpeskilling och erhåller en andel i föreningen. Andelarna utgör finansiella instrument. Garantin utgör därför ingen rörlig ersättning enligt IFRS 15 Intäkter från kunder. 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 Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader.

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.

Transporttjänster

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

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsintäkter samt kran- och maskinuthyrning redovisas linjärt i enlighet med IFRS 16 (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 hyresgäst Anpassning), vilket redovisas över den period begränsningen föreligger.

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

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.

2

3

4

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

8

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.

13

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

15

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

18

19

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.

23

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

25

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Värderingen av uppskjuten skatt baseras 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.

31

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.

39

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.

42

43

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kortfristiga placeringar, kundfordringar,

44

45

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 (skuldinstrumentsinvestering), 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, intrassebolag 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 innehas 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 köpeskillningar 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.

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 finansnettot. 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.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel, 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:

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

Driftsfastigheter

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

och eventuella nedskrivningar.

Redovisningsprinciper framgår i övrigt nedan under "Materiella anläggningstillgångar".

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som klassificeras som anläggningstillgångar vilka 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 omsättningstillgångar 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.

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.

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	Byggnader (driftsfastigheter och förvaltningsfastigheter)	25–100 år
2	Markanläggningar	25–50 år
3	Asfaltverk och betongfabriker	10–15 år
4	Fordon och entreprenadmaskiner	5–10 år
5	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-/bergtäktens 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 obestämd 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:

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

Bedömning av en tillgångs nyttjandeperiod görs årligen.

LEASINGAVTAL

Nedan beskrivs Peabs principer för redovisning av leasingavtal i egenskap av leasetagare.

Principer tillämpade från och med 1 januari 2019

Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en period bestämma över användningen av en identifierad

tillgång i utbyte mot ersättning. Peabs leasingavtal utgörs främst av hyra av kontor och andra lokaler, tomträtter, markarrenden och fordon.

En tillgång för en nyttjanderätt och en leasingkund redovisas vid leasingavtalets inledningsdatum, vilket är det datum då Peab får tillgång till och har möjlighet att börja använda den underliggande tillgången. Nyttjanderätten värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkundens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderätten skrivs av linjärt från inledningsdatumet till i normalfallet leasingperiodens slut. I de fall då anskaffningsvärdet för nyttjanderätten återspeglar att en option att köpa den underliggande tillgången kommer att nyttjas skrivs tillgången av över den underliggande tillgångens nyttjandeperiod.

Leasingkundens – som delas upp i långfristig och kortfristig del – värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas. Beräkningar för tomträtter baseras på en evig leasingperiod, i den mån hyrestagaren (Peab) inte kan säga upp tomträttsavtalet.

Leasingavgifterna diskonteras normalt med koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används dock den räntan, vilket är fallet för delar av koncernens leasingavtal avseende fordon.

Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde multiplicerat med diskonteringsräntan.

Variabla leasingavgifter som inte baseras på index eller räntesats redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Leasingkundens för lokaler och mark med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. När hyresnivån räknats upp med index justeras skulden, baserat på den nya hyresnivån, med motsvarande justering av nyttjanderättens redovisade tillgångsvärde. På motsvarande sätt justeras skuldens och tillgångens värde i samband med att ombedomning sker av leasingperioden. Detta sker i samband med att sista uppsägningdatumet inom tidigare bedömd leasingperiod för lokalhyresavtal har passerats alternativt då betydelsefulla händelser inträffar eller omständigheterna på ett betydande sätt förändras på ett sätt som är inom Peabkoncernens kontroll och påverkar den gällande bedömningen av leasingperioden.

Koncernen redovisar i balansräkningen nyttjanderätterna tillsammans med ägda tillgångar av samma slag som den underliggande hyrda tillgången. De leasade tillgångarna specificeras per tillgångsslag i noten om leasingavtal.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingkund. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Principer tillämpade till och med 31 december 2018

Leasingavtal klassificerades i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing förelåg då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt var överförda till leasetagaren, annars var leasingavtalet operationellt.

Tillgångar som hyrdes enligt finansiella leasingavtal redovisades som tillgång i koncernens balansräkning. Förpliktelsen att betala framtida leasingavgifter redovisades som lång- och kortfristiga skulder. De leasade tillgångarna skrevs av över leasingperioden, eller över nyttjandeperioden i den mån det bedömdes att den underliggande tillgången skulle komma att tas över, medan leasingbetalningarna redovisades som ränta och amortering av skulderna. Variabla avgifter kostnadsfördes i de perioder de uppkom.

Tillgångar som hyrdes enligt operationella leasingavtal redovisades inte som tillgång i koncernens balansräkning. Leasingavgifterna för

operationella leasingavtal kostnadsfördes linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisades i årets resultat linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsfördes i de perioder de uppkom.

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 utvecklingstillgångar som ännu ej är färdiga för användning beräknas återvinningsvärdet dessutom årligen. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

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

Vid beräkningen av nyttjandevärdet har leasingbetalningar hanterats som kassaflöden i rörelsen. Det innebär att leasingkulden inte påverkar diskonteringsräntan. Den kassagenererande enhetens redovisade värde inkluderar nyttjanderättstillgångar. Leasingkulder avdras från den kassagenererande enhetens redovisade värde, eftersom nyttjandevärdet reduceras med framtida leasingbetalningar.

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. Förlustreserven 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 ursprungligen redovisades. Om kreditrisken ökat betydligt sedan den tidpunkt då fordran ursprungligen 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 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.

Vid värdeöverföring av icke-kontanta tillgångar genom utdelning till ägare redovisas i koncernredovisningen en skuld motsvarande det verkliga värdet av de nettotillgångar som är föremål för utdelning vid den tidpunkt då årsstämman godkänt värdeöverföringen. Det redovisade beloppet avseende utdelningsskuld motsvaras av en lika stor minskning av koncernens egna kapital. Under tiden mellan beslut och verkställande av utdelning omvärderas utdelningsskulden till aktuellt verkligt värde med motsvarande omvärdering redovisat mot eget kapital. Vid tidpunkten då utdelningen verkställs, bokas utdelningsskulden bort samtidigt som en omvärderingsvinst (förlust) redovisas i koncernens resultat motsvarande den realiserade skillnaden mellan verkligt värde som tillgodoförs ägarna och redovisat värde på utdelade nettotillgångar.

Syftet med denna redovisningsmässiga hantering är att jämställa sakutdelning med kontantutdelning genom att redovisa som om nettotillgångarna först såldes till verkligt värde och den uppburna köpeskillingen utdelades kontant till ägarna.

Transaktionsutgifter direkt hänförliga till utdelning redovisas direkt mot koncernens eget kapital efter eventuell skatt. Transaktionsutgifterna innefattar främst utgifter för att ta fram beslutsunderlag till aktieägarna inför beslut om utdelning samt kostnader för information i övrigt till marknaden rörande 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. Koncernens 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.

8

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.

17

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 pensionskund har redovisats netto. Avsättning för särskild löneskatt reserveras beräknat på kapitalförsäkringens verkliga värde, utom i de fall kapitalförsäkringen enligt avtal ska täcka särskild löneskatt.

24

Ersättningar vid uppsägning

En avsättning för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, att avsluta en anställning före den normala tidpunkten och berörda grupper av anställda har informerats om uppsägningsskottet. Avsättning görs för den del av avgångsersättningen som kommer att betalas utan krav på erhållande av tjänster från den anställde.

30

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.

35

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.

39

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Upplysning om eventalförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll 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.

44

45

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING/UTDELNING SAMT AVVECKLADE VERKSAMHETER

Innebörden av att en anläggningstillgång, eller en avyttringsgrupp, klassificerats som innehav för försäljning eller värdeöverföring till ägare är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning eller utdelning och inte genom användning. En tillgång, eller avyttringsgrupp som innefattar samtliga tillgångar och skulder som är föremål för avyttring, klassificeras som att den innehas för försäljning eller utdelning om den är tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick, och det är mycket sannolikt att försäljning eller utdelning kommer att ske.

Dessa tillgångar eller avyttringsgrupper redovisas på egen rad som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld i balansräkningen. Jämförelseårets motsvarande tillgångar och skulder omklassificeras inte. För avskrivningsbara tillgångar upphör avskrivningar efter tidpunkten för omklassning till tillgång som innehas för försäljning.

Omedelbart före klassificering som innehav för försäljning eller utdelning, bestäms det redovisade värdet av tillgångarna och alla tillgångar och skulder i en avyttringsgrupp i enlighet med tillämpliga standarder. Vid första klassificering som innehav för försäljning eller utdelning, redovisas anläggningstillgångar och avyttringsgrupper till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader respektive för transaktionskostnader hänförliga till utdelning.

Vissa tillgångar, enskilt eller ingående i en avyttringsgrupp, är undantagna från ovan beskrivna värderingsregler. För koncernen är finansiella tillgångar och uppskjutna skattefordringar undantagna och värderas istället enligt principer tillämpliga för tillgångar som inte är klassificerade som innehav för försäljning eller utdelning.

En avvecklad verksamhet utgörs av en verksamhet som representerar ett självständigt väsentligt verksamhetsområde, en verksamhet inom ett geografiskt område eller ett dotterföretag som förvärvats uteslutande i syfte att vidareförsäljas. Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet redovisas på en egen rad i resultaträkningen vilket även sker för jämförelseåret.

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 16 Leasingavtal har inte påverkat moderbolaget eftersom Peab valt att utnyttja lätttnadsregeln i RFR 2 och inte tillämpa standarden i juridisk person.

Moderbolagets redovisningsprinciper är därför oförändrade jämfört med årsredovisningen 2018.

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

Skilnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**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, joint ventures och intressebolag 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.

Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16 Leasingavtal i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulder i balansräkningen.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning eller för utdelning och avvecklade verksamheter

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning eller utdelning och avvecklade verksamheter särredovisas inte i moderbolagets resultat- och balansräkningen då moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkning. Information om anläggningstillgångar som innehas för försäljning eller utdelning och avvecklade verksamheter lämnas i stället som notupplysning. Vidare sker avskrivning av anläggningstillgångar som innehas för försäljning eller utdelning i enlighet med årsredovisningslagen.

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 2019**IFRS 16 LEASINGAVTAL – KONCERNEN**

IFRS 16 Leasingavtal ersatte 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 kulder 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. Berörda leasingavtal omfattar främst kontors- och lokalhyra, tomträtter, markarrenden och fordon. IFRS 16, Leasingavtal tillämpas även i segmentsredovisningen.

Peab valde vid övergången till den nya standarden att 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 medförde att jämförelseperioder inte har räknats om.

Avtal med leasingperiod om 12 månader eller mindre från övergångstidpunkten klassificeras som korttidsavtal och inkluderades därmed inte i de redovisade nyttjanderätterna eller skulderna.

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 den 31 december 2018.

En marginell låneränta har fastställts per land, nyttjandeperiod och tillgångsslag per 1 januari 2019. Den vägda genomsnittliga marginella låneränta som användes vid beräkning av leasingkulden uppgick till 3,1 procent.

Skillnaden mellan tillkommande redovisad leasingkulden den 1 januari 2019, 850 Mkr, och summan av framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningar som framgick av notupplysningar i årsredovisningen för 2018 uppgående till 746 Mkr, härrör i huvudsak från tillkommande effekter från tomträtter och markarrenden med 342 Mkr samt avgående effekter av korttidsleasor, leasor av lågt värde och diskontering med -238 Mkr.

Effekterna vid övergång till IFRS 16 framgår nedan.

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

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

Koncernen, Mkr	Rapporterad balans- räkning 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
Likvida medel	1 062		1 062
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

REDOVISNING AV TILLKOMMANDE LEASINGAVTAL ENLIGT IFRS 16

Koncernen, Mkr	Jan-dec 2019	Koncernen, Mkr	2019-01-01	2019-12-31
Kostnader för produktion	19	Materiella anläggningstillgångar	671	627
Försäljnings- och administrationskostnader	4	Uppskjutna skattefordringar	-	1
Rörelseresultat	23	Omsättningstillgångar	179	133
Finansiella kostnader	-27	Summa tillgångar	850	761
Resultat före skatt	-4	Eget kapital	-	-3
Skatt	1	Långfristiga räntebärande skulder	702	613
Årets resultat	-3	Kortfristiga räntebärande skulder	148	151
		Summa skulder och eget kapital	850	761

IFRS 16 LEASINGAVTAL – MODERBOLAGET

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16 Leasingavtal i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen. Moderbolaget använder sig endast av leasing i obetydlig omfattning.

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 beskrivitt 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 1 836 Mkr (1 843). Vid beräkning av kassagenererande enheters återvinningsvärde för bedömning av eventuell 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 2020 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 11 407 Mkr (9 685), varav 11 240 Mkr avser ägda tillgångar och 167 Mkr avser leasade tillgångar. Redovisat värde för ägda tillgångar 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

Bedömningar varför svenska bostadsrättsföreningar inte konsolideras

Frågan om bostadsrättsföreningar ska konsolideras innefattar bedömningar av komplexa förhållanden i förhållande till principbaserad och delvis otydlig redovisningsstandard som leder till att mer än en tolkning är möjlig. IFRS är förberett för denna omständighet och föreskriver därför att upplysningar lämnas om väsentliga bedömningar vid tillämpning av IFRS. Nedan sammanfattas de faktorer som ligger till grund för Peabs bedömning.

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.

Bostadsrättsföreningen bedöms inte stå under bestämmande inflytande från Peab från tidpunkten då extern oberoende styrelse tillsatts i bostadsrättsföreningen och avtal träffas om överlåtelse av mark och genomförande av entreprenad.

Bostadsrättsföreningens styrelse

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

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.

Försäljning av bostäder genom fristående 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.

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.

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
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**Finansiering av bostadsrättsföreningen**

För att kunna förvärva marken och betala för entreprenadarbetet under byggtiden finansierar bostadsrättsföreningen marken och entreprenaden med byggnadskreditiv i bank.

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.

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. 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 lägenheter som köps av Peab säljs vanligen inom kort tid utan annan kostnad än några månaders avgifter till föreningen. Dock kan fluktuationer i marknaden medföra att Peab måste återköpa ett större antal än vad som tidigare gjorts.

Konsolidering av bostadsrättsföreningar från och med 1 januari 2020

Peab, och ett flertal andra bolag i branschen, är sedan 2019 föremål för Finansinspektionens utredning av frågan om bostadsrättsföreningar ska konsolideras eller ej.

Svensk redovisningstillsyn, i dess olika organisatoriska skepnader, har under 17 år utrett frågan om hur bostadsrättsföreningar bör redovisas hos byggföretag. Detta styrker frågornas komplexitet och svårighet att utifrån befintliga principbaserade redovisningsstandard komma fram till en enda redovisningsmässigt möjlig tillämpning.

Den 28 januari 2020 erhöll Peab en ytterligare skrivelse från Finansinspektionen där de vidhåller att bostadsrättsföreningarna ska konsolideras. Peab har getts möjlighet att inkomma med sitt yttrande. Peab konstaterar att Finansinspektionen inte delar bolagets tolkning av IFRS 10, Koncernredovisning vad gäller redovisning av projekt med svenska bostadsrättsföreningar och att Finansinspektionen och Peab står långt ifrån varandra i sina respektive tolkningar. En fortsatt polemik bedöms inte meningsfull och bedöms inte gagna Peabs intressenter.

Peab har därför, oberoende av Finansinspektionens beslut i ärendet, beslutat att ändra koncernens redovisningsprinciper och konsolidera projekt med svenska bostadsrättsföreningar från och med räkenskapsåret 2020 med omräkning av jämförelseåret 2019. Det innebär att intäkter och kostnader för projekten kommer att redovisas först vid bostadsköparnas tillträde till lägenheterna och att bostadsrättsföreningarnas tillgångar och skulder konsolideras fram till samma tidpunkt. I koncernens operativa redovisning, bland annat i segmentsredovisningen, kommer bostadsprojekt i egen regi i Sverige, Finland och Norge att redovisas som externa kunder under byggprojektets genomförande med intäkt redovisad över tid i takt med att projekten successivt färdigställs. Peab anser att denna operativa redovisning bäst beskriver Peabs bostadsaffär både vad gäller intern styrning och riskprofil, och det är också så styrelse och ledning följer verksamheten.

Den 25 mars 2020 meddelade Finansinspektionen att ärendet kommer att avskrivas med anledning av att Peab från och med 1 januari 2020 kommer att ändra redovisningsprinciper.

REDOVISNINGSTANDARDER 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.

Not 4 Intäkter

Koncernen 2019, Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Fördelning av intäkter – externt/internt							
Extern försäljning	24 265	12 141	9 784	7 726	92		54 008
Intern försäljning	5 151	1 198	3 555	58	1 084	-11 046	-
Summa	29 416	13 339	13 339	7 784	1 176	-11 046	54 008
Fördelning per land							
Sverige	22 349	12 063	11 712	6 011	993	-9 008	44 120
Norge	3 604	1 144	1 003	429	116	-784	5 512
Finland	3 463	132	608	1 344	67	-1 254	4 360
Övrigt			16				16
Summa	29 416	13 339	13 339	7 784	1 176	-11 046	54 008
Fördelning per kundtyp							
Offentliga kunder	8 457	6 782	3 085	98			18 422
Privata kunder	15 808	5 359	6 699	7 628	92		35 586
Interna kunder	5 151	1 198	3 555	58	1 084	-11 046	-
Summa	29 416	13 339	13 339	7 784	1 176	-11 046	54 008
Fördelning per tidpunkt							
Vid en tidpunkt	62	37	5 746	2 033	66	-1 517	6 427
Över tid	29 350	13 259	5 651	5 557	965	-8 082	46 700
Hysesintäkter ¹⁾	4	43	1 942	194	145	-1 447	881
Summa	29 416	13 339	13 339	7 784	1 176	-11 046	54 008
Fördelning typ av intäkt							
Entreprenaduppdrag	29 350	13 259	5 651	5 549	39	-7 202	46 646
Försäljning av varor	3		3 665			-749	2 919
Försäljning av fastighetsprojekt				1 866			1 866
Transporttjänster			1 893			-659	1 234
Administrativa tjänster				8	926	-880	54
Hysesintäkter	4	43	1 942	194	145	-1 447	881
Övrigt	59	37	188	167	66	-109	408
Summa	29 416	13 339	13 339	7 784	1 176	-11 046	54 008

¹⁾ Hysesintäkter redovisas enligt IFRS 16

	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Koncernen 2018, Mkr							
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
Hysesintäkter 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
Hysesintäkter	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⁾ Hysesintäkter redovisas enligt IAS 17

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 intäktsströmmar: Entreprenaduppdrag, Försäljning av varor, Försäljning av fastighetsprojekt, Transporttjänster, Hysesintäkter samt övriga intäkter.

REDOVISNING ÖVER TID

Intäktsströmmar 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 baserad på

projektets färdigställandegrad. Detta kräver att projektintäkter och projekt-kostnader 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 faktureringsstidpunkten 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.

Koncernen 2019-12-31, Mkr	Kommande räkenskapsår	Nästkommande räkenskapsår	Därefter	Summa
Bygg	18 948	7 392	588	26 928
Anläggning	7 946	3 436	2 064	13 446
Industri	2 040	508	0	2 548
Projektutveckling	4 186	823	18	5 027
Elimineringar	-3 863	-1 548	-44	-5 455
Summa	29 257	10 611	2 626	42 494

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

Not 5 Rörelsesegment

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

Koncernen rapporteras i de fyra affärsområdena 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 identifierades vid övergången. 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 IFRS 16 (IAS 17) 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 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

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

Fakturerings 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.

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

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 redovisad 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 "armlängds avstånd" d v s mellan parter som är oberoende av varandra, välinformerade och med ett intresse av att transaktionerna genomförs.

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

RÖRELSESEGMENT

Koncernen består av följande rörelsesegment:

- **Bygg:** Affärsområde Bygg omfattar koncernens resurser avseende byggrelaterade tjänster. Bygg utför entreprenader åt externa kunder såväl som till interna kunder, främst till affärsområde Projektutveckling. Verksamheten bedrivs genom elva regioner i Sverige, tre i Norge och två i Finland. Specialiserade bostadsproducerande enheter 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 anläggningar. Verksamheten bedrivs genom geografiskt indelade regioner i Sverige, Norge och Finland. Beställare är Trafikverket, kommuner och lokalt näringsliv.

- **Industri:** Verksamheten inom Industri bedrivs genom 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.

Koncernen 2019, Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	24 265	12 141	9 784	7 726	92		54 008
Intern försäljning	5 151	1 198	3 555	58	1 084	-11 046	
Summa intäkter	29 416	13 339	13 339	7 784	1 176	-11 046	54 008
Rörelsekostnader	-28 716	-13 010	-12 458	-6 877	-1 456	10 904	-51 613
Övriga rörelseintäkter	16	43	154	61	6		280
Övriga rörelsekostnader	-3	-4	-97	-2	-1		-107
Rörelseresultat	713	368	938	966	-275	-142	2 568
Rörelsemarginal, %	2,4	2,8	7,0	12,4			4,8
Finansiella intäkter							130
Finansiella kostnader							-188
Resultat före skatt							2 510
Skatt							-418
Årets resultat							2 092
Avskrivningar	-48	-86	-919	-60	-92	-3	-1 208
Nedskrivningar inom rörelseresultatet		-15	-9	-29	1		-52
Realisationsvinster/förluster	2	41	167	114		-2	322
Övriga väsentliga icke kassaflödes- påverkande poster	8	-2	55	-287	42	27	-157
Sysselsatt kapital per 31 december	-924	311	6 897	15 964		-872 ¹⁾	21 376

¹⁾ Ej fördelat sysselsatt kapital.

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
Sysselessatt kapital per 31 december	-1 215	192	6 432	12 984		-33 ¹⁾	18 360

¹⁾ Ej fördelat sysselessatt kapital.

KOMMENTARER TILL TABELLERNAS

Koncernens nettoomsättning för 2019 ökade med tre procent till 54 008 Mkr (52 233). Även justerat för förvärvade och avyttrade enheter ökade omsättningen med tre procent. I affärsområde Bygg ökade nettoomsättningen med fyra procent med stabil rörelsemarginal på 2,4 procent, vilket var oförändrat jämfört med 2018. Affärsområde Anläggning hade en något lägre nettoomsättning och har uppvisat en lägre intjäning under året. Rörelsemarginalen uppgick till 2,8 procent (3,0) och minskningen förklaras främst av att lönsamheten inom Drift och Underhåll är på en lägre nivå jämfört med tidigare år. Affärsområde Industri uppvisade en omsättning i nivå med 2018 med en rörelsemarginal om 7,0 procent (7,4). Den lägre rörelsemarginalen förklaras till viss del av att Uthyrning haft högre kostnader till följd av vissa kompletterande etableringar för att öka den lokala närvaron, som ännu inte genererat fulla intäkter. Därutöver har affärsområdet belastats av förvärvskostnader i tredje kvartalet avseende YIT's beläggnings- och balastverksamhet om 40 Mkr samt förvärv av resterande 40 procent av

aktierna i AB Smidmek Eslöv om 47 Mkr i fjärde kvartalet. Affärsområde Projektutveckling minskade nettoomsättningen något, vilket är hänförligt till Bostadsutveckling, medan rörelsemarginalen förbättrades till 12,4 procent (10,0). Rörelseresultatet i Bostadsutveckling ökade något under året där Sverige hade ett något lägre rörelseresultat vilket uppvägdes av fler överlämnade projekt i Norge och Finland. Rörelsemarginalen i Bostadsutveckling uppgick till 9,4 procent (8,7). I Fastighetsutveckling har Peabs delägda bolag Acturum under andra kvartalet avyttrat ett antal fastigheter. Försäljningarna medförde en positiv effekt om 170 Mkr i resultatbidrag från delägda bolag. Därutöver har inga större fastighetstransaktioner skett under året.

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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Extern försäljning	44 120	41 936	5 512	5 880	4 360	4 398	16	19	54 008	52 233
Immateriella- och materiella anläggningstillgångar samt förvaltningsfastigheter	8 104	7 046	604	594	995	939	0	1	9 703	8 580

Moderbolaget, Mkr	Sverige		Norge		Finland		Summa ¹⁾	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Nettoomsättning	308	267	21	17	19	15	348	299

¹⁾ Inkluderat i Koncerngemensamt.

Not 6 Förvärv av rörelse

2019

Under 2019 har Peab förvärvat 100 procent av aktierna i Peab Asfalt-fräsning AB. Bolaget är verksamt i Syd- och Mellansverige med tyngdpunkt på Kronoberg och Västmanlands län. Under året har också inkörsförfärv genomförts av Aktör som bygger AS som bedriver entreprenad-verksamhet i Nordnorge.

Ovanstående förvärv under 2019 gav individuellt oväsentliga förvärvs-effekter ur koncernens perspektiv och uppgifterna om förvärvseffekterna lämnas i aggregerad form.

Under den tid som följde efter förvärven bidrog ovanstående dotter-företag och verksamheter med 178 Mkr till koncernens intäkter och 6 Mkr till koncernens resultat under 2019. Om förvärven hade inträffat per den 1 januari 2019, skulle dessa förvärv totalt påverkat koncernens intäkter med 206 Mkr och årets resultat med 6 Mkr.

Under 2019 förvärvades också resterande 40 procent av aktierna i AB Smidmek Eslöv. Bolaget har sedan tidigare konsoliderats till 100 procent med tillämpning av Anticipated acquisition method, då det funnits en put/call option om förvärv av resterande aktier.

EFFEKTER AV FÖRVÄRV 2019

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 22 Mkr.

Under året har även förvärv skett av tillgångar via aktieförvärv (substans-förvärv som inte innefattar någon rörelse) vilket medfört ett kassaflöde om -101 Mkr och avser främst projekt- och exploateringsfastigheter med byggrätter i Norge och Göteborg.

FÖRVÄRV EFTER BALANS DAGEN

Den 4 juli 2019 tecknade Peab avtal om att förvärva YIT's beläggnings- och ballastverksamhet i Norden. Transaktionen var villkorad av godkännande av konkurrensmyndigheten samt uppfyllande av sedvanliga avtalsvillkor. I slutet på mars 2020 erhöles godkännande från konkurrens-myndigheten och förvärvet slutfördes den 1 april 2020.

Transaktionen är en kombination av aktie- och inkörsförfärv. Förvärvslikvid förväntas uppgå till 2 966 Mkr för skuldfri rörelse och är fullt finansierad.

Då verksamheten övertogs den 1 april 2020 har Peab inte möjlighet att lämna fler finansiella upplysningar vid avlämnandet av denna rapport.

För ytterligare information se Förvaltningsberättelsen, avsnittet Viktiga händelser under året på sidan 59 under Övriga upplysningar och vinstdisposition.

2018

Under 2018 har Peab förvärvat 100 procent av aktierna i Asfaltpartner i Väst Produktion AB (namnändrat till Peab Asfalt Väst AB). Bolaget är verksamt 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 förvärvs-effekter ur koncernens perspektiv och uppgifterna om förvärvseffekterna lämnas i aggregerad form.

Under den tid som följde efter förvärven bidrog ovanstående dotter-företag 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.

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

DE FÖRVÄRVADE FÖRETAGENS NETTOTILLGÅNGAR VID FÖRVÄRVSTIDPUNKTEN:

Mkr	2019	2018
Materiella anläggningstillgångar	23	30
Uppskjutna skattefordringar	3	-
Projekt- och exploateringsfastigheter samt varulager	2	1
Kundfordringar och övriga rörelsefordringar	0	8
Likvida medel	0	9
Räntebärande skulder	-12	-18
Uppskjutna skatteskulder	-5	-3
Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder	-4	-9
Netto identifierbara tillgångar och skulder	7	18
Tidigare andelsvärde i joint venture	12	-
Koncerngoodwill	3	16
Överförd ersättning	22	34

ÖVERFÖRD ERSÄTTNING

Mkr	2019	2018
Likvida medel	22	32
Villkorad köpeskillning	-	2
Total överförd ersättning	22	34

Not 7 Övriga rörelseintäkter

Koncernen, Mkr	2019	2018
Realisationsvinst vid försäljning av rörelse/joint ventures	67	6
Försäkringsersättning	20	20
Realisationsvinst vid försäljning av anläggnings-tillgångar	155	141
Kursvinster på fordringar/skulder av rörelse-karaktär	6	5
Andelar i joint ventures resultat	2	12
Övrigt	30	32
Summa	280	216

Not 8 Övriga rörelsekostnader

Koncernen, Mkr	2019	2018
Realisationsförlust vid försäljning av anläggnings-tillgångar	-7	-5
Kursförluster på fordringar/skulder av rörelse-karaktär	-9	-9
Kostnader för förvärv	-87	-
Övrigt	-4	-33
Summa	-107	-47

Not 9 Statliga stöd

Statliga bidrag relaterade till tillgångar uppgick i koncernen under 2019 till 1 Mkr (2). Bidragen har reducerat tillgångarnas redovisade värden i balansräkningen.

Statliga bidrag som erhållits som ersättningar för kostnader uppgick under 2019 till 4 Mkr (4) och har reducerat kostnaderna i resultaträkningen.

Not 10 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

KOSTNADER FÖR ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Koncernen, Mkr	2019	2018
Löner och ersättningar m.m.	7 277	7 217
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	864	798
Sociala avgifter	2 157	2 132
Summa	10 298	10 147

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	Antal anställda 2019	Varav män 2019 procent	Antal anställda 2018	Varav män 2018 procent
Moderbolaget				
Sverige	161	44	146	45
Dotterföretag				
Sverige	11 736	88	12 219	88
Norge	1 622	90	1 548	90
Finland	787	82	744	83
Polen	3	67	4	50
Totalt i dotterföretag	14 148	88	14 515	88
Koncernen	14 309	87	14 661	87

KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2019 Andel kvinnor procent	2018 Andel kvinnor procent
Moderbolaget		
Styrelsen	27	27
Övriga ledande befattningshavare	25	25
Koncernen		
Styrelser ¹⁾	26	23
Övriga ledande befattningshavare ²⁾	17	22

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 2019, Mkr	Styrelse och ledande befattningshavare (16 personer) ¹⁾
Löner och andra ersättningar	34
– varav rörlig ersättning o.dyl.	–
Pensionskostnader	30
– varav pensionskostnader från rörlig ersättning	17

¹⁾ Gruppen ledande befattningshavare avser koncernledningen. Under 2019 omfattades gruppen av åtta personer, varav fyra personer i moderbolaget.

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

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.

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

Moderbolaget 2019, Mkr	Styrelse och ledande befattningshavare (12 personer) ¹⁾	Övriga anställda	Totalt
Löner och andra ersättningar	22	108	130
– varav rörlig ersättning o.dyl.	–	2	2
Sociala kostnader	30	68	98
– varav pensionskostnader	8	23	31
– varav pensionskostnader från rörlig ersättning	10	4	14

¹⁾ Gruppen ledande befattningshavare avser koncernledningen. Under 2019 omfattades gruppen av åtta personer, varav fyra personer i moderbolaget.

Moderbolaget 2018, Mkr	Styrelse och ledande befattningshavare (12 personer) ¹⁾	Övriga anställda	Totalt
Löner och andra ersättningar	20	102	122
– varav rörlig ersättning o.dyl.	–	2	2
Sociala kostnader	24	69	93
– varav pensionskostnader	7	22	29
– varav pensionskostnader från rörlig ersättning	8	4	12

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.

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE UNDER 2019

Kkr	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	LTI-program ¹⁾	Övriga förmåner/ ersättningar	Pensions- kostnad	Summa
Styrelsens ordförande, Göran Grosskopf	1 125					1 125
Styrelsens vice ordförande, Mats Paulsson	525					525
Övrig styrelse						
Karl-Axel Granlund	600					600
Lars Sköld	600					600
Fredrik Paulsson	525					525
Kerstin Lindell	525					525
Liselott Kilaas	525					525
Malin Persson	450					450
Styrelsearvode, ersättning från moderbolaget	4 875					4 875
Verkställande direktör, Jesper Göransson	7 416	3 110	1 754	714	3 829	16 823
Andra ledande befattningshavare, ersättning från moderbolaget	9 264	3 433	1 976	565	4 237	19 475
Andra ledande befattningshavare, ersättning från dotterföretag	11 124	4 666	2 435	681	4 571	23 477
Summa	32 679	11 209	6 165	1 960	12 637	64 650
Ersättning från moderbolaget	21 555	6 543	3 730	1 279	8 066	41 173
Ersättning från dotterföretag	11 124	4 666	2 435	681	4 571	23 477

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

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE UNDER 2018

Kkr	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	LTI-program ¹⁾	Övriga förmåner/ ersättningar	Pensions- kostnad	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).

KOMMENTARER TILL TABELLERNAN

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

Pensionskostnad avser den kostnad som belastat året. Se not 30 för ytterligare information om pensioner. År 2019 omfattades gruppen ledande befattningshavare i koncernen av åtta personer, varav fyra personer i moderbolaget. 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.

STYRELSEN

På årsstämman 2019 beslutades att ersättningen till styrelsens ledamöter skulle uppgå till 4 875 kkr (4 260), varav 4 050 kkr (3 600) utgörs av styrelsearvode och 825 kkr (660) utgörs av arvode för utskottsarbete. Arvode till styrelsens ordförande har utgått med 900 kkr (800) och till övriga styrelseledamöter med 3 150 kkr (2 800). Arvode för arbete i ersättningsutskott har utgått med 225 kkr (180), finansutskott med 225 kkr (180) samt arvode för arbete i revisionsutskott med 375 kkr (300).

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 åtta personer som ingår i koncernledningen. Principer för ersättningar till ledande befattningshavare beslutades på årsstämman 2019.

Ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgörs av fast lön, eventuell rörlig ersättning, extra sjuk- och sjukvårdsförsäkring och de förmåner vilka också gäller för Peabkoncernens övriga anställda samt pension. Samtliga pensionsåtaganden 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 2019 kunde maximalt uppgå till 4 450 kkr (4 320) för verkställande direktören och totalt till 11 586 kkr (9 442) 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 2019 kunde maximalt uppgå till 2 966 kkr (inklusive sociala avgifter) för verkställande direktören och totalt till 8 155 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 2019 utgått lön och annan ersättning, inräknat förmåner med totalt 8 130 kkr

(7 763). Därutöver har för 2019 rörlig ersättning utgått med 3 110 kkr (2 477) samt avsättning för LTI-program gjorts med 1 754 kkr (1 389), vilken placerats som pensionssparande i ett finansiellt instrument med koppling till Peabaktien. Pensionspremier har under året uppgått till 3 829 kkr (3 668).

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 sju personer förutom verkställande direktören som ingår i Peabs koncernledning. Lön och annan ersättning, inräknat förmåner till andra ledande befattningshavare uppgick till 21 634 kkr (17 282). Därutöver har för 2019 rörlig ersättning utgått med 8 099 kkr (5 412) samt avsättningar för LTI-program gjorts med 4 411 kkr (3 014), vilka placerats som pensionssparande i ett finansiellt instrument med koppling till Peabaktien. Pensionspremier avseende andra ledande befattningshavare har under året uppgått totalt till 8 808 kkr (6 999).

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 överenskommer med Peab att anställningen upphör den månaden då befattningshavaren fyller 62 år. Övriga ledande befattningshavare har en överenskommer att anställningen upphör den månad då befattningshavaren fyller 65 år.

Uppsägningstiden från Peabs sida är tolv månader med reducering 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 2018-2020 har ett LTI-program lanserats med årliga avstämnig 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 befattningshavare 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 2019 uppgick kostnaden för LTI-programmet till 63 Mkr (94) 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 2019 avsatte Peab 60 Mkr. Beloppet, minskat med löneskatt, inbetalas till stiftelsen under 2020. För 2018 avsattes 80 Mkr inklusive särskild löneskatt.

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

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 11 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	16	15	4	4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	1	1	1
Övriga tjänster	2	3	1	1
Summa	19	19	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	2019	2018
Produktionskostnader ¹⁾	37 798	36 471
Personalkostnader	11 743	11 479
Avskrivningar ²⁾	1 208	990
Nedskrivningar	52	34
Andra rörelsekostnader	812	855
Summa	51 613	49 829

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

²⁾ Effekter av tillkommande IFRS 16, Leasingavtal uppgick till 166 Mkr.

Not 13 Finansnetto

Koncernen, Mkr	2019	2018
Ränteintäkter ¹⁾	74	73
Utdelningar på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	55	3
Värdoförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet:		
Onoterade aktier	-	11
Onoterade fonder	-	11
Övriga poster	1	2
Finansiella intäkter	130	100
Räntekostnader ²⁾	-128	-88
Netto valutakursförändringar	-2	-35
Värdoförändring valutawappar (trading)	-4	-17
Ökning under året av diskonterade belopp på avsättning för återställningskostnader	-1	-1
Värdoförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet:		
Onoterade fonder	-39	-
Övriga poster	-14	-14
Finansiella kostnader	-188	-155
Finansnetto	-58	-55

¹⁾ Avser poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

²⁾ Avser poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde förutom löpande räntenettot från räntekupongdel i ränteswappar -6 Mkr (-29). För år 2019 ingår räntekostnader för tillkommande IFRS 16 leasing med -27 Mkr.

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget, Mkr	2019	2018
Utdelningar	200	1 509
Nedskrivningar ¹⁾	-71	-122
Resultat vid likvidation	1	1
Summa	130	1 388

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

RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Moderbolaget, Mkr	2019	2018
Ränteintäkter, externa	0	1
Övriga poster	0	2
Summa	0	3

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Moderbolaget, Mkr	2019	2018
Räntekostnader, koncernen ¹⁾	-68	-92
Summa	-68	-92

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

Not 14 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget, Mkr	2019	2018
Förändring i avskrivningar utöver plan, immateriella tillgångar	-4	-3
Förändring i avskrivningar utöver plan, maskiner och inventarier	0	0
Avsättning periodiseringsfond	-470	-612
Erhållna koncernbidrag	2 423	2 699
Lämnade koncernbidrag	-293	-1
Summa	1 656	2 083

Not 15 Skatter

REDOVISADE I RESULTATRÄKNINGEN

Koncernen, Mkr	2019	2018
Aktuell skattekostnad/skatteintäkt		
Årets skattekostnad	-392	-451
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-12	-2
	-404	-453

Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt

Temporära skillnader	-61	7
Under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	1	4
Utnyttjande av aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-37	-75
Förändrade skattesatser	-	-38
Omvärdering av redovisade värden av uppskjutna skatter	83	137
	-14	35
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-418	-418

Moderbolaget, Mkr	2019	2018
Aktuell skattekostnad/skatteintäkt		
Årets skattekostnad	-303	-404
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	1
	-303	-403
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt		
Temporära skillnader	8	8
Förändrade skattesatser	-	-7
	8	1
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	-295	-402

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

Koncernen, Mkr	2019	2019 (%)	2018	2018 (%)
Resultat före skatt	2 510		2 518	
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-537	21,4	-554	22,0
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	2	-0,1	4	-0,2
Ej avdragsgilla kostnader	-79	3,2	-52	2,1
Ej skattepliktiga intäkter	45	-1,8	51	-2,0
Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster	23	-0,9	6	-0,2
Omvärdering av redovisade värden av uppskjutna skatter	83	-3,3	137	-5,5
Utnyttjade ej aktiverade underskottsavdrag	0	0,0	8	-0,3
Skatt hänförlig till tidigare år	-12	0,5	-2	0,1
Förändrade skattesatser	-	-	-38	1,5
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-15	0,6	-3	0,1
Effekt nettoresultat joint ventures	72	-2,9	25	-1,0
Redovisad effektiv skatt	-418	16,7	-418	16,6
Moderbolaget, Mkr	2019	2019 (%)	2018	2018 (%)
Resultat före skatt	1 558		3 211	
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-334	21,4	-706	22,0
Ej avdragsgilla kostnader	-18	1,2	-29	0,9
Ej skattepliktiga intäkter	43	-2,8	333	-10,4
Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster	14	-0,9	6	-0,2
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-	1	-0,0
Förändrade skattesatser	-	-	-7	0,2
Redovisad effektiv skatt	-295	18,9	-402	12,5

SKATT HÄNFÖRLIGT TILL ÖVRIGT TOTALRESULTAT

	Före skatt	Skatt	Efter skatt	Före skatt	Skatt	Efter skatt
Koncernen, Mkr		2019			2018	
Årets omräkningsdifferens utländska verksamheter	49	8	57	86	1	87
Kassaflödessäkringar	9	-2	7	20	-4	16
Övrigt totalresultat	58	6	64	106	-3	103

1 REDOVISADE I BALANSRÄKNINGEN

2 UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKATTESKULDER

3	4	Uppskjuten		Uppskjuten		Förändringar	
		skattefordran	skatteskuld	skatteskuld	Netto	redovisade	i årets resultat
5	6	2019	2018	2019	2018	2019	2018
7	8	Koncernen, Mkr					
9	10			-57	-60	-57	-60
11	12			-543	-389	-543	-389
13	14			-14	-2	-14	-2
15	16	1	1			1	1
17	18			-278	-152	-278	-152
19	20	0	0			0	0
21	22	14	3			14	3
23	24	183	72			183	72
25	26	7		0		7	0
27	28	270	107			270	107
29	30	228	125			228	125
31	32	98	64			98	64
33	34	95	223			95	223
35	36	243	263			243	263
37	38	171	200			171	200
39	40			-527	-427	-527	-427
41	42			-31	-151	-31	-151
43	44	1 310	1 058	-1 450	-1 181	-140	-123
45		-1 302	-1 058	1 302	1 058	-	-
		8	-	-148	-123	-140	-123
						-14	35

24	25	Uppskjuten		Förändringar redovisade i	
		skattefordran	skatteskuld	2019	2018
26	27	2019	2018	2019	2018
28	29	Moderbolaget, Mkr			
31	32			117	109
33	34			2	2
35	36			119	111
37	38			8	2
39	40			0	-1
41	42			8	1

31 EJ REDOVISADE UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR AVSEENDE
32 UNDERSKOTTSAVDRAG

33 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 2019-12-31 likt 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.

37 För den norska verksamheten kvarstår en osäkerhet kring det framtida utnyttjandet av underskottsavdrag uppgående till 595 Mkr (508). Dessa har inte aktiverats. Skattevärdet av de ej aktiverade underskottsavdragen uppgår till 131 Mkr (112).

31 FÖRÄNDRADE SKATTESATSER

32 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.

33 Från och med 2019 är skattesatsen i Norge ändrad till 22 procent från 23 procent som gällde under 2018.

34 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 2019, Mkr	Immateriella tillgångar, externt förvärvade					Immateriella tillgångar, internt utvecklade	
	Goodwill	Varumärken	Kundrelationer	Nyttjanderätter grus- och bergtäkter	Övriga immateriella tillgångar	Balanserade utvecklingsutgifter	Totalt
Ingående anskaffningsvärde	1 867	288	50	202	137	73	2 617
Inköp		1			79	44	124
Inköp via förvärvade företag	2		1				3
Valutakursdifferens	6	3					9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 875	292	51	202	216	117	2 753
Ingående avskrivningar	-	-173	-41	-80	-23	-20	-337
Avskrivningar ¹⁾		-13	-4	-8	-6	-4	-35
Valutakursdifferens		-2					-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-188	-45	-88	-29	-24	-374
Ingående nedskrivningar	-24	-	-	-	-	-6	-30
Årets nedskrivningar ²⁾	-15						-15
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-39	-	-	-	-	-6	-45
Utgående redovisat värde	1 836	104	6	114	187	87	2 334

Koncernen 2018, Mkr	Immateriella tillgångar, externt förvärvade					Immateriella tillgångar, internt utvecklade	
	Goodwill	Varumärken	Kundrelationer	Nyttjanderätter grus- och bergtäkter	Övriga immateriella tillgångar	Balanserade utvecklingsutgifter	Totalt
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

¹⁾ Avskrivningar ingår i följande rader i resultaträkningen:

Mkr	2019	2018
Kostnader för produktion	-30	-34
Försäljnings- och administrationskostnader	-5	-4
Summa	-35	-38

²⁾ Nedskrivningar ingår i följande rad i resultaträkningen:

Mkr	2019	2018
Kostnader för produktion	-15	-
Summa	-15	-

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV GOODWILL I KASSAGENERERANDE ENHETER

I Peabkoncernens balansräkning 2019-12-31 ingår goodwill med totalt 1 836 Mkr (1 843). I nedanstående tabell redovisas goodwill per grupp av kassagenererande enheter för vilken goodwill nedskrivningsprövas.

Mkr	2019	2018
Bygg		
Bygg Sverige	68	68
Bygg Finland	67	66
Bygg Norge	159	155
Anläggning		
Anläggning Sverige	150	165
Anläggning Norge	9	7
Industri		
Affärsområdesnivå, vid Peabs återköp 2008	1 274	1 274
Industri Sverige	66	66
Projektutveckling		
Fastighetsutveckling Sverige	21	21
Bostadsutveckling Sverige	14	14
Bostadsutveckling Norge	8	7
Summa	1 836	1 843

NEDSKRIVNINGAR AV GOODWILL

Koncernen har under 2019 gjort nedskrivning av goodwill med 15 Mkr (-). Årets nedskrivning är hänförlig till affärsområde Anläggning och är en följd av låg lönsamhet i befintlig verksamhet. 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 sex på cirka två 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 behövs justeras för prognosperioderna. För utvecklingen framåt är ett rimligt eller försiktigt antagande att det följer omsättningstillväxten. Hög grad av egenutvecklade projekt kan innebära ett större behov av rörelsekapital.

Investeringsbehov: Verksamheternas investeringsbehov bedöms utifrån de investeringar som krävs för att uppnå prognostiserade kassaflöden i utgångsläget, det vill säga utan expansionsinvesteringar.

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

Diskonteringsränta: Prognostiserade kassaflöden samt restvärde diskonteras till nuvärde med en vägd kapitalkostnad enligt WACC (Weighted-average cost of capital). Räntenivån på lånat kapital har marknadsanpassats till respektive land. Avkastningskravet på eget kapital är uppbyggt enligt Capital Asset Pricing Model. I genomförda beräkningar av nyttjandevärde har en vägd diskonteringsränta efter skatt använts. För kassagenererande enheter i Sverige har en diskonteringsränta efter skatt i snitt om 8,2 procent (7,9) använts, i Norge 9,3 procent (9,0) och i Finland 8,7 procent (8,4). Dessa motsvaras av diskonteringsränta före skatt i snitt i Sverige om 8,3 procent (8,0), i Norge 9,5 procent (9,3) och i Finland 8,7 procent (8,5).

	Immateriella tillgångar, externt förvärvade	Immateriella tillgångar, internt utvecklade	Totalt
	Övriga immateriella tillgångar	Balanserade utvecklingsutgifter	
Moderbolaget 2019, Mkr			
Ingående anskaffningsvärde	30	25	55
Inköp	4	-	4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34	25	59
Ingående avskrivningar	-	-4	-4
Avskrivningar ¹⁾	0	-4	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-8	-8
Utgående redovisat värde	34	17	51
Moderbolaget 2018, Mkr			
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

¹⁾ Avskrivningar ingår i följande rad i resultaträkningen:

Mkr	2019	2018
Administrationskostnader	-4	-3
Summa	-4	-3

Not 17 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar består av ägda och leasade tillgångar.

Koncernen, Mkr	Not	2019
Materiella anläggningstillgångar – ägda		5 572
Nyttjanderätter – leasade	36	1 239
Summa		6 811

IFRS 16, Leasingavtal ersatte IAS 17 från och med 1 januari 2019. Tillgångar från finansiella leasingavtal redovisas inte längre tillsammans med ägda tillgångar. I nedanstående tabell för 2018 ingår finansiella leasingavtal enligt IAS 17. För mer information se not 2 och not 36.

Koncernen 2019, Mkr	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Pågående nyanläggningar	Totalt
Ingående anskaffningsvärde	2 496	9 600	544	12 640
Ändrad redovisningsprincip IFRS 16 ¹⁾		-1 645		-1 645
Justerat ingående anskaffningsvärde	2 496	7 955	544	10 995
Inköp	275	859	196	1 330
Inköp via förvärvade företag		22		22
Försäljningar och utrangeringar	-62	-437	-1	-500
Försäljning via sålda bolag	-24	-68		-92
Omklassificering	318	157	-422	53
Valutakursdifferens	7	38	2	47
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 010	8 526	319	11 855
Ingående avskrivningar	-920	-5 969	-	-6 889
Ändrad redovisningsprincip IFRS 16 ¹⁾		1 009		1 009
Justerade ingående avskrivningar	-920	-4 960	-	-5 880
Försäljningar och utrangeringar	28	356		384
Försäljning via sålda bolag	8	34		42
Avskrivningar	-94	-679		-773
Omklassificering	-2	-22		-24
Valutakursdifferens	-1	-23		-24
Utgående ackumulerade avskrivningar	-981	-5 294	-	-6 275
Ingående nedskrivningar	-2	-8	-	-10
Försäljningar och utrangeringar		2		2
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2	-6	-	-8
Utgående redovisat värde	2 027	3 226	319	5 572

¹⁾ Omklassificering av finansiell leasing med hänsyn till IFRS 16.

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
Ackumulerad 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 ¹⁾	2			2
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2	-8	-	-10
Utgående redovisat värde	1 574	3 623	544	5 741

¹⁾ Återföringar av nedskrivningar redovisas på följande rad i resultaträkningen:

Mkr	2019	2018
Kostnader för produktion	-	2
Summa	-	2

Under året har låneutgifter aktiverats med 7 Mkr (4).

Moderbolaget, Mkr	Maskiner och inventarier	
	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	2	5
Försäljningar och utrangeringar	-	-3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2	2
Ingående avskrivningar	-1	-4
Försäljningar och utrangeringar	-	3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1	-1
Utgående redovisat värde	1	1

KONCERNENS FINANSIELLA LEASING

Vid utgången av 2018 uppgick koncernens redovisade värde på finansiella leasing till 636 Mkr. Finansiella leasar avsåg fordon, entreprenadmaskiner och annan produktionsutrustning. De leasade tillgångarna ägs av leasingföretagen.

Not 18 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av ägda och leasade tillgångar.

Koncernen, Mkr	Not	2019
Förvaltningsfastigheter – ägda		500
Nyttjanderätter – leasade	36	58
Summa		558

Koncernen 2019, Mkr	Förvaltningsfastigheter	Pågående nyanläggningar	Totalt
Ingående anskaffningsvärde	380	260	640
Inköp	62		62
Försäljningar och utrangeringar	-143		-143
Omklassificering	266	-266	-
Valutakursdifferens	-4	7	3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	561	1	562
Ingående avskrivningar	-41	-	-41
Försäljningar och utrangeringar	3		3
Avskrivningar	-14		-14
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52	-	-52
Ingående nedskrivningar	-10	-	-10
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10	-	-10
Utgående redovisat värde	499	1	500

Utöver ägda förvaltningsfastigheter finns nyttjanderätter av tomträtter med 58 Mkr vid utgången av år 2019. Vid införandet av IFRS 16 Leasingavtal den 1 januari 2019 uppgick redovisat värde till 53 Mkr. Förändringen under året avser enbart index- och valutakursförändringar.

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

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

ACKUMULERADE VERKLIGA VÄRDEN

Vid årets slut uppgick det verkliga värdet till 603 Mkr jämfört med bokfört värde om 500 Mkr. Vid utgången av 2018 uppgick det verkliga värdet till 707 Mkr jämfört med bokfört värde om 589 Mkr. Verkligt värde på nyttjanderätterna (tomträtter), utöver redovisat värde, är inte väsentligt.

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 ortsprismetod, utifrån redovisade jämförelseköp och avkastningsmetod.

PÅVERKAN PÅ ÅRETS RESULTAT

Koncernen, Mkr	2019	2018
Hyresintäkter	61	53
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighets-skatt och tomträttsavgäld)	-29	-21
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	-6	-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 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 2019-12-31				Väsentliga joint ventures 2018-12-31			
	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	368	97	151	35	286	87	130	30
Rörelseresultat ¹⁾	282	53	89	13	239	44	78	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	-87	-33	-39	-7	-63	-27	-80	-9
Skatt	-74	-5	-11	-3	-30	-3		-1
Årets resultat	121	15	39	3	146	14	-2	1
Övrigt totalresultat och årets totalresultat	121	15	39	3	146	14	-2	1
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-4				-3			
Summa totalresultat efter avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	117	15	39	3	143	14	-2	1
¹⁾ Avskrivningar uppgår till		43	22	14		42	19	14
Anläggningstillgångar		151	5			121	5	
Förvaltningsfastigheter	5 866	1 870	3 648	1 247	5 378	1 849	2 921	975
Kortfristiga placeringar och likvida medel	85	34	153	48	725	6	37	18
Övriga omsättningstillgångar	97	3	3	14	50	21	19	16
Summa tillgångar	6 048	2 058	3 809	1 309	6 153	1 997	2 982	1 009
Långfristiga finansiella skulder	4 728	1 813	2 665	869	4 382	1 793	2 541	980
Övriga långfristiga skulder	221	54	25	3	159	51	26	
Kortfristiga finansiella skulder		36				31		
Övriga kortfristiga skulder	206	47	112	29	839	28	47	42
Summa skulder	5 155	1 950	2 802	901	5 380	1 903	2 614	1 022
Nettotillgångar	893	108	1 007	408	773	94	368	-13
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-14		-1		-10			
Nettotillgångar efter avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	879	108	1 006	408	763	94	368	-13
Koncernens andel av nettotillgångar vid årets ingång	381	47	123	-7	310	39	74	-10
Andel av summa totalresultat	59	7	12	2	71	8	-1	
Förvärv							19	
Tillskott / nyemission			200	209			31	3
Koncernens andel av nettotillgångar vid årets utgång	440	54	335	204	381	47	123	-7
Koncernens andel av orealiserad internvinst vid årets ingång	-37	-55	-20	-103	-30	-54	-21	-99
Eliminering av orealiserad vinst	-2			-5	-7	-1	1	-4
Koncernens andel av orealiserad internvinst vid årets utgång	-39	-55	-20	-108	-37	-55	-20	-103
Redovisat värde vid årets utgång	401	-1	315	96	344	-8	103	-110
Resultatet redovisas på följande rad i resultaträkningen:								
Kostnader för produktion	57	7	12	-3	64	7		-4
Summa	57	7	12	-3	64	7	0	-4
Redovisat värde fördelas på följande rader i balansräkningen:								
Andelar i joint ventures	401		315	96	344		103	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ²⁾		-1				-8		-110
Summa	401	-1	315	96	344	-8	103	-110

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

UPPLYSNING OM ÖVRIGA JOINT VENTURES VÄRDE I KONCERNEN

Koncernen, Mkr	2019	2018
Andel av totalresultat för övriga joint ventures	253	41
Resultatet fördelas på följande rader i resultaträkningen:		
Kostnader för produktion	251	29
Övriga rörelseintäkter	2	12
Summa	253	41
Redovisat värde av övriga joint ventures		
Redovisat värde fördelas på följande rader i balansräkningen:	986	559
Andelar i joint ventures	1 072	629
Övriga avsättningar ¹⁾	-74	-60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ²⁾	-12	-10
Summa	986	559

¹⁾ Avser joint venture med negativt eget kapital.

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

Företag	Org.nummer	Säte	Andel procent 2019	Andel procent 2018	Företag	Org.nummer	Säte	Andel procent 2019	Andel procent 2018
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	Nyheim Bolig AS	822 156 282	Tromsø	50,0	-
Blindheim Kran AS	918 329 293	Hjørungavåg	45,0	45,0	Partille kv3 Holding AB	559211-5058	Solna	50,0	-
Bondistranda Utvikling AS	992 512 741	Lysaker	50,0	50,0	PeKum AB	559041-7464	Kumla	50,0	50,0
Brekkeveien 5 Bolig AS	991 935 177	Lysaker	50,0	50,0	Point Hyllie Holding AB	559023-4034	Solna	50,0	50,0
Byggutveckling Svenska AB	556627-2117	Linköping	50,0	50,0	PPE Holding AB	559003-7304	Solna	50,0	50,0
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	50,0	50,0	Runö Fastigheter Handelsbolag	969723-2107	Stockholm	30,0	30,0
Fastighets AB ML4	556786-2155	Malmö	50,0	50,0	Scandinavian Mountains AB	556973-5631	Malung-Sälen	24,3	24,3
Fastighets AB Tornet	559008-2912	Göteborg	50,0	50,0	Sicklaön Bygg Invest AB	556911-5479	Solna	50,0	50,0
Fjällvärme i Sälen AB	556536-1895	Malung-Sälen	50,0	50,0	Sjökrona Exploatering AB	556790-5624	Helsingborg	25,0	25,0
Fløfjället Eiendom AS	915 467 407	Tromsø	50,0	50,0	Skiab Invest AB	556848-5220	Malung-Sälen	50,0	50,0
Fløtningen Park AS	992 212 330	Skien	50,0	50,0	Skiab Invest AS	915 659 454	Trysil	50,0	50,0
Frenvikrønningen AS	986 838 325	Skien	50,0	50,0	Solligården Bolig DA	913 765 516	Lysaker	50,0	50,0
Fri Sikt Volsdalsberga AS	990 529 396	Ulsteinvik	40,0	40,0	Solligården Naering AS	913 764 862	Lysaker	50,0	50,0
Hans Haslums Vei Utvikling AS	914 498 937	Lysaker	50,0	50,0	Stadsliden Utveckling AB	556874-7413	Umeå	50,0	50,0
Hälsostaden Ängelholm Holding AB	556790-5723	Ängelholm	33,3	33,3	Steindalen AS	914 738 091	Stjørdal	33,3	33,3
ITolv AB	556513-2478	Eksjö	35,0	35,0	Storsvingen Vest AS	999 210 953	Hammerfest	50,0	50,0
Kaldsletneset AS	911 692 058	Tromsø	50,0	50,0	Strömbrytaren Holding AB	559116-6391	Stockholm	50,0	50,0
KB Älvhögsborg	916899-2734	Trollhättan	50,0	50,0	Svenska Fräs och Asfalt-återvinning SFA AB	556214-7354	Markaryd	-	40,0
Kirkebakken Vest AS	988 796 174	Horten	50,0	50,0	Sydpartner AB	556712-4952	Ängelholm	50,0	50,0
Klosterfoss Utvikling AS	991 043 829	Skien	50,0	50,0	TCL S.å.r.l.	19982401227	Luxemburg	50,0	50,0
Kungsörs Grusaktiebolag	556044-4134	Kungsör	50,0	50,0	Tomasjord Park AS	983 723 853	Tromsø	50,0	50,0
Lillegården Eiendom AS	886 804 512	Skien	50,0	50,0	Tornet Bostadsproduktion AB	556796-2682	Stockholm	33,3	33,3
Ljusta Projektutveckling AB	556668-4899	Sundsvall	50,0	50,0	Trysil Hotellutvikling AS	987 054 409	Trysil	50,0	50,0
Ljusta Projektutveckling KB	969700-6188	Sundsvall	50,0	50,0	Trysil Suiter AS	991 276 068	Trysil	50,0	50,0
Majorbygg AS	912 077 020	Skien	50,0	15,0	Tunveien Eiendom AS	916 321 007	Oslo	50,0	50,0
Medkila Nord AS	998 565 545	Harstad	50,0	50,0	Umeå Mark & Exploatering AB	556660-7064	Umeå	50,0	-
Mountain Resort Trysil AS	996 284 115	Trysil	50,0	50,0	Vardenbakken 99 AS	998 347 211	Oslo	50,0	50,0
Myren Parkering AS	912 024 733	Skien	26,4	26,4	Visio Råsunda Garage AB	556952-9992	Solna	50,0	50,0
Nedre Holte AS	985 911 495	Harstad	50,0	50,0	Överby Holding AB	559103-6818	Solna	50,0	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 2019	Andel procent 2018
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	2019	2018
Forordningar på koncernens joint ventures	995	1 341
Forordningar på bostadsrättsföreningar	12	28
Andra räntebärande fordringar	79	76
Summa	1 086	1 445

KORTFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE FORDRINGAR

Koncernen, Mkr	2019	2018
Forordningar på koncernens joint ventures	117	129
Forordningar på bostadsrättsföreningar	26	501
Andra räntebärande fordringar	1	10
Summa	144	640

Not 22 Värdepappersinnehav

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Koncernen, Mkr	2019	2018
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		
Onoterade fonder	58	89
Onoterade aktier	19	20
Summa	77	109

KORTFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Koncernen, Mkr	2019	2018
Andelar i svenska bostadsrättsföreningar	388	0
Summa	388	0

Not 23 Andra fordringar

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Forordningar hos koncernens joint ventures	37	33		
Andra långfristiga fordringar	94	74		
Derivat som innehas för säkring	0	0		
Summa	131	107	-	-

ANDRA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Forordningar hos koncernens joint ventures	4	15	-	-
Andra kortfristiga fordringar	674	716	44	2
Derivat som innehas för säkring	0	1	-	-
Summa	678	732	44	2

Not 24 Projekt- och exploateringsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av ägda och leasade tillgångar.

Koncernen, Mkr	Not	2019
Projekt- och exploateringsfastigheter – ägda		11 240
Nyttjanderätter – leasade	36	167
Summa		11 407

Koncernen, Mkr	2019	2018
Bostadsbyggrätter	5 674	5 394
Kommersiella byggrätter	555	656
Pågående bostadsprojekt i Norge och Finland	3 035	2 034
Pågående hyresrättsprojekt i Sverige	806	925
Pågående kommersiella projekt	383	302
Färdigställda fastigheter	391	14
Övrigt	396	360
Summa	11 240	9 685

Projekt- och exploateringsfastigheter är under året nedskrivna med 33 Mkr (30). Under året har låneutgifter aktiverats med 38 Mkr (25).

ÅTERVINNING

Av projekt- och exploateringsfastigheters redovisade värde om 11 240 Mkr (9 685) förväntas cirka 5 500 Mkr (cirka 5 800) återvinnas genom produktionsstart eller försäljning efter mer än 12 månader efter balansdagen. Resterande del förväntas återvinnas inom 12 månader efter balansdagen.

Not 25 Varulager

Koncernen, Mkr	2019	2018
Råvaror och förnödenheter	163	133
Varor under tillverkning	3	3
Färdiga varor och handelsvaror	367	305
Summa	533	441

Not 26 Kundfordringar

Totala kundfordringar uppgick till 9 285 Mkr (10 166). Affärsområde Bygg, Industri och Projektutveckling har minskat kundfordringarna medan affärsområde Anläggning har ökat kundfordringarna i jämförelse med 2018. För mer information om kundfordringar se not 35.

Kundfordringar är nedskrivna i resultaträkningen med konstaterade och befarade kundförluster om totalt 10 Mkr (11). Konstaterade kundförluster uppgick till 29 Mkr (22) i koncernen, varav 25 Mkr var nedskrivna 2018. 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	2019	2018
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	36 464	36 259
Fakturering på ej avslutade entreprenader	-34 077	-33 947
Summa	2 387	2 312

FAKTURERADE MEN EJ UPPARBETADE INTÄKTER

Koncernen, Mkr	2019	2018
Fakturering på ej avslutade entreprenader	58 836	55 619
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	-53 218	-48 778
Summa	5 618	6 841

FÖRÄNDRING AV KONTRAKTSBALANSER

Koncernen, Mkr	2019		2018	
	Upparbetade men ej fakturerade intäkter	Fakturerade men ej upparbetade intäkter	Upparbetade men ej fakturerade intäkter	Fakturerade men ej upparbetade intäkter
Intäkt redovisad i perioden som ingick i fakturerad men ej upparbetad intäkt vid periodens ingång		6 841		6 252
Fakturering under året, reducerad med belopp som redovisats som intäkt under året		-5 618		-6 841
Överföring från upparbetad men ej fakturerad intäkt vid periodens början till kundfordringar	-2 312		-2 408	
Upparbetning under året, reducerad med belopp som fakturerats under året	2 387		2 312	
Valutakursdifferenser	14	17	29	24

Intäkter som redovisas under rapportperioden från uppfyllda prestationsåtaganden under tidigare perioder uppgick till -227 Mkr (-330).

Upparbetade intäkter från pågående entreprenader redovisas över tid. Beräkningen av upparbetningsgraden sker på basis av nedlagda projekt-kostnader vid periodens utgång i förhållande till den mot projektintäkten svarande projektkostnaden för hela entreprenaden.

I balansräkningen redovisas entreprenaduppdragen brutto projekt för projekt antingen som Upparbetade men ej fakturerade intäkter bland omsättningstillgångarna eller som Fakturerade men ej upparbetade intäkter bland kortfristiga skulder. De projekt som har högre upparbetade intäkter än vad som fakturerats redovisas som tillgång medan de projekt som har fakturerats mer än upparbetade intäkter redovisas som skuld.

Not 28 Eget kapital

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Koncernen	A-aktier	B-aktier	Totalt antal emitterade fullt betalda aktier	Aktiekapital, kronor
Emitterade per 1 januari 2019	34 319 957	261 729 773	296 049 730	1 583 866 056
Emitterade per 31 december 2019	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⁾	
	2019	2018	2019	2018
Ingående återköpta egna aktier	1 086 984	1 086 984	929	929
Utgående återköpta egna aktier	1 086 984	1 086 984	929	929

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

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

ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner.

RESERVER

Omräkningsreserv

Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Moderbolaget och koncernen presenterar sina finansiella rapporter i svenska kronor. Vidare består omräkningsreserven av valutakursdifferenser som uppstår vid omvärdering av skulder som upptagits som säkringsinstrument av en nettoinvestering i en utländsk verksamhet.

Verkligtvärdereserv

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

Säkringsreserv

Säkringsreserven innefattar den effektiva andelen av den ackumulerade nettoförändringen av verkligt värde på ett kassaflödessäkringsinstrument hänförligt till säkringstransaktioner som ännu inte har inträffat.

BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE ÅRETS RESULTAT

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

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 överförs 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.

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	2019	2018
Banklån	3 086	2 657
Obligationer	1 498	2 048
Leasingskulder	1 033	-
Finansiella leasingskulder	-	431
Övriga långfristiga skulder	-	58
Summa	5 617	5 194

KORTFRISTIGA SKULDER

Koncernen, Mkr	2019	2018
Banklån	1 074	726
Företagscertifikat	1 359	730
Obligationer	750	200
Leasingskulder	310	-
Finansiella leasingskulder	-	162
Lån från joint ventures	0	0
Summa	3 493	1 818

FINANSIELLA LEASINGSKULDER

Finansiella leasingskulder förföll till betalning enligt nedan:

Koncernen, Mkr	Minimileaseavgifter 2018	Ränta 2018	Kapitalbelopp 2018
Inom ett år	171	9	162
Mellan ett och fem år	429	9	420
Senare än om fem år	11	0	11
Summa	611	18	593

Variabla leasingavgifter uppgick 2018 till 0 Mkr.

FÖRÄNDRING AV SKULDER

Koncernen, Mkr	2018-12-31	Justering IFRS 16	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande poster			Valutakurs- differens	2019-12-31
				Nya leasingavtal	Förvärv ¹⁾	Övriga förändringar		
Banklån	3 383		712		25	40	4 160	
Företagscertifikat	730		629				1 359	
Obligationer	2 248						2 248	
Leasingskulder	-	1 443	-408	447	1	-156 ²⁾	1 343	
Finansiell leasing	593	-593				16	-	
Lån från joint ventures	0		-11		11		0	
Övriga skulder	58		-146			88 ³⁾	-	
Summa	7 012	850	776	447	37	-68	9 110	

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

²⁾ Avser förlängningar, indexförändringar och avslut av kontrakt.

³⁾ Omvärdering av skuld för kostnader avseende förvärv.

Ej kassaflödespåverkande poster

Koncernen, Mkr	2017-12-31	Kassaflöde	Nya leasingavtal	Förvärv	Valutakursdifferens	2017-12-31
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

Moderbolaget, Mkr	2018-12-31	Kassaflöde ¹⁾	2019-12-31
Skulder koncernföretag	3 883	-1 092	2 791
Summa	3 883	-1 092	2 791

Moderbolaget, Mkr	2017-12-31	Kassaflöde ¹⁾	2018-12-31
Skulder koncernföretag	6 326	-2 443	3 883
Summa	6 326	-2 443	3 883

¹⁾ Förändring av lån enligt kassaflödesanalysen uppgår till -1 104 Mkr (-2 464), vilket även inkluderar förändring av saldo på koncernkonto med -12 Mkr (-21).

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 2019 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 167 Mkr (169). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,95 procent (1,01) respektive 0,65 procent (0,65).

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 premie-reduktioner. Vid utgången av 2019 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (142).

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	
	2019	2018	2019	2018
Kostnader för avgiftsbestämda planer	864	798	45	41
Varav ITP 2-plan finansierad i Alecta	194	191	8	8

Not 31 Avsättningar

AVSÄTTNINGAR SOM ÄR LÅNGFRISTIGA SKULDER

Koncernen, Mkr	2019	2018
Garantikostnader	513	442
Återställningskostnader	131	124
Löneskatt på pensionskostnader	138	111
Tvister	13	14
Åtagande i joint ventures	74	60
Övrigt	73	65
Summa	942	816

AVSÄTTNINGAR SOM ÄR KORTFRISTIGA SKULDER

Koncernen, Mkr	2019	2018
Ej upparbetad befordrad förlust	24	25
Garantikostnader	98	180
Återställningskostnader	-	3
Tvister	29	25
Övrigt	63	33
Summa	214	266

AVSÄTTNINGAR

Moderbolaget, Mkr	2019	2018
Löneskatt på pensionskostnader	41	36
Summa	41	36

	Ej upp- arbetad befarad förlust	Garanti- kostnader	Återställ- ningskost- nader	Löneskatt på pensions- kostnader	Tvister	Åtagande i joint ventures	Övrigt	Totalt
Koncernen, Mkr 2019								
Redovisat värde vid årets ingång	25	622	127	111	39	60	98	1 082
Avsättningar som gjorts under året	3	393	13	40	14	17	50	530
Belopp som tagits i anspråk under året	-4	-407	-11	-13	-5	-2	-9	-451
Outnyttjade belopp som har återförts under året					-7	-2	-4	-13
Ökning under året av diskonterade belopp			1					1
Valutakursdifferens		3	1		1	1	1	7
Redovisat värde vid årets utgång	24	611	131	138	42	74	136	1 156
Varav långfristig del av avsättningarna		513	131	138	13	74	73	942
Varav kortfristig del av avsättningarna	24	98			29		63	214

	Ej upp- arbetad befarad förlust	Garanti- kostnader	Återställ- ningskost- nader	Löneskatt på pensions- kostnader	Tvister	Åtagande i joint ventures	Övrigt	Totalt
Koncernen, Mkr 2018								
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

Moderbolaget, Mkr	2019	2018
Redovisat värde vid årets ingång	36	32
Avsättningar som gjorts under året	14	6
Belopp som tagits i anspråk under året	-9	-2
Redovisat värde vid årets utgång	41	36
Varav långfristig del av avsättningarna	41	36

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. Utflödet av resurser sker under projektens garantitid som huvudsakligen uppgår till två till fem år. Då effekten av när i tiden betalning sker inte är väsentlig, nuvärdeberäknas inte förväntade framtida utbetalningar. 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	
	2019	2018	2019	2018
Villkorad köpeskillning	-	23		
Derivat som innehas för säkring	13	22		
Övriga skulder	59	116		
Summa	72	161	-	-

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Skulder till joint ventures	8	13		
Villkorad köpeskillning	1	11		
Källskatt, sociala avgifter	205	204	4	4
Mervärdesskatt	684	647	5	
A-conto pågående arbete	548	358		
Derivat som innehas för säkring	3	1		
Övriga skulder	497	223	3	0
Summa	1 946	1 457	12	4

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Moderbolaget, Mkr	2019	2018
Upplupna lönekostnader	34	38
Upplupna sociala avgifter	25	18
Upplupna omkostnader	16	10
Summa	75	66

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, andelar i svenska bostadsrättsföreningar, 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. Andelar i bostadsrättsföreningar värderas till verkligt värde enligt marknadspris på likartade bostäder i samma storlek och i samma geografiska område. Verkligt värde för koncernens andelar i onoterade fonder är baserat på värdering erhållen från förvaltande institut och 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. Vid utgången av 2019 uppgår koncernens villkorade köpeskillningar till 1 Mkr (34). Den enskilt största av koncernens villkorade köpeskillningar vid utgången av 2018 avsåg ett visst tillstånd rörande bergtäktverksamhet och uppgick till 22 Mkr.

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.

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

	Värderade till verkligt värde via resultat- räkningen		Derivat som används i säkrings- redovisning		Upplupet anskaffnings- värde		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Koncernen, Mkr												
Finansiella tillgångar												
Andra långfristiga värdepappersinnehav	77	109							77	109	77	109
Räntebärande långfristiga fordringar					1 086	1 445			1 086	1 445	1 089	1 449
Andra långfristiga fordringar				0	10	89			10	89	10	89
Kundfordringar					9 285	10 166			9 285	10 166	9 285	10 166
Räntebärande kortfristiga fordringar					144	640			144	640	144	640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					9	33			9	33	9	33
Övriga kortfristiga fordringar	0	1			229	513			229	514	229	514
Andra kortfristiga värdepappersinnehav	388	0							388	0	388	0
Likvida medel					373	1 376			373	1 376	373	1 376
Summa finansiella tillgångar	465	110		0	11 136	14 262		-	11 601	14 372	11 604	14 376
Finansiella skulder												
Räntebärande långfristiga skulder							5 617	5 194	5 617	5 194	5 617	5 187
Övriga långfristiga skulder	0	23	13	22			59	116	72	161	72	161
Räntebärande kortfristiga skulder							3 493	1 818	3 493	1 818	3 493	1 818
Leverantörsskulder							4 295	5 177	4 295	5 177	4 295	5 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter							10	4	10	4	10	4
Övriga kortfristiga skulder	4	12					258	91	262	103	262	103
Summa finansiella skulder	4	35	13	22	-	-	13 732	12 400	13 749	12 457	13 749	12 450
Oredovisade vinster/förluster ¹⁾											3	11

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

Effekter av värdering av valutaswappar till verkligt värde ingår i koncernens resultaträkning med totalt -4 Mkr (-17). Effekter av värdering av onoterade aktier och fonder inklusive erhållna utdelningar uppgår till 16 Mkr (25).

	Värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Upplupet anskaffningsvärde		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde		
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Moderbolaget, Mkr											
Finansiella tillgångar											
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0						0	0	0	0
Kundfordringar				1	0			1	0	1	0
Kortfristiga fordringar koncernföretag				2 479	2 736			2 479	2 736	2 479	2 736
Summa finansiella tillgångar	0	0		2 480	2 736		-	2 480	2 736	2 480	2 736
Finansiella skulder											
Långfristiga skulder till koncernföretag						2 791	3 883	2 791	3 883	2 791	3 883
Leverantörsskulder						32	31	32	31	32	31
Kortfristiga skulder till koncernföretag						404	59	404	59	404	59
Summa finansiella skulder	-	-	-	-	-	3 227	3 973	3 227	3 973	3 227	3 973

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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Finansiella tillgångar						
Andra långfristiga värdepappersinnehav			77	109	77	109
<i>Varav onoterade aktier</i>			19	20	19	20
<i>Varav onoterade fonder</i>			58	89	58	89
Övriga kortfristiga fordringar		1			-	1
<i>Varav valutaderivat</i>		1			-	1
Andra kortfristiga värdepappersinnehav			388	0	388	0
<i>Varav återköpta andelar i bostadsrättsföreningar</i>			388	0	388	0
Summa finansiella tillgångar		1	465	109	465	110
Finansiella skulder						
Övriga långfristiga skulder	13	22		23	13	45
<i>Varav ränteswappar</i>	13	18			13	18
<i>Varav råvarusäkkring med termin</i>		4			-	4
<i>Varav villkorad köpeskillning</i>				23	-	23
Övriga kortfristiga skulder	3	1	1	11	4	12
<i>Varav valutaderivat</i>	2	1			2	1
<i>Varav råvarusäkkring med termin</i>	1				1	-
<i>Varav villkorad köpeskillning</i>			1	11	1	11
Summa finansiella skulder	16	23	1	34	17	57

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

Koncernen, Mkr	Andra långfristiga värdepappersinnehav				Andra kortfristiga värdepappersinnehav
	Onoterade fonder		Onoterade aktier		Återköpta andelar i bostadsrättsföreningar
	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019
Ingående balans	89	59	20	21	0
Investeringar	9	19			1 975
Försäljningar			-1	-12	-1 142
Erhållen utdelning	-55	-3			
Redovisat i periodens resultat					
Kostnader för produktion ¹⁾					-445
Finansnetto	15	14		11	
Redovisat i övrigt totalresultat			0		
Utgående balans	58	89	19	20	388

¹⁾ Har mötts av projektreserver på 391 Mkr varför nettoeffekten i resultaträkningen uppgår till -54 Mkr.

Koncernen, Mkr	Villkorad köpeskillning	
	2019	2018
Ingående balans	34	34
Årets förvärv	-	2
Årets utbetalningar	-31	-3
Redovisat i årets resultat:		
Övriga rörelsekostnader (+) / övriga rörelseintäkter (-)	-3	1
Räntekostnad (diskontering) ¹⁾	1	0
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0
Utgående balans	1	34

¹⁾ Redovisas i finansnettot.

De villkorade köpeskillningarna kommer att uppgå från 0 Mkr till maximalt 1 Mkr.

1 **Not 35** Finansiella risker och finanspolicy

2 **FINANSFÖRVALTNINGEN**

3 Konkernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finan-
4 siella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resul-
5 tat och kassaflöde till följd av förändringar i valutakurser, räntenivåer,
6 refinansierings- och kreditrisker. Konkernens finansförvaltning styrs i
7 enlighet med gällande finanspolicy, vilken fastställs av Peabs styrelse
8 och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och
9 limiter för finansverksamheten. Styrelsen har utsett ett finansutskott,
10 som leds av styrelsens ordförande, vilket mellan styrelsemötena kan ta
11 beslut under gällande finanspolicy. Finansutskottet ska redogöra för
12 tagna beslut på nästkommande styrelsemöte. Koncernfunktion Ekonomi
13 och finans samt koncernens internbank Peab Finans AB svarar för sam-
14 ordningen av koncernens finansverksamhet. Den övergripande mål-
15 sättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv
16 finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat
17 som härrör från finansiella risker.

18 Likviditetsrisken är risken att Peab kan få problem att fullgöra sina
19 betalningsskyldigheter till följd av bristande likviditet eller problem att
20 omsätta eller att ta upp nya externa lån. För att säkra tillgången på likvi-
21 ditet tecknas bindande kreditlöften. Konkernen har en månadsplanering
22 avseende tillgänglig likviditet som omfattar alla koncernens enheter.
23 Planeringen uppdateras varje vecka. Konkernens prognoser omfattar
24 även likviditetsplanering på medellång sikt. Likviditetsplaneringen
25 används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för finansie-
26 ringen av koncernen.

27 Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtag-
28 anden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsedda
29 kostnader. Likviditetsriskerna hanteras av den centrala finansavdel-
30 ningen för hela koncernen och per årsskiftet fanns tillgänglig likviditet
31 enligt nedan.

32 **TILLGÄNGLIG LIKVIDITET**

33 Koncernen, Mkr	34 2019-12-31	35 2018-12-31
36 Kassa och bankplaceringar	37 373	38 1 376
39 Outnyttjade checkräkningskrediter	40 1 000	41 1 000
42 Övriga outnyttjade kreditlimiter	43 5 000	44 4 200
45 Likviditetsåtagande för utestående företagscertifikat	-1 360	-730
Summa	5 013	5 846

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 78 månader (66), på ej utnyttjade krediter 27 månader (18) samt på totala beviljade krediter 57 månader (45). Under 2019 har Peab refinansierat sin kreditfacilitet. Grundfinansiering utgörs av en kreditfacilitet på totalt 7 400 Mkr och löper till september 2024, efter utnyttjande av förlängningsoptioner. Den nya kreditfaciliteten är baserad på Peabs finansiella situation med hänsyn till förvärvet av YIT:s beläggnings- och ballastverksamhet. Tillträde skedde den 1 april 2020. Den del som är relaterad till förvärvet uppgår till 3,0 miljarder kronor och aktiverades i samband med tillträde. 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 2019.

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 1 360 Mkr (730).

Peab har sedan 2012 ett MTN-program med en låneram på 5 miljarder kronor. Under 2019 har nya obligationslån emitterats om 200 Mkr (1 700) under MTN-programmet medan obligationslån om nominellt 200 Mkr (100) förfallit under året. Vid årsskiftet hade Peab utestående obligationslån uppgående till nominellt 2 250 Mkr (2 250).

Totala beviljade kreditlöften, exklusive del av certifikatprogrammet som ej utnyttjats och exklusive ej utnyttjad del av MTN-programmet, uppgick den 31 december 2019 till 14 346 Mkr (12 212). Utav totala beviljade kreditlöften var 8 346 Mkr (7 012) utnyttjat.

LÖPTIDANALYS FINANSIELLA SKULDER, ODISKONTERADE KASSAFLÖDEN INKLUSIVE RÄNTA

Koncernen 2019, Mkr	Valuta	Medelränta på balansdagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK	Förfall 2020	Förfall 2021	Förfall 2022	Förfall 2023	Förfall 2024	Förfall 2025-
Banklån	SEK	1,6	1 001	1 001	312	51	76	380	181	
Banklån	NOK	3,2	826	874	508	307	22	5	14	19
Banklån	EUR	0,8	262	2 734	604	67	14	14	14	2 021
Företagscertifikat	SEK	0,4	1 360	1 360	1 360					
Obligationslån	SEK	1,1	2 294	2 294	774	1 014	305	201		
Leasingskulder, exkl tomträter	SEK	1,7	820	820	115	84	226	50	32	313
Leasingskulder, exkl tomträter	NOK	3,4	220	233	45	50	39	26	49	24
Leasingskulder, exkl tomträter	EUR	2,9	7	71	19	12	19	7	6	8
Leasingskulder, tomträter ¹⁾	SEK	3,3	89	89	3	3	3	3	3	75
Leasingskulder, tomträter ¹⁾	EUR	5,0	20	204	10	10	10	10	10	154
Summa räntebärande finansiella skulder				9 680	3 750	1 597	714	696	310	2 615
Leverantörsskulder	SEK		3 536	3 536	3 536					
Leverantörsskulder	NOK		557	589	589					
Leverantörsskulder	EUR		16	170	170					
Övriga skulder	SEK		307	307	248	59				
Övriga skulder	NOK		7	7	7					
Övriga skulder	EUR		0	2	2					
Derivat	SEK			16	10	6	0			
Summa icke räntebärande finansiella skulder				4 627	4 562	65	0			
Summa finansiella skulder				14 307	8 312	1 662	714	696	310	2 615

¹⁾ För leasingskulder avseende tomträter inkluderas i tabellen ovan betalningar av tomträtsavgäld under kommande perioder. För perioder före 2025 anges betalningarna odiskonterade, men för perioden 2025 och senare anges det diskonterade värdet av återstående betalningar eftersom en tomträtt utgör en evig förpliktelse att betala tomträtsavgäld. Per den 31 december 2019 uppgick koncernens leasingskulder för tomträter till 293 Mkr, se vidare not 36 Leasingavtal.

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 leasingskulder	SEK	1,3	516	516	125	161	197	9	9	15
Finansiella leasingskulder	NOK	3,2	102	104	37	32	19	11	5	
Finansiella leasingskulder	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

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 exklusive tillkommande leasingkulder enligt IFRS 16 uppgick den 31 december 2019 till 6 743 Mkr (3 551). De totala räntebärande skulderna exklusive tillkommande leasingkulder enligt IFRS 16 uppgick till 8 346 Mkr (7 012) varav de kortfristiga var 3 342 Mkr (1 818).

Räntederivat

Mkr	Valuta	Effektivränta %	Belopp SEK	Förfall 2022
Ränteswappar 2019-12-31	SEK	2,3	250	250
Ränteswappar 2018-12-31	SEK	2,4	250	250

Som framgår av nedanstående sammanställning löper 7 614 Mkr (6 337) av koncernens totala räntebärande skulder inklusive derivat med en räntebindning som är kortare än ett år. Räntebärande tillgångsposter om totalt 643 Mkr (1 677) löper med en kort räntebindningstid vilket medför att 6 971 Mkr (4 660) av koncernens nettoskuld inklusive derivat har en räntebindningstid som är kortare än ett 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 2019-12-31

Räntebindningstid	Belopp, Mkr	Genomsnittlig effektiv ränta, procent	Andel, procent
2020	7 864	1,2	94
2021-	482	2,1	6
Summa	8 346	1,4	100

Räntebindning på utnyttjade krediter inklusive derivatinstrument 2019-12-31

Räntebindningstid	Belopp, Mkr	Genomsnittlig effektiv ränta, procent	Andel, procent
2020	7 614	1,2	91
2021-	732	2,2	9
Summa	8 346	1,5	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 2019 fördelade sig upplåningen inklusive leasing men exklusive valuta- och räntederivat enligt följande:

	2019-12-31		2018-12-31	
	Lokal valuta i miljoner	Mkr	Lokal valuta i miljoner	Mkr
SEK	5 427	5 427	4 439	4 439
EUR	253	2 641	170	1 746
NOK	985	1 042	807	827
Summa		9 110		7 012

Enligt finanspolicyn får den genomsnittliga räntebindningstiden på den totala upplåningen uppgå till maximalt 24 månader. Peab har valt en kort räntebindning för utestående krediter. Per den 31 december 2019 fanns ränteswappar om totalt 250 Mkr (250) med löptid om 2 år och till en effektiv ränta om 2,3 procent (2,4) enligt nedanstående tabell. I ränteswappen betalar Peab fast ränta samt erhåller rörlig ränta (Stibor 3 månader). Swapavtalet redovisas till verkligt värde vid bokslutstillfällena. Per 2019-12-31 var ränteswappens verkliga värde -13 Mkr (-18).

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 bokslutstillfallet redovisas valutaswapparna till verkligt värde och värdeförändringen bokförs som orealiserad valutakursdifferens i resultaträkningen samt som kortfristiga fordringar och skulder i balansräkningen. Vid årsskiftet 2019 fanns utestående valutaswappar avseende finansiell exponering om 0 MEUR (0). Valutakursdifferenser i finansnettot från finansiella exponeringar uppgick under året till -2 Mkr (-35). Valutakursdifferenser i rörelseresultatet uppgick till -3 Mkr (-4).

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 2019 uppgick säkringar genom valutaterminer i EUR för utländska nettotillgångar i Finland till 6 MEUR (10).

Utländska nettotillgångar

Lokal valuta i miljoner	2019	Varav säkrat	2018	Varav säkrat
NOK	1 844	-	1 433	-
EUR	78	6	72	10
PLN	1	-	2	-

En förändring av Euro-kursen per 31 december 2019 med tio procent skulle innebära en omräkningseffekt av det egna kapitalet med 75 Mkr (64). En motsvarande förändring av den norska kronan skulle ge en omräkningseffekt av det egna kapitalet med 195 Mkr (147). 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 49 Mkr (86).

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 2019 fanns kurssäkringar avseende prognostiserade valutaflöden om 9 MEUR (12). Peab tillämpade inte säkringsredovisning för dessa säkringar.

Effekt av säkringsredovisning

Nedan framgår säkringsredovisningens påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Koncernen, Mkr	2019-12-31			Januari - december 2019		
	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	6	-	1	7	-4	Kostnader för produktion
			Övriga långfristiga skulder			
Ränterisk						
Ränteswappar	250	-	13	12	-6	Finansiella kostnader
			Övriga långfristiga skulder			

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	6	-	1	7	-4	Kostnader för produktion
			Övriga långfristiga skulder			
Ränterisk						
Ränteswappar	250	-	13	12	-6	Finansiella kostnader
			Övriga långfristiga skulder			

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 motpartsrisken 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 mellanhanden 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	2019		2018	
	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade bruttobelopp	0	16	1	23
Belopp som omfattas av avtal om nettning	0	0	0	0
Nettobelopp efter avtal om nettning	0	16	1	23

Peab har under 2019 inte drabbats av några finansiella kreditförluster. Den sammanlagda motpartsexponeringen avseende derivathandel, beräknad som nettofordran per motpart, uppgick vid utgången av 2019 till 0 Mkr (1). Beräknad bruttoexponering för motpartsrisken avseende likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 373 Mkr (1 376). Merparten av koncernens likvida medel var placerade i bank med kreditrating om AA- från Standard & Poor's.

Förlustreserv för räntebärande fordringar

Koncernen 2019, Mkr	2019	2018
Ingående balans per 1 januari	5	-
Justering retroaktiv tillämpning av IFRS 9	-	5
Justerad ingående balans per 1 januari enligt IFRS 9	5	5
Omvärdering av förlustreserver, netto	-2	0
Utgående balans per 31 december	3	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. Däri finns bland annat angivet var beslut tas om kreditlimiter 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 2019 till 29 Mkr (22). Kreditkvaliteten i ej förfallna kundfordringar bedöms vara god. Förfallna kundfordringar över 90 dagar, exklusive förlustreserv, uppgick till 2 539 Mkr (2 538). 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 2019, Mkr	2019	2018
Privata kunder	5 701	5 143
Offentliga kunder	3 008	3 376
Svenska bostadsrättsföreningar	393	1 182
Joint venture	214	501
Kundfordringar, brutto	9 316	10 202
Förlustreserv	-31	-36
Kundfordringar, netto	9 285	10 166

Nedskrivna kundfordringar

Koncernen, Mkr	2019	2018
Ingående balans per 1 januari	36	46
Justeringar retroaktiv tillämpning av IFRS 9	-	5
Justerad ingående balans per 1 januari enligt IFRS 9	36	51
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	-30	-21
Nedskrivningar	5	5
Omklassificering	21	1
Valutakursdifferens	-1	0
Utgående balans	31	36

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	2019	2018
Aktiekapital	1 584	1 584
Övrigt tillskjutet kapital	2 576	2 576
Reserver	-4	-68
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	8 108	7 255
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 264	11 347

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 2019 till 31,7 procent (30,4).

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 2019 till 17,9 procent (19,6). Det är styrelsens uppfattning att måltalet är på en långsiktigt relevant nivå för Peab. Som en jämförelse uppgick koncernens genomsnittliga räntekostnad för räntebärande upplåning inklusive derivat per 31 december 2019 till 1,5 procent (1,4).

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. 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 styrelse föreslog i februari 2020 dels en ordinarie utdelning på 4,20 kronor per aktie och dels en extra utdelning av samtliga aktier i ett nybildat bolag, Annehem Fastigheter, innehållande Peabs helägda färdigställda kommersiella fastigheter. Till följd av coronavirusets spridning och dess effekter i omvärlden och på de finansiella marknaderna beslöt Peabs styrelse att dra tillbaka förslagen till årsstämman. Styrelsens ambition är att löpande utvärdera utdelningskapaciteten och beroende av utvecklingen kunna fatta beslut om såväl kontant utdelning som tidpunkt för utdelning av samtliga aktier i Annehem Fastigheter. För 2018 uppgick utdelningen till 4,20 kronor per aktie, vilket motsvarade 59 procent av årets resultat.

Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2019 till 1 086 984 B-aktier, motsvarande 0,4 procent av totalt antal aktier. Peabs årsstämma beslöt den 9 maj 2019 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 2019 har inga återköp eller avyttringar gjorts.

Not 36 Leasing

Koncernen 2019, Mkr	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Förvaltningsfastighet	Projekt- och exploateringsfastighet	Totalt
Avskrivningar under året	-153	-233	-	-	-386
Utgående redovisat värde	537	702	58	167	1 464

Tillkommande nyttjanderätter 2019 uppgick till 447 Mkr. I detta belopp ingår anskaffningsvärdet för under året nyanskaffade nyttjanderätter samt tillkommande belopp vid omprövning av leasingkulder på grund av ändrade betalningar till följd av att leasingperioden har förändrats.

ÖVRIGA LEASINGUPPLYSNINGAR

Peab redovisar räntekostnader på leasingkulder med 40 Mkr. Total utbetalning för leasing uppgår till 1 981 Mkr.

Årets kostnad för korttidsleasingavtal uppgår till 1 528 Mkr. Årets kostnad för leasingavtal för mindre värde uppgår till 26 Mkr. Variabla avgifter som inte ingår i leasingkulden uppgår till 5 Mkr.

Räntebärande skulder för leasing framgår av not 29 och löptidsanalys framgår av not 35.

- Byggnader och mark – avser huvudsakligen kontors- och lokalhyror, tomträtter och markarrenden. Kontors- och lokalhyror löper vanligtvis mellan tre och tio år. I de fall det är rimligt säkert att förlängningsoptionen kommer att nyttjas ingår denna i leasingperioden. Tomträtter som inte är uppsägningsbara anses ha en evig leasingperiod.
- Maskiner och inventarier – avser huvudsakligen fordon. Hyresavtalen löper vanligtvis på fyra till fem år inklusive förlängningsoption.
- Förvaltningsfastigheter – avser tomträtter. Tomträttsavtal som inte är uppsägningsbara anses ha en evig leasingperiod.
- Projekt- och exploateringsfastigheter – avser tomträtter. Tomträttsavtal som inte är uppsägningsbara anses ha en evig leasingperiod.

LEASINGAVTAL DÄR FÖRETAGET ÄR LEASEGIVARE

Årets intäktsförda leasingavgifter:

Koncernen, Mkr	2019	2018
Minimileaseavgifter	119	141
Variabla avgifter	12	19
Totala leasingintäkter	131	160

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Koncernen, Mkr	2019	2018
Inom ett år	109	75
Mellan ett och fem år	212	171
Senare än fem år	54	41
Summa	375	287

LEASINGAVTAL DÄR FÖRETAGET ÄR LEASETAGARE

Årets kostnadsförda leasingavgifter:

Koncernen, Mkr	2018
Totala leasingkostnader	258

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Koncernen, Mkr	2018
Inom ett år	236
Mellan ett och fem år	472
Senare än fem år	38
Summa	746

Som operationella leasingavtal klassificerades lokalhyror, kontorsinventarier samt vissa fordon. Huvuddelen av leasingkostnaden avsåg hyra av lokaler enligt operationella leasingavtal. Leasingavtalen löpte utan särskilda restriktioner med en option till förlängning. Övriga avtal om operationell leasing var fördelade på en mängd mindre avtal.

Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrs uppgick endast till marginella belopp.

Not 37 Investeringsåtaganden

Under 2019 har koncernen slutit avtal om att förvärva materiella anläggningstillgångar uppgående till 185 Mkr (101). Därutöver har koncernen tagit beslut om att uppföra byggnader (kontor) där de återstående investeringarna uppgår till 105 Mkr (255).

Koncernen hade inga åtaganden vid utgången av 2019 eller 2018 att investera i samarbetsarrangemang.

Företag klassificerade som samarbetsarrangemang har åtagit sig investeringar om 1 434 Mkr (1 571). 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, eventalförpliktelser och eventaltillgångar

STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
För egna skulder och avsättningar				
Fastighetsinteckningar ¹⁾	3 109	1 730		
Tillgångar med äganderättsförbehåll	1 266	1 254		
Övrigt	52	51		
Summa	4 427	3 035	-	-

¹⁾ Som ställd säkerhet redovisas 576 Mkr (308) som anläggningstillgång och 2 533 Mkr (1 422) som omsättningstillgång.

EVENTALFÖRPLIKTELSE/ANSVARSFÖRBINDELSER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Solidariskt ansvar som delägare i handels- och kommanditbolag	96	102	-	-
Borgen och entreprenadgarantier för koncernföretag	-	-	13 809	13 059
Borgensförbindelser till förmån för samarbetsarrangemang	2 914	2 722	2 914	2 722
Borgensförbindelser för kreditiv i bostadsrättsföreningar ¹⁾	6 207	7 580	6 207	7 580
Övriga borgensförbindelser	-	-	-	-
Summa	9 217	10 404	22 930	23 361

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. Garantierna tas därmed inte upp som ansvarsförbindelse.

Not 39 Disposition av bolagets vinst

UTDELNINGSFÖRSLAG

Peabs styrelse föreslog i februari 2020 dels en ordinarie utdelning på 4,20 kronor per aktie och dels en extra utdelning av samtliga aktier i ett nybildat bolag, Annehem Fastigheter, innehållande Peabs helägda färdigställda kommersiella fastigheter. Till följd av coronavirusets spridning och dess effekter i omvärlden och på de finansiella marknaderna beslöt Peabs styrelse att dra tillbaka förslagen till årsstämman. Styrelsens ambition är att löpande utvärdera utdelningskapaciteten och beroende av utvecklingen kunna fatta beslut om såväl kontant utdelning som tidpunkt för utdelning av samtliga aktier i Annehem Fastigheter.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor;

Överkursfond	2 308 208 948
Balanserat resultat	3 584 566 148
Årets resultat	1 262 600 780
Summa	7 155 375 876

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

Balanseras i ny räkning ¹⁾	7 155 375 876
Summa	7 155 375 876
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 25,7 procent av kapitalet och 57,7 procent av rösterna vid utgången av 2019.

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	2019	2018
Transaktioner med samarbetsarrangemang		
Försäljning till samarbetsarrangemang ¹⁾	1 566	1 631
Inköp från samarbetsarrangemang	13	116
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	48	47
Fordran på samarbetsarrangemang	1 375	2 022
Skuld till samarbetsarrangemang	2	44
Utdelning från samarbetsarrangemang	48	94
Kapitaltillskott till samarbetsarrangemang	567	81
Borgensförbindelser till förmån för samarbetsarrangemang	2 914	2 722
Transaktioner med Skistar		
Försäljning till Skistar	232	57
Inköp från Skistar	2	2
Transaktioner med Ekhaga Utveckling AB/Kranpunkten		
Försäljning till Ekhaga Utveckling AB/Kranpunkten	51	47
Inköp från Ekhaga Utveckling AB/Kranpunkten	73	67
Fordran på Ekhaga Utveckling AB/Kranpunkten	5	8
Skuld till Ekhaga Utveckling AB/Kranpunkten	10	15
Utdelning till Ekhaga Utveckling AB/Kranpunkten	259	245
Transaktioner med AB Axel Granlund/Volito		
Försäljning till AB Axel Granlund/Volito	8	23
Fordran på AB Axel Granlund/Volito	-	2
Utdelning till AB Axel Granlund/Volito	82	78

¹⁾ Under 2018 avyttrades 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.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Moderbolaget, Mkr	2019	2018
Transaktioner med dotterföretag		
Försäljning till dotterföretag	338	286
Inköp från dotterföretag	79	72
Räntekostnader till dotterföretag	69	92
Fordran på dotterföretag	2 479	2 736
Skuld till dotterföretag	3 195	3 943
Kapitaltillskott till dotterföretag	98	51
Transaktioner med AB Axel Granlund/Volito		
Utdelning till AB Axel Granlund/Volito	82	78
Transaktioner med Ekhaga Utveckling AB/Kranpunkten		
Utdelning till Ekhaga Utveckling AB/Kranpunkten	259	245

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 marknadsmässiga villkor.

1 **Not 41** Koncernföretag

	Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ^{(1) (2)}	Redovisat värde i moderbolaget, Mkr		Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ^{(1) (2)}	Redovisat värde i moderbolaget, Mkr	
					2019	2018					2019	2018
2	Peab Finans AB	556552-1324	Båstad	100,0%	1 616	1 616	Telemark Vestfold Utvikling AS	987 208 279	Skien	100,0%	-	-
3	Peab Sverige AB	556099-9202	Båstad	100,0%	3 622	3 622	Kjølnes Eiendom AS	991 085 033	Skien	75,0%	-	-
4	Peab Sp.z.o.o	40624	Warszawa	100,0%	-	-	Peab Industri AB	556594-9558	Ängelholm	100,0%	2 588	2 588
5	Peab Bemanning AB	556737-7683	Solna	100,0%	-	-	Peab Industri Sverige AB	556594-9624	Ängelholm	100,0%	-	-
6	Peab Bemanning AS	991 687 971	Lysaker	100,0%	-	-	Grunnarbeid Lysaker AS	996 217 981	Lysaker	100,0%	-	-
7	KB Muraren 135	916837-9841	Båstad	100,0%	-	-	Lambertsson Sverige AB	556190-1637	Båstad	100,0%	-	-
8	KB Mølleværvet	969639-7877	Båstad	100,0%	-	-	Lambertsson Kran AB	556543-5293	Båstad	100,0%	-	-
9	Torghuset i Värnamo AB	556607-6807	Båstad	100,0%	-	-	KB MURAREN 105	916837-9544	Mölnadal	100,0%	-	-
10	Undertak- och Fasadentreprenader Sverige AB	556058-5837	Stockholm	100,0%	-	-	KRANTORP KB	969623-0540	Mölnadal	100,0%	-	-
11	Rörman Installation & Service Sverige AB	556026-0316	Sundbyberg	100,0%	-	-	ATS Kraftservice AB	556467-5998	Båstad	100,0%	-	-
12	Fastighetsförvaltningsbolaget Gasellen 2 HB	916563-4271	Stockholm	100,0%	-	-	ATS Tjänster AB	556501-1011	Helsingborg	100,0%	-	-
13	Olsson & Zarins Baltinvest AB	556439-3592	Uppsala	100,0%	-	-	ATS Entreprenad AB	559156-6061	Båstad	100,0%	-	-
14	Peab Construction Syd AB	556292-2368	Båstad	100,0%	-	-	Hagström i Nås AB	556377-1376	Vansbro	100,0%	-	-
15	Peab Byggservice AB	556066-3675	Båstad	100,0%	-	-	Swerock AB	556081-3031	Helsingborg	100,0%	-	-
16	Peab Fastigheter i Växjö AB	556716-6664	Båstad	100,0%	-	-	Rådasand AB	556042-8699	Lidköping	100,0%	-	-
17	HälsingeBygg i Hudiksvall AB	556624-4025	Hudiksvall	100,0%	-	-	Peab Transport & Maskin AB	556097-9493	Örkelljunga	100,0%	-	-
18	Vårby Fastighets AB	556703-4771	Båstad	100,0%	-	-	AB Roler	556100-0729	Örebro	100,0%	-	-
19	KB Brämregården 18:4	969638-3364	Kristianstad	100,0%	-	-	Swerock Norge AS	987 013 117	Tromsø	100,0%	-	-
20	Peab Bostadsproduktion AB	556554-6487	Båstad	100,0%	-	-	Swecem AB	556919-5760	Helsingborg	100,0%	-	-
21	Norrberga Exploaterings AB	556809-1846	Solna	100,0%	-	-	Skandinaviska Byggelement AB	556034-2148	Helsingborg	100,0%	-	-
22	Peab Anläggning AB	556568-6721	Båstad	100,0%	892	842	Aktiebolaget Smidmek Eslöv	556232-3963	Eslöv	100,0%	-	-
23	Peab Infra Oy	2303725-2	Helsingfors	100,0%	-	-	Lättklinkerbetong AB	556239-1721	Alingsås	100,0%	-	-
24	Skillingenäs AB	556587-0192	Båstad	100,0%	-	-	Peab PGS AB	556428-5905	Båstad	100,0%	-	-
25	Olof Mobjer Entreprenad AB	556445-1275	Båstad	100,0%	-	-	Skandinaviska Byggelement Holding AB	559206-1088	Ängelholm	100,0%	-	-
26	G Nilsson Last & Planering i Ranseröd AB	556236-0908	Båstad	100,0%	-	-	Peab Asfalt AB	556098-8122	Båstad	100,0%	-	-
27	Peab Industribyggnad i Norr AB	556851-7121	Båstad	100,0%	-	-	Peab Asfalt Väst AB	559132-6508	Göteborg	100,0%	-	-
28	Peab Anlegg AS	913 502 566	Lysaker	100,0%	-	-	Bodenhus AB	556279-8768	Boden	100,0%	-	-
29	Solberg Maskin AS ³⁾	999 327 869	Heimdal	90,3%	-	-	Peab Asfalt Norge AS	994 628 577	Lysaker	100,0%	-	-
30	Peab Grundläggning AB	556154-7364	Båstad	100,0%	-	-	Peab Asfaltfräsning AB	559196-4191	Båstad	100,0%	-	-
31	Berg & Betongtätning i Sverige AB	559059-6473	Båstad	100,0%	-	-	Peab Bildrift Norden AB	556707-8380	Helsingborg	100,0%	-	-
32	TRANAB Markbyggnad AB	556687-3963	Örebro	100,0%	-	-	Peab Bildrift Sverige AB	556313-9608	Helsingborg	100,0%	-	-
33	Peab Oy	1509374-8	Helsingfors	100,0%	488	488	Peab Bildrift Norge AS	892 890 692	Lysaker	100,0%	-	-
34	Kehitysytio Pyyntikki Oy	2214064-5	Helsingfors	100,0%	-	-	Peab Vagnpark AB	556234-0371	Båstad	100,0%	-	-
35	Peab Bygg Norge AS	920 003 672	Tromsø	100,0%	861	861	Peab Industri Norge AS	990 609 527	Lysaker	100,0%	-	-
36	K.Nordang AS	936 574 696	Stranda	100,0%	-	-	Kranor AS	976 313 062	Slemmestad	100,0%	-	-
37	Bjørn Bygg AS	943 672 520	Tromsø	100,0%	-	-	Peab Industri Finland AB	556687-9226	Helsingborg	100,0%	-	-
38	Peab Eiendomsutvikling Nord AS	982 794 528	Tromsø	100,0%	-	-	Swerock Oy	1509160-3	Helsingfors	100,0%	-	-
39	Bogstrand AS	996 043 428	Harstad	100,0%	-	-	Lambertsson Oy	0937993-4	Helsingfors	100,0%	-	-
40	Peab Utbygging AS	915 464 254	Tromsø	100,0%	-	-	Annehem Fastigheter AB	556683-4452	Båstad	100,0%	-	22
41	Strandvegen Utvikling AS	916 575 939	Tromsø	100,0%	-	-	Peab Industri Holding OY	3102070-9	Helsingfors	100,0%	-	-
42	Strandvegen Næring AS	921 986 017	Tromsø	100,0%	-	-	Peab Industri Danmark AS	40 964 460	Köpenhamn	100,0%	-	-
43	3F Eiendom AS	998 735 068	Tromsø	100,0%	-	-	Fastighets AB Skeppsdoockan i Malmö	556563-0711	Ängelholm	100,0%	0	0
44	Peab AS	990 040 729	Lysaker	100,0%	-	-	Bröderna Paulsson Peab AB	556113-4114	Båstad	100,0%	157	157
45	Peab Eiendomsutvikling AS	987 099 011	Lysaker	100,0%	-	-	Vejby Transport & Miljö AB	556240-2742	Ängelholm	100,0%	1	1
	CBT Næring AS	921 682 298	Lysaker	100,0%	-	-	Peab Support AB	556061-1500	Stockholm	100,0%	85	57
	CBT Næring 2 AS	921 682 301	Lysaker	100,0%	-	-	Peab Support AS	998 622 670	Lysaker	100,0%	-	-
	Trondheimsveien 113 AS	994 535 250	Lysaker	100,0%	-	-	Peab Support Oy	2586326-7	Helsingfors	100,0%	-	-
	ANS Solligården	957 524 346	Lysaker	100,0%	-	-	Peab Försäkrings AB	556511-5408	Båstad	100,0%	1 370	1 370
	Peab Bolig Prosjekt AS	990 892 385	Lysaker	100,0%	-	-	Birsta Fastigheter AB	556190-3765	Helsingborg	100,0%	60	60
	Nesveien 15 AS	919 202 173	Lysaker	100,0%	-	-	Peabskolan AB	556442-7432	Båstad	100,0%	0	1
							Kompetens och Kultur Norden AB	559141-0625	Båstad	100,0%	-	-

Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ^(1,2)	Redovisat värde i moderbolaget, Mkr		Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ^(1,2)	Redovisat värde i moderbolaget, Mkr		
				2019	2018					2019	2018	
Peab Norden AB	556134-4333	Båstad	100,0%	1	1	Kompligens Fastigheter AB	556691-2555	Båstad	100,0%	-	-	1
Peab Skandinavien AB	556568-8784	Båstad	100,0%	0	0	KB Klagshamn Exploatering	916563-4412	Båstad	100,0%	-	-	2
Flygstaden Intressenter i Söderhamn AB	556438-9665	Båstad	100,0%	241	241	Peab Trading Nord AB	556715-4827	Solna	100,0%	-	-	3
Skånska Stenhus AB	556233-8680	Stockholm	100,0%	-	-	Fastighetsaktiebolaget Ekudden	556628-0326	Alingsås	100,0%	-	-	4
Flygstaden Intressenter i Grevie AB	556541-5360	Båstad	100,0%	-	-	Västgöta mark och entreprenad AB	556644-1308	Alingsås	100,0%	-	-	5
Peab Projektutveckling AB	556715-0254	Båstad	100,0%	41	21	Husgruppen i Alingsås KB	969728-7887	Göteborg	100,0%	-	-	6
Peab Bostad AB	556237-5161	Stockholm	100,0%	-	-	Peab i Kungsbacka 8 AB	556789-7466	Göteborg	100,0%	-	-	7
Peab BU Holding 5 AB	559091-5160	Solna	100,0%	-	-	Peab i Kungsbacka 9 AB	556791-4493	Göteborg	100,0%	-	-	8
Peab Jockeyn AB	559175-8635	Solna	100,0%	-	-	Kista Gärd 3 Parkering AB	556938-3648	Solna	100,0%	-	-	9
Peab Sopsug AB	559170-7715	Solna	100,0%	-	-	Fastighetsbolaget Måsbodarna Tre AB	556691-9907	Solna	100,0%	-	-	10
Peab Johanneslust AB	559175-9773	Solna	100,0%	-	-	Telge Peab AB	556790-5889	Södertälje	100,0%	-	-	11
Peab Teleterassen AB	559181-9478	Solna	100,0%	-	-	Peab Trading Öst AB	556778-8749	Stockholm	100,0%	-	-	12
Peab Messingen Kv4 AB	559181-9494	Solna	100,0%	-	-	Fastighets AB Isolatorn	556913-9644	Solna	100,0%	-	-	13
Peab Ängsviolén AB	559181-9403	Solna	100,0%	-	-	Perioden Fastighets AB	556832-7919	Solna	100,0%	-	-	14
Peab Täljö Strandängar AB	559181-9379	Solna	100,0%	-	-	Peab Trading Solna AB	556793-1554	Solna	100,0%	-	-	15
Peab BU Holding 4 AB	559118-0871	Solna	100,0%	-	-	KB Messingen	916837-9817	Stockholm	100,0%	-	-	16
Rankhus Tomtutveckling AB	559175-9187	Solna	100,0%	-	-	Fastighets AB Spelhamen	556795-0992	Solna	100,0%	-	-	17
Tullholmsvikens Parkerings AB	559181-8769	Solna	75,0%	-	-	DGV i Enskede AB	556750-3791	Stockholm	100,0%	-	-	18
Peab BU Holding 3 AB	559076-5466	Solna	100,0%	-	-	Peab Förskolan AB	556707-9719	Sigtuna	100,0%	-	-	19
Peab Rankhus AB	559040-9974	Solna	100,0%	-	-	Hanbjelken AB	556699-4306	Solna	100,0%	-	-	20
Verkstaden 17 i Västerås AB	559114-5916	Solna	100,0%	-	-	Furuspecialen i Nyköping Fastighets AB	556695-9986	Solna	100,0%	-	-	21
Peab BU Drift AB	559076-5516	Solna	100,0%	-	-	Eldslundfastigheter Sverige AB	556750-2165	Linköping	100,0%	-	-	22
Peab BU Holding 6 AB	559076-5524	Solna	100,0%	-	-	Råsta Arenabostäder AB	556789-3002	Solna	100,0%	-	-	23
Peab Ädellövsbogen AB	559194-3179	Solna	100,0%	-	-	Peab Hermelin AB	556872-5633	Stockholm	100,0%	-	-	24
Gamelstadens Torg AB	559205-3531	Solna	100,0%	-	-	Peab Racketen AB	556721-1635	Stockholm	100,0%	-	-	25
Peab Gamlestads Plaza AB	559221-0057	Solna	100,0%	-	-	Peab Söderbymalm 3:405 AB	556722-0735	Stockholm	100,0%	-	-	26
Peab Österplan 3 i Örebro AB	559081-4603	Solna	100,0%	-	-	Norrvikens Fastigheter AB	556703-1470	Stockholm	100,0%	-	-	27
Fastighets AB Partille 11	556518-4354	Göteborg	100,0%	-	-	Peab Markutveckling AB	556949-4437	Solna	100,0%	-	-	28
Partille 11 Bostad Holding AB	556958-4146	Göteborg	100,0%	-	-	Peab BU Holding 1 AB	559019-1846	Solna	100,0%	-	-	29
Partille 11 Bostad BR 1 AB	556960-0330	Göteborg	100,0%	-	-	Peab Åkermyntan 10 AB	556910-9290	Solna	100,0%	-	-	30
Partille 11 Bostad BR 2 AB	556960-0348	Göteborg	100,0%	-	-	Peab BU Holding 7 AB	559065-1427	Solna	100,0%	-	-	31
Partille 11 Bostad 4A AB	556960-0389	Göteborg	100,0%	-	-	Ale Exploatering AB	556426-2730	Göteborg	100,0%	-	-	32
Partille Port Holding AB	556960-0264	Göteborg	100,0%	-	-	Peab Drotten 10 AB	559032-4686	Solna	100,0%	-	-	33
Fastighets AB Partille Port 4	556960-0280	Göteborg	100,0%	-	-	Peab Högsbo 34:6 AB	556898-8553	Stockholm	100,0%	-	-	34
Peab BU Holding 2 AB	559036-7396	Solna	100,0%	-	-	Peab Sannegården AB	559065-9792	Solna	100,0%	-	-	35
Peab Riksten 1 AB	559036-7354	Solna	100,0%	-	-	Peab i Valla AB	559019-1853	Solna	100,0%	-	-	36
Peab Riksten 2 AB	559036-7461	Solna	100,0%	-	-	Peab Alp Lodge AB	559019-1903	Solna	100,0%	-	-	37
Peab Riksten 3 AB	559036-7453	Solna	100,0%	-	-	Peab Innovation H AB	559019-2497	Solna	100,0%	-	-	38
Peab Riksten 4 AB	559036-7446	Solna	100,0%	-	-	Åkanten Smedstabacken AB	559019-1929	Solna	100,0%	-	-	39
Peab Riksten 5 AB	559194-3963	Solna	100,0%	-	-	Peab Etage AB	559019-1895	Solna	100,0%	-	-	40
Peab Sturefors AB	559065-7499	Solna	100,0%	-	-	Paletten i Valla AB	559019-1887	Solna	100,0%	-	-	41
Stockholms Kommersiella Fastighets AB	556105-6499	Stockholm	100,0%	-	-	White Campus Corner AB	559019-1861	Solna	100,0%	-	-	42
Stora Hammar Exploatering AB	556763-4216	Vellinge	100,0%	-	-	Peab Råsunda Holding AB	559030-7723	Solna	100,0%	-	-	43
Strömstad Exploatering AB	559002-4518	Solna	100,0%	-	-	Visio Exploatering AB	556570-7030	Solna	100,0%	-	-	44
Hatteskär AB	556874-6936	Båstad	100,0%	-	-	Peab Landskampen AB	559164-5907	Solna	100,0%	-	-	45
Peab Projektutveckling Väst AB	556092-9852	Göteborg	100,0%	-	-	Peab Fastighetsutveckling AB	556824-8453	Båstad	100,0%	-	-	
Peab Trading Väst AB	556594-9590	Göteborg	100,0%	-	-	Peab FU Holding 8 AB	559230-5469	Solna	100,0%	-	-	
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%	-	-	Båramo 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%	-	-	

	Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ¹⁾²⁾	Redovisat värde i moderbolaget, Mkr	
					2019	2018
1						
2						
3						
4	Kiinteistö Oy Helsingin Karvaamokuja 1	2405933-0	Helsingfors	100,0%	-	-
5	Property Gardener Oy	2558819-7	Helsingfors	100,0%	-	-
6	Kiinteistö Oy Eventes II	1582860-1	Esbo	100,0%	-	-
7	Kiinteistö Oy Mallanpuisto	1580499-2	Esbo	100,0%	-	-
8	Kiinteistö Oy City Garden	2625235-3	Tammerfors	100,0%	-	-
9	Ultimes Ky	2568845-4	Helsingfors	100,0%	-	-
10	Ultimes Parking Ky	2568844-6	Helsingfors	100,0%	-	-
11	Ultimes II Ky	2850052-5	Helsingfors	100,0%	-	-
12	Peab Fastighetsutveckling Sverige AB	556825-9856	Båstad	100,0%	-	-
13	Peab Utveckling Nord AB	556341-7228	Båstad	100,0%	-	-
14	Peab Ägaarena 1 AB	556741-8552	Solna	100,0%	-	-
15	Peab Ägaarena 2 AB	556741-8560	Solna	100,0%	-	-
16	Peab Drivaarena AB	556741-8578	Solna	100,0%	-	-
17	Peab Hem AB	556077-8499	Båstad	100,0%	-	-
18	Peab Fabriksgratan AB	556963-9825	Solna	100,0%	-	-
19	Peab Kastanjeparken AB	556059-0910	Båstad	100,0%	-	-
20	Annehem Hylliecentrum AB	556683-4478	Båstad	100,0%	-	-
21	Peab Fastighetsutveckling Syd AB	556699-8430	Båstad	100,0%	-	-
22	PeBri Glumslöv AB	556758-6853	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	INSPI Sweden AB	556796-7970	Stockholm	100,0%	-	-
26	Peab FU Sporthall AB	556901-4557	Solna	100,0%	-	-
27	Peab FU Holding 3 AB	556866-8635	Solna	100,0%	-	-
28	Peab FU Almnäs AB	556594-9160	Solna	100,0%	-	-
29	Peab FU Visby AB	556679-4862	Solna	100,0%	-	-
30	Peab FU Visby Exploatering AB	556800-9335	Solna	100,0%	-	-
31	Peab FU Jupiter 11 AB	556892-3428	Solna	100,0%	-	-
32	Peab FU Jupiter 4 AB	556126-0745	Solna	100,0%	-	-
33	Peab FU ÖFU AB	556916-2596	Solna	100,0%	-	-
34	Annehem MAH AB	556919-5752	Solna	100,0%	-	-
35	Peab FU Bommen AB	556928-0752	Solna	100,0%	-	-
36	Peab FU Holding 2 AB	556864-4156	Solna	100,0%	-	-
37	Peab Projektfastigheter AB	556202-6962	Stockholm	100,0%	-	-
38	Peab Park AB	556107-0003	Båstad	100,0%	-	-
39	Kokpunkten Fastighets AB	556759-5094	Stockholm	100,0%	-	-
40	Ängelholms Flygplats AB	556814-2896	Båstad	100,0%	-	-
41	Ljungbyhed Park AB	556545-4294	Båstad	100,0%	-	-
42	Projektfastigheter Götaland AB	556259-3540	Båstad	100,0%	-	-
43	Skånehus AB	556547-6958	Båstad	100,0%	-	-
44	Peab FU Silhouette 1 AB	556895-0116	Solna	100,0%	-	-
45	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%	-	-
	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%	-	-

Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ¹⁾²⁾	Redovisat värde i moderbolaget, Mkr	
				2019	2018
Peab FU Holding 5 AB	556979-7698	Solna	100,0%	-	-
Peab FU Holding 7 AB	559030-7301	Solna	100,0%	-	-
PEKO Fastighet AB	559220-8911	Solna	100,0%	-	-
Peab FU Lager 2 AB	559076-5508	Solna	100,0%	-	-
Peab FU Ledvolten AB	559194-5570	Solna	100,0%	-	-
Peab Grevie AB	556715-0213	Båstad	100,0%	0	0
Peab Invest Yek AB	556753-4226	Båstad	100,0%	-	-
Peab Vejby AB	556663-2682	Båstad	100,0%	0	0
Sieglo AB	556556-0595	Båstad	100,0%	27	97
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
Plex Fastighets AB	559220-9083	Båstad	100,0%	0	-
Plex Holding 2 AB	559230-7028	Båstad	100,0%	-	-
Plex Förslöv Fastighets AB	559230-6897	Båstad	100,0%	-	-
Plex Eskilshem Fastighets AB	559220-9752	Båstad	100,0%	-	-
Plex Eskilstuna Fastighets AB	559230-6889	Båstad	100,0%	-	-

¹⁾ Kapitalandelen överensstämmer med rösträttsandelen.

²⁾ Förutom de koncernföretag som förvärvades under år 2019 (se not 6) överensstämmer kapitalandelen 2019 med kapitalandelen för år 2018.

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	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	13 930	13 881
Inköp	0	-
Lämnade aktieägartillskott	98	51
Försäljning/likvidation	-277	-2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 751	13 930
Ingående uppskrivningar	100	100
Utgående ackumulerade uppskrivningar	100	100
Ingående nedskrivningar	-1 985	-1 865
Försäljning/likvidation	255	2
Årets nedskrivning	-71	-122
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 801	-1 985
Utgående redovisat värde	12 050	12 045

Andelar i koncernföretag har i moderbolagets redovisning under året nedskrivits med -71 Mkr (-122) 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	2019	2018
Periodiseringsfond	2 392	1 922
Ackumulerade avskrivningar utöver plan, immateriella tillgångar	11	8
Ackumulerade avskrivningar utöver plan, maskiner och inventarier	0	0
Summa	2 403	1 930

Not 43 Kassaflödesanalys**BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING**

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Erhållen utdelning	103	99	200	1 509
Erhållna räntor	65	68	1	1
Erlagda räntor	-167	-132	-68	-92

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Resultatandel joint ventures	-327	-108		
Erhållen utdelning från joint ventures	47	94		
Av- och nedskrivningar	1 258	1 024	75	125
Orealiserade valutakurs-differenser	-7	19		
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-142	-86		-1
Rearesultat försäljning av dotterföretag/rörelse	-67	-6		
Avsättningar	89	81	5	4
Förändring verkligt värde finansiella instrument	40	-11		
Övrigt	89	-46		
Summa	980	961	80	128

TRANSAKTIONER SOM INTE MEDFÖR BETALNINGAR

Koncernen, Mkr	2019	2018
Villkorad köpeskilling	-	2
Förvärv av tillgång genom leasing	447	-
Förvärv av tillgång genom finansiell leasing	-	256

FÖRVÄRV AV DOTTERFÖRETAG/RÖRELSE

Koncernen, Mkr	2019	2018
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	3	16
Materiella anläggningstillgångar	23	30
Uppskjutna skattefordringar	3	-
Projekt- och exploateringsfastigheter samt varulager	2	1
Kundfordringar och övriga rörelsefordringar	-	8
Likvida medel	0	9
Räntebärande skulder	-12	-18
Uppskjutna skatteskulder	-5	-3
Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder	-4	-9
	10	34
Avgår: Tidigare andelsvärde i joint venture	12	-
Förvärvade nettotillgångar	22	34
Köpeskilling	22	34
Säljarrevers samt optionsskuld	-	-2
Utbetald köpeskilling	22	32
Avgår: Likvida medel i förvärvade företag	0	-9
Påverkan på likvida medel	22	23

AVYTTRING AV DOTTERFÖRETAG/RÖRELSE

Koncernen, Mkr	2019	2018
<i>Avyttrade tillgångar och skulder</i>		
Materiella anläggningstillgångar	50	13
Uppskjutna skattefordringar	-	1
Projekt- och exploateringsfastigheter samt varulager	116	1
Kundfordringar och övriga rörelsefordringar	2	3
Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder	-66	-9
	102	9
Avgår: Tidigare andelsvärde i joint venture	-6	-
Avyttrade nettotillgångar	96	9
Försäljningspris	163	15
Köpeskilling	163	15
Påverkan på likvida medel	163	15

LIKVIDA MEDEL

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Koncernen, Mkr	2019	2018
Kassa och bank	373	1 376
Summa	373	1 376

Not 44 Uppgifter om moderbolaget

Peab AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Båstad. Peab ABs aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Margretatorpsvägen 84, 269 73 Förslöv. Koncernredovisningen för år 2019 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. I koncernen ingår även ägd andel av innehaven i samarbetsarrangemang.

1 **Not 45** Väsentliga händelser efter 2 balansdagen 3

4 **EXTRA UTDELNING AV FASTIGHETS BOLAG**

5 Peabs styrelse föreslog i februari 2020 utöver ordinarie utdelning en
6 extra utdelning av samtliga aktier i ett nybildat bolag, Annehem Fastig-
7 heter, innehållande Peabs helägda färdigställda kommersiella fastighe-
8 ter. Till följd av Coronavirusets spridning och dess effekter i omvärlden
9 och på de finansiella marknaderna beslöt Peabs styrelse den 24 mars
10 2020 att dra tillbaka förslaget till årsstämman om en extra utdelning av
11 samtliga aktier i Annehem Fastigheter. Den osäkra situation som råder i
12 omvärlden gör att tidpunkten inte är den rätta att genomföra noteringen
13 av bolaget. Peab gör fortsatt bedömningen att en utdelning av fastighe-
14 terna är den lösning som över tid ger mest värde åt aktieägarna. Det
15 operativa arbetet med att bilda och strukturera fastighetsbolaget fort-
16 sätter därför utan avbrott. Styrelsens avsikt är att kalla till extra stämma
17 för att besluta om utdelning av Annehem Fastigheter när situationen har
18 stabiliserats och förutsättningarna är gynnsammare.

19 Annehem Fastigheter äger och förvaltar kommersiella-, samhälls- och
20 bostadsfastigheter av hög kvalitet och tydlig miljöprofil i lägen med
21 goda kommunikationer i de nordiska tillväxtområdena Stockholm, Skåne/
22 Göteborg samt Helsingfors och Oslo. Genom en kundnära förvaltning
23 bygger Annehem Fastigheter långsiktiga relationer och värden. Annehem
24 Fastigheter äger initialt färdigställda fastigheter med ett marknadsvärde
25 uppgående till cirka 3 000 Mkr. Därutöver ingår 50 procents ägande i två
26 joint venture-bolag, Nya Bara Utvecklings AB samt Point Hyllie Holding
27 AB. Annehem Fastigheter har även ingått avtal med Peab om förvärv av
28 tre fastigheter, belägna i Solna, Oslo och Helsingborg, som kommer att
29 tillträdas efter färdigställandet.

30 När förutsättningarna är de rätta avser styrelsen kalla till en extra
31 stämma och föreslå en utdelning av samtliga aktier i Annehem Fastig-
32 heter till befintliga aktieägare i enlighet med Lex Asea. Peabs aktieägare
33 kommer då att erhålla aktier i Annehem Fastigheter utöver sitt befintliga
34 innehav i Peab.

35 Utdelningen förutsätter medgivande från Peabs långgivare och att
36 Annehem Fastigheter erhåller finansiering på marknadsmässiga villkor.
37 Nivån på eget kapital och belåning i Annehem Fastigheter kommer att
38 fastställas i samråd med finansierande banker.

39 Vid utdelningen av Annehem Fastigheter kommer skillnader mellan
40 marknadsvärden och bokförda värden samt eliminerade byggresultat att
41 resultatföras i Peabs koncernredovisning. I februari 2020 uppgick detta
42 preliminärt till cirka 1 200 Mkr, vilket då motsvarade i huvudsak den minsk-
43 ning av det egna kapitalet i koncernen som extrautdelningen beräknades
44 medföra. Resultateffekten kommer i samband med det framtida utdel-
45 ningsbeslutet att uppdateras utifrån då rådande förutsättningar.

För mer information se Förvaltningsberättelsen under Övriga upplys-
ningar och vinstdisposition, avsnitt Viktiga händelser efter årets utgång.

CORONAVIRUS

Under inledningen av 2020 spred sig coronaviruset över stora delar av
världen. I skrivande stund inför länder olika åtgärder med kort varsel för
att begränsa smittspridningen, till exempel genom inrese- och karantäns-
bestämmelser. Börserna världen över har fallit kraftigt under mars månad.
Regeringar och riksbanker inför olika former av krispaket för att dämpa
de negativa effekterna i ekonomin. Hela världsekonomin påverkas, men
hur djupgående och långvariga effekterna blir är svårt att bedöma.

Peab är en stor arbetsgivare med många anställda och många männi-
skor som befinner sig på våra arbetsplatser. Vår främsta uppgift är att i
alla lägen hålla igång verksamheten, men vi bevakar utvecklingen och
följer myndigheternas rekommendationer i respektive land när det gäller
coronavirusets fortsatta spridning och anpassar oss efter dessa. Corona-
virusets effekter på Peabs verksamhet är i det korta perspektivet begrän-
sade, men hur vi påverkas på längre sikt och vilka finansiella effekter
coronapandemin för med sig är för tidigt att uttala sig om vid tidpunkten
för publiceringen av denna års- och hållbarhetsredovisning.

FÖRVARV AV YIT'S BELÄGNGINGS- OCH BALLASTVERKSAMHET

Den 4 juli 2019 tecknade Peab avtal om att förvärva YIT's beläggnings-
och ballastverksamhet i Norden. Transaktionen var villkorad av godkän-
nande av konkurrensmyndigheten samt uppfyllande av sedvanliga
avtalsvillkor. I slutet på mars 2020 erhöles godkännande från konkur-
rensmyndigheten och förvärvet slutfördes den 1 april 2020.

För ytterligare information se Förvaltningsberättelsen, avsnitt Vik-
tiga händelser under året på sidan 59 under Övriga upplysningar och
vinstdisposition.

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 7 april 2020

Göran Grosskopf
Styrelseordförande

Mats Paulsson
Vice styrelseordförande

Karl-Axel Granlund
Styrelseledamot

Kerstin Lindell
Styrelseledamot

Fredrik Paulsson
Styrelseledamot

Malin Persson
Styrelseledamot

Lars Sköld
Styrelseledamot

Liselott Kålaas
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 7 april 2020. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 6 maj 2020.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2020
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 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 36–127 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 2019 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 2019 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 revisionssed 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 upparbetsgrad baserat på nedlagda kostnader per balansdagen i förhållande till bedömda totala kostnader vid projektets färdigställande. Befarade förluster kostnadsförs, så snart de är kända.

Intäkts- och resultatredovisningen bygger på bedömningar om den totala projektkostnaden och projekttintäkten. 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 11 407 Mkr (9 685). 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 utgifter till 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 1–35 respektive 132–144.

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 revisionsd 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. Risken 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 2019 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 revisionsd 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 14–35, 54–57 och 132–135 i detta dokument 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 9 maj 2019. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 1992.

Förslöv den 7 april 2020

KPMG AB

Dan Kjellqvist

Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport 2019



”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 policyer, riktlinjer och regelverk 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.

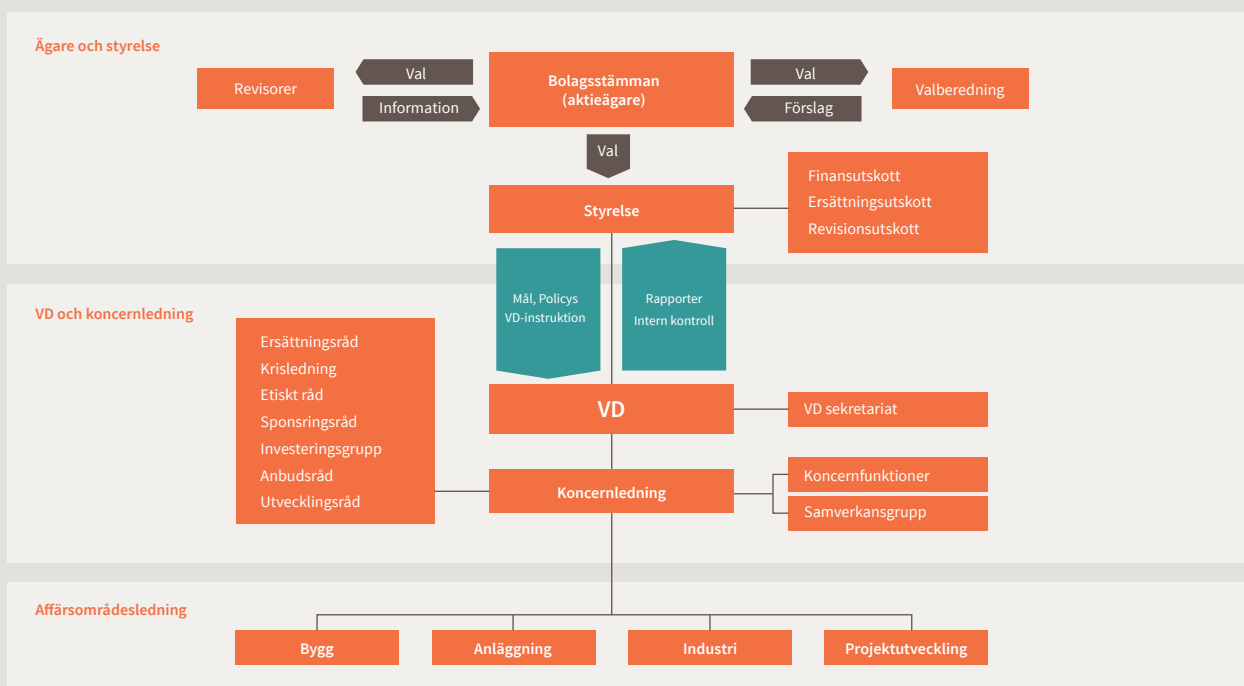
AKTIEÄGARE, BOLAGSSTÄMMA, NOMINERINGSPROCESS OCH MÅNGFALDSPOLICY

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 2019 följande mångfaldspolicy (överensstämmer med lydelsen i Svensk kod för bolagsstyrning p 4.1): Styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas. Andelen kvinnliga stämmovalda styrelseledamöter uppgick till 37,5 procent.

Vid årsstämman den 9 maj 2019 i Grevieparken, Grevie var 397 aktieägare närvarande, personligen eller genom ombud.



Dessa representerade drygt 73 procent av det totala antalet röster i bolaget. 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 2019 beslutades att styrelsen skulle bestå av åtta ledamöter, valda av bolagsstämman och följande personer valdes som styrelseledamöter, samtliga omval:

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

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 2019 utsedda av arbetstagarorganisationerna: Patrik Svensson, Kim Thomsen och Egon Waldemarsson (ledamöter), Torsten Centerdal och Annelie Söderlind (suppleanter). Cecilia Krusing har under året inträtt i avgående Annelie Söderlinds ställe som suppleant.

Under 2019 hölls tretton styrelsesammanträden. Av dessa var fem ordinarie styrelsesammanträden (inkluderande det konstituerande styrelsesammanträdet) och åtta extra styrelsesammanträden varav fyra hölls per telefon och fyra 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 2019 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 2019:

- Lars Sköld, ordförande
- Göran Grosskopf
- Kerstin Lindell
- Liselott Kilaas

Revisionsutskottet bereder styrelsens arbete med att kvalitets-säkra bolagets finansiella rapportering och har fortlöpande kontakt med bolagets revisor avseende revisionens omfattning och inriktning samt synen på bolagets risker.

Vidare följer revisionsutskottet upp vilka andra tjänster än revision som revisorerna utför, utvärderar revisionsinsatsen och informerar valberedningen om utvärderingen samt biträder vid framtagande av förslag till revisor och arvodering av revisionsinsatsen.

Styrelsesammanträden, närvaro 2019

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	13/13	L	4/4	O	2/2	O	8/8
Mats Paulsson	Nej	Nej	13/13			L	2/2		
Karl-Axel Granlund	Ja	Ja	13/13			L	2/2	L	8/8
Kerstin Lindell	Ja	Ja	13/13	L	4/4				
Fredrik Paulsson	Nej	Nej	12/13					L	8/8
Malin Persson	Ja	Ja	13/13						
Lars Sköld	Ja	Ja	13/13	O	4/4				
Liselott Kilaas	Ja	Ja	12/13	L	4/4				
Arbetstagarrepresentanter									
Patrik Svensson, ordinarie		13/13							
Kim Thomsen, ordinarie		13/13							
Egon Waldemarsson, ordinarie		13/13							
Torsten Centerdal, suppleant		12/13							
Annelie Söderlind, suppleant (t o m 190628)		5/5							
Cecilia Krusing, suppleant (fr o m 190905)		5/5							

O - ordförande L - ledamot

Vid revisionsutskottets sammanträden deltar representanter för koncernledningen som föredragande i relevanta frågor. Revisionsutskottet har haft fyra sammanträden under 2019. Huvudansvarig revisor deltog i relevanta delar under tre av dessa sammanträden. Revisionsutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

FINANSUTSKOTT

Ledamöter under 2019:

- 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 2019. Finansutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

ERSÄTTNINGSPOLICY

Ledamöter under 2019:

- 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 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 två sammanträden under 2019. Ersättningsutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

ERSÄTTNING TILL BOLAGSLEDNINGEN

Årsstämman 2019 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 2019 valdes KPMG till bolagets revisor med auktoriserade revisorn Dan Kjellqvist som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2020.

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 2019 av VD och koncernchef (CEO), CFO, COO och respektive affärsområdeschef för affärsområdena Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling samt kommunikationsdirektören, totalt åtta personer.

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 affärsenhet 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 2019 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 har sammanträtt cirka en gång per kvartal och har främst utgjort 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

Ledningen 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 sådana processer och 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 av koncernledningen.

Peab har ett visselblåarsystem 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 för verksamhetsåret 2019 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 bolagsstämmovalda 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 2019 på sidorna 132–135 i detta dokument 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 7 april 2020

KPMG AB

Dan Kjellqvist

Auktoriserad revisor



THE EDGE reflekterar vattentornet i Hyllie
Hyllie, Malmö

Styrelse



Göran Grosskopf

f. 1945. Invald 2004.

Professor, Jur dr och Ekonomi dr h.c. Styrelseordförande i Peab AB, BrainHeart Energy AB, Stiftelsen Stefan Paulssons Cancerfond, Forget Foundation, Stefan Paulsson Invest AB och Mats Paulssons stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande.

Styrelseledamot i Maven Wireless AB, Colo-Plus AB, Permak AB, Ekhaga Utveckling AB, Stichting Polar Light, Medicon Village Fastighets AB och Mats Paulssons Stiftelse.

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.

Styrelseordförande i Mats Paulssons stiftelse. Styrelseledamot i Ekhaga Utveckling AB, Medicon Village Fastighets AB, Hälsostaden Ängelholm 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, 7 679 175 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.

VD Bona AB. Vice ordförande i Sydsvenska Industri- och Handelskammaren.

Styrelseledamot i Hexpol AB och Inwido 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 Getinge AB, Hexpol AB och Ricardo Plc.

Innehav: 2 000 B-aktier



Lars Sköld

f. 1950. Invald 2007.

Styrelseordförande i Dufweholms Herrgård AB och 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, Norsk Hydro och Ambea AB.

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



Cecilia Krusing

f. 1971. Invald 2019.

Projektchef Bygg Sverige. Arbetstagarrepresentant (suppleant) Unionen.

Innehav: Inget

De redovisade innehaven gäller per 2019-12-31. Innehaven inkluderar makes/makas, omyndiga barns och privata bolags innehav.

Koncernledning



Roger Linnér

Produktion (COO)
f. 1970
Anställd sedan 1996
Civ ing.
Innehav: 5 000 B-aktier samt 178 100 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾

Stefan Danielsson

Affärsområde Bygg
f. 1969
Anställd sedan 2015
Högskole ing.
Innehav: 6 000 B-aktier samt 57 300 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾

Jesper Göransson

VD och koncernchef (CEO)
f. 1971
Anställd sedan 1996
Ekon mag.
Innehav: 432 000 B-aktier samt 579 300 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾

Camila Buzaglo

Kommunikation (CCO)
f. 1971
Anställd sedan 2018
Fil.kand
Innehav: 500 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾

Karl-Gunnar Karlsson

Affärsområde Industri
f. 1956
Anställd sedan 2003
Gymnasie ing.
Innehav: 15 400 B-aktier samt 113 440 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾

Göran Linder

Affärsområde Projektutveckling
f. 1968
Anställd sedan 2011
Civ ek.
Innehav: 52 400 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾

Lotta Brändström

Affärsområde Anläggning
f. 1966
Anställd sedan 2017
Civ ing.
Innehav: 11 900 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾

Niclas Winkvist

Ekonomi och Finans (CFO)
f. 1966
Anställd sedan 1995
Civ ek.
Innehav: 108 000 B-aktier samt 236 500 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾



Revisor

KPMG AB
Dan Kjellqvist
Huvudansvarig revisor

De redovisade innehaven gäller per 2019-12-31. 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 2019 uppgick Peabs börsvärde till 27,8 miljarder kronor (21,4).

HANDEL MED PEABS AKTIE

Stängningskursen för Peabs B-aktie årets sista dag den 31 december 2019 var 93,75 kr (72,40), vilket innebar en ökning med 29 procent under året. Den svenska aktiebörsen, mätt med Affärsvärldens generalindex, ökade under året med 30 procent. Under 2019 har Peabs B-aktie som högst noterats i 94,85 kr (85,85) och som lägst i 71,00 kr (62,60). Under 2019 omsattes totalt cirka 115 miljoner B-aktier (147) vilket motsvarade cirka 460 000 B-aktier per börsdag (589 000) och en omsättningshastighet på 44 procent.

TOTALAVKASTNING

Peabaktiens totalavkastning under 2019 uppgick till 36,2 procent, att jämföras med SIX Return Index på 34,97 procent. Under femårsperioden 1 januari 2015 till 31 december 2019 har totalavkastningen på Peabs B-aktie uppgått till 111 procent, att jämföras med SIX Return Index på 70,97 procent för samma period.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Det totala antalet Peabaktier uppgick vid ingången av 2019 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 2019 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.

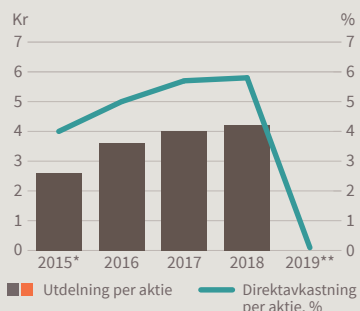
INNEHAV AV EGNA AKTIER

Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2019 till 1 086 984 B-aktier, motsvarande 0,4 procent av totalt antal aktier. Under 2019 har Peab inte gjort några återköp eller avyttringar av egna aktier.

UTDELNING

Peabs styrelse föreslog i februari 2020 dels en ordinarie utdelning på 4,20 kronor per aktie och dels en extra utdelning av samtliga aktier i ett nybildat bolag, Annehem Fastigheter, innehållande Peabs helägda färdigställda kommersiella fastigheter. Till följd av coronavirusets spridning och dess effekter i omvärlden och på de finansiella marknaderna beslöt Peabs styrelse att dra tillbaka förslagen till årsstämman. Styrelsens ambition är att löpande utvärdera utdelningskapaciteten och beroende av utvecklingen kunna fatta beslut om såväl kontant utdelning som tidpunkt för utdelning av samtliga aktier i Annehem Fastigheter. För 2018 uppgick utdelningen till 4,20 kronor per aktie, vilket motsvarade 59 procent av årets resultat. Totalt uppgick utdelningsbeloppet för 2018 till 1 239 Mkr.

Utdelning och direktavkastning

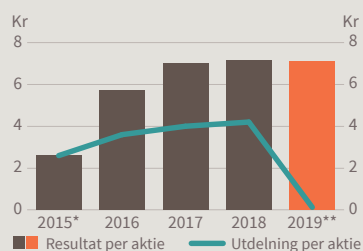


* Ej omräknade med hänsyn till IFRS 15.

** För 2019 föreslår styrelsen till årsstämman att ingen utdelning lämnas.

Nyckeltal

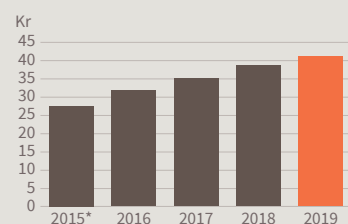
Resultat och utdelning per aktie



* Ej omräknade med hänsyn till IFRS 15.

** För 2019 föreslår styrelsen till årsstämman att ingen utdelning lämnas.

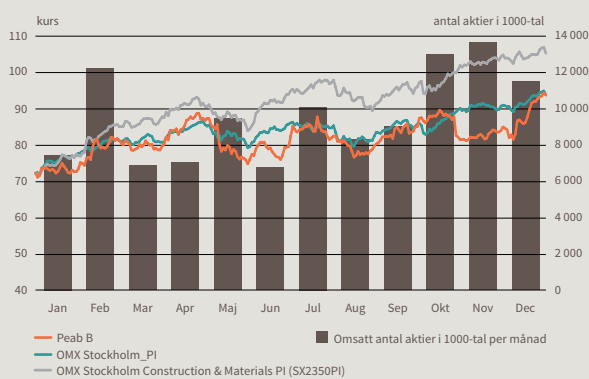
Eget kapital per aktie



* Ej omräknade med hänsyn till IFRS 15.

Kursutveckling

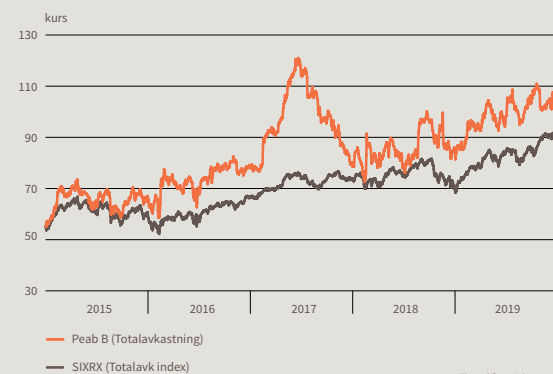
1 januari – 31 december 2019



Källa: WebfinancialGroup

Totalavkastning

31 december 2014 – 31 december 2019



Källa: WebfinancialGroup

Ägarförteckning per 2019-12-31

	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	7 679 175	11 540 529	3,9	7,7
Peabs Vinstandelsstiftelse		11 374 000	11 374 000	3,8	1,9
STATE STREET BANK AND TRUST CO, W9		10 178 443	10 178 443	3,4	1,7
Familjen Kamprads stiftelse		8 600 000	8 600 000	2,9	1,4
Handelsbanken fonder		8 038 331	8 038 331	2,7	1,3
CBNY-Norges Bank		5 572 073	5 572 073	1,9	0,9
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		5 440 181	5 440 181	1,8	0,9
SIX SIS AG, W8IMY		4 352 566	4 352 566	1,5	0,7
CBNY-DFA-INT SML CAP V		3 646 975	3 646 975	1,2	0,6
BNP PARIBAS SEC SERV LUXEMBOURG, W8IMY		3 646 267	3 646 267	1,2	0,6
PENSIONKASSAN SHB FÖRSÄKRINGSFÖRENING		3 607 000	3 607 000	1,2	0,6
Danica Pension		3 455 410	3 455 410	1,2	0,6
JPM CHASE NA		3 406 228	3 406 228	1,2	0,6
DEUTSCHE BANK AG, W8IMY		3 101 181	3 101 181	1,0	0,5
BNY MELLON NA		3 008 444	3 008 444	1,0	0,5
AMF Försäkringar och Fonder		2 829 022	2 829 022	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	116 698 184	119 201 611	40,3	23,3
Totalt utestående aktier	34 319 957	260 642 789	294 962 746		
Peab AB		1 086 984	1 086 984	0,4	0,2
Totalt registrerade aktier	34 319 957	261 729 773	296 049 730	100,0	100,0

Fördelning av aktieinnehav per 2019-12-31

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel av kapitalet, %	Andel av rösterna, %
1- 500	30 968	1,5	0,7
501- 1 000	5 766	1,6	0,8
1 001- 5 000	7 129	5,8	2,8
5 001- 10 000	1 245	3,1	1,5
10 001- 15 000	435	1,8	0,9
15 001- 20 000	232	1,4	0,7
20 001-	599	84,8	92,6
	46 374	100,0	100,0

Nyckeltal per aktie

	2019	2018
Resultat, kr	7,09	7,12
Eget kapital, kr	41,58	38,47
Kassaflöde före finansiering, kr	-1,87	-3,46
Börskurs vid årets slut, kr	93,75	72,40
Börskurs/eget kapital, %	225	188
Utdelning, kr ¹⁾	-	4,20
Direktavkastning, % ²⁾	-	5,8
P/E-tal ²⁾	13	10

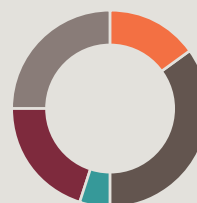
¹⁾ För 2019 föreslår styrelsen till årsstämman att ingen utdelning lämnas.

²⁾ Baserat på slutkurs vid årets slut.

Aktier och röster per aktieslag 2019-12-31

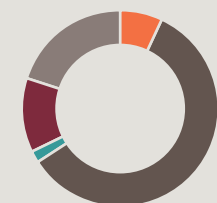
Aktieslag	Antal	Röstetal	Andel av kapitalet, %	Andel av rösterna, %
A	34 319 957	10	11,6	56,7
B	261 729 773	1	88,4	43,3
Totalt	296 049 730		100,0	100,0

Andel av kapitalet per 2019-12-31



- Finansiella företag och fonder, 15%
- Övriga svenska juridiska personer, 35%
- Intresseorganisationer, 5%
- Utlandsboende ägare, 20%
- Svenska fysiska personer, 25%

Andel av rösterna per 2019-12-31



- Finansiella företag och fonder, 7%
- Övriga svenska juridiska personer, 59%
- Intresseorganisationer, 2%
- Utlandsboende ägare, 12%
- Svenska fysiska personer, 20%

Flerårsöversikt

Koncernen, Mkr	2019	2018	2017	2016	2015 ¹⁾
Resultatposter					
Nettoomsättning	54 008	52 233	49 981	46 054	44 376
Rörelseresultat	2 568	2 573	2 418	2 044	1 009
Resultat före skatt	2 510	2 518	2 458	1 996	906
Årets resultat	2 092	2 100	2 067	1 685	798
Balansposter					
Anläggningstillgångar	12 889	11 317	11 226	9 901	9 323
Omsättningstillgångar	25 840	25 999	20 899	21 448	18 718
Summa tillgångar	38 729	37 316	32 125	31 349	28 041
Eget kapital	12 266	11 348	10 332	9 340	8 076
Långfristiga skulder	6 779	6 294	3 614	3 864	4 505
Kortfristiga skulder	19 684	19 674	18 179	18 145	15 460
Summa eget kapital och skulder	38 729	37 316	32 125	31 349	28 041
Nyckeltal					
Rörelsemarginal, procent	4,8	4,9	4,8	4,4	2,3
Eget kapital, genomsnitt under året	11 703	10 731	9 705	8 579	8 088
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, genomsnitt under året	11 701	10 730	9 704	8 579	8 088
Räntabilitet på eget kapital, procent	17,9	19,6	21,3	19,6	9,9
Sysselsatt kapital, vid utgången av året ²⁾	21 376	18 360	14 074	14 362	14 476
Sysselsatt kapital, genomsnitt under året ²⁾	20 633	16 761	13 972	14 122	14 224
Räntabilitet på sysselsatt kapital, procent	13,1	15,9	18,7	15,9	8,2
Soliditet, procent ³⁾	31,7	30,4	32,2	29,8	28,8
Nettoskuld ⁴⁾	7 507	3 551	1 216	1 862	3 118
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,3	0,1	0,2	0,4
Räntetäckningsgrad, ggr	15,5	21,6	21,8	12,9	5,5
Nettoinvesteringar					
Goodwill	8	23	61	40	-17
Övriga immateriella tillgångar	127	98	113	34	5
Förvaltningsfastigheter	-70	-262	265	-	-
Byggnader och mark	439	-31	181	200	-94
Maskiner och inventarier	1 172	1 193	1 292	1 175	627
Aktier och andelar	1 164	169	-563	303	-210
Projekt- och exploateringsfastigheter	1 549	2 103	702	324	291
Order ⁵⁾					
Orderingång	44 130	51 087	48 999	41 445	37 812
Orderstock	42 494	45 819	40 205	33 572	26 991
Personal					
Antal anställda, vid utgången av året	14 258	14 614	14 344	13 869	13 300
Medelantalet anställda	14 309	14 661	14 578	13 712	13 036
Data per aktie					
Resultat före och efter utspädning, kr	7,09	7,12	7,01	5,71	2,71
Kassaflöde, kr	-1,87	-3,46	7,78	8,99	6,06
Eget kapital, kr	41,58	38,47	35,02	31,67	27,38
Börskurs vid årets slut, kr	93,75	72,40	70,60	72,30	64,85
Utdelning, kr ⁶⁾	-	4,20	4,00	3,60	2,60
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⁾ Exkluderat tillkommande IFRS 16, Leasingavtal uppgick sysselsatt kapital till 20 615 Mkr och genomsnittligt sysselsatt kapital till 19 840 Mkr per den 31 december 2019.

³⁾ Exkluderat tillkommande IFRS 16, Leasingavtal uppgick soliditeten till 32,3 procent per den 31 december 2019.

⁴⁾ Exkluderat tillkommande IFRS 16, Leasingavtal uppgick nettoskulden till 6 743 Mkr per den 31 december 2019.

⁵⁾ Från och med 2017 redovisas orderingång och orderstock även för delar av Industri.

⁶⁾ För 2019 föreslår styrelsen till årsstämman att ingen utdelning lämnas.

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 förrentat 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 AFFÄRSOMRÅDENA

Balansomslutningen för affärsområdet vid årets slut reducerat med uppskjutna skattefordringar och interna fordringar gentemot internbanken Peab Finans med avdrag för ej räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder. Måttet mäter kapitalanvändning och effektivitet för affärsområdena, och visas endast som en nettosumma per affärsområde.

Byggreglaterade

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 kontraksarbetet, exklusive moms.

PARTNERING/SAMVERKAN

Är en strukturerad samarbetsform i byggbranschen, där byggherren, konsulterna, entreprenörerna och andra nyckelaktörer gemensamt löser en byggupp-gift. 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 EXPLOATERINGSFASTIGHET

Innehav av råmark och saneringsfastigheter för framtida exploatering, bebyggda fastigheter för projektutveckling, förädling och därefter försäljning under Peabs normala verksamhetscykel.

PROJEKTUTVECKLING

Att hitta projekt- eller exploateringsfastigheter och utveckla dessa till färdiga projekt.

TOTALENTREPRENAD

Entreprenad där entreprenören utöver uppförandet även ansvarar för projekteringen av entreprenaden.

Välkommen till Peabs årsstämma



Tid och plats

Årsstämman i Peab AB äger rum onsdagen den 6 maj 2020 klockan 15.00 i Grevieparken, Grevie.

Anmälan

Anmälan om deltagande i stämman ska göras senast onsdagen den 29 april 2020 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 onsdagen den 29 april 2020. 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 ingen utdelning för år 2019 lämnas.

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	Juha Hartomaa
CFO	IR-chef
Tfn 0431-890 00	Tfn 0431-890 00
niclas.winkvist@peab.se	juha.hartomaa@peab.se

Årskalender 2020

Rapport för första kvartalet	6 maj
Årsstämma	6 maj
Rapport för andra kvartalet	17 juli
Rapport för tredje kvartalet	22 oktober
Bokslutskommuniké	4 februari 2020
Års- och hållbarhetsredovisning	april 2021

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	Simen Mortensen	simen.mortensen@dnb.no
Handelsbanken	Johan Edberg	joed02@handelsbanken.se
Kepler Cheuvreux	Albin Sandberg	asandberg@keplercheuvreux.com
SEB Enskilda	Stefan Andersson	stefan.andersson@enskilda.se



Peab är Nordens Samhällsbyggare med cirka 14 000 anställda och en omsättning på cirka 54 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

