

Ett närproducerat samhällsbygge i Norden

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2020

Peab är Nordens samhällsbyggare

Peab arbetar lokalt där kunderna finns och där människor lever sina liv. Varje dag bidrar våra fyra samverkande affärsområden på olika sätt till samhällsbygget i Norden. Tillsammans bygger vi bostäder, skolor, äldreboenden, sjukhus, simhallar, museer, kontor, flygplatser och hamnar. Vi bygger och underhåller vägar, järnvägar, broar och parker, och mycket mer.

Peab har bidragit till det närproducerade samhällsbygget i drygt 60 år. Nu fortsätter resan. Långsiktigt, ansvarsfullt, lokalt och hållbart tar vi sats för framtiden. Och förbättrar vardagen där livet levs.

Strategiska målområden

Nöjdaste kunderna
Bästa arbetsplatsen
Mest lönsamma företaget
Ledande inom samhällsansvar

De fyra målområdena är viktiga vart och ett för sig men hänger även ihop i en helhet. "Ledande inom samhällsansvar" är nytt från och med 2021. Samtliga mål avser vår bransch.

Läs mer på sidan 10



Affärsmodell

Fyra samverkande affärsområden skapar mervärde

Vår verksamhet vilar på våra fyra affärsområden. Vart och ett av dem står på egna ben och har sina kunder. Men styrkan i vår affärsmodell – och därmed möjligheterna för oss att nå våra mål – ökar när de samverkar med varandra i förädlingskedjan. Det här är kärnan i vår modell och det som gör oss unika. Det är närproducerat samhällsbygge i hela Norden.



Medarbetare

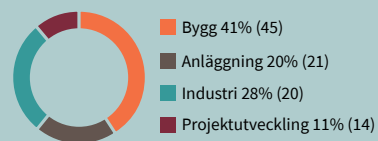
15 000

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**.

Nettoomsättning*

57 Mdkr

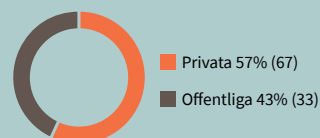
Per affärsområde, 2020



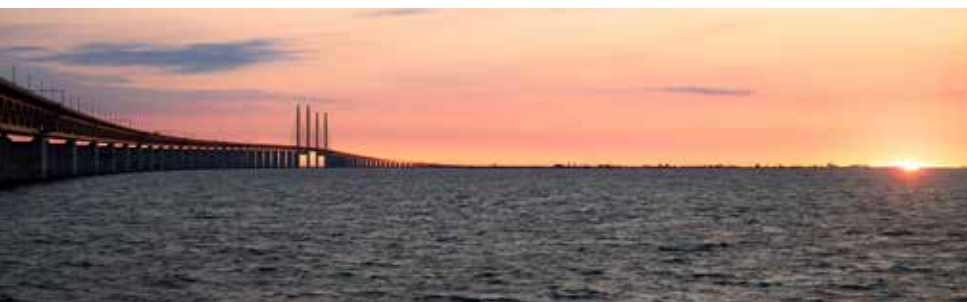
Per geografiskt område, 2020



Per kundtyp, 2020



* Enligt segmentsredovisning



2020 i korthet

- Förväret av YIT:s nordiska beläggnings- och ballastverksamhet slutfördes den 1 april. Den förvärvade verksamheten påverkade nettoomsättningen med 5 891 Mkr och rörelseresultatet netto med 250 Mkr.
- Annhem Fastigheter delades ut till aktieägarna och börsnoterades. Effekten av utdelningen påverkade rörelseresultatet med 952 Mkr.
- Peab erhöll en bredd av nya uppdrag runt om i Norden och ordergången uppgick till 49 735 Mkr (44 130), varav förvärvad verksamhet bidrog med 4 357 Mkr. Orderstocken uppgick vid utgången av året till 42 709 Mkr (42 494), varav orderstocken från förvärvad verksamhet uppgick till 1 531 Mkr.
- Styrelsen föreslår en kontant utdelning om 4,50 kronor (-) per aktie.
- Nya finansiella och icke-finansiella mål är fastställda.



”Förutsättningarna för oss att bedriva ett närproducerat samhällsbygge har aldrig varit bättre än idag”

Läs mer på sidan 2

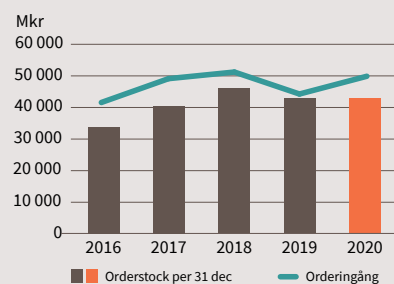
Finansiellt sammandrag

Från och med 1 januari 2020 har Peab ändrat redovisningsprinciper för svenska bostadsrättsprojekt i redovisning enligt IFRS. I segmentsrapporteringen har även rapportering avseende bostadsprojekt i Norge och Finland ändrats. Koncernen har olika redovisningsprinciper i segmentsredovisningen jämfört med redovisning enligt IFRS. För mer information avseende nya redovisningsprinciper samt skillnader mellan segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS, se Förvaltningsberättelsen samt not 1 och not 5.

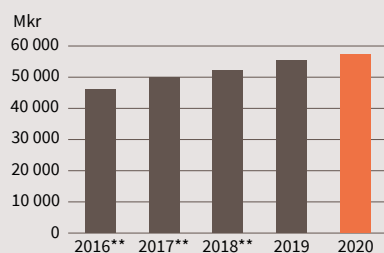
	Segmentsredovisning		Redovisning enligt IFRS	
	2020	2019	2020	2019
Nettoomsättning, Mkr	57 417	55 349	59 852	56 303
Rörelseresultat, Mkr	3 541	2 610	3 922	3 285
Rörelsemarginal, %	6,2	4,7	6,6	5,8
Resultat före skatt, Mkr	3 433	2 579	3 745	3 227
Årets resultat, Mkr	2 948	2 138	3 181	2 656
Resultat per aktie, kr	10,00	7,25	10,79	9,00
Räntabilitet på eget kapital, %	23,1	17,9	26,0	24,3
Soliditet, %	36,2	32,5	29,5	26,5
Nettoskuld, Mkr	3 873	7 535	9 682	13 174
Kassaflöde före finansiering, Mkr	2 779	1 025	3 753	3 226
Utdelning per aktie, kr ¹⁾	4,50	-		
Antal anställda per 31 december	15 252	14 258		

¹⁾ För 2020, styrelsens förslag till årsstämma. För 2019 lämnades ingen kontant utdelning. Värdet av utdelningen av Annhem Fastigheter uppgick vid utdelningstillfället i december 2020 till 7 kronor per aktie.

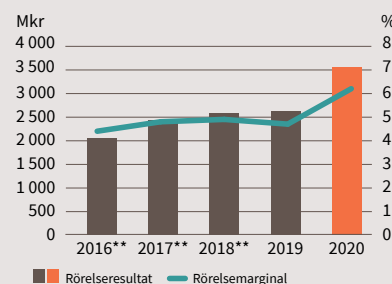
Ordergång och orderstock*



Nettoomsättning*



Rörelseresultat och rörelsemarginal*



*Avser segmentsredovisning ** Ej omräknade med hänsyn till ändrade redovisningsprinciper för egenutvecklade bostadsprojekt



Närproducerat samhällsbygge

Peab är Nordens samhällsbyggare. Vi är drygt 15 000 medarbetare i Sverige, Norge, Finland och Danmark 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.



Så här ska hela Peab samverka

Läs mer på sidan 5



Östersjöns klimatsmartaste hamn

Läs mer på sidan 9



En annorlunda mötesplats

Läs mer på sidan 19



Hög återvinningsgrad av asfalt

Läs mer på sidan 32

Innehåll

Koncernchefen har ordet	2–4
Marknad och omvärld	6–8
Mål och strategi	10–13
Affärsområdesöversikt	14–15
Vår syn på en hållbar verksamhet	16–31
Människa	21–24
Miljö	25–28
Affär	29–31

Förvaltningsberättelse	33–132
Koncernen	33–39
Affärsområde Bygg	40–42
Affärsområde Anläggning	43–45
Affärsområde Industri	46–48
Affärsområde Projektutveckling	49–54
Annehem Fastigheter	55–56
Risker och riskhantering	57–60
Övriga upplysningar och vinstdisposition	61–65
Finansiella rapporter och noter	66–132

Revisionsberättelse	134–137
Bolagsstyrning	138–143
Styrelse	144
Koncernledning	145
Peabaktien	146–147
Flerårsöversikt	148–149
Alternativa nyckeltal och definitioner	150–151
Kallelse årsstämma	152
Aktieägarinformation	152

Hållbarhetsbilaga inkl. GRI-index och hållbarhetsdata: peab.inpublix.com/2020

Formell års- och koncernredovisning som varit föremål för revision av bolagets revisorer, sidorna 33–132.

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 2019 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: Vattentornet i Nykvarn, nominerat som Årets Bygge 2021. Reservoaren rymmer tre miljoner liter vatten, vid ett eventuellt leveransavbrott har Nykvarnsborna vatten i 1,5-2 dagar. När skymningen infaller belyser ett avancerat konstljussystem tornet i en mängd varierande färger. Foto: Peter Steen.

Fotografer övriga bilder: Erik Grönlund, Panu Suurnäkki, Kasper Dudzik, Tomi Parkkonen, Bård Gudim, Daniel Ström, Micael Carlsson, Markus Esselmark, Peter Steen, Klas Andersson, Elitestudio, Nicolas Tourrenc, Mette Ottosson, Viktor Gårdsäter, Göran Strand, Patrik Olsson, Mikael Lundgren, Carl Ljungberg, Sebastian Lamotte. Illustratörer: RS Designstudio, Mattias Käll

Säker arbetsmiljö: 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.



Framtiden talar för Peab

Samhället är i ständig utveckling

Att samhället utvecklas gynnar Peab som har exponering mot den nordiska bygg- och anläggningsmarknaden. Den demografiska utvecklingen, digitaliseringen, ökade hållbarhetskraven och den makroekonomiska utvecklingen är omvärldsfaktorer som alla talar för Peab.

Vi är lokala i hela Norden

Med våra omkring 15 000 medarbetare och omfattande lokal närvaro i Norden är vi alltid nära kunden och marknaden. Med egna lokala resurser bygger vi dessutom samhället närproducerat.

Vi har hela värdekedjan

Våra fyra samverkande affärsområden ger oss god förmåga till effektivitet och hög förädling. De ger kontroll i projekten och en flexibilitet att anpassa verksamhetsmixen efter behov.

Vi är långsiktiga

Med långsiktiga ägare, grundmurade kärnvärden och en verksamhet som sedan 1959 har utvecklats ett steg i taget har vi alla förutsättningar att fortsätta verka långsiktigt för kundernas, samhällets, medarbetarnas och ägarnas bästa.



A portrait of a middle-aged man with short brown hair and a beard, wearing a dark suit jacket over a white button-down shirt. He is looking directly at the camera with a neutral expression. The background is a plain, light-colored wall.

Vi förbättrar vardagen där livet levs

Ett strategiskt steg i taget. Så har Peab arbetat med att utveckla verksamheten sedan den startade för mer än 60 år sedan. Med omfattande nordisk närvaro och lokal förankring är vi idag Nordens samhällsbyggare och förbättrar vardagen där människor lever sina liv. Nu står vi redo att gå in i nästa fas av vår utveckling.

År 2020 går till handlingarna som ett högst anmärkningsvärt år präglat av coronapandemin och dess följder. När vi på Peab summerar 2020 så blev det både framgångsrikt och viktigt för vår fortsatta utveckling. Vi ökade omsättningen med fyra procent till 57 miljarder kronor. Rörelseresultatet uppgick till 3,5 miljarder kronor och rörelsemarginalen till 6,2 procent. Siffrorna innefattar förra årets två stora strategiska transaktioner – förvärvet inom beläggnings- och ballastverksamhet och utdelningen av det tidigare helägda dotterbolaget Annehem Fastigheter.

Stabil entreprenadverksamhet

Andelen bostäder inom affärsområde Byggs erbjudande minskade något, medan verksamheten under 2020 främst drevs av övrigt husbyggande till offentliga kunder. De offentliga behoven är tydliga även inom affärsområde Anläggning och året förde med sig flera spännande infrastrukturprojekt. Båda entreprenadverksamheterna hade en fortsatt stabil orderingång och det är glädjande att kunna slå fast att det är stor spridning på uppdrag såväl vad gäller produktsegment som geografi. Precis som det ska vara för Nordens samhällsbyggare.

Viktigt förvärv inom beläggning och ballast

Avgörande för att vi idag fullt ut är en nordisk samhällsbyggare med omfattande lokal närvaro är det förvärv inom beläggnings- och ballastverksamhet vi slutförde under våren. I ett slag ökade vi inte bara omsättningen inom affärsområde Industri och därmed dess betydelse i koncernen, utan även vår närvaro i Sverige, Norge och Finland samt etablerade oss inom beläggning i Danmark. Vi har nu en marknadsledande position inom beläggning och ballast i Norden. Det är helt i linje med vår affärsmodell med fyra affärsområden som samverkar och kompletterar varandra och sprider riskerna.

Utvecklingspotential inom bostads- och fastighetsaffären

Vårt fjärde ben – affärsområde Projektutveckling – gjorde också viktiga framsteg under året. Även om bostadsmarknaden till följd av coronapandemin bromsade in i början av året, tog verksamheten åter fart från och med sommaren. Både igångsättningen av egenutvecklade bostäder och försäljningen var stabil med bra geografisk spridning i Sverige, Norge och Finland. Bostadsutveckling tecknade i slutet av året dessutom flera avtal om försäljning av hyresrättsprojekt. Coronapandemins påverkan på Peab har varit begränsad och då främst berört Fastighetsutveckling och verksamheter med koppling till resande och turism.

Det som bidrog stort till resultatet var utdelningen och börsnoteringen av det tidigare helägda dotterbolaget Annehem Fastigheter, som är ett bolag vi bildade i början av året och huvudsakligen består av färdigställda kommersiella fastigheter vi byggt de senaste åren.

På samma sätt som förvärvet av beläggnings- och ballastverksamheterna, tydliggjorde utdelningen av Annehem Fastigheter ytterligare vår kärnverksamhet som fokuserad och professionell byggare och utvecklare i Norden med hög andel egna resurser och egna medarbetare. Inom Projektutveckling har vi idag än bättre möjligheter att beroende på marknadsläge rikta vårt utvecklingsfokus såväl på bostads- och hyresrätter som på kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter.

Uppdaterad riktning framåt

Nu står vi redo att gå in i nästa fas av Peabs utveckling. Som ett led i att vi idag fullt ut är en nordisk samhällsbyggare med en delvis förändrad verksamhetsmix, omfattande lokal närvaro och fyra samverkande affärsområden har vi från och med 2021 uppdaterade målsättningar, allt ifrån mission, affärsidé, strategiska mål till de mer konkreta finansiella och icke-finansiella målen.

Såväl de interna som de externa finansiella och icke-finansiella målen kategoriseras under de tidigare strategiska målområdena Nöjdaste kunderna i branschen, Bästa arbetsplatsen i branschen och Mest lönsamma företaget i branschen samt det nya, fjärde strategiska målområdet Ledande inom samhällsansvar i branschen. Här ingår klimat- och jämställdhetsfrågorna och internt tillkommer ytterligare ett antal mål.



När vi på Peab summerar 2020 så blev det både framgångsrikt och viktigt för vår fortsatta utveckling.

Ledande inom samhällsansvar

Som en ledande nordisk samhällsbyggare har vi stor påverkan – och ett stort ansvar – som vi självklart måste ta. Det ansvaret handlar om att vi i vår egen verksamhet alltid strävar efter att välja den mest hållbara vägen och driva hållbar utveckling i branschen, vilket inte minst målen kopplade till samhällsansvar tar fasta på. År 2045 ska vi till exempel vara klimatneutrala, men vi ska också se till att vi tar vara på all den kompetens som finns i samhället och vi ska se till att den kompetensen kan arbeta i trygga och utvecklande sammanhang.

Vårt arbete tar sin utgångspunkt i FN:s Global Compact som vi fortsätter att stödja och de 17 globala målen för hållbar utveckling, liksom Peabs uppförandekod, kärnvärden, affärsidé, mission och de strategiska målområdena.

Fram till och med 2020 arbetade vi utifrån de väsentliga hållbarhetsaspekterna vi identifierat inom Människa, Miljö och Affär. Inom ramen för dessa hade vi fastställt fokusområden och mål för affärsplanepreioden 2018-2020 samt identifierat och analyserat risker inom varje hållbarhetsaspekt. Fokusområdena och affärsplanemålen har fungerat som vägledning i att arbeta hållbart, så att varje medarbetare har kunnat omsätta det i sin roll och sin vardag. Därtill har arbetet med kompetenshöjande insatser inom områden som etik, miljö, inköp, arbetsmiljö och likabehandling fortsatt oförtrutet.

Närproducerat samhällsbygge

Det som gör oss unika är att vår verksamhet är lokal. Genom affärsområdenas samverkan tar vi vara på lokala resurser i form av egna insatsvaror, egna medarbetare och lokala underentreprenörer för att skapa en så lokal och därmed hållbar affär som möjligt. Det innefattar allt från våra ECO-produkter – som fått tillskott av ECO-Prefab, ECO-Stomme och ECO-Ballast – samt återvinning och återbruk i de lokala projekten till lokalt samhällsansvar genom Peab Life och Peabskolan.

Branschen ska också vara säker och sund. Alla som vistas på våra arbetsplatser ska göra det under trygga förhållanden. Det gäller den fysiska arbetsmiljön såväl som den sociala. Vi prioriterar dessa frågor och lägger stor vikt vid det förebyggande arbetet. Varje risk som åtgärdas är en potentiell olycka mindre. En annan branschfråga där vi går i bränschen handlar om sund konkurrens. Genom eget arbete och samverkan i branschen säkerställer vi kontroll i alla led, inte minst i leverantörskedjan. Vi arbetar aktivt för att vår bransch ska präglas av öppna och schyssta spelregler och humana arbetsvillkor.

Framtiden talar för Peab

När vi nu lägger 2020 till handlingarna kan vi slå fast att förutsättningarna för oss att bedriva ett närproducerat samhällsbygge aldrig har varit bättre än idag. De långsiktiga drivkrafterna i omvärlden talar till Peabs fördel. Våra 15 000 fantastiska medarbetare tar varje dag verksamheten framåt genom sitt engagemang och ansvarstagande, inte minst har de gjort det under de rådande speciella omständigheterna. Stort tack för det!

Jag vill naturligtvis också passa på att rikta ett stort tack till en av våra två grundare Mats Paulsson, som nu väljer att lämna styrelsen. Mats lämnar dock inte Peab helt utan blir hedersordförande, vilket betyder att han kan fortsätta att stödja både styrelsen och ledningen på ett informellt sätt. Stort tack för ovärderliga insatser i mer än 60 år, Mats! Stort tack även till vår nuvarande styrelseordförande Göran Grosskopf som också lämnar styrelsen efter många års fantastiskt arbete för Peabs bästa. Stort tack, Göran.

Med vår starka affärsmodell har vi alla förutsättningar att nå våra strategiska mål och skapa långsiktiga värden för våra kunder, medarbetare, ägare och samhället i stort. Det är jag övertygad om.

Förslöv i april 2021

Jesper Göransson
Vd och koncernchef



Förutsättningarna för oss att bedriva ett närproducerat samhällsbygge har aldrig varit bättre än idag.





KVARTERET CARL BERNER TORG

”Så här ska hela Peab samverka”

Från ett utslitet område till 18 000 miljöcertifierade kvadratmeter. Det sammanfattar projektet Carl Berner Torg i Oslo som Peab har utvecklat på fyra år.

– Det här har varit ett projekt där våra fyra affärsområden från början till slut har samverkat på bästa möjliga sätt. Allt från projektering och material och maskiner från våra industribolag till asfaltering och själva byggandet har skett smidigt och med hög produktionskvalitet, sammanfattar projektchefen Terje Hjelset arbetet med Carl Berner Torg.

Carl Berner Torg stod klart i slutet av 2020 och består idag av 111 lägenheter och 3 800 kvadratmeter kommersiella ytor, totalt när-

mare 20 000 kvadratmeter nära kommunikationer och annan bebyggelse.

Miljöfrågan har stått i fokus. Både lägenheterna och de kommersiella lokalerna ska bli miljöcertifierade enligt standarden BREEAM Very Good. I korthet innebär det höga krav på energi- och resurseffektivitet samt undvikande av miljö- och hälsoskadliga ämnen och materialval, såväl i byggprocessen som i de färdiga fastigheterna. Andra miljöåtgärder har exempelvis varit gröna tak, regnbäddar som filtrerar dagvatten och mer hållbara byggnadsmaterial. Projektet har dessutom styrts med hjälp av digitala verktyg. Det har ökat effektiviteten i arbetet, eliminerat fel i byggprocessen och ytterligare främjat hållbarhetstänket i projektet.



INDUSTRI

ANLÄGGNING

BYGG

PROJEKTUTVECKLING



”Det här är ett fint exempel på hur hela Peab ska samverka. Det visar dessutom på vår roll som samhällsbyggare där vi har bidragit till att lyfta hela Carl Berner som närområde.”

TERJE HJELSET, PROJEKTCHIEF PEAB



Pandemin präglade 2020



När covid-19 slog till i början av 2020 drabbades världen av ett virus som tvingade land efter land att stänga ner samhällen och verksamheter. Utöver de personliga tragedier som följer i pandemins spår har slaget varit hårt för samhällsstrukturer och ekonomier. De negativa ekonomiska effekterna har varit dramatiska och drabbat sektorer som besöksnäringen, nöjesindustrin, kultursektorn och den fysiska handeln. De ekonomiska stimulanserna från regeringar runt om i världen har emellertid varit snabba och resoluta, vilket mildrat de ekonomiska skadorna, men samtidigt byggt upp offentliga skulder som måste hanteras i framtiden. Efter en ekonomisk återhämtning under det tredje kvartalet ledde en andra smittspridningsvåg till oro för att den positiva utvecklingen skulle fördröjas. Världsekonomin som helhet väntas ha minskat med omkring 3,7 procent 2020. Prognosen för tillväxten 2021 indikerar en ökning med 5 procent. För Euroområdet har fallet 2020 varit kraftigare och risken finns att återhämtningen dessutom blir mer utdragen. Utöver pandemin dominerade också presidentvalet i USA nyhetsflödet. Det har inneburit att mycket fokus har varit på nuläget eftersom förutsättningarna för det kommande året varit osäkra, såväl politiskt och ekonomiskt som när det gäller hälsoläget. Med utgången av det amerikanska valet och därmed förändrade majoriteter förväntas den internationella politiska osäkerheten och både handels- och miljöpolitik i stort återgå till de förutsättningar som rådde tidigare.

Världen är i ständig förändring och det finns megatrender som påverkar utvecklingen i våra samhällen. De nordiska länderna har åtagit sig att följa Agenda 2030 med dess 17 globala mål för hållbar utveckling. Flera av dessa mål påverkar agerandet på nationell nivå och när det kommer till hur vi utvecklar våra samhällen framöver. Bland målen finns miljömässigt och socialt hållbara städer, trygga samhällen, energi- och klimatfrågan, ekologisk mångfald, hållbar konsumtion samt innovativ och hållbar industri. Det är frågor som ger mycket av ramarna för samhällsutvecklingen och gör bygg- och anläggningsbranschen till viktig aktör. Klimatutmaningen innebär såväl att bygga miljöer som kan hantera klimatförändringar som att aktivt anpassa och forma det som byggs för att minska effekterna på klimatet och vända den negativa utvecklingen, liksom att bidra till att stödja processen mot framtidens hållbara och smarta städer.

En annan genomgripande megatrend är hur vi påverkas av och kan använda digitaliseringen. Covid-19 har varit katalysatorn som inneburit att vi snabbt anpassat oss till nya normer för hur vi använder den digitala tekniken i vardagen – när vi handlar, hur vi arbetar, hur vi reser och hur vi utformar boende och lokaler. Framtiden kom snabbt 2020.

Konjunkturläget i Sverige

Sveriges ekonomi började repa sig under andra och tredje kvartalet 2020 efter nedgången till följd av covid-19. Svagt positiva signaler presenterades från tillverkningsindustrin och detaljhandeln, medan tjänstesektorn var fortsatt pessimistisk. Återhämtningen kan komma att ske gradvis och fördröjas av en återhållsam tillväxt i stora delar av tjänstesektorn, vilket permanentar arbetslösheten på en hög nivå och dämpar den privata konsumtionen. Tilltagande smittspridning kan fördröja den fortsatta återhämtningen och dämpa en positiv rekyll för exporten under 2021. Växande offentliga investeringar och en stark bostadsmarknad dämpar samtidigt den ekonomiska nedgången och bidrar till att lyfta humöret hos hushållen.

**Tudelad byggmarknad i Sverige**

Utvecklingen på den svenska byggmarknaden var en spegling av såväl konjunkturvattningen som offentliga stimulanser. Efter tre år av fallande investeringar steg de påbörjade husbyggnadsinvesteringarna något under 2020. Den kraftiga konjunkturvattningen som följde i pandemins spår påverkade främst byggandet av småhus och bostadsrätter, samtidigt som investeringsbidraget till hyresrätter och studentbostäder lyfte dessa två sektorer. Inom övrigt husbyggande har det privata lokalbyggandet påverkats negativt av lågkonjunkturen och den minskade omsättningen inom fysisk handel, hotell och delar av tjänstesektorn. Samtidigt lyfte de offentliga husbyggnadsinvesteringarna förra året tack vare behövliga satsningar, växande offentliga anläggningsinvesteringar och medvetna stimulansåtgärder. För 2021 väntas bostadsbyggandet minska något för att sedan vända uppåt 2022. Byggandet av privata lokaler väntas vända uppåt igen 2021 och offentligt byggande samt anläggningsinvesteringar väntas fortsätta öka 2021.

Konjunkturläget i Norge

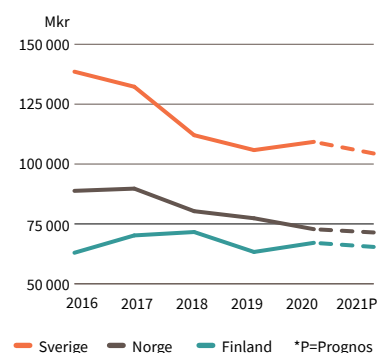
Återhämtningen i den norska ekonomin har gynnats av en stark hushållsefterfrågan, låga räntor och stigande bostadspriser. En fortsatt virusutbredning ökar emellertid osäkerheten och kan fördröja en internationell återhämtning i ekonomin, vilket är negativt för oljeproduktionen och investeringarna inom sektorn. Därutöver innebär hårdare restriktioner i landet att tjänstesektorn påverkas negativt. Arbetslösheten, som steg snabbt under året, väntas falla tillbaka markant redan under 2021. Dessutom finns det resurser för en expansiv finanspolitik. Redan 2020 sjösattes finanspolitiska stödpaket, som skapade möjligheter till kapacitetshöjande investeringar och andra utvecklingsprojekt inom oljeindustrin.

**Bostadsbyggandet dämpade uppgången i Norge**

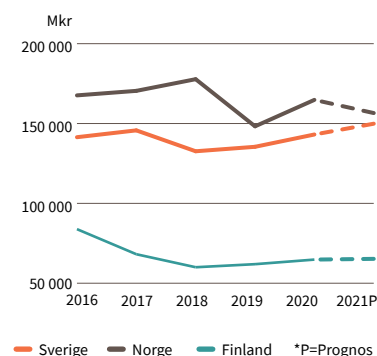
Efter en nedgång för det samlade husbyggandet i Norge 2019 rekylerade volymen i positiv riktning 2020. Utvecklingen var emellertid splittrad och det var lokalbyggandet som drev uppgången. Särskilt industrins husbyggande var överraskade starkt, men också inom kontor och handel var tillväxten tydlig. Nyproduktionen av såväl småhus som flerbostadshus minskade under 2020. Den svaga utvecklingen för bostadsbyggandet skedde trots stigande bostadspriser, låga räntor och en gynnsam balans mellan utbud och efterfrågan. Det kan därmed innebära goda förutsättningar för växande bostadsinvesteringar på ett års sikt. Övrigt husbyggande förväntas minska 2021. Prognoserna för anläggningsbyggandet indikerar växande volymer 2021.

Investeringar 2016–2021P***Bostadsinvesteringar**

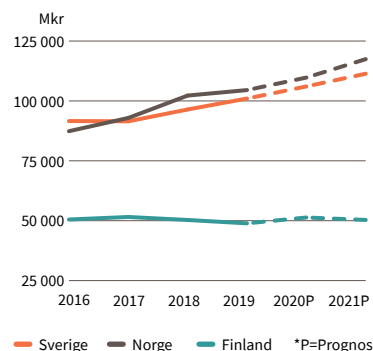
Påbörjade byggprojekt

**Övriga husbyggnadsinvesteringar**

Påbörjade byggprojekt

**Anläggningsinvesteringar**

Löpande investeringar





Konjunkturläget i Finland

Jämfört med övriga Europa har Finland kommit relativt lindrigt undan covid-19. Exporten har visserligen drabbats, men trots det har industriproduktionen totalt sett klarat sig bra med EU-mått mätt. Ett lyft för elektronikbranschen har motverkat nedgångar inom metall- och skogsindustrin. Industriföretagen redovisar dock en fortsatt oro till följd av minskad ordergång och fortsatt försiktighet i omvärlden. Framtidsblickande indikatorer tyder på att en återhämtning kan bromsas av återhållsamma investeringar och växande arbetslöshet. Finland brottas även med vissa strukturella problem som bland annat bottnar i en åldrande befolkning.

Flerbostadshusbyggandet lyfte finsk byggmarknad

De samlade husbyggnadsinvesteringarna ökade något under 2020. Minskade industriinvesteringar dämpade dock uppgången. Flerbostadshusbyggandet återhämtade sig efter nedgången 2019, medan småhusbyggandet utvecklades horisontellt. Bostadspriserna ligger i en stigande trend och om arbetslösheten blir begränsad kan det skapa positiva förutsättningar även under det närmaste året. Inom övrigt husbyggande redovisade privata och offentliga lokaler kraftiga lyft 2020, medan sektorn i övrigt tyngdes av vikande husbyggnadsinvesteringar inom industrin. Byggandet av privata lokaler påverkas i hög grad av hur återhämtningen i den internationella konjunkturen utvecklas. För 2021 väntas bostadsbyggandet minska något för att sedan vända uppåt 2022. Övrigt husbyggande och anläggningsbyggandet visar tendenser att utvecklas horisontellt under 2021.

Källa till text och grafik: Navet AB



Dansk beläggningsmarknad i nivå med 2020

I Danmark är aktivitetsnivån för nybyggnation på statliga vägar fortsatt på en mycket låg nivå, och statens utbud av nya projekt förväntas inte öka igen förrän 2022-2023. Den kommunala marknaden för vägar förväntas dock för 2021 vara på samma stabila nivå som för 2020, både gällande nybyggnation och för underhåll. Asfaltsindustrin förväntar sig att den totala volymen 2021 för asfaltsproduktion och utläggning kommer att vara på ungefär samma nivå som 2020.

Källa: Asfaltindustrin

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 förutom Peab ett mindre antal mycket stora och rikstäckande aktörer. Flera av dem agerar också mer eller mindre på hela den nordiska marknaden. Inom husbyggnad märks Skanska, NCC, norska Veidekke, AF gruppen och Obos samt finska Kesko, SRV och YIT.

När det gäller väg- och järnvägsbyggande kan Skanska, Veidekke, AF-gruppen, NCC, Svevia och Infranord nämnas.

Inom industriverksamheten är Colas, Rudus, BetongIndustri och Nor-Betong exempel på större aktörer i Norden.



UTBYGGNAD AV TRELLEBORGS HAMN

”Östersjöns klimat-smartaste hamn”



INDUSTRI

ANLÄGGNING

BYGG

PROJEKTUTVECKLING

I Trelleborg pågår utbyggnad av den befintliga hamnen. Arbetet är en del i kommunens stadsutvecklingsprojekt för att låta staden och hamnen växa och utvecklas hållbart, sida vid sida.

Trelleborgs Hamn är Skandinavien största så kallade RoRo-hamn (för rullande trafik) med cirka 30 ankomster och avgångar varje dygn. Nu pågår arbetet med att bygga ut hamnen med nya färjelägen som flyttar fartygs-trafiken längre från bebyggelsen i Trelleborg. Det ger många fördelar. Två av dem är förbättrad luftkvalitet och ökad säkerhet vid manövrering av fartygen inom hamnområdet.

Peab har en nyckelroll i det arbetet. Huvuduppdraget är att bygga två nya färjelägen inklusive ramper samt en ny sidoramp till ett befintligt färjeläge. Det kräver bland annat anläggning av helt ny mark där det tidigare varit hav.

I byggskedet arbetar Peab för att minimera miljöpåverkan bland annat genom de egenutvecklade produkterna ECO-Betong och ECO-Asfalt. ECO-Asfalt, till exempel, minskar koldioxidutsläppen med cirka 50 procent jämfört med traditionell asfalt. Mycket av transportererna drivs med förnybart bränsle och stålleveranserna transporteras mestadels via järnväg och båt.

– Det som gör att det här projektet passar oss särskilt bra är att vi är lokala och kan tack vare samarbetet mellan våra affärsområden säkerställa rätt resurser under hela projektet och därmed tydligt bidra till Trelleborgs Hamns hållbarhetsmål, säger Göran Wiking, regionchef på Peab.

Den nya hamnen ska stå klar vid årsskiftet 2021/2022.



”Vår ambition är att stärka vår position som Östersjöns effektivaste och klimatsmartaste hamn. Vi har därför stort fokus på hållbarhet i det här arbetet.”

JÖRGEN NILSSON, VD TRELLEBORGS HAMN

Mål och strategi

År 2020 avslutade inte bara affärsplaneperioden 2018–2020, utan blev en milstolpe för Peab på flera sätt. Genom förändrad verksamhetsmix och omfattande närvaro i Norden har visionen att vara Nordens samhällsbyggare blivit verklighet. Under året har Peab därför inte bara utvärderat de tre gångna åren, utan även gjort en översyn av sina mål och strategier och uppdaterat dem inför 2021.

Mot bakgrund av de strategiska affärer – förvärvet inom beläggning och ballast samt utdelningen av Annehem Fastigheter – som Peab gjorde under 2020 har företaget allt tydligare utvecklats till att vara en samhällsbyggare över hela Norden. Med fyra samverkande affärsområden och lokal närvaro ger affärsmodellen unika möjligheter att, med egna resurser och kontroll över hela värdekedjan, möta kundernas behov såväl som omvärldens förväntningar.

För att främja fortsatt värdeskapande har Peab reviderat sina målsättningar – allt från mission, affärsidé och strategiska målområden till interna och externa finansiella och icke-finansiella mål. Från och med 2021 kommer Peab att externt rapportera verksamhetens prestation genom uppföljning av nio mål, tre finansiella och sex icke-finansiella mål.

Såväl de interna som de externa finansiella och icke-finansiella målen kategoriseras under de tidigare strategiska målområdena Nöjdaste kunderna i branschen, Mest lönsamma företaget i branschen och Bästa arbetsplatsen i branschen samt det nya, fjärde strategiska målområdet Ledande inom samhällsansvar i branschen.

Mission:

Vi förbättrar vardagen där livet levs.

Affärsidé:

Peab är den nordiska samhällsbyggaren med lokal närvaro. Med fokus på egna resurser och lokala samarbetspartners utvecklar, anlägger och bygger vi vardagen där livet levs.

Positioner:

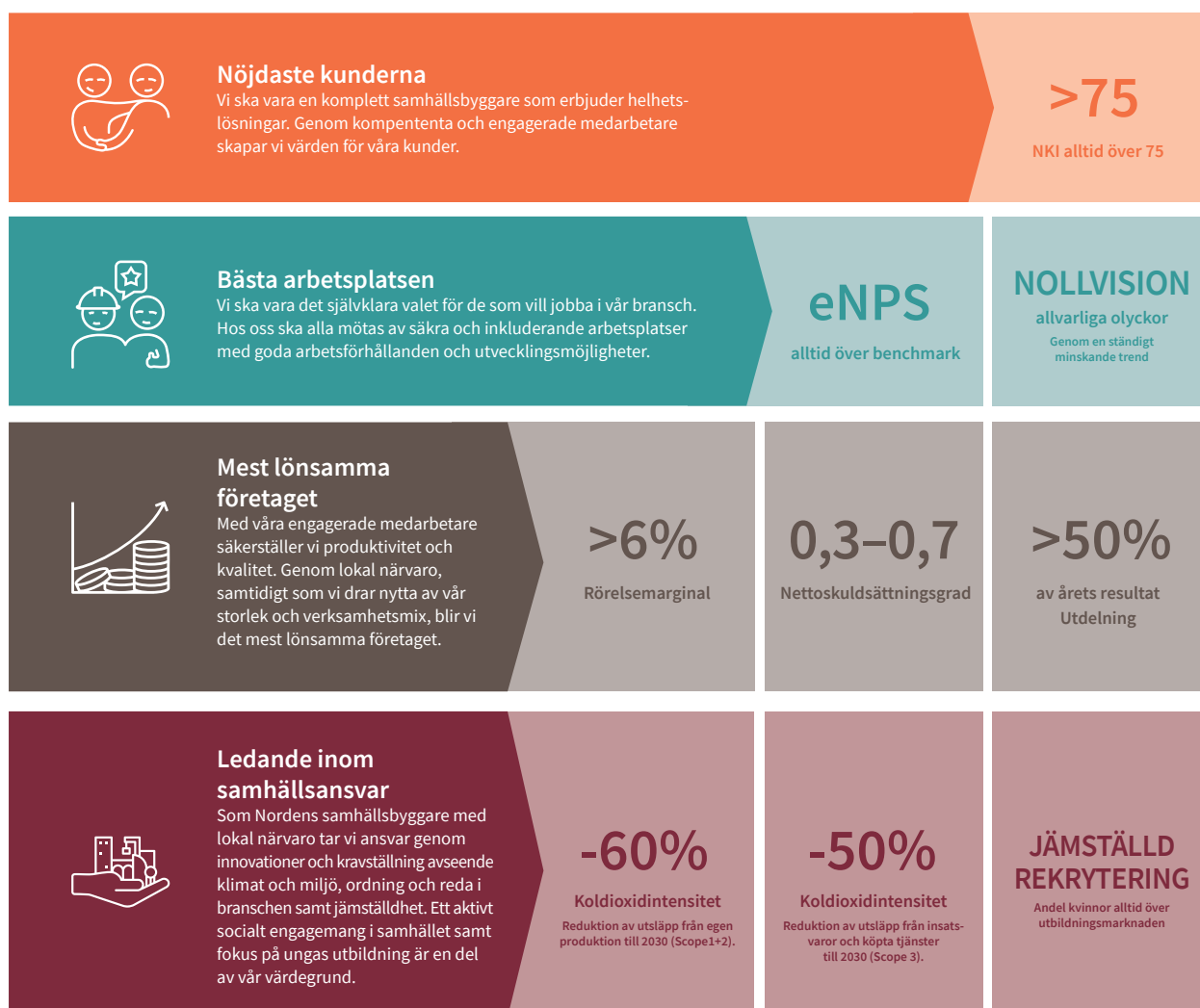
Närproducerat samhällsbygge och Nordens samhällsbyggare.

Kärnvärden:

Jordnära, Utvecklande, Personliga och Pålitliga är Peabs grundmurade kärnvärden som verksamheten vilar på.



Peabs externa mål från och med 2021



Samtliga mål avser inom branschen. De finansiella målen inom Mest lönsamma företaget avser segmentsredovisning. För närmare beskrivning av respektive mål, vänligen besök www.peab.se/mal.

Måluppfyllelse 2018–2020

Det gångna året avslutade affärsplaneperioden 2018–2020 för Peabs del. Den har präglats av geografisk samverkan och arbete med de fem fokusområdena rätt affärer, säkra affärer, produktionsstrategier, kompetensförsörjning och rätt omkostnader. När det gäller våra tre strategiska målområden under perioden har vi gjort förflyttningar och i stort uppnått målen. Vi har med marginal nått målen för nöjda kunder och antalet riskobservationer. Även utfallet för de finansiella målen är att betrakta som godkända. Utfallet för målet kring Peab som arbetsgivare låg strax under målet, men ligger över branschsnittet.

	Mål	2018	2019	2020
Nöjdaste kunderna i branschen	NKI >75	75	78	80
Bästa arbetsplatsen i branschen	Riskobservationer (mål)	18 900 (10 000)	39 300 (25 000)	61 200 (45 000)
	eNPS >20	13	18	18
Mest lönsamma företaget i branschen¹⁾	Rörelsemarginal,%	4,9 ²⁾	4,7	6,2
	Räntabilitet >20%	19,6 ²⁾	17,9	23,1
Externa finansiella mål¹⁾	Soliditet >25%	30,4 ²⁾	31,7	36,2
	Utdelning >50% av årets resultat	59 ²⁾	97 ³⁾	67 ⁴⁾

1) Enligt segmentsredovisning.

2) Ej omräknade med hänsyn till ändrade redovisningsprinciper för egenutvecklade bostadsprojekt.

3) För 2019 har ingen kontant utdelning lämnats. Värdet av utdelningen av Annhem Fastigheter uppgick vid utdelningstillfället i december 2020 till 97 procent av årets resultat 2019.

4) Styrelsens förslag till årsstämman. Andelen är beräknad på årets resultat exklusive resultatteffekt om 952 Mkr som uppkom vid utdelningen av Annhem Fastigheter.

Så skapar vi värde



Projektutveckling



Industri



Anläggning



Bygg

Vår verksamhet vilar på våra fyra affärsområden. Vart och ett av dem står på egna ben och har sina kunder. Men styrkan i vår affärsmodell – och därmed möjligheterna för oss att nå våra mål – ökar när de samverkar med varandra i förädlingskedjan. Det här är kärnan i vår modell och det som gör oss unika. Det är ett närproducerat samhällsbygge i hela Norden.

Förvärvar

Utvecklar

Anlägger

Egna produkter, kompetenser, insatsvaror och tjänster utmed förädlingskedjan



Övergripande åtgärder för hur vi ska nå våra mål

Ytterst är det våra 15 000 kompetenta medarbetare som ska ta oss framåt och hjälpa oss mot våra mål. Vi har också identifierat ett antal områden vi särskilt fokuserar på för att vi ska nå de finansiella och icke-finansiella målen.

① Högre förädlingsgrad

Samverkan mellan affärsområdena ökar förädlingen, vilket ger en rad fördelar. Den högförädlade affären är projekt och produkter som genererar intäkter i flera affärsområden. Hög egen kompetens och egna insatsvaror förbättrar styrning, effektivitet, kvalitet och säkerhet samt ger miljömässigt smarta lösningar med lokal utgångspunkt.

② Operationell effektivitet

Operationell effektivitet handlar om erfarenhet och utveckling, till exempel byggtekniska lösningar och andra konceptuella initiativ. Ett exempel är konceptet för färdigprojekterade flerbostadshus, NärBo. Här har Peab samlat och paketerat år av erfarenheter och kunskap med sina bäst beprövade byggmetoder. Resultatet är en närmast färdig bostadslösning där alla steg fram till byggstart är förberedda och processen fram till nyckelfärdig bostad effektiviserad. Bostäderna blir kostnadseffektiva, yteffektiva, Svanenmärkta och energieffektiva.

Operativa synergier

Lokal kundnärvare och Närproduktion / Produkter och tekniska lösningar
Erfarenhetsåterföring / Stordriftsfördelar / Kompetensförsörjning
Livscykel / Klimatansvar

Finansiella synergier

Förädlingsgrad / Intäktsdiversifiering / Investeringsmöjligheter
och finansieringsstyrka / Riskminimering

Bygger

Avyttrar

Underhåller



Nöjaste
kunderna



Bästa
arbetsplatsen



Mest lönsamma
företaget



Ledande inom
samhällsansvar

3 Kunskapsöverföring

Peabs storlek gör det möjligt att ta tillvara lokal kunskap och få genomslag utifrån ett nordiskt perspektiv. Det kan exempelvis handla om referensbibliotek eller om att dra nytta av och samordna specialistkompetens, såsom badhusbyggande. Här är digitalisering en möjliggörare för att effektivt samla ihop information och sprida kunskap.

4 Innovation och kravställande

Våra ECO-produkter är exempel på innovation. Vi har utvecklat ECO-Betong genom att ta tillvara en biprodukt från annan industri, förädla den och därigenom minska cementen i vår betong. Vi har konverterat de flesta av våra asfaltverk till fossilfria bränslen och utvecklat ECO-Asfalt. Vi har skapat cirkulära råvaror som återvunnen ballast.

För att kunna ta nästa kliv måste vi även ställa krav på leverantörer, transportörer, politiker, myndigheter och kunder. Vi måste verka för regelverk som ökar återvinningsgraden och upphandlingar som gynnar innovativa hållbara lösningar.

5 Satsning inom Projektutveckling

Vår finansiella position ger oss möjligheter till att fortsätta utveckla projektutvecklingsverksamheten. Vi har bredden och ska utveckla de produkter som marknaden efterfrågar vid varje tidpunkt. Vi har en byggrättssportfölj såväl i egen balansräkning som i samägda bolag. Verksamheten ska därför ge ett stabilt flöde av egenutvecklade bostadsprojekt. Vi ska arbeta med fastighetsprojekt som ska kunna avyttras på investerarmarknaden.

AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING

Knyter samman människor och samhällen

Affärsområde Anläggning bygger och underhåller infrastruktur som vägar, järnvägar och broar. Med inriktning på den lokala marknaden utför verksamheten mark- och ledningsarbeten, grundläggning och diverse byggnationer. Även drift och underhåll av statligt och kommunalt väg- och gatunät samt skötsel av parker och yttre fastighetsskötsel ingår. Affärsområdet är organiserat i geografiska regioner och specialiserade produktområden.

Trender och drivkrafter

- Anläggningsmarknaden i Norden präglas av offentliga satsningar på infrastrukturprojekt och ett ökat antal stora och komplexa projekt, men också av mindre lokala anläggningsprojekt.
- Det finns variationer i de lokala förutsättningarna för såväl volymer och produktområden som konkurrensläge.
- Gemensamt för samtliga marknader är en hårdnande konkurrens inom vissa segment.

Peabs position

Ledande anläggningsaktör i Sverige med verksamhet i Norge.

Läs mer på sidorna 43–45

Nettoomsättning

13 Mdkr

Medarbetare

3 523

ANLÄGGNING



AFFÄRSOMRÅDE INDUSTRI

Totalleverantör inom bygg och anläggning

Affärsområde Industri levererar produkter och tjänster för bygg- och anläggningsprojekt. I erbjudandet ingår bland annat industriellt byggande, strategiskt placerade täkter, asfalt och betong, återvinning av produktionsavfall samt uthyrning av byggmaskiner och kranar. Affärsområdet är organiserat i sex produktområden kompletterade av en rad starka, lokala varumärken som Swerock, Peab Asfalt, Lambertsson och Byggelement.

Trender och drivkrafter

- Marknadsutvecklingen drivs vanligen av det generella konjunkturläget.
- Hög aktivitet på bygg- och anläggningsmarknaden ger hög efterfrågan på betong, beläggning, ballast och uthyrning.
- Allt större 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. Stärker sin position i Norge och Finland, samt etablerar sig i Danmark, efter förvärv av YIT:s nordiska beläggnings- och ballastverksamhet.

Läs mer på sidorna 46–48

Nettoomsättning

19 Mdkr

Medarbetare

4 967

INDUSTRI



AFFÄRSOMRÅDE BYGG

Bygger hållbart nära kunden

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. Affärsområdets verksamhet bedrivs genom cirka 150 platskontor runt om i Norden, organiserade i tretton regioner i Sverige, tre i Norge och två i Finland. Specialiserade bostadsproducerande enheter finns i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen.

Trender och drivkrafter

- Fortsatt minskat bostadsbyggande i Norden uppvägs av en ökning i övrigt husbyggande.
- Över tid är befolkningstillväxt och åldrande befolkning drivkrafter som håller uppe efterfrågan på byggandet.
- Stark utveckling mot en digitaliserad verksamhet genomsyrar processen från projektplanering till produktion.
- 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.

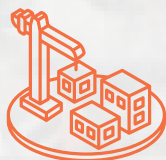
Läs mer på sidorna 40–42

Nettoomsättning

Medarbetare

27 Mdkr

5 878



BYGG



PROJEKTUTVECKLING

AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

Utvecklar hållbara stadsmiljöer, bostäder och fastigheter

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

Trender och drivkrafter

- Med ett fortsatt starkt underliggande behov av bostäder bedöms marknadsförutsättningarna på sikt som goda i Norden.
- Vi ser ett ökat behov för samhällsfastigheter.
- För moderna, flexibla och miljöanpassade kontor i rätt lägen kommer det att finnas en god efterfrågan framöver, även om marknaden för tillfället är något avtaktande.

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.

Läs mer på sidorna 49–54

Nettoomsättning

Medarbetare

8 Mdkr

248



Dialog och styrning leder till hållbar utveckling

I mer än 60 år har Peab bidragit till en hållbar samhällsutveckling och arbetat för att förbättra vardagen för människor i lokalsamhället. Vi gör det genom att bygga allt från bostäder, skolor och sjukhus till att anlägga broar, vägar och annan infrastruktur.

Att arbeta hållbart är för Peab en strategisk fråga som i praktiken alltid ska omsättas lokalt och vardagsnära, med utgångspunkt i kärnvärden, affärsidé, mission, strategiska målsättningar och vår uppförandekod. Vårt hållbara arbete formas genom intern och extern samverkan inom de tre områdena Människa, Miljö och Affär, inom vilka vi har identifierat våra väsentliga hållbarhetsfrågor.

Dessa områden vägleder styrelse och ledning, de är integrerade i koncernens affärsplan och stödjer vårt arbete inom produktutveckling och tekniska lösningar. Som stor lokal arbetsgivare i hela Norden är det viktigt för Peab att genom samverkan och dialog skapa god förståelse för behoven i lokalsamhället. Vår ambition är att omsätta denna förståelse i ett närproducerat samhällsengagemang där vi på riktigt kan göra nytta för människor

omkring oss. Minst lika viktigt är det att säkerställa säkra, hälsosamma och inkluderande arbetsplatser. Vi tar också ett stort ansvar för att forma en sund och hållbar bransch som kan bidra positivt till samhällsutvecklingen.

Intressentdialog bygger viktig kunskap

Vi når bäst resultat genom samverkan med våra intressenter kring hållbarhetsfrågorna. Våra prioriteringar och vårt agerande påverkas i hög grad av de förväntningar och krav som intressenterna ger uttryck för. Genom en kontinuerlig intressentdialog upprätthåller vi god förståelse för vilka frågor som är viktigast för respektive intressentgrupp. Dialogen sker i vardagliga möten med kunder, leverantörer, medarbetare och andra intressenter, men också mer strukturerat som till exempel i samband med leverantörsrevisioner, möten med politiker och andra beslutsfattare, investerardialoger och workshops på högskolor. Intressentdialogens sammanvägda resultat utgör grunden till väsentlighetsanalysen och utgångspunkten för våra prioriteringar för hållbarhetsarbetet.

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 GRI Standards, nivå Core. Hållbarhetsredovisningens omfattning framgår av tillhörande hållbarhetsbilaga som finns på peab.inpublix.com/2020 där GRI-index och hållbarhetsdata finns samlat. Under året fortsatte arbetet med att säkerställa datakvaliteten inom samtliga hållbarhetsaspekter – en utmanande process som följer med oss in i 2021.

Peabs intressenter

Intressenter	Förväntningar på Peab	Exempel på dialogform
Aktieägare	Ansvarsfullt etiskt företagande, långsiktig ekonomisk värdeutveckling som skapar årlig avkastning, löpande riskkartläggning och riskhantering, medvetenhet och åtgärder för minskad miljö- och klimatpåverkan, samhällsengagemang bland annat i form av integrationsarbete och bidrag till ungas arbetslivserfarenhet och fritid, ansvar längs hela värdekedjan.	Årsstämma, analytikerträffar, enkäter från aktiefonder, investerarträffar, nationella och internationella skattningar.
Befintliga och potentiella medarbetare	Ansvarsfullt etiskt företagande, god arbetsmiljö och hög säkerhet, kompetensutveckling, gott ledarskap, likabehandling och mångfald, goda arbets- och anställningsvillkor, medvetenhet och åtgärder för minskad miljö- och klimatpåverkan, samhällsengagemang bland annat i form av integrationsarbete och bidrag till ungas arbetslivserfarenhet, ansvar längs hela värdekedjan.	Daglig dialog, medarbetarundersökning, arbetsmiljömätning, arbetsmiljödialog, elevundersökning, arbetsplatsmöten, facklig samverkan, internutbildningar, incidentuppföljning, chefsmöten, mål- och utvecklingssamtal, extern undersökning kring arbetsgivarvarumärke, samverkan med studenter och utbildningsväsendet.
Kunder	Ansvarsfullt etiskt företagande, professionellt affärsmannaskap, kompetens, resurskapacitet, kvalitet, tillgänglighet, erfarenhets- och kompetensåterföring, goda arbets- och anställningsvillkor, certifieringar, löpande riskkartläggning och riskhantering, medvetenhet och åtgärder för minskad miljö- och klimatpåverkan, 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.
Aktörer i lokalsamhället	Bidrag till lokal samhällsutveckling, kostnadseffektivt byggande och bostäder i olika prisklasser, löpande riskkartläggning och riskhantering, medvetenhet och åtgärder för minskad miljö- och klimatpåverkan, engagemang i lokal miljövard, lokalt samhällsengagemang bland annat i form av integrationsarbete 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, medvetenhet och åtgärder för minskad miljö- och klimatpåverkan (gärna i samverkan med leverantören), ansvar längs hela värdekedjan.	Upphandlingar, leverantörsutvärdering, personliga möten, dagliga kontakter, leverantörsträffar, leverantörsrevisioner, hållbarhetsdialoger och samarbetsprojekt.



Människa, Miljö och Affär i ständig samverkan

Peabs prioriterade hållbarhetsområden utgör en helhet, där varje del påverkar och påverkas av de andra. De områden vi sedan tidigare identifierat som de mest väsentliga för oss att hantera, följa upp och rapportera kring var fortsatt de mest väsentliga under 2020.



Människa

Peabs arbete inom ramen för Människa påverkar människor både i och utanför företaget. Det omfattar de egna medarbetarna, men också människorna i produktionskedjan. Det sociala ansvaret som sträcker sig utanför Peab tar allt större utrymme som en del av vårt samhällsansvar.

Hållbarhetsaspekter

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

*Peab Life är en del av vårt sociala hållbarhetsarbete där vi kombinerar sponsring och medarbetarengagemang riktat mot ungdomar, läs mer på sidan 24.

Miljö

Peabs arbete inom ramen för Miljö påverkar miljö- och klimataspekter inom den egna verksamheten, men också hos övriga aktörer i värdekedjan, såsom leverantörer och kunder. Bygg- och anläggningsbranschens klimat- och miljöpåverkan är betydande och insatser inom området är därför väsentliga.

Hållbarhetsaspekter

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

Affär

Peabs arbete inom ramen för Affär påverkar den egna verksamheten, men bidrar också starkt till sunda och säkra villkor i resten av bygg- och anläggningsbranschen för de aktörer, individer, organisationer och samhällen som påverkas i leverantörskedjan.

Hållbarhetsaspekter

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



KVARTERET PLATINAN

”En annorlunda mötesplats”

Intill Göta Älv och den nya Hisingsbron växer kontors- och hotellfastigheten Platinan fram. Ägaren Vasakronan vill att fastigheten blir navet i en levande och variationsrik innerstadsmiljö där göteborgarna får tillgång till vattnet.

När de första hyresgästerna flyttar in 2022 i den 60 000 kvadratmeter stora Platinan i 18 våningsplan, kommer de till en profilbyggnad täckt av glas och gröna terrasser. Huset har ända sedan projektets start haft tydligt miljöfokus, i allt från att samordna transporter och maximera återvinningsgraden till att säkerställa full spårbarhet på materialet som byggs in. Det ska miljöcertifieras enligt LEED och den högsta nivån Platinum. Det innebär minskad användning av resurser som mark, vatten, energi och byggnadsmaterial.

Tre av Peabs fyra affärsområden samverkar i bygget av Platinan som ska rymma hotell, kontor, coworking, restauranger och butiker.

– Att flera av våra egna verksamheter är engagerade i projektet, liksom vår samverkan med Vasakronan och andra parter har

lett till många innovativa lösningar med fokus på hållbarhet. Vi har bland annat digitaliserat hela byggprocessen vilket givit stor effekt på kvalitets- och arbetsmiljöarbetet, säger Peabs arbetschef Mats Landin.

”Platinans Plantskola” är också en del av projektet. Det är en satsning mellan Vasakronan, Göteborgs stad och Peab där högstadiel elever i staden bidrar med sina tankar om hur området och framtidens Göteborg kan utformas. Tanken är att samtidigt visa på möjligheterna i samhällsbyggnadsbranschen. Läs mer om projektet på sidan 24.

– Vi är med och förverkligar Göteborgs stads vision om den nya Älvstaden, som är Nordens största stadsutvecklingsprojekt. Platinan är vår första byggnad på vägen mot att skapa en färgstark stadsdel för människor att arbeta i, besöka och uppleva. Vi öppnar upp området mot vattnet och gör kvarteret till en annorlunda mötesplats med dragningskraft och energi dygnet runt, säger Magnus Tengberg, affärsområdeschef Fastighetsutveckling på Vasakronan.



INDUSTRI

ANLÄGGNING

BYGG

PROJEKTUTVECKLING



”Vi öppnar upp området mot vattnet och gör kvarteret till en annorlunda mötesplats med dragningskraft och energi dygnet runt.”

MAGNUS TENGBERG, AFFÄRSOMRÅDESCHEF
FASTIGHETSUTVECKLING PÅ VASAKRONAN

Styrningen av Peabs hållbara arbete

Styrningen av Peabs hållbarhetsarbete handlar om att identifiera, bedöma och hantera risker och möjligheter, att arbeta systematiskt med ständiga förbättringar och att på ett innovativt och ansvarsfullt sätt möjliggöra hållbar utveckling. Vid sidan av centrala regelverk sker styrningen så långt som möjligt verksamhetsnära på lokal nivå.

Peabs styrelse har ålagt koncernledningen det övergripande ansvaret för styrning och uppföljning av integreringen av ett hållbart arbetssätt i hela verksamheten. Peabs hållbarhetschef, som rapporterar till COO i koncernledningen, är ansvarig för att strategiskt driva och samordna hållbarhetsarbetet. Hållbarhetschefen har tillsammans med affärsområdenas chefer och funktionsspecialister ansvar för att säkerställa ett hållbart arbetssätt i verksamheten. Peab bedriver ett kontinuerligt, kompetenshöjande arbete på alla nivåer i koncernen inom frågor som arbetsmiljö och hälsa, miljö, likabehandling, ledarskap, etik och antikorrup­tion.

Centrala regelverk och ledningssystem för styrning

Centrala regelverk och ledningssystem för styrning i Peab följer internationella konventioner och nationella lagar. Det mest centrala interna styrdokumentet, Peabs uppförandekod, bygger på FN:s Global Compacts principer som inkluderar försiktighetsprincipen och mänskliga rättigheter, samt ILO:s kärnkonventioner. 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 i linjeorganisationen 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 allvarliga avvikelser mot uppförandekoden eller andra oegentligheter 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 stödjande dokument, som koncernens likabehandlingsplan.

För närmare beskrivning av hur vi styr arbetet inom områdena Människa, Miljö och Affär, läs gärna vidare på peab.inpublix.com/2020.

Peabs bidrag till de globala målen blir allt tydligare

Under 2020 genomförde vi en översyn utifrån FN:s 17 globala mål för att analysera om de mål som tidigare identifierats som de Peab har bäst förutsättningar att bidra till fortfarande är relevanta. Analysen genomfördes både i verksamheten och tillsammans med koncernledningen, där de 17 målen och 169 delmålen diskuterades och bearbetades. Peab bidrar till och påverkas av samtliga globala mål i någon utsträckning då de är integrerade och ömsesidigt beroende av varandra. För perioden 2021–2023 bedömer vi sex av målen som särskilt prioriterade, då de antingen utgörs av områden som innebär stor potentiell risk eller områden där Peab har stor möjlighet att främja hållbar utveckling.



Mål 5 om jämställdhet är viktigt för Peab eftersom vi, liksom resten av branschen, fortfarande har långt kvar till en jämn könsfördelning.



Mål 8 rör bland annat arbetsvillkor och är högaktuellt då det omfattar flera av Peabs prioriterade hållbarhetsaspekter, såsom en säker arbetsmiljö, goda villkor i leverantörskedjan och ungas väg in i arbetslivet.



Mål 9 är relevant bland annat på grund av dess koppling till vår industri- och anläggningsverksamhet och vår satsning på hållbar innovation.



Mål 11 summerar på många sätt det som är Peabs kärna, att bygga hållbara samhällen som är trygga och tillgängliga för alla.



Sedan perioden 2018–2020 har **mål 12** tillkommit, på grund av dess koppling till vårt miljösmål om resurseffektivitet.



Mål 13, att bekämpa klimatförändringarna, är en global ödesfråga som Peab, i egenskap av stor samhällsbyggare, har ett stort ansvar för.



Först kommer människan – i och utanför Peab

Medarbetarna är vår viktigaste resurs och det är deras kompetens och engagemang som bygger Peab. En av våra strategiska målsättningar är att vara den bästa arbetsplatsen. Det betyder att alla som arbetar i Peab ska gå till arbetet varje dag och känna sig trygga, inkluderade och engagerade. Vi vill att varje medarbetare upplever sitt arbete som meningsfullt och utvecklande. Vårt ansvar för människan börjar i Peab men sträcker sig hela vägen ut i lokalsamhället.

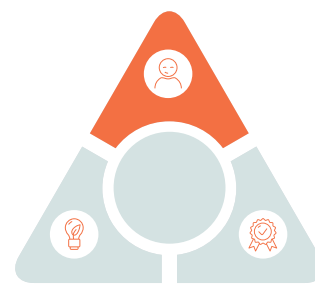
Vi blir allt fler samhällsbyggare

Våren 2020 hade vi glädjen att få välkomna nästan 2 000 nya medarbetare i vår organisation efter förvärvet av YIT:s nordiska beläggnings- och ballastverksamhet. Var och en av våra nya medarbetare bidrar till att stärka vår affärsmodell med lokal närvaro på de många orterna runt om i Norden där vi finns. Idag är vi drygt 15 000 samhällsbyggare i Peab.

Utmanande år för arbetsmiljö och hälsa

Ingen bransch är så skadedrabbad som bygg- och anläggningsbranschen. Vi kan aldrig acceptera att någon skadar sig på eller blir sjuk av arbetet. Arbetsmiljö- och hälsoarbetet är och förblir en av våra allra högsta prioriteringar; något som verkligen utmanades 2020. Med anledning av covid-19 behövde nya arbetssätt snabbt etableras. Förutom arbetet med att förhindra smittspridning medförde pandemin ett stort ansvar för att kontinuerligt riskbedöma och skapa handlingsplaner för hem- och distansarbete. Peab formade även en specialistgrupp för bevakning, bedömning och hantering av smittspridningen på våra arbetsplatser i koncernens fyra länder, med utgångspunkt i nationella myndigheters rekommendationer.

Parallellt med krishantering till följd av pandemin fortsatte Peabs olycksförebyggande arbete, med medarbetarnas egna riskobservationer som en av flera viktiga utgångspunkter. Koncernledningens uppföljning och krav på rapportering avseende arbets-



Hållbarhetsaspekter

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

För GRI-index och hållbarhetsdata se peab.inpublix.com/2020

miljörisker är avgörande, liksom att identifierade risker alltid ska åtgärdas innan arbete utförs. Under 2021 fortsätter vi att arbeta i riktning mot vår nollvision, bland annat genom att vidareutveckla säkerhetskulturen. Nollvisionen och vårt systematiska arbetsmiljöarbete omfattar alla som vistas på våra arbetsplatser.

Vi har under de senaste åren fokuserat på att öka rapporteringen av risker, tillbud och olyckor för att förebygga framtida händelser och för att snabbt kunna vidta åtgärder. Efter de senaste årens nedåtgående trend såg vi under året en ökning av antalet allvarliga olyckor bland den egna personalen, vilka uppgick till 51 (24). Samtidigt minskade olycksfrekvensen¹ från 13,4 till 11,7 procent och de viktiga riskobservationerna fortsatte att öka och uppgick till 61 238 för 2020 (39 300). Alla medarbetare och även underentreprenörer och leverantörer uppmantras att rapportera in riskobservationer, tillbud och olyckor i alla led på alla arbetsplatser via stödssystem eller till närmaste ledning. Vi analyserar dessa mönster, följer upp varje händelse, åtgärdar varje inrapporterad risk och fortsätter samtidigt vårt systematiska arbete för att förebygga alla former av olyckor och tillbud och för att främja hälsa och välbefinnande. Återkoppling sker löpande till verksamheten för att skapa ett kontinuerligt lärande. Alla medarbetare och all ej anställd personal som vistas på våra arbetsplatser har den uttalade rätten att inte utföra ett arbete om det inte kan göras säkert.



Arbetsmiljö- och hälsoarbetet är och förblir en av våra allra högsta prioriteringar.

En grupp medarbetare som är särskilt utsatta för risker i sitt dagliga arbete är de som utför olika typer av vägarbeten, det visar bland annat en rapport från fackförbundet Seko. Bristande hänsyn, höga hastigheter, hot och våld är exempel på sådant som förekommer men som ingen ska behöva utsättas för på arbetet. Peab tar detta på största allvar och har bland annat investerat i egna trafikingenjörer för att kunna vidta åtgärder som gör våra vägarbeten till trygga arbetsplatser. Vi engagerar oss dessutom i branschgemensam samverkan för säkrare arbete på väg.

Även 2020 genomförde vi en arbetsmiljömätning där samtliga medarbetare fick möjlighet att skatta sin arbetsmiljö inom kategorierna arbetstid, arbetsbelastning och likabehandling. Resultatet visade en genomgående positiv upplevelse av arbetsmiljön och ett arbetsmiljöindex över nationella jämförelsetal. Högst notering fick likabehandlingsområdet. Dock finns fortfarande utmaningar, framför allt med arbetsbelastning, vilket är ett prioriterat område 2021. I augusti genomförde vi Peabs årliga fokusvecka kring hälsa och arbetsmiljö för att rikta ljuset på dessa viktiga frågor, den här gången i digitalt format.

Viktiga steg mot ökad likabehandling

Bygg- och anläggningsbranschen har fortsatt stora utmaningar med att spegla samhället avseende jämn könsfördelning. Dessa utmaningar börjar redan inom utbildningsväsendet, vilket medför en bristande rekryteringsbas för arbetsgivarna. Här har vi ett ansvar att bidra till en förflyttning. Andelen kvinnor i Peab är fortfarande alltför låg, 13,3 procent (13,4). Peabs och branschens mångfaldsutmaning kräver fortsatta åtgärder, framför allt avseende kvinnliga chefer och yrkesarbetare.

¹ Olycksfrekvensen definieras som mer än åtta timmars frånvaro per en miljon arbetade timmar.



Eleverna och bostadsministern pratade inkluderande byggbransch

Under året hörde den dåvarande bostadsministern Per Bolund av sig och ville veta mer om hur vi arbetar med likabehandling. Under coronasäkrade former besökte ministern därför Peabskolan i Solna. Tillsammans med hållbarhetschef och intresserade elever och lärare blev det ett bra samtal om hur Peab arbetar med mångfald och likabehandling, varför trakasserier och kränkningar fortfarande sker och vad vi tillsammans måste göra åt det.



61 238

Under året gjordes 61 238 riskobservationer.



I Peab ska arbetets art, prestation och kompetens styra den individuella lönen. I enlighet med svensk lag genomför vi årligen en lönekartläggning i den svenska verksamheten i syfte att säkerställa att alla löner är satta på sakliga grunder. I lönekartläggningen för 2020 upptäckte vi 16 (24) fall av osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män för jämförbara yrkesgrupper, kompetenser och positioner. Skillnaderna har korrigerats.

Avgörande för att kunna öka mångfalden bland medarbetarna är att säkerställa likabehandling och inkludering. Peab bedriver ett aktivt likabehandlingsarbete och har vidtagit en rad åtgärder för att säkerställa att alla inkluderas på våra arbetsplatser. Under 2020 fortsatte Peab det kunskapshöjande arbete som nått nästan 11 000 medarbetare, nu även i Norge där 200 norska chefer och HR-specialister utbildades i diskriminerings- och arbetsmiljölagstiftning. Syftet är att öka kunskapen om lagens krav på arbetsgivarens ansvar och höja kompetensen när det gäller att utreda och åtgärda ärenden. Vi ser allt fler effekter av våra åtgärder. Medarbetardialogen visar att Peabs hantering av kränkingsärenden har förbättrats och att medarbetare idag i högre grad vågar anmäla överträdelser.

De kunskapshöjande insatserna som vi genomfört ses som en viktig orsak, liksom Etiska rådet, som säkerställer att kränkande särbehandling och diskriminering utreds av opartisk expertis. Under 2020 utbildades 1 052 (1 586) medarbetare i mångfald och likabehandling. De aktiva åtgärderna för likabehandling fortsätter 2021.

Inkluderande bygg genom samverkan

En mängd initiativ pågår löpande i Peab för att integrera nyanlända på arbetsmarknaden och matcha fler mot vårt kompetensbehov. Ett fint exempel från 2020 är Inkluderande Bygg, där Peab i samverkan med Alingsås kommun och Alingsåshem möjliggjorde för nyanlända studerande att utbildas i svenska och byggt teknik, inklusive praktik på Peabs arbetsplatser. En av Peabskolans pedagoger utbildade även den mottagande arbetsplatsen i integration och mångfald.

Digital omställning för ledarskap och lärande

I utmanande tider är det goda ledarskapet avgörande för verksamhetens framdrift och medarbetarnas välbefinnande. Peab erbjuder unika ledarprogram i flera nivåer anpassade efter befattning. Under 2020 utvecklades 460 chefer inom ramen för dessa program och ytterligare ett antal individer tog del av möjligheten till coaching och mentorskap. I samband med pandemin har Peab tagit fram virtuella utbildningar och verktyg, designade för att hjälpa chefer att leda på distans.

Den kris som präglade 2020 skapade också möjligheter till utveckling. Redan under 2019 påbörjade vi framtagandet av ett digitaliserat kompetensutvecklingsutbud i



Läs- och skrivhjälpmedel till alla medarbetare

Under 2020 har vi på Peab, tillsammans med företaget Svensk Talteknologi, implementerat nya digitala verktyg som förenklar läsning och textproduktion för alla Peabs medarbetare i Sverige, oavsett om läs- och skrivsvårigheter finns eller inte. Flera av funktionerna finns även i våra andra verksamhetsländer. Verktygen finns för nedladdning till alla Peabs datorer, men kan även laddas ner till privata datorer och telefoner för anställda i Peab.



syfte att tillgängliggöra flexibelt lärande för fler. Pandemin påskyndade den processen och vid halvårsskiftet fanns ett brett utbud av virtuella utbildningar i koncernens digitala kompetensplattform. Idag kan medarbetare, oavsett geografi eller roll, enkelt mötas för virtuella utbildningar.

Allt fler vill arbeta på Peab

Peab arbetar ständigt för att attrahera nya medarbetare och utsågs 2020 av Universum till ett av de företag som studenter anser vara de mest attraktiva arbetsgivarna. Samverkan med alla delar av utbildningsväsendet är ett prioriterat område och Peab eftersträvar hela tiden att utveckla detta, genom allt ifrån praktiksamarbeten och forskningsprojekt till gästföreläsningar, mentorskap och handledning av examensarbeten. En god introduktion till både arbetsplats och roll är avgörande för att våra nya medarbetare ska få en bra start. Under året genomförde vi ett stort antal digitala medarbetarintroduktioner och lanserade ett digitalt introduktionspaket för chefer.



Idag kan medarbetare, oavsett geografi eller roll, enkelt mötas för virtuella utbildningar.

Fortsatt engagemang i finsk byggtutbildning

I Peabs finska verksamhet finns ett stort engagemang för att bidra till en modern yrkesutbildning. Sedan flera år deltar Peab vid Metropolia yrkeshögskola i Helsingfors, genom att både bidra till utbildningens utformning och till att chefer från Peab föreläser om vad som krävs av en ledare i byggbranschen. Under 2020 rekryterade Peab dessutom en egen bygglärare som ska bistå i den nationella utbildningen av unga yrkesarbetare, bland annat genom att höja kompetensen kring fukt i byggnader.

Unga utvecklas genom Peabskolan och Peab Life

Forskning visar att det finns stora klyftor i samhället när det gäller vilka möjligheter Nordens unga har till fritidsaktiviteter, den utbildning de drömmer om eller ett första steg in på arbetsmarknaden. Vårt sociala ansvar i lokalsamhället är inriktat på att möjliggöra för så många ungdomar som möjligt att få likvärdig tillgång till utbildning och utveckling.

Peabskolan inne på sitt femtonde år

Peabskolan, Peabs tre fristående gymnasieskolor, avslutade sitt fjortonde läsår och i juni tog 68 (76) elever studenten. Under 2020 omfattade Peabskolan cirka 220 (230) elever på bygg- och anläggningsprogrammet och 65 (50) på introduktionsprogram mot yrkesutbildning. Det betyder att 1 336 unga hittills fått sin gymnasieutbildning hos oss. Peabskolan har uppmärksammats för sin kvalitet och passerade återigen Skolinspektionens granskning utan anmärkning.

Socialt ansvar i lokalsamhället via Peab Life

Under 2020 vidareutvecklade vi konceptet Peab Life, där vi kombinerar sponsring av det lokala föreningslivet med engagemanget hos våra 15 000 medarbetare och vår gedigna kompetens kring ungdomar, utbildning och samhällsbyggande². Genom att unga får delta i närproducerade samhällsbyggarprojekt vill vi bygga bort orättvisor och bidra till ökad mångfald, gemenskap och delaktighet för unga i Norden. Året som gick medförde en hel del utmaningar för Peab Life, som ju bygger på att mötas, men trots detta kunde vi under 2020 genomföra 17 projekt (40) med 880 unga. Målet är att öka antalet under 2021.

² Under året utgick den tidigare upplysningen Mentorskap, vilken numera inkluderas i Peab Life.



Platinans Plantskola

Unga behöver få upp ögonen för samhällsbyggnadsbranschen. Därför har Platinans Plantskola engagerat högstadiel elever i Göteborg. Det är ett initiativ mellan Vasakronan, Peab och Göteborgs stad. Uppdraget är att ta fram kreativa förslag på hur området Lilla Bommen ska utformas.

Projektet startade med att en pedagog från Peab och en arkitektstudent berättade om platsen och dess historia. Eleverna ska under en tid arbeta med moodboards, skisser och presentationer för att sedan visualisera sina idéer i form av modeller. Hösten 2021 blir det en utställning och en jury kommer att utse en vinnare.

Peabs hållbarhetschef Maria Hernroth tycker att det är viktigt att visa att branschen menar allvar med att den ska spegla mångfalden i samhället.

– Tittar vi på hur det ser ut idag drar man nog inte den slutsatsen. Plantskolan är ett sätt att visa att det finns plats för många, oavsett kön, talang eller inriktning. Jag vill att eleverna ska känna att de är viktiga och att de kan bidra till hur våra samhällen utformas i framtiden, säger hon.





Tuffa miljömål kräver innovation och samverkan

Bygg- och anläggningsbranschen är en av de branscher som har störst miljöpåverkan. Som en av Nordens största aktörer i branschen har Peab därför ett stort klimat- och miljöansvar. Under 2020 identifierade koncernen avgränsningar, nyckeltal och strategiska förbättringsområden för Peabs miljöarbete. Samtidigt genomförde vi en rad konkreta åtgärder i syfte att förflytta verksamheten i linje med våra långsiktiga miljömål.

Klimatneutralitet 2045 kräver innovation

Det första av Peabs tre koncernövergripande miljömål är att vi ska vara klimatneutrala 2045 (inkl. Scope 1, 2 och 3). 2020 hade vi som delmål att minst halvera den egna verksamhetens utsläpp av växthusgaser (Scope 1 och 2) till 2030. Från 2021 har delmålet för 2030 skärpts och också utvidgats till att omfatta köpta produkter och tjänster (Scope 3) (läs mer på sidan 11). Peab står också bakom branschens *Färdplan för fossilfri konkurrenskraft*. Produktionskedjan i byggbranschen står för en betydande del av samhällets koldioxidutsläpp. I Peabs egen verksamhet genereras dessa främst av de fossila bränslen som används av transportfordon och entreprenadmaskiner, vid uppvärmning av arbetsplatser och tillverkning av produkter. Vilka material och produkter vi väljer, hur vi hanterar avfall och hur vi transporterar gods är exempel på aktiviteter där miljöpåverkan uppstår utanför vår egen verksamhet men där de beslut vi fattar får stor påverkan. Vi vill därför ta ansvar för att minska klimatpåverkan i hela värdekedjan och utifrån ett livscykelperspektiv samt söka innovativa sätt att bedriva vår verksamhet. Vi arbetar med energieffektiviserande åtgärder och med att fasa ut och ersätta fossil energi med förnybar. I Sverige pågår till exempel elektrifiering av flera tåker.

2030

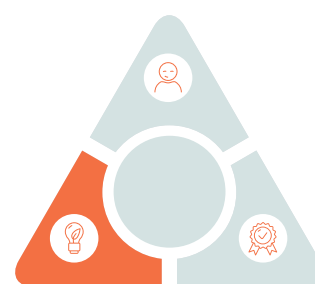
År 2030 ska vi ha fasat ut miljö- och hälsofarliga produkter

2040

År 2040 ska vi ha en 100 procent resurseffektiv verksamhet

2045

År 2045 ska vi vara klimatneutrala



Hållbarhetsaspekter

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

För GRI-index och hållbarhetsdata se peab.inpublix.com/2020



Innovativa ECO-produkter ger ett hållbart kunderbjudande

Peab har under flera år arbetat med att utveckla egna ECO-produkter. Först ut var Peabs ECO-Asfalt, som fortsätter att utvecklas. Vid framställning av ECO-Asfalt använder vi koldioxidneutral bioolja för torkning och uppvärmning av stenmaterialet, vilken är den process som kräver störst mängd energi. Efter förvärvet av YIT:s beläggningsverksamhet har dotterbolaget Peab Asfalt totalt 70 stationära och 20 mobila verk i Norden. Hittills har 21 fasta och ett mobilt verk konverterats till bioolja i Sverige. Vid 2020 års slut stod ECO-Asfalt för över 95 procent av Peabs totala produktion vid stationära verk i Sverige. Under 2020 var koldioxidbesparingen 41 000 ton (41 000), vilket motsvarar cirka 31 500 bilar som kör 1 300 mil vardera (100 g CO₂ekv/km). Det pågår ett arbete med kartläggning, analys och planering för lansering av ECO-Asfalt i övriga nordiska länder.

En annan viktig åtgärd är återvinning av asfalt där stor potential finns att öka andelen returafalt i nyttillverkning. I Peabs nordiska asfaltproduktion uppgick andelen 2020 till 22 procent (jfr 14 procent 2015). Asfaltens egenskaper har också betydelse för miljön. Peab Asfalt i Danmark har på uppdrag av danska Vejdirektoratet asfalterat en sträcka med ett klimatvänligt slitlager (KVS). Ett lägre rullmotstånd minskar bränsleförbrukningen för de fordon som trafikerar sträckan utan att friktionen försämras.

I ECO-Betong ersätts delar av cementen av slagg, som är en restprodukt från stålindustrin. Det minskar både koldioxidutsläppen från tillverkningen och uttaget av jungfrulig kalksten. Beroende på användningsområde kan betongens klimatbelastning minska med upp till 50 procent. Dessutom har ECO-Betong längre livstid. Ett exempel är ETC Byggs hyreshusprojekt i Västerås, där utsläppen av koldioxid reducerades med 45 procent genom valet av ECO-Betong istället för traditionell betong. ECO-Betong är också lättare att arbeta med i vått tillstånd och ger ett tätare resultat med mindre porositet och ökad beständighet.

Resurseffektivitet kräver ökad cirkularitet

Peabs andra miljömål är att vi ska ha en helt resurseffektiv verksamhet 2040. Bygg- och anläggningsbranschen ger upphov till stora mängder avfall. Att bygga betyder ofta att mark tas i anspråk, vilket kan innebära påverkan på ekosystem och biologisk mångfald. Resursanvändning är även en klimatfråga; tillverkningen av material innebär en betydande klimatpåverkan. Våra åtgärder handlar till exempel om att utforma resurssnåla konstruktioner, effektiva inköpsrutiner och arbetssätt som



Framtidens transporter – utsläppsfria och tysta

Under två år testkör dotterbolaget Swerock en betongbil och en lastväxlare – båda eldrivna – i sin dagliga verksamhet. Betongbilen levererar betong till kunder i Göteborg, medan lastväxlaren rullar i Källeredes bergtäkt samt på infrastrukturprojekt i närområdet. Testet sker i samarbete med Volvo Lastvagnar och ingår i ett innovationsprojekt för elektriska transportlösningar. Lastbilarna är framtagna för att möta de växande kraven på mindre buller och utsläpp, särskilt i känsliga storstadsområden.



minimerar spill, att hantera massor effektivt, att arbeta med återbruk av produkter och att källsortera material för att möjliggöra återvinning. Vi strävar efter att nyttja mark på ett ansvarsfullt sätt för att värna biologisk mångfald och lokala ekosystem.

Samarbete för återbruk och avfallshantering

Utvecklingen av mer resurseffektiva metoder kräver samverkan i hela branschen så att nya effektiva lösningar kan formas. Peab arbetar utifrån branschens riktlinjer för resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning samt EU:s avfallshierarki. Cirkulära kretslopp kräver utöver god källsortering också en mottagare av materialet. Peab arbetar därför med att stärka samarbetet med avfallsentreprenörer och leverantörer. I Sverige har vi till exempel lagt till standardiserade kravformuleringar på återvinning av spill från golvinstallationer i våra inköpsmallar. Vi har under 2020 också utökat samarbetet med våra ramavtalade avfallsentreprenörer med fokus på materialåtervinning och återbruk för att minska brännbart, deponi och blandat avfall. I avtalen har vi utökat möjligheterna till materialåtervinning och etablerat tydligare målsättningar med tätare uppföljningar. Ett annat exempel på cirkulära materialflöden är samarbetet med en isoleringsleverantör, där spill går i retur till leverantören för att bli råvara i dess tillverkning.



Utvecklingen av mer resurseffektiva metoder kräver samverkan i hela branschen så att nya effektiva lösningar kan formas.

Recycling och våtsikt i egen regi möjliggör återanvändning

Med hjälp av elektrifierade produktionsanläggningar för återvinning av schaktmassor, så kallade våtsikt, kan Peabs dotterbolag Swerock bidra till cirkulära materialflöden genom en effektiv återvinning av överskottsmassor. Med den nya tekniken kan mängden överskottsmassor från schakter och infrastrukturprojekt som läggs på deponi minskas med upp till 80 procent. Sommaren 2020 driftsatte Swerock sin andra våtsikt.

Innovativ design sparar både miljö och pengar

Hur vi utformar det som ska byggas kan ha stor betydelse för såväl miljön som kostnadsbilden. Ett exempel är byggnationen av E6 i Trondheim, där optimerad konstruktion och en mindre flytt av vägbanan i sidled ledde till betydande minskning av behovet av schakt, tillfört krossmaterial, asfalt och VA-installationer.

Skydd av biologisk mångfald

Vår industriverksamhet driver bland annat täkter som innebär ingrepp i naturen. Rätt hanterade kan de dock ge skydd och liv för arter som annars trängs undan. Innan Peab öppnar en täkt gör vi vanligen en naturvärdesbedömning för att med hjälp av experter avgöra om platsen är lämplig. I Sverige har Peab beslutat att biologiska mångfaldsplaner ska upprättas i samband med nya täkttillstånd, för att identifiera de bästa möjligheterna för att skydda olika arter, ibland till och med öka den biologiska mångfalden. Även andra delar av Peab bidrar till biologisk mångfald, till exempel genom att utveckla grön infrastruktur med faunapassager där möss eller grodor kan passera säkert och fiskomlöp vid kraftstationer för att skapa fria vandringsvägar. Biologisk mångfald är också en faktor som beaktas vid miljöcertifiering av byggnader, till exempel vid Svanenmärkning.

Utmanande utfasning av miljö- och hälsofarliga produkter

Peabs tredje miljömål är att vi 2030 ska ha fasat ut miljö- och hälsofarliga produkter.



Första asfalten med bindemedel från skogen

Peab har gjort de första svenska testerna att lägga asfalt med lignin på en trafikerad vägsträcka i Sundsvall. Det oljebaserade bindemedlet bitumen har delvis ersatts med lignin, träets naturliga bindemedel, vilket ger flera positiva effekter. Asfaltens cirkularitet ökar, klimatpåverkan minskas och när biomassa binds i asfalten ger det också en viss positiv klimateffekt. Asfalten blir även beständigare och står lättare emot belastningsskador.



NärBo ger hållbara bostäder

För att möta behovet av kostnads- effektiva och hållbara bostäder har Peab under 2020 utvecklat ett koncept för modifierbara, färdigprojekterade flerbostadshus. Först ut är ett bostadshus i lamellutförande, NärBo Lamell. Exempel på hållbara lösningar som ingår i NärBo är Svanenmärkning för miljön, minskade koldioxidutsläpp genom användning av bland annat ECO-Betong samt hälsosamma boendemiljöer.

Vi vill skydda människor och miljö från exponering för farliga produkter i såväl produktions- som användningsskedet. Vi vill också undvika att blanda in farliga ämnen i material som ska återanvändas flera gånger. Därför är utfasning av miljö- och hälsofarliga produkter en förutsättning för cirkulära materialflöden och för att nå målen om resurseffektivitet och klimatneutralitet. Peabs ambition är att via samverkan med branschkollegor hitta nya alternativ som kan ersätta kemiska produkter, varor och material som kan vara skadliga. Exempel på produkter vi hittills kunnat fasa ut är hydraulolja, kylarvätska och vax som innehåller kandidatämnen, det vill säga sådana ämnen som är upptagna på EU:s lista över särskilt farliga ämnen.

Krav och kriterier för minskad risk och ökad spårbarhet

Vi arbetar med att förfina verktygen i våra inköpssystem för att systematiskt kunna styra inköpen mot bättre produktval för miljön. Ett exempel är att vi integrerat information om miljöbedömning och miljömärkning av produkter i ett av våra inköpssystem. Vi arbetar för att de produkter som används i våra projekt ska klara Byggarubedömningens acceptansnivå gällande innehåll, eller BASTA:s kriterier, som innebär att produkterna inte får innehålla miljö- och hälsofarliga ämnen eller att sådana förekommer i mycket låg omfattning. Att föra loggbok över inbyggda material är ett sätt att säkerställa spårbarheten. Spårbarhet är viktigt för att vi i framtiden ska kunna identifiera ämnen som vi använder idag men som i senare skede kan visa sig ha negativa effekter för människor eller djur.

Miljöcertifiering av byggnader i Norden

Byggnader har stor påverkan på vår miljö, under både produktion och drift. Med hjälp av tredjepartsgranskad miljöcertifiering får vi ett kvalitetssäkrat ramverk som skapar jämförbarhet när det kommer till hur miljömässigt hållbar en byggnad är. Peab tar ansvar för miljöpåverkan från det som byggs i egen regi, genom att Peab Bostads nyproducerade flerbostadshus i Sverige och Norge ska märkas enligt Svanen och våra egenutvecklade kommersiella byggnader i Sverige, och delvis i Norge, ska certifieras enligt BREEAM. I Finland har Peabs fastighetsutvecklingsverksamhet specialiserat sig på kontorsfastigheter med LEED-certifiering. Peabs byggverksamhet i Sverige har en grundlicens för att bygga Svanenmärkta hus, vilket gör certifieringsprocessen för våra och våra kunders projekt effektivare. För att möta lagkrav och kundernas växande fokus kring klimat så har Peab tagit fram ett effektivt arbetssätt för att göra klimatkalkyler på byggprojekt.

Allas kompetens behövs om Peab ska nå miljömålen

Peabs miljömål är tuffa och vi har lång väg kvar. Varje medarbetares insatser är viktiga. Sedan ett par år arbetar vi därför med att höja kompetensen på miljöområdet där våra medarbetare får lära sig mer om hur de kan bidra till miljömålen i sitt arbete.



Klimatrisker och -möjligheter enligt TCFD

På Peab arbetar vi långsiktigt och systematiskt för att minska vår klimatpåverkan och för att skynda på klimatomställningen till ett fossilfritt samhälle. För våra intressenter är frågan om klimatneutralitet hög-prioriterad och ett av Peabs miljömål är att vara klimatneutrala 2045.

Vi har börjat implementera TCFD:s rekommendationer. Vi ser dem som ett bra verktyg för att strukturera redovisa hur vi arbetar med våra klimatrelaterade risker och möjligheter, men också för att identifiera förbättringsområden. Många av dessa redovisas mer utförligt i vår årliga CDP Climate-rapport, tillsammans med ett antal här i Års- och hållbarhetsredovisningen 2020.

Läs mer om vårt arbete i enlighet med TCFD:s rekommendationer på peab.inpublix.com/2020.





Styrning, uppföljning och transparens för en säker affär

En hållbar affär är en säker affär. För Peab innebär säkra affärer tydlig styrning från högsta ledningen hela vägen ut på varje arbetsplats samt kravställande och uppföljning av hela produktionskedjan. Det innebär sunda arbetsplatser, kvalitetssäkrade leverantörer, rättvisa villkor, samverkan och en hög grad av transparens. Peabs uppförandekod är utgångspunkten för våra hållbara affärer.

Etik och antikorrupktion genom kunskap och konsekvens

Bygg- och anläggningsbranschen är, med sin decentraliserade verksamhet och sin komplexa produktionskedja, en riskfylld sektor, inte minst när det gäller etiska överträdelser och risker för korrupktion. I Peab råder absolut nolltolerans mot alla former av korrupktion och etiska övertramp. Vårt arbete med etik och antikorrupktion pågår ständigt genom långsiktiga och systematiska insatser. För att säkerställa att våra medarbetare vet vad som gäller genomför vi kontinuerligt e-utbildningar i etik, antikorrupktion och konkurrensrätt. Under 2020 utbildades 4 434 (1 208) medarbetare. Förväntningar, stöd och konsekvenser ska vara tydliga för alla som vistas på Peabs arbetsplatser och för alla som samverkar med oss. Dessa förväntningar uttrycks bland annat i vår uppförandekod. Om överträdelser ändå sker vidtar vi omgående åtgärder.

Visselblåsning, uppföljning och transparens

En etisk verksamhet bygger på transparens. Peab uppmanar alla medarbetare och samarbetspartners att anmäla eventuella lagöverträdelser och etiska övertramp. I första hand förespråkar vi en öppen rapportering men som komplement finns ett webbaserat visseblåsarsystem som garanterar anonymitet för anmälaren, oavsett om rapportören finns i eller utanför Peab. Läs mer om vår visseblåsarfunktion på sidan 20.

När en incident kommer till Peabs kännedom går ärendet vidare till Etiska rådet som säkerställer att samtliga incidenter i koncernen behandlas konsekvent.



Hållbarhetsaspekter

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

För GRI-index och hållbarhetsdata se peab.inpublix.com/2020

Under 2020 uppdagades 0 (0) bekräftade fall av konkurrenshämmande aktiviteter, överträdelse av konkurrenslagstiftningen eller monopolbeteenden som lett till rättsliga åtgärder. Under 2020 uppdagades 2 (1) fall av misstänkt korruption och 1 (4) intern händelse av misstänkt ekonomisk oegentlighet. Ärendena hanterades av ansvarig chef med stöd av Etiska rådet. Samtliga ärenden renderade i arbetsrättsliga åtgärder.

Etikansvar i samhällsbyggnadssektorn

Peabs engagemang för en etisk bransch sträcker sig utanför det egna bolaget och vi samverkar med branschen om korruptionsbekämpning. I Sverige är Peab en av parterna i *Överenskommelse mot mutor och korruption* (ÖMK), som arbetar för att gemensamt motverka mutor och korruption inom den offentligt finansierade bygg- och fastighetssektorn, och är representerat i styrelsen för Samhällsbyggnadssektorns etiska råd. Under 2020 var Peab initiativtagare till en branschgemensam, kostnadsfri e-utbildning i byggetik. I Finland är Peab medlem i intresseorganisationen Rakennusteollisuus (RT), sitter i dess styrelse och har anslutit sig till organisationens etiska principer.

En kvalitetssäkrad leverantörskedja

Samhällsbyggnadssektorn består av en stor mängd aktörer som tillsammans utgör en komplex produktionskedja. Styrning, kontroll och uppföljning är centrala komponenter för att kunna garantera att affären är hållbar hela vägen. Peabs fyra affärsområden samverkar med cirka 40 000 leverantörer och underentreprenörer. Våra inköp motsvarar mer än 70 procent av omsättningen, vilket naturligtvis innebär risker. Arbetet med en kvalitetssäkrad leverantörskedja är därmed kritiskt för Peabs verksamhet.



Genom tydlighet, transparens och öppen kommunikation vill vi säkerställa en produktionskedja som värnar om kvalitet, säkerhet, mänskliga rättigheter och hållbar utveckling.

Kraven gäller alla

Peabs uppförandekod gäller för såväl våra medarbetare som våra leverantörer, underentreprenörer och andra samarbetspartners. Ett avtal med Peab inkluderar ett åtagande att följa koden. Det handlar till exempel om krav på mänskliga rättigheter inom områden som barnarbete, tvångsarbete och föreningsfrihet, klimatansvar, icke-diskriminering och antikorrupktion.

Det börjar med ansvarsfull inköpsstyrning

Ansvar i leverantörskedjan börjar med ansvarsfull inköpsstyrning; ett område där Peab bedriver ett omfattande utvecklingsarbete. Det handlar både om att säkerställa kostnadseffektivitet och hållbara arbetssätt som minimerar risk. Ansvarsfulla inköp börjar redan när leverantören bedöms och går sedan vidare via krav, kontroll och uppföljning. Peabs inköpsstyrning omfattar såväl rutiner och arbetssätt som systemstöd. Varje månad automatgenereras omkring tusen mottagaranpassade rapporter som fångar eventuella avvikelser och följer upp inköpsbeteenden. Syftet är att utveckla samarbetet med de leverantörer som skapar störst värde och att bevaka de leverantörskategorier som kan utgöra en potentiell risk, liksom att styra mot hållbara produkter och egen förädling.

4 434

Under året utbildades 4 434 medarbetare i etik och antikorrupktion.



Ständig övning ger krisorganisation i toppklass

Peab har under många år arbetat med de främsta aktörerna inom krishantering och har en hög-kvalitativ krisorganisation, bestående av cirka hundra personer. Krissamordnarna åker med kort varsel ut till arbetsplatsen och utgör krisstöd när en allvarlig arbetsplatsolycka eller kris inträffar. Under 2020 genomfördes flera övningar och utbildningar för att utveckla skickliga krishanterare som genom kommunikation och struktur kan skapa trygghet i krisarbetet så att medarbetarna får möjlighet att hantera krisen rätt från början.





Samtliga leverantörer i Peabs leverantörsregister genomgår en daglig systematisk kontroll av såväl ekonomiska parametrar som faktorer relaterade till vår uppförandekod. På sikt är avsikten att även inkludera parametrar för våra underentreprenörers leverantörskedjor. Den andel köp inom affärsområde Bygg som inkluderade uppförandekoden 2020, uppgick till 69 (66) procent.

Tvärfunktionella team genomför leverantörsrevisioner

Under 2020 vidareutvecklades Peabs arbete med systematiska leverantörsrevisioner då vi etablerade och utbildade tvärfunktionella revisionsteam. Teamens uppdrag är att, med uppförandekoden som utgångspunkt, genomföra revisioner på plats, organiserat utifrån leverantörskategori och kompetensområde. Leverantörerna prioriteras utifrån definierade kriterier som risknivå och inköpsvolym. Genom tydlighet, transparens och öppen kommunikation vill vi säkerställa en produktionskedja som värnar om kvalitet, säkerhet, mänskliga rättigheter och hållbar utveckling. Under 2020 genomförde vi 6 (9) leverantörsrevisioner; ett arbete som försvårades av pandemin men som kommer att vidareutvecklas under 2021, då även antalet revisioner planeras att öka.

Gemensamt samhällsansvar är en del av affären

Kunden vill samverka i lokalsamhället

Ett av de områden som våra kunder allt oftare betonar är vikten av samverkan i lokalsamhället. Det är tydligt att förväntningarna på ett gemensamt socialt ansvar som del av en affärsrelation ökar. För Peab, som har omfattande lokal närvaro i hela Norden, är denna utveckling positiv och en central del av vår affärsmodell. Utvecklingen innebär fler möjligheter för oss att få göra skillnad i de samhällen där vi verkar. Det handlar till exempel om att vi genom att bereda praktikplatser och arbeten för nyanlända, utforma trygga bostadsområden eller genom unika samverkansprojekt för barn och unga, främjar lokal samhällsutveckling genom Peab Life. Se vidare avsnitt "Människa".

Intressentsamverkan för större samhällsnytta

För Peab som Nordens samhällsbyggare är det självklart att bidra till utveckling av en sund, säker och attraktiv bygg- och anläggningsbransch, inte bara i samverkan med kunden utan också med våra andra intressenter. Under 2020 fortsatte vi att engagera oss i bland annat branschens mångfaldsarbete, i arbetet med Håll Nollan och ett säkrare ID06. Andra exempel är ett projekt för en mer attraktiv och inkluderande yrkesutbildning, Boverkets projekt för en säker projektkultur samt arbetet för sund konkurrens. Vi vet att många av dagens nationella och globala utmaningar enbart kan lösas genom att samhällets aktörer agerar tillsammans. Samverkan är en naturlig del av vårt närproducerade samhällsbygge.



Kontroll av ID06 på våra arbetsplatser

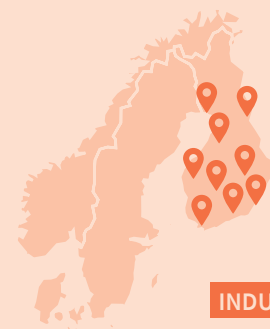
Peab är en av initiativtagarna till ID06; ett inpasseringssystem där alla medarbetare och underentreprenörer kontrolleras, bland annat avseende behörighet, identitet och anställningsvillkor. Komplexiteten har ökat i takt med att de globala aktörerna blivit allt fler. Därför genomför vi nu utökade kontroller på våra arbetsplatser, dels för att säkerställa att alla våra verktyg verkligen fungerar men också för att lära oss hur vi kan utveckla dem för att kunna erbjuda branschens bästa arbetsplats.





BELÄGGNING I FINLAND

”Hög återvinningsgrad av asfalt”



INDUSTRI

ANLÄGGNING

BYGG

PROJEKTUTVECKLING

5 240 kilometer. Så mycket asfalterade Peab runt om i Finland under 2020. Ett stort antal av dessa kilometer var på uppdrag av Trafikledsverket. Hela 3 770 kilometer av den lagda asfalten innehåller återvunnen asfalt.

Efter ett antal år av lägre väginvesteringar gjorde Finland under 2020 stora investeringar i landets vägnät. För Peabs beläggningsverksamhet innebar det rekordvolym. Den nyförvärvade beläggningsverksamheten gick med full kapacitet i Finland med asfalteringsuppdrag från Enontekiö i norr till Hangö i söder. Förutom lands- och motorvägar arbetade medarbetarna även på andra platser som flygplatser och rallybanor.

I Helsingfors har kommunen investerat stort i att få fina vägar i staden och asfalteringen har gjorts uteslutande av Peab Asfalt. Man har dessutom satsat stort på att använda återvunnen asfalt.

– Vi är mycket nöjda över den växande användningen av återvunnen asfalt. Vi tar

bort stora mängder asfalt runt om i staden och det faktum att omkring hälften av dessa mängder kunnat återvända till våra gator är naturligtvis fantastiskt. Av den asfaltsmängd vi beställde 2020 var 35 procent återvunnen, säger Heikki Laristo, som är projektchef i Affärsverket Helsingfors stads byggtjänst, Stara.

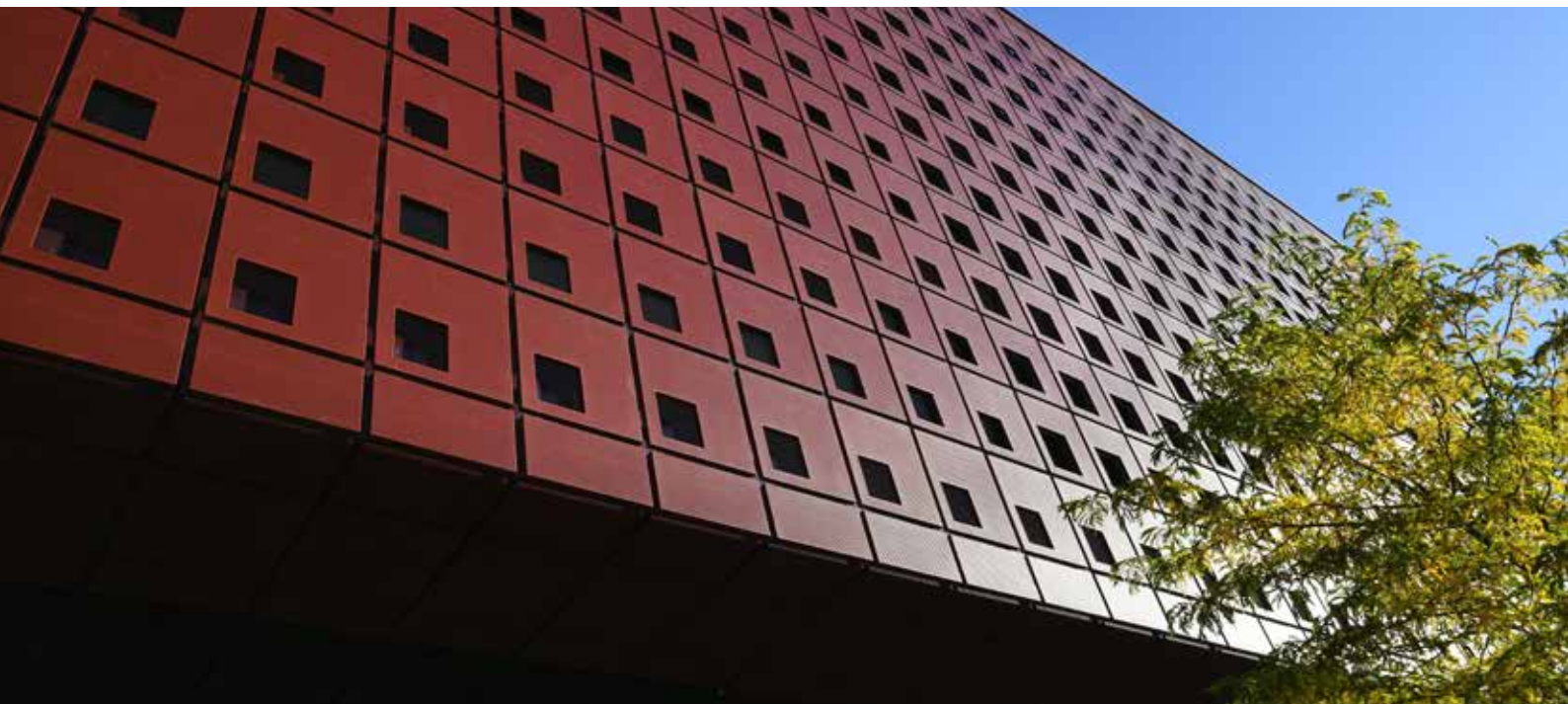
Arbetet med att öka andelen återvunnen asfalt i produktionen har också fortsatt. För 2020 uppgick den till nästan 30 procent. Det innebär att mer än en fjärdedel av den totala asfaltsvolymen kommer från tidigare använd asfalt som har bearbetats och antingen återförts i produktionen eller blandats med ny asfalt direkt på vägen.

– Vi brukar säga att nästan all asfalt går att återvinna. Ju högre återvinningsgrad, desto mindre jungfruliga resurser behöver vi använda. Det innebär i sin tur lägre koldioxidutsläpp. Hög återvinningsgrad tillsammans med mer miljöanpassad uppvärmning i tillverkningen leder till påtagligt lägre miljöpåverkan, säger Markku Lilja, ansvarig för Peab Asfalt i Finland.



”Vi är mycket nöjda över den växande användningen av återvunnen asfalt. Vi tar bort stora mängder asfalt runt om i staden och det faktum att omkring hälften av dessa mängder kunnat återvända till våra gator är naturligtvis fantastiskt.”

HEIKKI LARISTO, PROJEKTCHEF I AFFÄRSVERKET
HELSINGFORS STADS BYGGTJÄNST, STARA



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Peab AB (publ) org.nr 556061-4330 avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020.

Omräknade jämförelsetal efter ändrade redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2020 konsoliderar Peab projekt med svenska bostadsrättsföreningar till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter. Det innebär att Peab redovisar projekten i balansräkningen som pågående arbeten inom tillgångsposten projekt- och exploateringsfastigheter, samt som räntebärande skulder (projektfinansiering). Intäkter och kostnader för projekten redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostäderna. I och med ändringen redovisar Peab samtliga egenutvecklade bostadsprojekt i Sverige, Norge och Finland enligt färdigställandemetoden. Enligt tidigare principer konsoliderade Peab inte projekt med svenska bostadsrättsföreningar från den tidpunkt då avtal tecknats avseende marköverlåtelse och totalentreprenad, och intäkter och kostnader redovisades över tid i takt med projektets färdigställandegrad.

För att skapa tydlighet och möjlighet för marknaden att följa Peabs utveckling avseende bostadsprojekt i egen regi kommer fortsatt intäkter och kostnader att rapporteras i segmentsredovisningen över tid i takt med att projekten successivt färdigställs. Detta gäller inom affärsområde Projektutveckling och enheten Bostadsutveckling och avser svenska bostadsrättsföreningar och egna hem, norska ägarbostäder och andelslägenheter samt finska bostadsaktiebolag. Tidigare har intäkter och kostnader för egenutvecklade bostadsprojekt i Norge och Finland samt egna hem i Sverige redovisats vid en tidpunkt även i segmentsredovisningen. Finansiella nyckeltal som sysselsatt kapital, soliditet, nettoskuld, skuldsättningsgrad, kassaflöde före finansiering och resultat per aktie redovisas i segmentsredovisningen med hänsyn tagen till ovanstående förutsättningar. Nettoskulden enligt segmentsredovisningen inkluderar osåld del av bostadsprojekten under pågående produktion.



Brf Skidskytten i Östersund med sin närhet till skidstadion och centrum består av 54 Svanenmärkta lägenheter.

I samband med att Peab ändrat segmentsredovisningen för bostadsprojekt har även segmentsredovisningen av tillkommande leasingavtal enligt IFRS 16 (tidigare operationella leasingavtal) ändrats. Ändringen innebär att leasingavgifter redovisas i rörelseresultatet som kostnad linjärt över leasingperioden i segmentsredovisningen för samtliga affärsområden och tillämpningen av IFRS 16 för tillkommande leasingavtal sker endast som en total för koncernen.

Segmentsredovisningen är den modell Peab anser bäst beskriver Peabs verksamhet både vad gäller intern styrning och riskprofil och det är också så styrelse och ledning följer verksamheten, både för de enskilda affärsområdena och för koncernen som helhet. I efterföljande avsnitt kommenteras i första hand segmentsredovisningen om inget annat anges.

Samtliga jämförelsetal för 2019 är omräknade om inget annat anges. För mer information avseende ändrade redovisningsprinciper samt skillnader mellan segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS, se not 1, not 2 och not 5.

Utdelning och notering av Annhem Fastigheter

Peabs styrelse föreslog i februari 2020 till årsstämman att utöver ordinarie utdelning lämna 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 förslaget till årsstämman. Baserat på de marknadsbedömningar samt den utveckling som presenterades i delårsrapporten för det andra kvartalet beslöt Peabs styrelse i augusti 2020 föreslå ny tidpunkt för utdelning av Annhem Fastigheter. Den 12 november 2020 hölls en extra bolagsstämma där Peabs aktieägare beslutade enligt styrelsens förslag och utdelningen genomfördes under december. Den 11 december 2020 var första dag för handel i Annhem Fastigheters B-aktie på Nasdaq Stockholm.

Annhem Fastigheter har redovisats som en egen enhet utanför segmentsredovisningen. Tidigare ingick Annhem Fastigheter i affärsområde Projektutveckling och enheten Fastighetsutveckling. Ändringen gäller från 1 januari 2020 och inga jämförelsetal har omräknats. För mer information, se avsnitt Annhem Fastigheter.

Förvärv av beläggnings- och ballastverksamhet i Norden

Den 4 juli 2019 tecknade Peab avtal om att förvärva YIT:s beläggnings- och ballastverksamhet i Norden. Transaktionen var villkorad av godkännande av konkurrensmyndigheterna samt uppfyllande av sedvanliga avtalsvillkor. I slutet på mars 2020 erhöles godkännande från konkurrensmyndigheterna och förvärvet slutfördes den 1 april 2020. Förvärvet innebär att Peab utökar sin närvaro i Sverige, Norge och Finland samt etablerar sig inom beläggningsverksamhet i Danmark. De förvärvade verksamheterna är inkluderade i affärsområde Industri från och med 1 april 2020.

Transaktionen var en kombination av aktie- och inkrämsförvärv. Förvärvslikviden uppgick till 3 184 Mkr för skuldfri rörelse och var fullt finansierad. Under 2019 omsatte den förvärvade verksamheten 5 878 Mkr med ett justerat EBITDA om 282 Mkr.

För mer information, se avsnitt Affärsområde Industri, Övriga upplysningar och vinstdisposition samt not 6.

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning enligt IFRS ökade med sex procent under 2020 och uppgick till 59 852 Mkr (56 303). Justerat för förvärvade och avyttrade enheter minskade nettoomsättningen med fyra procent. Fler färdigställda egenutvecklade bostäder än produktionsstartade under året påverkade nettoomsättningen enligt IFRS med 2 491 Mkr (954).



The Nest förgyller Ulriksdal i Solna med sin innovativa arkitektur och tydliga närvaro och inrymmer friskvårdskedjan Actics huvudkontor och ett toppmodernt gym. Fastigheten färdigställdes och förvärvades av Annhem Fastigheter under 2020.

Koncernens nettoomsättning enligt segmentsredovisning ökade med fyra procent och uppgick till 57 417 Mkr (55 349), varav den förvärvade verksamheten inom affärsområde Industri bidrog med 5 891 Mkr. Justerat för förvärvade och avyttrade enheter minskade nettoomsättningen med sju procent. Av nettoomsättningen avsåg 17 005 Mkr (11 260) försäljning och produktion utförd utanför Sverige. Merparten av ökningen är relaterad till den förvärvade beläggnings- och ballastverksamheten inom affärsområde Industri.

Affärsområde Bygg minskade nettoomsättningen med åtta procent och minskningen är relaterad till den svenska verksamheten medan den norska och finska verksamheten har ökat nettoomsättningen. I affärsområde Anläggning minskade omsättningen med fyra procent jämfört med föregående år. Affärsområde Industri uppvisade en omsättningsökning på 40 procent. Exkluderat den förvärvade verksamheten minskade omsättningen inom affärsområde Industri med fyra procent. Minskningen är hänförlig till Transport och Maskin, Uthyrning och Byggsystem. Affärsområde Projektutveckling minskade nettoomsättningen inom både Fastighetsutveckling och Bostadsutveckling. I Bostadsutveckling är minskningen hänförlig till den svenska och finska verksamheten.

Resultat

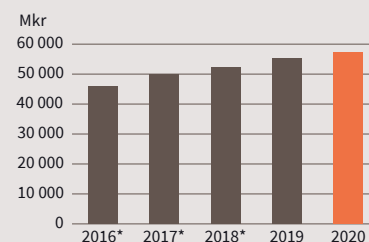
Rörelseresultatet enligt IFRS ökade under 2020 och uppgick till 3 922 Mkr (3 285). Rörelsemarginalen uppgick till 6,6 procent (5,8). Justering av egenutvecklade bostadsprojekt till färdigställandemetoden påverkade rörelseresultatet enligt IFRS med 331 Mkr (652).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick till 3 541 Mkr (2 610), varav den förvärvade verksamheten netto uppgick till 250 Mkr och effekt av utdelningen av Annhem Fastigheter uppgick till 952 Mkr där omvärderingseffekten fördelas på 896 Mkr inom affärsområde Projektutveckling och 56 Mkr avseende upplösning av tidigare eliminerade byggvinster. Under föregående år ingick resultatbidrag om 170 Mkr från försäljning av fastigheter i det delägda bolaget Acturum. Rörelsemarginalen uppgick till 6,2 procent (4,7). Exkluderat effekten av utdelningen av Annhem Fastigheter uppgick rörelsemarginalen till 4,5 procent.

Förvärv av beläggnings- och ballastverksamheten genomfördes den 1 april 2020, vilket innebar att förvärvet gjordes då säsongen börjar. Underliggande verksamhet i de förvärvade bolagen bidrog under april-december 2020 till rörelseresultatet med 494 Mkr. Avskrivningar på övervärden för bland annat kundkontrakt i övertagen orderstock och anläggningstillgångar uppgick under samma period till -189 Mkr. Avskrivningar på övervärden relaterat till kundkontrakt i övertagen orderstock har varit höga under hela 2020 och kommer även påverka delar av 2021. Därutöver har förvärvskostnader och överlåtelseskatt i Finland totalt belastat året med -55 Mkr. Sammantaget har rörelseresultatet relaterat till den förvärvade verksamheten påverkats positivt med 250 Mkr under året. Den förvärvade verksamheten har ett väldigt tydligt säsongsmönster vilket innebär att första kvartalet präglas av stora underskott eftersom säsongen startar först under andra kvartalet. Om förvärvet hade skett den 1 januari 2020 hade det första kvartalets resultat påverkats med -297 Mkr och den underliggande verksamheten hade då haft ett ackumulerat rörelseresultat för 2020 om 197 Mkr.

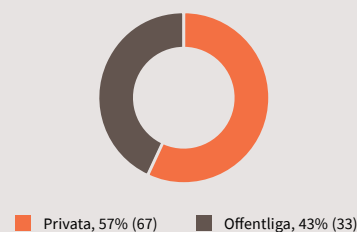
I affärsområde Bygg uppgick rörelsemarginalen till 2,5 procent (2,4) för 2020. Inom Anläggning förbättrades rörelsemarginalen till 3,0 procent (2,8). Affärsområde Industri uppvisade en rörelsemarginal om 5,9 procent (7,0). Exkluderat den förvärvade verksamheten uppgick rörelsemarginalen till 6,7 procent. Den lägre rörelsemarginalen inom Industri förklaras av minskat rörelseresultat inom Uthyrning och Byggsystem. I affärsområde Projektutveckling ökade rörelseresultatet till 1 669 Mkr (1 015), exkluderat utdelning av Annhem Fastigheter om 896 Mkr minskade dock rörelseresultatet. Under föregående år ingick resultatbidrag om 170 Mkr från delägda Acturum i Fastighetsutveckling. Under året har vissa verksamheter inom Fastighetsutveckling påverkats negativt till följd av coronapandemin, totalt med -64 Mkr. Av dessa är -44 Mkr relaterade

Nettoomsättning, segmentsredovisning

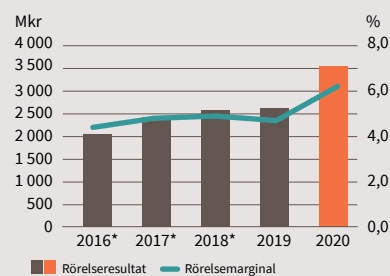


* Ej omräknade med hänsyn till ändrade redovisningsprinciper för egenutvecklade bostadsprojekt.

Nettoomsättning per kundtyp, segmentsredovisning 2020



Rörelseresultat och rörelsemarginal, segmentsredovisning



* Ej omräknade med hänsyn till ändrade redovisningsprinciper för egenutvecklade bostadsprojekt.

till Ängelholm Helsingborg flygplats, varav -20 Mkr avser nedskrivning av goodwill. I Bostadsutveckling minskade rörelseresultatet något under året men rörelsemarginalen förbättrades till 9,6 procent (8,6).

Elimineringar och upplösningar av internvinster i projekt i egen regi har påverkat rörelseresultatet enligt segmentsredovisning med netto 23 Mkr (-142), varav upplösning av byggvinster i samband med utdelningen av Annhem Fastigheter uppgick till 56 Mkr. Under föregående år var flera stora kontorsprojekt i egen regi under uppförande. Elimineringar återläggs i samband med extern försäljning av projekten.

Avskrivningar och nedskrivningar uppgick enligt IFRS till -1 734 Mkr (-1 260).

Avskrivningar och nedskrivningar uppgick enligt segmentsredovisning till -1 412 Mkr (-1 094), varav -310 Mkr är relaterade till förvärvad verksamhet inom affärsområde Industri.

Finansnettot enligt IFRS uppgick till -177 Mkr (-58), varav räntenettot uppgick till -247 Mkr (-262). En stor del av räntekostnaderna avser finansiering av egenutvecklade bostadsprojekt, vilka aktiveras på fastigheterna. I räntenettot ingick räntekostnader hänförliga till Annhem Fastigheter om -36 Mkr.

Finansnettot enligt segmentsredovisning uppgick till -108 Mkr (-31), varav räntenettot uppgick till -56 Mkr (-72). Finansnettot från förvärvad verksamhet uppgick under året till -27 Mkr. I finansnettot ingick kursdifferenser med -88 Mkr (-2). Kursdifferenserna har till största delen uppstått på fordringar på dotterbolag i Norge och Finland, och har ingen kassaflödespåverkan.

Resultat före skatt enligt IFRS uppgick till 3 745 Mkr (3 227). Årets skatt uppgick till -564 Mkr (-571) och motsvarar en skatt om 15 procent (18).

Resultat före skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till 3 433 Mkr (2 579). Årets skatt uppgick till -485 Mkr (-441) och motsvarar en skatt om 14 procent (17). Den lägre skatten förklaras av ej skattepliktiga intäkter som bland annat utgörs av resultat effekt vid utdelningen av Annhem Fastigheter.

Årets resultat enligt IFRS uppgick till 3 181 Mkr (2 656).

Årets resultat enligt segmentsredovisningen uppgick till 2 948 Mkr (2 138).

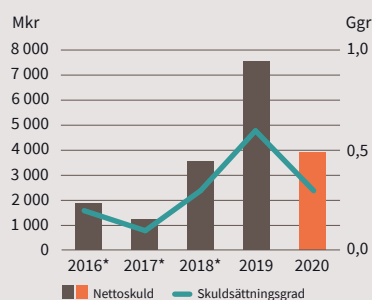
Finansiell ställning

Balansomslutning enligt IFRS uppgick per den 31 december 2020 till 42 164 Mkr (43 688). Justering av skillnader i redovisningsprinciper gentemot segmentsredovisningen har påverkat balansomslutningen enligt IFRS med 5 560 Mkr (5 326). IFRS 16, tillkommande leasing har ökat under året medan justering för egenutvecklade bostadsprojekt har minskat. Eget kapital enligt IFRS uppgick till 12 443 Mkr (11 559), vilket gav en soliditet på 29,5 procent (26,5). Utdelningen av Annhem Fastigheter har påverkat eget kapital med -2 087 Mkr inkluderat transaktionskostnader. Nettoskulden enligt IFRS uppgick till 9 682 Mkr (13 174).

Balansomslutningen enligt segmentsredovisning uppgick per den 31 december 2020 till 36 604 Mkr (38 362) varav cirka 4 000 Mkr är relaterad till den förvärvade beläggings- och ballastverksamheten. Vid motsvarande tidpunkt föregående år ingick Annhem Fastigheter med 2 077 Mkr. Eget kapital uppgick till 13 251 Mkr (12 479), vilket gav en soliditet på 36,2 procent jämfört med 32,5 procent vid utgången av 2019. Räntebärande nettoskuld minskade under året och uppgick vid utgången av 2020 till 3 873 Mkr jämfört med 7 535 Mkr vid motsvarande tidpunkt föregående år. I nettoskulden ingår osäld del av egenutvecklade bostadsprojekt så länge de är under produktion.



Nettoskuld och skuldsättningsgrad, segmentsredovisning



* Ej omräknade med hänsyn till ändrade redovisningsprinciper för egenutvecklade bostadsprojekt.

Den osålda delen har minskat och uppgick vid utgången av året till 1 055 Mkr (3 088). Därutöver har positiva effekter från utdelningen av Annehem Fastigheter minskat nettoskulden. Förvärvslikviden för beläggnings- och ballastverksamheten ökade nettoskulden med 3 184 Mkr den 1 april 2020. Eftersom förvärvet gjordes när säsongen startades har positiva kassaflödeseffekter därefter bidragit till en lägre nettoskuld. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen, inklusive räntederivat uppgick den 31 december 2020 till 1,4 procent (1,5).

Koncernens disponibla likvida medel enligt IFRS, inklusive ej utnyttjade kreditlöften, var vid årets slut 8 822 Mkr jämfört med 5 013 Mkr den 31 december 2019.

Som en konsekvens av att Peab från och med 1 januari 2020 konsoliderar svenska bostadsrättsföreningar enligt IFRS, tas borgensåtaganden inte upp för bostadsrättsföreningar under produktion. När bostadsrättsköparna tillträder bostäderna och bostadsrättsföreningarna inte längre konsolideras i Peabs räkenskaper, tar Peab upp borgensåtaganden till den del det finns osålda bostäder. Peab har ett garantiåtagande att förvärva osålda bostäder sex månader efter färdigställande. Jämförelsetalen för 2019 har omräknats. Koncernens eventalförpliktelser, inklusive solidariskt ansvar i handels- och kommanditbolag, uppgick vid årets utgång till 3 500 Mkr jämfört med 3 443 Mkr den 31 december 2019. Av eventalförpliktelserna utgör borgensåtaganden för krediter i bostadsrättsföreningar avseende osåld del efter dekonsolideringen 238 Mkr jämfört med 433 Mkr den 31 december 2019.

Nettoskuld

Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
Banklån	2 135	1 864
Företagscertifikat	110	1 359
Obligationer	2 249	2 248
Finansiella leasingskulder	634	579
Projektfinansiering, osåld del av bostadsprojekt	1 055	3 088
Räntebärande fordringar	-1 342	-1 230
Likvida medel	-968	-373
Nettoskuld, segmentsredovisning	3 873	7 535
Tillkommande leasingskulder enligt IFRS 16	1 808	764
Projektfinansiering, såld del av bostadsprojekt	4 001	4 875
Nettoskuld, IFRS	9 682	13 174

Investeringar och avyttringar

Nettoinvesteringarna har justerats för förvärv av beläggnings- och ballastverksamheten inom affärsområde Industri samt utdelning av Annehem Fastigheter.

Materiella och immateriella anläggningstillgångar samt förvaltningsfastigheter enligt IFRS har under året nettoinvesterats med 1 109 Mkr (1 676).

Materiella och immateriella anläggningstillgångar samt förvaltningsfastigheter enligt segmentsredovisning har under året nettoinvesterats med 732 Mkr (1 554). Investeringarna avser i huvudsak maskininvesteringar. Under föregående år avsåg en del av investeringarna uppbyggnad av fastigheter i egen balansräkning, vilka har överförts till Annehem Fastigheter under 2020.

Projekt- och exploateringsfastigheter enligt IFRS har under 2020 nettoavyttrats med 2 842 Mkr (nettoavyttrats med 444 Mkr). Under året har fler egenutvecklade bostadsprojekt färdigställts än produktionsstartats.

Projekt- och exploateringsfastigheter enligt segmentsredovisning har under 2020 nettoavyttrats med 1 917 Mkr (nettoavyttrats med 434 Mkr). I projekt- och exploateringsfastigheter ingår osåld del av egenutvecklade bostadsprojekt under produktion. Under året har denna post minskat på grund av fler sålda bostäder än produktionsstartade.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt IFRS uppgick till 7 693 Mkr (4 013), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 3 106 Mkr (144). Fler färdigställda och överlämnade egenutvecklade bostäder än produktionsstartade har haft en positiv påverkan på kassaflödet.

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning var starkt under året och uppgick till 6 749 Mkr (1 628), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 2 886 Mkr (-1 427). Samtliga affärsområden uppvisade förbättrade kassaflöden från förändringar i rörelsekapital förutom affärsområde Bygg som hade ett något lägre kassaflöde i jämförelse med 2019. En stor del av det positiva kassaflödet från förändring i rörelsekapital kommer från att vi har fler sålda egenutvecklade bostäder än produktionsstartade under året.

Kassaflödet från investeringsverksamheten enligt IFRS uppgick till -3 940 Mkr (-787).

Kassaflödet från investeringsverksamheten enligt segmentsredovisning uppgick till -3 970 Mkr (-603), varav förvärvslikvid av beläggnings- och ballastverksamheten ingick med -3 184 Mkr. Merparten av övriga investeringar under året bestod av maskininvesteringar inom affärsområde Industri.

Kassaflödet före finansiering enligt IFRS uppgick till 3 753 Mkr (3 226).

Kassaflödet före finansiering enligt segmentsredovisning förbättrades under året och uppgick till 2 779 Mkr (1 025).

Orderläge

Orderläget redovisas enligt segmentsredovisning, vilket innebär att för egenutvecklade bostadsprojekt betraktas bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag som externa beställare.

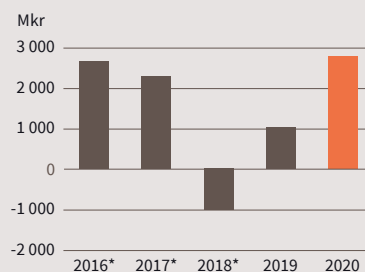
Orderingången för 2020 ökade med 13 procent och uppgick till 49 735 Mkr jämfört med 44 130 Mkr föregående år. Den förvärvade beläggnings- och ballastverksamheten bidrog med 4 357 Mkr i orderingång. Orderingången har ökat inom Bygg, Industri och Projektutveckling. Exkluderat orderingång från den förvärvade verksamheten minskade dock orderingången inom affärsområde Industri. I koncernens orderingång för året är det stor spridning inom såväl produktsegment som geografi.

Orderstock kvar att producera vid utgången av året uppgick till 42 709 Mkr jämfört med 42 494 Mkr vid utgången av 2019. Orderstocken från förvärvad verksamhet uppgick till 1 531 Mkr vid utgången av året. Av total orderstock förväntas 32 procent (31) att produceras efter 2021 (2020). Den svenska verksamheten svarade för 78 procent (80) av orderstocken.

Orderingång

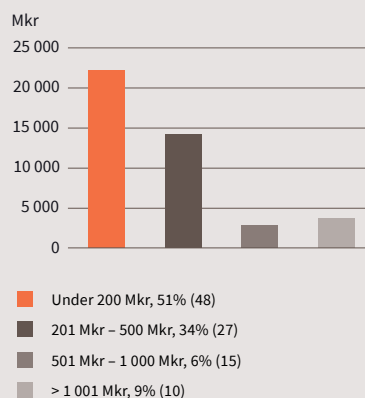
Mkr	2020	2019
Bygg	26 597	26 155
Anläggning	12 752	13 108
Industri	9 893	6 174
Projektutveckling	6 940	6 164
Elimineringar	-6 447	-7 471
Koncernen	49 735	44 130

Kassaflöde före finansiering, segmentsredovisning

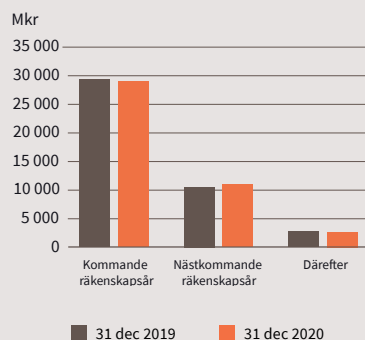


* Ej omräknade med hänsyn till ändrade redovisningsprinciper för egenutvecklade bostadsprojekt.

Projektfördelning i orderstock, 31 december 2020



Orderstock fördelad över tiden



Orderstock

Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
Bygg	26 558	26 928
Anläggning	13 075	13 446
Industri	3 921	2 548
Projektutveckling	5 151	5 027
Elimineringar	-5 996	-5 455
Koncernen	42 709	42 494

Översikt affärsområden och koncerngemensamma funktioner

Koncernen rapporteras i de fyra affärsområdena Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling. Affärsområdena motsvaras av rörelsesegment. För mer information se not 5, Rörelsesegment.

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 processorienterade personal- och systemintensiva verksamhetsområdena Ekonomi, Lön/System och IT till koncernens samtliga verksamheter.

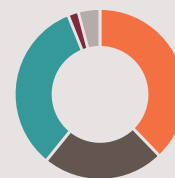
Rörelseresultatet för Koncerngemensamt uppgick under året till -310 Mkr (-278).

Mer om Peabs affärsområden återfinns i kommande avsnitt.

Nettoomsättning och rörelseresultat per affärsområde

Mkr	Nettoomsättning		Rörelseresultat		Rörelsemarginal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Bygg	26 989	29 416	663	711	2,5%	2,4%
Anläggning	12 843	13 339	391	367	3,0%	2,8%
Industri	18 720	13 339	1 105	937	5,9%	7,0%
Projektutveckling	7 500	9 125	1 669	1 015	22,3%	11,1%
- varav Fastighetsutveckling	375	786	982	300	261,9%	38,2%
- varav Bostadsutveckling	7 125	8 339	687	715	9,6%	8,6%
Koncerngemensamt	1 206	1 176	-310	-278		
Elimineringar	-9 841	-11 046	23	-142		
Koncernen, segmentsredovisning	57 417	55 349	3 541	2 610	6,2%	4,7%
Justering bostäder till IFRS	2 491	954	331	652		
IFRS 16, tillkommande leasingavtal	-	-	34	23		
Annehem Fastigheter ¹⁾	171	-	30	-	17,5%	
Elimineringar	-227	-	-14	-		
Koncernen, IFRS	59 852	56 303	3 922	3 285	6,6%	5,8%

1) Avser januari-november 2020

Anställda per 31 december 2020

Bygg, 38% (44)
Anläggning, 23% (25)
Industri, 33% (24)
Projektutveckling, 2% (2)
Koncerngemensamt, 4% (5)

Totalt antal anställda i koncernen uppgick till 15 252 (14 258) per den 31 december 2020. I samband med förvärv av den nordiska beläggnings- och ballastverksamheten från YIT tillkom cirka 2 000 anställda.

AFFÄRSOMRÅDE BYGG

Stort behov av bostäder och samhällsnyttiga fastigheter

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.

Nyckeltal

	2020	2019
Nettoomsättning, Mkr	26 989	29 416
Rörelseresultat, Mkr	663	711
Rörelsemarginal, %	2,5	2,4
Orderingång, Mkr	26 597	26 155
Orderstock per 31 december, Mkr	26 558	26 928
Antal anställda per 31 december	5 878	6 299

ALWALSSKOLEN

Affärsområde Byggs verksamhet bedrivs genom cirka 150 platskontor runt om i Norden, organiserade i tretton 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. Övriga regioner bedriver alla typer av byggprojekt inom sina geografiska områden.

Verksamheten 2020

Under 2020 har trenden fortsatt med ökat husbyggnad inom privat och offentlig sektor medan bostadsbyggandet har fortsatt att minska, framför allt i Sverige. Sett över alla produkttyper fortsätter tendensen att fler kunder efterfrågar hållbara produkter där byggnader ska miljö- och klimatcertifieras. Verksamheten har inte påverkats av covid-19 i nämnvärd omfattning.

Behov av bostäder

Bostäder står för en stor del av affärsområdets omsättning. Under året har affärsområde Bygg erhållit ett flertal bostadsprojekt runt om i Norden. För AB Bostäder i Borås bygger Peab 144 hyreslägenheter i området Regementsstaden med en tydlig miljöprofilering. Bland annat installeras solceller och individuell mätning för debitering på vatten och el. Det innebär att hyresgästen kan vara med och påverka sin boendekostnad och ta ett miljöansvar. I Ängelholm bygger Peab 65 nya hyreslägenheter åt Backahill Bostäder AB enligt Miljöbyggnad Silver och med solpaneler som komplement. I Karlstad byggs 132 hyreslägenheter och lokalyta för Karlstads Bostad AB med 250 kvadratmeter solceller på taket. I Helsingfors påbörjades under året flera renoveringsprojekt av hyresrätter. Totalt ska cirka 400 lägenheter energieffektiviseras. Peabs egenutvecklade projekt på Carl Berner Torg i Oslo med över 100 bostäder och butiker och restauranger färdigställdes under året. Projektet ska miljöcertifieras enligt standarden BREEAM Very Good och har bland annat fjärrvärme, gröna tak, regnbäddar och klimatväggar.

Klimatsmarta kontorsfastigheter

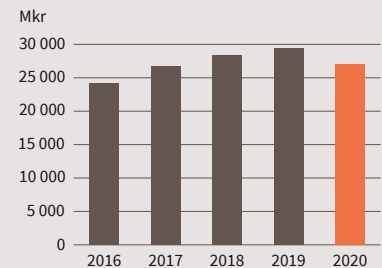
Under 2020 pågick byggnation av flertalet klimatsmarta kontorsbyggnader. Kontorshuset Gårda Vesta åt Platzer blir Göteborgs högsta kontorsbyggnad när det står färdigt sommaren 2021. Byggnaden kommer att certifieras enligt BREEAM och den amerikanska standarden Well Building. I Göteborg byggs även det stora kontorskvarteret Platinan åt Vasakronan enligt certifieringen LEED med målsättning högsta betyg Platinum. I Linköping bygger Peab LINK Business Center, en mötesplats för näringslivet, enligt LEED Green Building och nivå guld. Under året har Peabs egenutvecklade kontor, Peab Center i Malmö, invigts och byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.

Offentliga satsningar på samhällsfastigheter

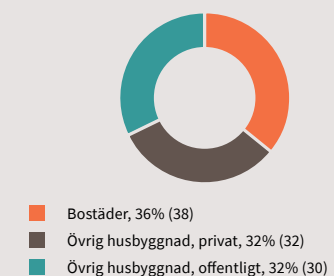
Peab är Sveriges största skolbyggare men även i Norge och Finland har Peab byggt ett flertal skolor. I Sverige befäste vi denna position under året genom ett rikstäckande ramavtal med Sveriges Kommuner och Regioner avseende konceptförskolor av trä. Skolorna är flexibla i sitt utförande och sätter barnet och verksamheten i fokus. Ett exempel på ett närproducerat skolprojekt byggt i trä är Södra skolan i Grums där trästommen kommer från den lokala fabriken. I Helsingfors renoverar Peab Främre Tölö gymnasium med lokaler från 1930-talet. I slutet av året fick Peab uppdraget att bygga Nya Vaksdal skola i Bergen, som är det första byggprojektet i regionen för Peabs del.

Behovet av nya offentliga byggnader är fortsatt starkt. Peab deltar i utvecklingen av nya Kiruna centrum och bygger bland annat nytt kulturhus, polishus och badhus. I Malmö bygger Peab en ny domstolsbyggnad enligt certifieringen Miljöbyggnad Guld. En produktkategori med verklig samhällsnytta är vård- och omsorgsbyggnader där Peab deltar i en rad projekt. I Kalmar byggs nya lokaler för psykiatrin åt Region Kalmar Län. Tillsammans med Västfastigheter bygger Peab om och till Södra Älvsborgs sjukhus i Borås med bland annat ny infektionsenhet, ny psykiatri och lokaler för laboratorieverksamhet. Peab bygger även omsorgsboende i Borlänge där kommunens verksamheter

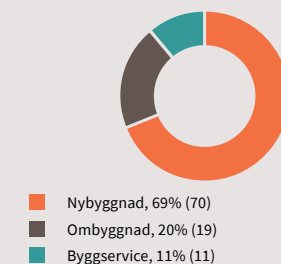
Nettoomsättning



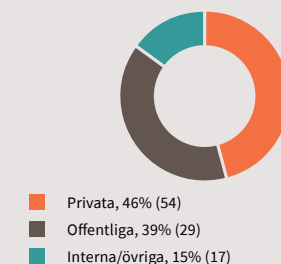
Per produktområde, 2020



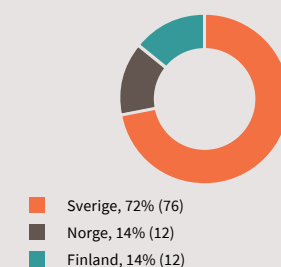
Per verksamhetstyp, 2020



Per kundtyp, 2020



Per geografisk marknad, 2020



med bland annat dagverksamhet, hemtjänst och förskola samlas. I Nordnorge har Peab fått uppdraget att bygga sjukhus och vårdboende i Hamnvik i Ibestad kommun i Troms. Under året färdigställdes byggnationen av en ny sjukhusflygel på 5 000 kvadratmeter på Martina Hansens Hospital i Oslo och i Nordnorge överlämnades Alta omsorgscenter. I Seinäjoki fortsätter sjukhusbyggnationen åt Fastighetsaktiebolaget Seinäjoen Terveysteknologiakeskus som förväntas färdigställas under 2021.

Det finns ett stort behov av badhus i Sverige och Peab skrev kontrakt för att bygga en rad nya anläggningar. I Solna uppförs en ny simhall på uppdrag av Solna stad och åt Köpings kommun färdigställde Peab under året ett nytt badhus med tillhörande idrottshall. Arena Älvhögsborg i Trollhättan är en bad- och idrottsanläggning som samägs av Peab och Trollhättan stad. Under hösten 2020 invigdes bland annat en ny 25-metersbassäng, ny relaxavdelning, barnlandskap samt äventyrsdel.

Övriga projekt

I Nurmijärvi påbörjades byggnationen av vad som ska bli en av de största S-Market-butikerna i Finland. S-market är Finlands största supermarketkedja och butiken kommer att bestå av två våningar och ha en bruttoarea på 10 600 kvadratmeter. I Senja i norra Norge har Peab fått uppdraget att bygga en ny landbaserad fiskodlingsanläggning om totalt 16 000 kvadratmeter som omfattar byggnation av lager, verkstäder, laboratorier, en gemensam matsal samt boende för anställda på plats.



Under året har affärsområde Bygg erhållit ett flertal bostadsprojekt runt om i Norden.

Nettoomsättning och resultat

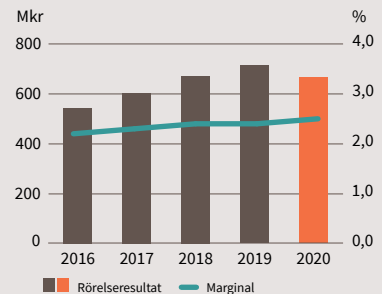
Nettoomsättning för 2020 minskade med åtta procent och uppgick till 26 989 Mkr (29 416). Minskningen är hänförlig till Sverige medan verksamheterna i Norge och Finland ökade nettoomsättningen. Andelen bostäder har fortsatt att minska medan övrigt husbyggande till offentliga kunder har ökat.

Rörelseresultatet för året uppgick till 663 Mkr (711) och rörelsemarginalen uppgick till 2,5 procent (2,4).

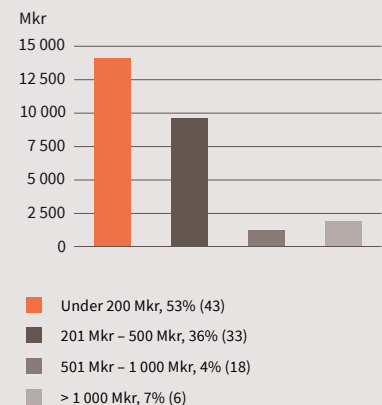
Orderingång och orderstock

Orderingången för 2020 ökade något och uppgick till 26 597 Mkr (26 155). Orderingången är relativt väl fördelad vad gäller produkt och geografi. Orderstocken uppgick per den 31 december 2020 till 26 558 Mkr jämfört med 26 928 Mkr vid utgången av december 2019.

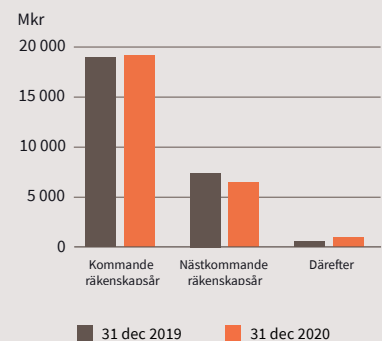
Rörelseresultat och marginal



Projektfördelning orderstock, 31 dec 2020



Orderstock fördelad över tiden



AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING

Behov av infrastruktur positivt för Anläggning

Affärsområde Anläggning är en av de ledande aktörerna i Sverige och med verksamhet i Norge. Anläggnings verksamhet i Finland har under hösten 2020 övergått till affärsområde Industri, vilket skapar bättre förutsättningar för utveckling av Peab i Finland.

Nyckeltal

	2020	2019
Nettoomsättning, Mkr	12 843	13 339
Rörelseresultat, Mkr	391	367
Rörelsemarginal, %	3,0	2,8
Orderingång, Mkr	12 752	13 108
Orderstock per 31 december, Mkr	13 075	13 446
Antal anställda per 31 december	3 523	3 511

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 tre specialiserade produktområdena Lokal marknad, Infrastruktur och tung anläggning samt Drift och underhåll.

Lokal marknad utför mark- och ledningsarbeten, grundläggningar 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. Affärsområdet samarbetar över region- och landsgränser för gemensam utveckling av kärnkompetenser och för att skapa skal fördelar i större och komplexa projekt.

Verksamheten 2020

Marknaderna i Sverige och Norge har haft en god utveckling under året inom såväl Infrastruktur som Lokal marknad. Affärsområdet har haft en bra orderingång med en väl balanserad riskprofil. Verksamheten har inte påverkats av covid-19 i nämnvärd omfattning.

Lokal marknad

Lokal marknad utgör cirka hälften av affärsområde Anläggnings omsättning och består av ett stort antal projekt i varierande storlek i både Sverige och Norge. Under året tecknades bland annat ett partneringavtal med Alingsås kommun gällande en totalrenovering av Nolhagas avloppsreningsverk. Projektet sker i nära samverkan med kunden. I Sundsvall byggs en ny logistikpark i anslutning till Tunadalshamnen. Projektet innebär byggnation av en ny kombiterminal med etableringsytor, vägar och järnväg. Logistikparken kommer att vara den första i sitt slag som byggs enligt miljöcertifieringssystemet Ceequal.



Marknaderna i Sverige och Norge har haft en god utveckling under året inom såväl Infrastruktur som Lokal marknad.

I Norra Djurgårdsstaden i Stockholm saneras och stabiliseras förorenad mark. Merparten av massorna saneras på plats istället för att köras till deponi för att undvika onödiga transporter. Massorna blir sedan fyllning och utgör grunden för framtida gator och bostadsområde i området. Under året färdigställdes Returum som är Kristianstads nya återvinningscentral och hållbarhetspark. Den har säkrare trafikflöden, hög tillgänglighet samt möjlighet att hantera större volymer och fler sorterade fraktioner. Anläggningen är asfalterad med ECO-Asfalt.

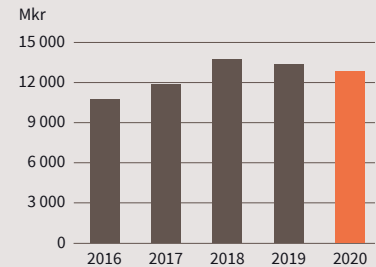
Drift och underhåll

Inom den statliga vägdriften sköter Peab 24 av Trafikverkets 108 vägdriftområden i Sverige. Att bidra till trafiksäkra vägar med god framkomlighet är viktigt för att samhället ska fungera. Ett antal optioner på kontrakt för statlig vägdrift förlängdes under året. Några exempel på nya kontrakt inom den kommunala gatudriften är skötsel av vägar och parker på Normalm och Södermalm i Stockholm samt drift och underhåll i Kävlunge och Burlövs kommuner i Skåne.

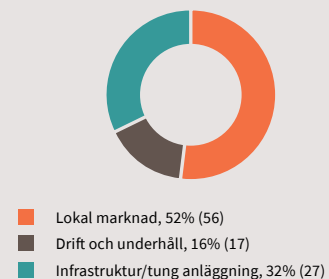
Infrastruktur

Det finns ett stort behov av förbättrad infrastruktur i Norden. Under året har verksamheten erhållit flera nya vägprojekt från Trafikverket i Sverige, däribland ombyggnation

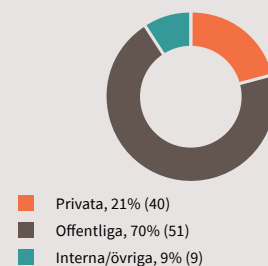
Nettoomsättning



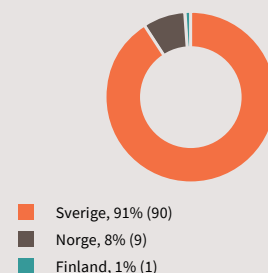
Per produktområde, 2020



Per kundtyp, 2020



Per geografisk marknad, 2020



av tio kilometer av väg 23 mellan Huseby och Marklanda i Småland samt byggnation av fyra kilometer av den befintliga sträckan på E20 mellan Tollered och Ingared utanför Göteborg. Två större vägprojekt överlämnades under året till Trafikverket sex månader före tidplan, E20 mellan Alingsås och Vårgårda samt E22 mellan Sätaröd-Vä utanför Kristianstad. Till båda vägarna har ECO-Asfalt använts.

I den norska verksamheten erhöles två större samverkansprojekt under året. Söder om Trondheim på E6 mellan Kvål och Melhus byggs cirka sju kilometer väg med fyra körfält åt Nye Veier och på Skårersletta i Lørenskog kommun utanför Oslo byggs en ny huvudgata.

Anläggnings i särklass största pågående projekt är planskildhet Olskroken i Göteborg som kommer att pågå till 2025. Det är en av de viktigaste knutpunkterna i det svenska järnvägssystemet. I en komplex och planeringsintensiv miljö fortskrider projektet enligt plan. Under året har omfattande grundläggnings-, mark- och broarbeten genomförts. De ligger till grund för 2021 års stora tågstopp då flera järnvägar, bland annat Västra stambanan och Bohusbanan, läggs om. Under oktober levererades ECO-betongen för första gången från Swerock med en eldriven betongbil.

I slutet av året tecknades kontrakt med Trollhättans kommun gällande byggnation av Stridsbergsbron. Bron sträcker sig över Göta Älv och blir 254 meter lång med en öppningsbar del i form av en dubbelklaffbro.

Anläggning har under ett antal år utvecklat kompetenser inom hamn- och sjönära entreprenader. Bland annat metoder för stabilisering av förorenade muddermassor, egen teknikkompetens genom Peab Anläggningsteknik, egna båtar och pråmar genom Peab Marin samt en egen sjömätningseenhet som tillkommit under året. Flera hamnprojekt har startat under 2020 bland annat i Trelleborg, Göteborg, Norrköping, Karlshamn, Köping och Bergen.

Nettoomsättning och resultat

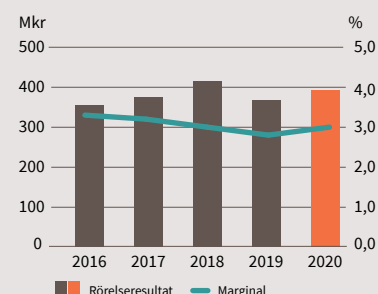
Nettoomsättningen för 2020 minskade med fyra procent och uppgick till 12 843 Mkr (13 339). Även justerat för förvärvade enheter minskade nettoomsättningen med fyra procent. Infrastruktur hade en ökad nettoomsättning under året medan Lokal marknad samt Drift och Underhåll hade en lägre nettoomsättning.

Rörelseresultatet för året uppgick till 391 Mkr (367) och rörelsemarginalen förbättrades till 3,0 procent (2,8). Lokal marknad och Infrastruktur har förbättrat intjäningen under året medan Drift och underhåll fortsatt är på en lägre nivå.

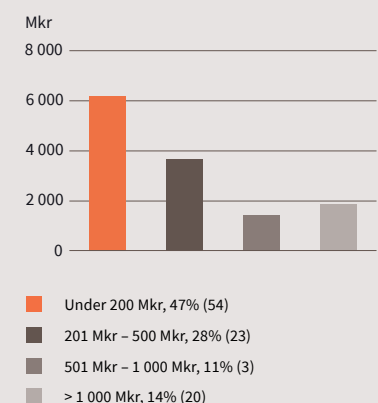
Orderingång och orderstock

Orderingången minskade under året till 12 752 Mkr (13 108). Orderstocken uppgick per 31 december 2020 till 13 075 Mkr (13 446).

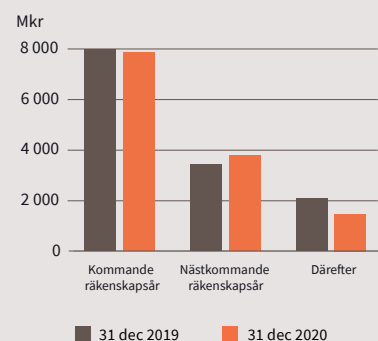
Rörelseresultat och marginal



Projektfördelning orderstock, 31 dec 2020



Orderstock fördelad över tiden



AFFÄRSOMRÅDE INDUSTRI

Förvärv befäster vår nordiska position

Affärsområde Industri har produkter och tjänster som behövs för ett mer hållbart och kostnadseffektivt genomförande av bygg- och anläggningsprojekt på den nordiska marknaden. Med lokal förankring utförs uppdrag i både liten och stor skala.

Nyckeltal

	2020	2019
Nettoomsättning, Mkr	18 720	13 339
Rörelseresultat, Mkr	1 105	937
Rörelsemarginal, %	5,9	7,0
Orderingång, Mkr	9 893	6 174
Orderstock per 31 december, Mkr	3 921	2 548
Sysselsatt kapital per 31 december, Mkr	8 822	6 799
Antal anställda per 31 december	4 967	3 482
Betong, tusentals m ³ ¹⁾	1 372	1 344
Beläggning, tusentals ton ¹⁾	8 396	2 718
Ballast, tusentals ton ¹⁾	32 229	15 755

¹⁾ Avser såld mängd

Affärsområde Industri erbjuder allt från grus- och bergmaterial, betong, beläggning och tillfällig el till prefabricerade betongelement. Affärsområdet bistår även med uthyrning av kranar och maskiner, distribution av bindemedel till betongindustrin, transporter samt återvinning av byggavfall och schaktmassor. Verksamheten bedrivs genom de sex produktområdena Ballast, Beläggning, Betong, Transport och Maskin, Uthyrning samt Byggsystem.

Inom affärsområde Industri finns starka varumärken som kompletterar varumärket Peab, däribland Lambertsson, Swerock, Peab Asphalt, Clifton, Swecem, Skandinaviska Byggelement, Smidmek, Glacell, Rådasand, Virtanen och Kranor.

Verksamheten 2020

Den 4 juli 2019 tecknade Peab avtal om att förvärva YIT:s belägnings- och ballastverksamhet i Norden. I slutet på mars 2020 erhöles godkännande från konkurrensmyndigheterna och förvärvet slutfördes den 1 april 2020. Förvärvet innebär att Peab utökar sin närvaro i Sverige, Norge och Finland samt etablerar sig inom belägningsverksamhet i Danmark. Genom förvärvet övertog Peab cirka 2 000 medarbetare, cirka 200 strategiskt placerade täkter samt 63 asfaltverk runt om i Norden. Verksamheterna integreras huvudsakligen i bolagen Peab Asphalt och Swerock. Peab får en unik och marknadsledande position inom beläggning och ballast i Norden. Förvärvet skapar även förutsättningar för vidare expansion och utveckling av andra verksamheter, som Recycling och Betong. Transaktionen var en kombination av aktie- och inkrämsförvärv och den totala förvärvslikviden på skuldfri basis uppgick till 3 184 Mkr. För mer information se not 6.

Under flera år har Peab arbetat med att utveckla egna ECO-produkter. Våra ECO-koncept utgörs av produkter som är bättre för klimat och miljö och till de befintliga varumärkena ECO-Asfalt och ECO-Betong har nu även ECO-Ballast, ECO-Prefab och ECO-Stomme tillkommit. Läs mer under Miljö.



Genom förvärvet övertog Peab cirka 2 000 medarbetare, cirka 200 strategiskt placerade täkter samt 63 asfaltverk runt om i Norden.

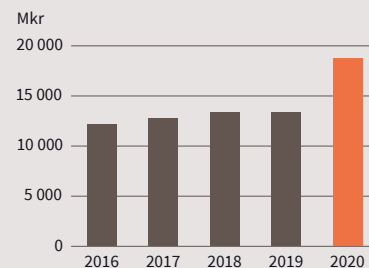
Växande belägningsverksamhet

Peab Asphalt har under året haft höga volymer inom Beläggning och den förvärvade verksamheten har utvecklats väl. Marknadspositionen i Norden är fortsatt stark med ett växande antal kommunkontrakt och bibehållen andel uppdrag hos både privata och statliga beställare. Andelen återvunnen asfalt fortsätter att öka i de olika nordiska länderna. Finland är ledande där 28 procent av all asfaltproduktion innehåller återvunnen asfalt, tätt följt av Danmark. Bindemedlet bitumen är en viktig råvara inom Beläggning. Till följd av osäkerhet kopplat till leveranser från Nynas har Peab arbetat med alternativa lösningar för bitumen samt kompletterat med andra leverantörer.

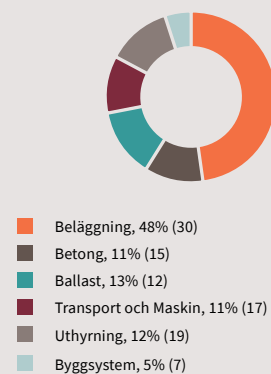
Cirkulära material

Inom Ballast fortskrider arbetet med att säkerställa tillgången på råmaterial. Mervärdet av att sametablara betongfabrik, asfaltverk samt recyclingverksamhet med tillgång till grus- och bergmaterial är stort. Med våtsikter i Malmö och Sundsvall bidrar Swerock till cirkulära materialflöden genom återvinning av överskottsmassor med upp till 80 procent.

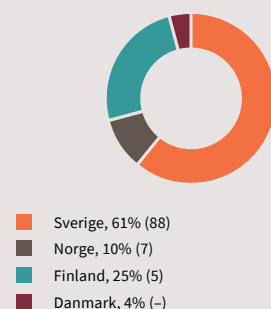
Nettoomsättning



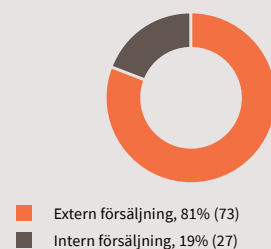
Per produktområde, 2020



Per geografisk marknad, 2020



Andelar av nettoomsättningen, 2020



Satsning på ECO-Betong

Betongproduktionen har under 2020 varit hög, om än med regionala skillnader. I Skara öppnade vi under året ytterligare en klimatsmart betongfabrik med den senaste teknologin.

I ECO-Betong kombineras goda prestanda med upp till 50 procent lägre koldioxidutsläpp. ECO-Betong, där den energikrävande cementen delvis ersätts med slagg, är väl beprövat internationellt och har många tekniska fördelar.

Byggsystem utvecklar fler produkter

Byggsystem tog under året fram de nya klimatförbättrade produkterna ECO-Prefab och ECO-Stomme. Konceptet med klimatsmarta järnvägstransporter utvecklades till att omfatta fler fabriker. Under året startade Byggsystem en tillverkningsenhet i Ängelholm för balkonger och vägbarriärer.

Smidmek, som levererar totallösningar inom stommar i stål, betong och tunnplåt, etablerade en ny avdelning i Solna för att bättre nå marknaden i Mellansverige. I slutet av 2020 erhöles ett större kontrakt gällande leverans av stommar till en ny byggnad vid Danderyds sjukhus i Stockholm.

Miljöanpassat sortiment inom Uthyrning

Inom Uthyrning har kranverksamheten i Sverige (Lambertsson), Norge (Kranor), och Finland (Virtanen) haft en god utveckling under 2020. Lambertsson Sverige fortsätter sin satsning på ett mer miljöanpassat erbjudande genom bland annat fler eldrivna maskiner.

Nettoomsättning och resultat

Nettoomsättningen för 2020 ökade med 40 procent och uppgick till 18 720 Mkr (13 339), varav den förvärvade verksamheten bidrog med 5 944 Mkr. Justerat för den förvärvade verksamheten minskade nettoomsättningen med fyra procent till 12 776 Mkr. I nettoomsättningen är det ökning i Ballast och Betong medan Transport och Maskin, Uthyrning och Byggsystem hade en lägre nettoomsättning.

Rörelseresultatet för året ökade till 1 105 Mkr (937) med en rörelsemarginal uppgående till 5,9 procent (7,0). Exkluderat den förvärvade verksamheten uppgick rörelseresultatet till 855 Mkr och rörelsemarginalen till 6,7 procent. Den lägre rörelsemarginalen förklaras av ett lägre rörelseresultat inom Uthyrning och Byggsystem.

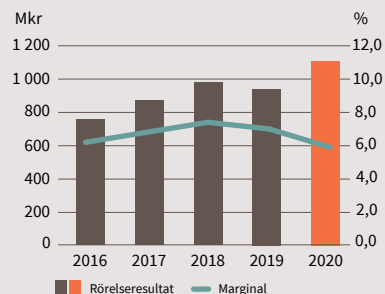
Underliggande verksamhet i de förvärvade bolagen bidrog med 494 Mkr i rörelseresultatet. Avskrivningar på övervärden för bland annat kundkontrakt i övertagen orderstock och anläggningstillgångar uppgick till -189 Mkr. Avskrivningar på övervärden relaterat till kundkontrakt i övertagen orderstock har varit höga under hela 2020 och kommer även att påverka delar av 2021. Därutöver har förvärvskostnader och överlåtelseskatt i Finland totalt belastat året med -55 Mkr. Sammantaget har rörelseresultatet under året påverkats med 250 Mkr relaterat till den förvärvade verksamheten. Den förvärvade verksamheten har ett väldigt tydligt säsongsmönster vilket innebär att första kvartalet präglas av stora underskott då säsongen startar under andra kvartalet. Om förvärvet hade skett den 1 januari 2020 hade det första kvartalets resultat påverkats med -297 Mkr och den underliggande verksamheten hade då haft ett ackumulerat rörelseresultat per 31 december 2020 om 197 Mkr.

Sysselsatt kapital i Industri uppgick vid årets slut till 8 822 Mkr jämfört med 6 799 Mkr vid utgången av föregående år. Ökningen förklaras av den förvärvade verksamheten.

Orderingång och orderstock

Orderingången under 2020 ökade till 9 893 Mkr (6 174), varav orderingång tillhörande förvärvad verksamhet uppgick till 4 357 Mkr. Orderstocken uppgick per den 31 december 2020 till 3 921 Mkr (2 548), varav orderstock relaterad till den förvärvade verksamheten uppgick till 1 531 Mkr.

Rörelseresultat och marginal



AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

Stark utveckling trots osäkert läge

Affärsområde Projektutveckling, som omfattar Bostadsutveckling och Fastighetsutveckling, skapar hållbara och levande stadsmiljöer med såväl bostäder som kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter.

Nyckeltal

	2020	2019
Nettoomsättning, Mkr	7 500	9 125
<i>varav Fastighetsutveckling</i>	375	786
<i>varav Bostadsutveckling</i>	7 125	8 339
Rörelseresultat, Mkr	1 669	1 015
<i>varav Fastighetsutveckling</i>	982	300
<i>varav Bostadsutveckling</i>	687	715
Rörelsemarginal, %	22,3	11,1
<i>varav Fastighetsutveckling</i>	261,9	38,2
<i>varav Bostadsutveckling</i>	9,6	8,6
Sysselsatt kapital per 31 december, Mkr	12 189	16 679
Orderingång, Mkr	6 940	6 164
Orderstock per 31 december, Mkr	5 151	5 027
Antal anställda per 31 december	248	343

Affärsområde Projektutveckling 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 som ger god lokal och regional kännedom om de skilda marknadsförutsättningarna. I Finland finns Peab 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 i hela Norden.

Nettoomsättning och resultat

Under 2020 minskade nettoomsättningen inom Projektutveckling till 7 500 Mkr (9 125). Minskningen förklaras främst av en lägre nettoomsättning inom Bostadsutveckling. Rörelseresultatet uppgick till 1 669 Mkr (1 015), varav effekt av utdelningen av Annhem Fastigheter uppgick till 896 Mkr. Under föregående år ingick resultatbidrag om 170 Mkr från försäljning av fastigheter i det delägda bolaget Acturum.

Sysselsatt kapital i Projektutveckling har minskat under året och uppgick vid årets slut till 12 189 Mkr (16 679). Bostadsutveckling har ett lägre sysselsatt kapital till följd av fler sålda bostäder än produktionsstartade. Vid motsvarande tidpunkt föregående år ingick även Annhem Fastigheter i Fastighetsutveckling med 1 927 Mkr.

Sysselsatt kapital

Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
Driftsfastigheter	161	1 226
Förvaltningsfastigheter	112	500
Projekt- och exploateringsfastigheter	9 060	11 850
<i>varav bostadsbyggrätter</i>	<i>4 819</i>	<i>5 674</i>
<i>varav kommersiella byggrätter</i>	<i>585</i>	<i>556</i>
<i>varav osåld del pågående bostadsprojekt</i>	<i>1 730</i>	<i>3 520</i>
<i>varav pågående hyresrättsprojekt i Sverige</i>	<i>1 100</i>	<i>846</i>
<i>varav pågående kommersiella projekt</i>	<i>226</i>	<i>445</i>
<i>varav färdigställda fastigheter</i>	<i>311</i>	<i>391</i>
<i>varav övrigt</i>	<i>289</i>	<i>418</i>
Andelar i joint ventures	1 873	2 019
Utlåning till joint ventures	1 213	1 106
Rörelsekapital och övrigt	-230	-22
Summa	12 189	16 679

Bostadsutveckling

Bostadsbehovet är fortsatt stort på de marknader där Peab verkar. Peabs utbud av boendeformer på den nordiska bostadsmarknaden är brett: flerfamiljshus som bostadsrätter, ägarlägenheter och hyresrätter samt småhus som äganderätter och bostadsrätter.

Efterfrågan under 2020 var inledningsvis hög i alla tre nordiska länder. I samband med utbrottet av covid-19 avstannade dock marknaderna, men återhämtade sig under sommaren och sammantaget blev utvecklingen god i samtliga tre länder.

Peabs mål är att ligga i framkant inom hållbar stadsutveckling, vilket bland annat innebär fokus på trygga boendemiljöer, levande områden och mötesplatser i

Nettoomsättning per geografisk marknad, 2020



Brf Fyrskippet i Malmö blir ett av Peabs mest klimatsmarta bostadskvarter hittills, med hjälp av Peabkoncernens egna ECO-produkter.



I Tromsø har Peab utvecklat projektet Norheim med totalt 122 bostäder. Miljöaspekten är en viktig parameter i projektet, som ska miljömärkas med Svanen. Byggstart var under 2020 och hela projektet ska stå klart 2023.

bostadsområdet. Våra nyproducerade egenutvecklade flerbostadshus i Sverige certifieras enligt miljömärkningen Svanen. Även i Norge fattade verksamheten beslut under 2020 att certifiera sina nyproduktioner enligt Svanen. I Finland görs motsvarande insatser för att öka energieffektiviteten och minska klimatavtrycket.

Peabs position på den svenska bostadsmarknaden är stark. Byggrättsportföljen har en bra geografisk spridning och Peab startar årligen flera projekt runt om i landet. Flera större bostadsprojekt ingår i stadsutvecklingsprojekt där samverkan mellan flera samarbetspartners är en framgångsfaktor.

I stadsutvecklingsprojektet Varvsstaden i Malmö, som Peab samäger med Balder, uppförs det totalt cirka 2 500 nya bostäder. Utveckling sker i nära samarbete med Malmö stad. Projekten i Varvsstaden har en tydlig hållbarhets- och klimatprofil där återbruk av material är en viktig komponent. Bland projektstarterna återfinns Svanenmärkta Brf Varvs kajen med totalt 128 lägenheter. Ett annat Svanenmärkt bostadsprojekt är Vélo på Dockan i Malmö med 81 lägenheter där planeringen har skett utifrån cyklistens perspektiv för att främja miljö och hälsa.

Under året har vi märkt av en ökad efterfrågan på bostäder i Stockholmsområdet och bland de större projektstarterna återfinns Teleterassen i Farsta utanför Stockholm, där 186 lägenheter uppförs i tre etapper. På centralt belägna Kvarnholmen i Nacka, nära natur och vatten, uppförs Solvändan och Solhatten med 143 lägenheter. Samtliga projekt är Svanenmärkta och kvalitetsmärkta enligt Trygg BRF.

Den finska bostadsmarknaden utvecklades positivt trots mer dystra prognoser, och antalet sålda bostäder var nästan i nivå med 2019. Totala antalet byggstartar minskade dock något i Finland. Peab sålde fler bostäder än någonsin under 2020. Utvecklingsprojektet i Dickursby centrum i Vanda byggstartade med projektet Stuveri och likaså fortsatte projektet Spinnu i Tammerfors. Andra projektstarter under året var Sumppari, Avalon och Jousenportti i Helsingforsregionen, som tillsammans utgör 240 lägenheter. Samtliga bostadsprojekt förses med grön el och mäts på koldioxidavtryck.

Bostadsmarknaden i Norge utvecklades väl under 2020 med en bra prisutveckling, framför allt i Osloområdet. Peab startade många nya bostadsprojekt, och färdigställde ett flertal under året. Miljö- och hållbarhetsfrågorna står högt på agendan, både i utveckling och genomförande. Ett exempel är Carl Berner Torg i Oslo med 111 bostäder och kommersiella lokaler som färdigställdes och överlämnades under 2020. Hela projektet ska miljöcertifieras enligt BREEAM Very Good. Under året utvecklades delar av den nya stadsdelen Sandefjord Hageby där Peab planerar totalt 800 bostäder, med ambitionen att skapa en framtidsinriktad och miljöpåpassad stadsdel. I Tromsø bygger Peab 180 bostäder i projektet Skir med fokus på lokala insatssvar, lokalt anställda och lokala underentreprenörer.

Bostadsbyggrätter

Antal, cirka	31 dec 2020	31 dec 2019
Byggrätter i egen balansräkning	18 900	20 300
Byggrätter via joint ventures	4 400	4 600
Byggrätter via optioner m.m.	9 700	9 500
Totalt	33 000	34 400

Egenutvecklad bostadsproduktion

	2020	2019
Antal under året produktionsstartade bostäder	2 291	2 067
Antal under året sålda bostäder	2 682	2 709
Totalt antal bostäder i produktion vid årets slut	4 014	4 616
Andel sålda bostäder i produktion vid årets slut	73%	69%
Återköpta bostäder i egen balansräkning vid årets slut	222	253



As Oy Vantaas Stuveris tolv våningar ger en magnifik utsikt och finns i direkt anslutning till det snabbt renoverade centrumdelarna. Projektet består av 72 lägenheter.



Brf Ängen i Vänersborg består av 32 bostäder bestående av småskaliga flerbostadshus och radhus. Byggstart var i augusti 2020 och tillträde sker hösten 2021.

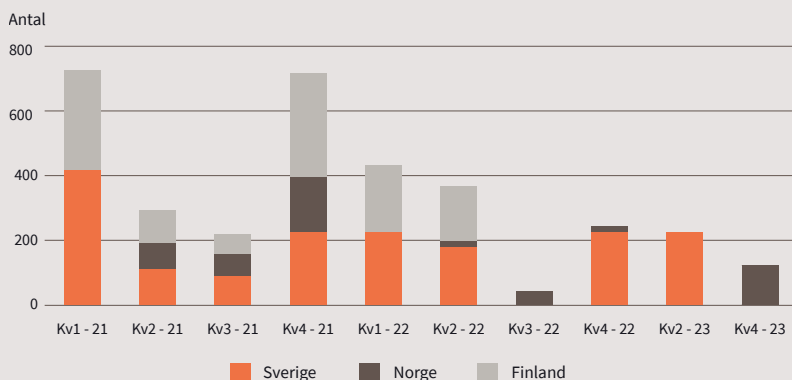
Nettoomsättning och resultat

Nettoomsättningen minskade till 7 125 Mkr (8 339) och minskningen är främst relaterad till Sverige. Rörelseresultatet uppgick till 687 Mkr (715). Rörelsemarginalen förbättrades till 9,6 procent (8,6).

Igångsättningen av egenutvecklade bostäder uppgick till 2 291 enheter (2 067) varav merparten var i Sverige. De produktionsstartade bostäderna har haft en bra geografisk spridning i Sverige, Norge och Finland. Antalet sålda bostäder uppgick till 2 682 (2 709). Försäljningen av bostäder var hög under inledningen av året men bromsades upp i samband med coronapandemins utbrott under våren. Under sommaren och inledningen av hösten ökade efterfrågan på våra bostäder och sammantaget var försäljningen god under året i alla tre länderna. Antal egenutvecklade bostäder i produktion uppgick vid årets utgång till 4 014 (4 616). Andelen sålda bostäder i produktion uppgick till 73 procent (69). Antalet återköpta bostäder per 31 december 2020 uppgick till 222 (253) varav två tredjedelar är i Sverige, ett fåtal i Norge och resterande i 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.

Nedanstående diagram visar när i tiden de egenutvecklade bostadsprojekten är färdigställda och ska överlämnas till slutkunden.

Pågående egenutvecklade bostadsprojekt ¹⁾



¹⁾ Avser svenska bostadsrättsföreningar och egna hem, norska ägarbostäder och andelslägenheter samt finska bostadsaktiebolag.

Sysselsatt kapital vid utgången av året har minskat jämfört med år 2019. Minskningen beror till största delen på lägre kapitalbindning avseende osålda bostäder. Under de senaste åren har vi färdigställt fler bostäder än vi har produktionsstartat varför beloppet har minskat samtidigt som vi har haft en god försäljningstakt, vilket gjort att kapitalbindningen för osålda bostäder har minskat. I sysselsatt kapital inkluderas även hyresrättsprojekt i Sverige, vilka kan komma att konverteras till bostadsrätter eller säljas till investerarmarknaden.

Under oktober 2020 tecknades avtal om försäljning av tre hyresrättsprojekt och ett vårdboende som kommer att uppföras i egen balansräkning och färdigställas och frånträdas under 2022-2024. Totalt rör det sig om 280 lägenheter och försäljningsvärdet uppgår till 775 Mkr. Ett hyresrättsprojekt i Malmö och ett i Partille säljs till Annhem Fastigheter, ett hyresrättsprojekt i Örebro säljs till en lokal aktör och ett vårdboende säljs till SPP Fastigheter (publ). Resultatavräkning kommer att ske vid frånträde av fastigheterna.

Under december 2020 tecknades avtal om försäljning av fyra hyresrättsprojekt om totalt 312 lägenheter till ett totalt värde av 824 Mkr. De fyra projekten avser lägenheter i Trollhättan. Projektet Flottiljen i Botkyrka såldes till Niam, projekten Poseidon i Västerås och Fristaden i Eskilstuna såldes till Podium Fastigheter AB och projektet Traversen i Trollhättan såldes till Fortinova Fastigheter AB. Samtliga hyresrättsprojekt kommer att uppföras i egen balansräkning och resultatavräknas vid frånträde under 2023.

Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling förädlar och utvecklar områden och mark för kommersiella fastigheter.

Den huvudsakliga ambitionen är att bedriva utvecklingsprojekt med utgångspunkt i byggrätter i egen balansräkning. Samarbete med partners via joint ventures kan ske vid olika tidpunkter under ett projekt eller omfatta en långsiktig utveckling av ett område.

Hyresmarknaden för kontorsfastigheter i de svenska storstadsregionerna har trots covid-19 varit relativt stabil under året. Hyresnivåerna har i stort legat kvar på samma nivå som under 2019.

Utvecklingen av stadsdelen Hyllie i Malmö fortgår, där året inleddes med invigningen av kontorsprojektet The Point. I Hyllie färdigställdes även det första kontorshuset av totalt fem i projektet The Gate där Peab har ett eget kontor. I Varvsstaden i Malmö projekt-startades det K-märkta Gjuteriet, en ombyggnad på 4 600 kvadratmeter med Oatly som hyresgäst. Fasaderna och stålkonstruktionen ska bevaras i husets nya utformning, vilket ger en tydlig miljövinst. I Solna pågår Ledvolten, ett kontorsprojekt som uppgår till 4 500 kvadratmeter och är avtalat att avyttras till Annhem Fastigheter under 2021.

Under året beslutade Peab att dela ut och börsnotera Annhem Fastigheter, som tidigare varit en del av affärsområde Projektutveckling. Fastighetsportföljen bestod huvudsakligen av moderna och miljöriktiga kontorsfastigheter belägna i de nordiska storstadsregionerna, som Peab utvecklat och byggt de senaste åren.

Nettoomsättning och resultat

Under 2020 uppgick nettoomsättningen till 375 Mkr (786) och rörelseresultatet till 982 Mkr (300), varav effekten av utdelningen av Annhem Fastigheter uppgick till 896 Mkr. Vissa verksamheter med koppling till flyg och turism har under året påverkats negativt till följd av coronapandemin, vilket påverkat rörelseresultatet med -64 Mkr. I beloppet ingår Ängelholm Helsingborg Flygplats med -44 Mkr, varav -20 Mkr är kopplat till nedskrivning av goodwill. Ängelholm Helsingborgs flygplats har avyttrats under året. Fastighetsutveckling har även under året avyttrat sitt 50-procentiga ägande i Nya Bara Utvecklings AB till Brinova med en positiv resultat effekt om 30 Mkr. Under föregående år ingick ett resultatbidrag om 170 Mkr från försäljning av fastigheter i det delägda bolaget Acturum.

Sysselsatt kapital har minskat vid utgången av året till följd av överföring av färdigförädlade fastigheter till Annhem Fastigheter. Vid motsvarande tidpunkt föregående år ingick Annhem Fastigheter med 1 927 Mkr.

I det sysselsatta kapitalet för Fastighetsutveckling ingår från och med 2020 främst kommersiella byggrätter, pågående fastighetsprojekt, andelar i delägda bolag samt utlåning till delägda bolag.

Under andra kvartalet 2020 avyttrades en fastighet avseende kontor och parkering i Solna till Annhem Fastigheter och under fjärde kvartalet avyttrades ytterligare en fastighet i Oslo. Peab har tecknat avtal med Annhem Fastigheter om avyttring av ytterligare två fastighetsprojekt under 2021 belägna i Solna respektive Helsingborg. Nedanstående tabell visar de större pågående fastighetsprojekten per 31 december 2020.

Fastighetsprojekt

Typ av projekt	Ort	Uthyrningsbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr	Beslutad investering, Mkr	Tidpunkt färdigställande	Färdigställande-grad, %
Kontor	Helsingborg	2 900	88	92	106	Q2-2021	87
Kontor	Solna	4 300	89	111	194	Q3-2021	57
Idrottshall	Sundsvall	14 700	100	78	212	Q2-2022	37
Summa				281			
	varav driftsfastigheter			92			
	varav projekt- och exploateringsfastigheter			189			



Ultimes Business Garden II i Helsingfors är en kontorsbyggnad på sju våningar med en uthyrningsbar kontorsyta på cirka 7 900 kvm samt 150 parkeringsplatser. Fastigheten färdigställdes och förvärvades av Annhem Fastigheter under 2020.



I Varvsstaden i Malmö omvandlas den ikoniska byggnaden Gjuteriet, där man tidigare gjöt fartygsdelar, till en modern och hållbar mötesplats. Projektet färdigställs under 2023 och sker genom det med Balder samägda bolaget Centur.

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 rörelse-resultatet samt ränteintäkter på utlåning. De marknadsvärdesförändringar på fastigheter som påverkar de bokförda värdena i joint venture bolagen inkluderas inte i Peabs redovisning.

Tornet Bostadsproduktion AB

Utveckla, äga 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 2020¹⁾: 5 019 Mkr (4 300)

Peabs del av oredovisade verkliga värden exkl. skatt¹⁾: 357 Mkr (260)

Större pågående projekt: LP Parken, Göteborg 15 000 m² uthyrningsbar yta, Tallbohov, Järfälla 10 500 m² uthyrningsbar yta samt ytterligare två hyresrättsprojekt i Helsingborg

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 2020¹⁾: 7 103 Mkr (6 621)

Peabs del av oredovisade verkliga värden exkl. skatt¹⁾: 427 Mkr (421)

Större pågående projekt: Gjuteriet Varvsstaden, Malmö, ombyggnad av cirka 4 600 m² (hyresgäst Oatly)

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 2020: 1 956 Mkr (1 870)

Större pågående projekt: Forskningsbyggnad 6 400 m²

Point Hyllie Holding AB

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 2020: 1 356 Mkr (1 279)

Större pågående projekt: Inga större pågående projekt



Nyckeltal 2020 väsentliga joint ventures¹⁾

Mkr	Fastighets AB Centur	Tornet Bostadsproduktion AB	Fastighets AB ML4	Point Hyllie Holding AB
Nettoomsättning	408	188	101	43
Årets resultat	179	282	16	-23
Balansomslutning	7 332	5 163	2 180	1 426
– varav bokfört värde fastigheter	7 103	5 019	1 956	1 356
Peabs del av oredovisade verkliga värden exklusive skatt	427	357		

¹⁾ Avser joint venture företagens bokförda värden för januari – december 2020 samt per 31 december 2020. 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.



Annhem Fastigheter

Bakgrund

Peabs styrelse föreslog i februari 2020 till årsstämman att utöver ordinarie utdelning lämna en extra utdelning av samtliga aktier i ett nybildat bolag innehållande Peabs helägda färdigställda kommersiella fastigheter, som tidigare ingick i affärsområde Projektutveckling och enheten Fastighetsutveckling. Till följd av coronavirusets spridning och dess effekter i omvärlden och på de finansiella marknaderna beslöt Peabs styrelse att dra tillbaka förslaget till årsstämman. Den osäkra situation i omvärlden gjorde att tidpunkten inte var den rätta att genomföra noteringen av bolaget. Baserat på de marknadsbedömningar samt den utveckling som presenterades i delårsrapporten för det andra kvartalet beslöt Peabs styrelse i augusti 2020 att föreslå ny tidpunkt för utdelning av Annhem Fastigheter. Extra stämma hölls den 12 november 2020 och Peabs aktieägare beslutade i enlighet med styrelsens förslag om utdelning av Annhem Fastigheter.

Utdelning och notering

Utdelningsration var 1:5, vilket innebar att en aktie i Peab medförde rätt till en aktierätt av samma slag i Annhem Fastigheter, varvid fem aktierätter gav rätt till en aktie av samma slag i Annhem Fastigheter. Utdelningen genomfördes i december 2020 och första dag för notering av Annhem Fastigheters B-aktie på Nasdaq Stockholm var den 11 december 2020. Första handelskursen uppgick till 35 kronor per aktie.

Utdelningen motsvarade ett eget kapital om cirka två miljarder kronor. Nivån på eget kapital och belåningen i Annhem Fastigheter har fastställts baserat på fastighetsbestånd vid utdelningstillfället samt med beaktande av framtida tillväxt.

Utdelningseffekter i Peabkoncernen

Vid utdelningen av Annhem Fastigheter har skillnader mellan marknadsvärden och bokförda värden redovisats i koncernen inom affärsområde Projektutveckling uppgående till 896 Mkr. Därutöver har tidigare eliminerade byggresultat återlagts under Elimineringar uppgående till 56 Mkr. Sammantaget har Peabkoncernens rörelseresultat påverkats positivt med 952 Mkr. Vid utdelningstillfället uppgick balansomslutningen i Annhem Fastigheter i Peabkoncernen till 2 334 Mkr. Tillkommande IFRS 16, Leasingavtal för kontorshyror ökade med 564 Mkr varför nettoeffekten på Peabs balansomslutning uppgick till -1 770 Mkr vid utdelningstillfället, varav effekten på eget kapital var -1 054 Mkr. Därutöver har utdelningsutgifter om -22 Mkr efter skatt belastat eget kapital. För mer information se not 46. För information om effekter i Peab AB, se Rapport över förändringar i eget kapital – Moderbolaget.

Affärsidé, styrelse och ledning

Annhem Fastigheter ska äga och förvalta 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 Annhem Fastigheter långsiktiga relationer och värden.

Styrelsen i Annhem Fastigheter består av Göran Grosskopf, Pia Andersson, Jesper Göransson, Anders Hylén, Lars Ljungälv och Karin Ebbinghaus. Göran Grosskopf har utsetts till styrelsens ordförande. Vidare har Jörgen Lundgren utsetts till verkställande direktör, Jan Egenäs till ekonomidirektör och Adela Colakovic till koncernredovisningschef för Annhem Fastigheter. Jörgen Lundgren kommer närmast från Solnaberg Property AB (publ) där han var verkställande direktör. Tidigare har Jörgen Lundgren bland annat varit verkställande direktör och koncernchef för Fastighetsaktiebolaget Norrporten och är idag bland annat styrelseledamot i Aros Bostäder och vice ordförande för Mäklarhuset.

Nettoomsättning och resultat

Fastighetsbeståndet i Annhem Fastigheter är under uppbyggnad. Intäkter och resultat kommer successivt att öka de kommande åren då fler fastigheter tillträds. Utdelningen av Annhem Fastigheter genomfördes i början av december varför nettoomsättning och resultat är inkluderat i Peab till och med november 2020.

Nettoomsättningen för januari-november 2020 uppgick till 171 Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 30 Mkr och rörelsemarginalen till 17,5 procent. I rörelseresultatet ingick noterings- och separationskostnader med 14 Mkr. Av- och nedskrivningar uppgick under perioden till -46 Mkr.

Fastighetsbestånd

Annhem Fastigheter äger tillgångar i form av färdigställda fastigheter och per 30 september 2020 uppgick marknadsvärdet på fastigheterna till cirka 3 300 Mkr. Under andra kvartalet fattades beslut att Peabs delägda bolag Nya Bara Utvecklings AB inte ska ingå i Annhem Fastigheter. Under tredje kvartalet beslöts att Peabs 50 procentiga ägande i joint venturebolaget, Point Hyllie Holding AB inte ska ägas av Annhem Fastigheter utan kvarstå i Peab.

Från Peab förvärvades under andra kvartalet en fastighet i Solna innehållande kontor och parkering till ett försäljningsvärde om 290 Mkr och under fjärde kvartalet förvärvades en fastighet i Oslo till ett försäljningsvärde om 278 Mkr. Annhem Fastigheter har också ingått avtal i oktober 2020 med Peab om förvärv av ytterligare fastigheter efter färdigställande. Två fastigheter kommer att tillträdas under 2021, belägna i Solna och Helsingborg, till ett försäljningsvärde om totalt 406 Mkr och två bostadsfastigheter med ett sammantaget försäljningsvärde om 385 Mkr kommer att tillträdas under 2022 respektive 2024.

Helägda fastigheter	Ort	Uthyrningsbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %
Företagspark	Ängelholm	51 500	93
Företagspark	Ljungbyhed	77 200	77
Kontor	Solna	12 400	100
Kontor	Solna	13 500	100
Kontor	Helsingfors	9 300	100
Kontor	Helsingfors	7 600	100
Handel och kontor	Göteborg	6 400	99
Kontor	Malmö	4 900	100
Kontor	Malmö	1 000	100
Handel	Oslo	3 600	100

Risker och riskhantering

Förmågan att systematiskt kunna identifiera, bedöma och hantera risk är avgörande för att Peab ska ha en långsiktigt hållbar verksamhet. God riskhantering i organisationen kan samtidigt ge möjligheter till värdeskapande.

Risker och riskhantering är en viktig del av Peabs styrning. Peabs närvaro i fyra nordiska länder, verksamhet inom fyra affärsområden samt kunder inom privat och offentlig sektor ger i grunden en god riskspridning.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Peabs verksamhet är utsatt för såväl operativa och finansiella risker som efterlevnadsrisker samt omvärlds- och marknadsrisker. Riskernas påverkan på Peabs resultat och ställning avgörs till stor del av hur väl vi bedriver den dagliga verksamheten. Dessa fyra riskkategorier kan också ha direkt påverkan på Peabs förtroende och varumärke. Risker kopplade till hållbarhet finns inom var och en av de fyra riskkategorierna.

Omvärlds- och marknadsrisker är händelser som ligger utanför Peab, men som påverkar förutsättningarna att bedriva verksamhet. Det är till exempel konjunkturutveckling, kundbeteenden, klimatpåverkan och politiska beslut. Operativa risker kan Peab påverka och hantera. De handlar om frågor som projektstyrning, kompetensförsörjning samt produkt- och metodval. Efterlevnadsriskerna handlar både om att följa lagar och regler som efterlevnad av policyer och etiska principer. De finansiella riskerna har att göra med exempelvis ränte- och kreditrisker och verksamhetens kapitalbehov, kapitalbindning och tillgång till finansiering.

Under inledningen av 2020 spred sig coronaviruset över stora delar av världen. Regeringar och centralbanker 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. Inför 2021 bedöms coronapandemin fortgå men riskerna avtar i takt med att fler människor blir vaccinerade. Coronavirusets effekter på Peabs verksamheter har hittills varit begränsade. Vi följer utvecklingen noggrant för att kunna bedöma möjlig påverkan i ett längre perspektiv. För mer information se avsnittet Marknad och Omvärld.

Den 13 december 2019 ansökte Peabs leverantör Nynas AB om företagsrekonstruktion och den 12 mars 2020 ansökte Nynas AB om förlängning i tre månader, vilket beviljades. Därefter ansökte Nynas om ytterligare förlängningar innan Nynas i november

2020 fick ackordsförslaget godkänt av borgenärerna. I januari 2021 vann beslutet att fastställa Nynas ackord från november 2020 laga kraft i Södertörns tingsrätt. Detta innebär att Nynas företagsrekonstruktion formellt avslutas och att Nynas borgenärer kommer att betalas enligt ackordsöverenskommelsen. Nynas AB är en viktig leverantör av bitumen som används som bindemedel i tillverkning av asfalt. I det fall Nynas AB inte hade nått en uppgörelse med borgenärerna och kunnat fullgöra sina åtaganden hade det inneburit stora störningar på den nordiska beläggningsmarknaden och påverkat 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.

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.

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

Riskhantering

Hantering av de identifierade riskerna är en ständigt pågående process. Många av riskerna hanteras i linjeorganisationen och dess olika projekt inom respektive affärsområde. Även vissa av Peabs stödfunktioner hanterar risker, såsom koncernens finansfunktion som arbetar med vissa finansiella risker. Utgångspunkten är fastställda rutiner, processer och styrsystem, liksom Peabandan och företagens kärnvärden. I den dagliga verksamheten är även de strategiska målen och fokusområdena och de aktiviteter som inrymmer i vart och ett av dessa viktiga för riskhanteringen.

Peab gör varje år en koncerngemensam översyn av riskerna i verksamhetens samtliga delar – såväl med affärsområdena som de stödjande funktionerna – och bedömer relevans och sannolikhet kring varje identifierad risk. Arbetet leds av en tvärfunktionell grupp med medarbetare i koncernfunktioner och resultatet behandlas i koncernledning och styrelse. Arbetet med risker och riskhantering är en integrerad del av affärsområdenas affärsplaneringsprocess.

Operativa risker	Beskrivning	Hantering
Informations-säkerhet	Peabs ökade digitalisering ökar kraven på åtkomst till IT-system. Beroendet av IT-system ökar sårbarheten för cyberattacker och driftstopp som kan ge omfattande ekonomiska konsekvenser. Information kan också manipuleras, raderas eller hamna i orätta händer.	Peabs IT-funktion bedriver systematiskt arbete tillsammans med externa experter inom IT-säkerhet med att kartlägga IT-risker utifrån insamlad information, uppföljning enligt revisionsplan och kontinuitetsplanering. Fokus ligger på förebyggande aktiviteter för att säkerställa tillgång till information och IT-verktyg från interna och externa leveranser. Omvärldsläget analyseras löpande för att kunna möta nya hotbilder och krav. Peab arbetar med att öka medvetenheten och kunskapen hos medarbetarna kring riskerna med informationssäkerhet.
Entreprenad	Peabs verksamhet är till stor del entreprenad- eller projektrelaterad. Bristfälliga kalkyler kan leda till felaktiga anbud och projektförluster. Det finns olika kontraktsformer där risknivån varierar beroende på kontraktstyp. Oklarheter kring avtalsvillkor kan leda till gränsdragningsfrågor följt av tvist med beställare och därmed svårbedömda projektresultat. Prisrisker kan avse oförutsedda kostnadsökningar för material eller underentreprenörer. Andra risker är brister i nyttjandet av framtagna tekniska lösningar och fel produktval.	En strukturerad riskbedömning är avgörande för att säkerställa att risker är identifierade och prissätts rätt i de anbud som lämnas och i de kalkyler som upprättas. Med rätt resurser i projekten säkerställer vi att de genomförs enligt fastlagda processer samt med rätt produkt- och metodval. Sedan ett antal år har Peab anbudsråd för att nå väl genomarbetade kalkyler och anbud för projekt över en viss storlek. Rådet kan även konsulteras för projekt av mindre storlek där behov finns. Prisrisker hanteras genom inköpsprocesser med rätt leverantörer som till stor del upphandlas via centrala avtal.
Leverantörer och underentreprenörer (UE)	Brister i leverantörskedjan eller i hanteringen av UE är en av Peabs allra största risker som kan påverka både lönsamhet och varumärke. Felval av leverantör/UE kan leda till kvalitetsbrister, leveransförseningar eller uteblivna leveranser. Leverantörer/UE som agerar i strid med lagar, konventioner och Peabs avtal och regelverk kan ha negativ påverkan på miljö, etik, mänskliga rättigheter, likabehandling och arbetsmiljö. Det finns även risker kopplade till beroendet av en eller ett fåtal leverantörer. Inköp utanför Peabs ramavtal kan innebära risk. Underlåtenhet att säkerställa att information om Peabs regelverk går vidare till varje individ som vistas på Peabs arbetsplatser innebär risk. Bristande leverantörsuppföljning eller brister i kartläggning och analys innan avtal ingås är andra riskfaktorer.	Peabs uppförandekod och etikklausul för leverantörer ingår i samtliga avtal med leverantörer och underentreprenörer. Peab har utvecklat rutiner inom arbetsmiljö, arbetsvillkor, säkra leverantörskedjor och miljö. Bland annat nyttjas ett spärrsystem som möjliggör att oseriösa leverantörer och UE stoppas och i Sverige har Peab inlett tredjepartskontroller på arbetsplatser. Peab arbetar även med revision av vissa leverantörer. Ett exempel på beroende till en leverantör är råvaran bitumen, där de framtida leveranserna till Peab har varit osäkra. För att säkra leveranser av bitumen har Peab bland annat kompletterat med andra leverantörer och upprättat strategiska försörjningsplaner.
Kompetensförsörjning och kompetensutveckling	Peab måste kunna attrahera och behålla kompetenta medarbetare för att kunna leverera enligt kundernas förväntningar. Det finns en risk att Peab inte får tillräcklig kompetens på grund av stor konkurrens, att för få unga söker sig till branschen eller att branschen inte lyckas öka mångfalden.	Peab arbetar strategiskt med kort- och långsiktig kompetensförsörjning och sin attraktionskraft som arbetsgivare med konkreta åtgärder som att skapa nya försörjningsvägar med utbildningsväsendet, aktivt integrationsarbete, omfattande intern kompetensutveckling samt att driva en egen gymnasieutbildning, Peabskolan. Att vara en samhällsaktör och visa på vår viktiga roll som samhällsbyggare tror vi är viktigt för att attrahera rätt kompetens. Vi har lanserat nytt rekryteringssystem och en karriärkarta för att visa på utvecklingsvägar för medarbetarna. Medarbetarnas kompetensutveckling planeras och dokumenteras med hjälp av en kompetensplattform. Vårt målinriktade arbete med mångfald och likabehandling är likaså viktigt.
Arbetsmiljö	Arbetsmiljöolyckor på Peabs arbetsplatser kan leda till att medarbetare eller leverantörer/UE skadas eller i värsta fall förolyckas. Förutom skada för individ kan det leda till böter, juridiska sanktioner och skadat förtroende för verksamheten. Ett viktigt riskområde är den organisatoriska och sociala arbetsmiljön, som innefattar stress och kränkande särbehandling.	För att förebygga tillbud och olyckor på arbetsplatserna utvecklar Peab kvalitetssäkrade arbetsmetoder och utbildar medarbetarna kontinuerligt. Fokus ligger på planering och riskbedömning i tidigt skede samt uppföljning och lärande från inrapporterade riskobservationer, tillbud och olyckor. Satsningen på att öka antalet riskobservationer har haft god effekt och antalet observationer har mångdubblats. Det skapar 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.

Omvärlds- och marknadsrisker	Beskrivning	Hantering
Makrofaktorer	Peabs lönsamhet påverkas av omvärldsfaktorer som konjunktur och ränteläge, arbetslöshet och demografisk utveckling, som kan påverka kundernas köpvilja, efterfrågan och andra marknadsförutsättningar.	Peabs geografiska spridning och verksamhets- och kundmix har en dämpande effekt på konjunktur- och marknadsförsämringar. Det visade inte minst vårt senaste förvärv inom beläggning och ballast som bidrar med riskspridning ur båda perspektiven. I övrigt arbetar vi med att ständigt öka flexibiliteten i våra kostnadsramar för att kunna hantera omvärlds- och marknadsrisker. Inom affärsområde Projektutveckling, till exempel, minskar vi försäljningsriskerna genom fastställda krav på förhandsförsäljning före produktionsstart av bostadsprojekt. Motsvarande riskhantering för kommersiell fastighetsutveckling är krav på uthyrningsgrad före byggstart.
Marknad	Kundbeteenden och kundkrav kan ändras och med det finns risk att Peab inte lyckas möta dessa förändringar. Peab kan också riskera att satsa på fel marknader, marknadssegment eller att inte lyckas hantera konkurrensen.	Peabs geografiska spridning och verksamhets- och kundmix har en dämpande effekt på konjunktur- och marknadsförsämringar. Peab har även fortsatt att utveckla dialoger med kunden, arbetar med så kallade marknadsnavigatorer som kartlägger pågående projekt på delmarknader samt gör kontinuerliga kontroller av kundernas betalningsförmåga.
Politiska faktorer	Politiska beslut och strömningar har påverkan på Peabs verksamhet. Det gäller såväl politik inom Norden som internationellt, däribland stormakter som USA. Offentliga investeringar inom samhällsbyggnad har direkta följder på Peabs verksamhet. Lagar och regleringar kring till exempel bostadsköp, såsom krav på kapitalinsats för privatpersoner, påverkar Peabs projektutvecklingsverksamhet. Inom utvecklingsverksamheten finns även risker i planarbetet för exploateringsmark där myndighetsbeslut kan få påverkan på markvärden och därmed framtida projekts lönsamhet.	Peabs geografiska spridning och verksamhets- och kundmix bidrar även till att dämpa de politiska riskerna. Projektutvecklingsverksamheten, till exempel, arbetar med att korta ledtiderna från markförvärv till färdigt projekt utifrån risk för förändrade marknadsförutsättningar.
Miljö och klimat	Peab verksamhet är exponerad för miljö- och klimatrelaterade risker, som även kan leda till skada för människa och affär. Bristande kompetens och för långsam anpassningstakt kan leda till att de produkter och tjänster som Peab erbjuder inte möter kunders och övriga intressenters krav och förväntningar. Med utgångspunkt från framtagna klimatscenarier är det sannolikt att den globala uppvärmningen medför fysiska risker, som extremväder, översvämningar, material- och energibrist. Det kan påverka såväl pågående projekt som egna fastigheter och anläggningar. Klimatförändringarna leder också till omställningsrisker som förändrad efterfrågan, högre råvarupriser och ny lagstiftning. Andra identifierade risker är till exempel leverantörer/ underentreprenörer som inte håller tillräcklig standard på miljöområdet samt användning av förbjudna eller olämpliga material och produkter, liksom felaktig användning av material. Det kan medföra olägenhet för människors hälsa och miljö samt ge upphov till ersättningskrav och skadat varumärke.	Det riskförebyggande arbetet ryms inom de tre prioriterade miljöområdena klimatneutralitet, resurseffektivitet och utfasning av miljö- och hälsofarliga produkter. Vi har även påbörjat klimatanalyser i enlighet med TCFD (läs mer på sidan 28). Miljöarbetet har en lokal utgångspunkt och bedrivs systematiskt utifrån ett verksamhetsledningssystem, som till stora delar är miljöcertifierat. Rutinerna omfattar till exempel hur lagbevakning och kontroll av lagefterlevnad sker, möjliggör konkret stöd för miljöstyrning i projekt och reglerar miljödelegering för att säkerställa ansvar. Medarbetarna utbildas kontinuerligt för att säkerställa rätt miljökompetens. I förebyggande syfte gör vi verksamhetsspecifika fördjupade analyser. Vi har också vidtagit åtgärder för att anpassa verksamheten till klimatförändringarna, till exempel genom utveckling av nya produkter med lägre klimatavtryck.

Efterlevnadsrisker	Beskrivning	Hantering
Etik	Etiska risker kan innebära att medarbetare inte agerar i enlighet med Peabs uppförandekod och att de är involverade i oegentligheter, mutor eller korruption. Etiska risker kan också vara förknippade med överträdelse av mänskliga rättigheter i det egna företaget eller i leverantörskedjan. Det kan leda till böter, juridiska sanktioner, skadat varumärke och att Peab utesluts från upphandlingar. Det finns även etiska aspekter som rör diskriminering och kränkande särbehandling.	Peab bedriver ett systematiskt etikarbete med fokus på förebyggande utbildningar och tydliga konsekvenser vid överträdelse. Leverantörskontroller och revisioner förebygger risker i leverantörskedjan. Ett visseblåsarsystem säkerställer möjligheten att anonymt påtala etiska risker, internt och externt. Peabs etiska råd säkerställer att överträdelse av uppförandekoden och lagar samt ärenden som rör diskriminering och kränkande särbehandling utreds och behandlas konsekvent och opartiskt.
Styrning	De styrningsrelaterade riskerna avser både den koncernövergripande styrningen som projektstyrningen. Det handlar om allt från att tillämpa interna regelverk, tydlighet i roller och samarbeten till förmågan att möta ökade kundkrav och ökad formalisering.	Peab arbetar med att tydliggöra styrning genom mål. Vi har även skapat en ny strategiorganisation till vars uppgifter det hör att verka för effektiv styrning. Likaså arbetar Peab med kompetensutveckling, inte minst på strategiska befattningar, samt dialog och rådgivning till kund, där det senare kan kräva en annan projektorganisation än tidigare hos Peab.

Finansiella risker	Beskrivning	Hantering
Finansiellt risktagande	Det finansiella risktagandet är kopplat till verksamhetens kapital- och investeringsbehov, som ser olika ut i Peabs fyra affärsområden. Entreprenadverksamheterna i Bygg och Anläggning har vanligtvis positivt rörelsekapital vilket bidrar till finansiering av övriga verksamheter. Industri binder kapital i anläggningstillgångar med ett löpande investeringsbehov och Projektutveckling binder kapital från investering i mark och byggrätter.	Peabs finansiella mål är 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. Affärsområdena Bygg och Anläggning styrs på krav på betaldsaldo.
Finansiella risker	Koncernen är exponerad för finansiella risker som ränterisker, likviditetsrisker, refinansieringsrisker, råvarurisker, valutarisker samt kreditrisker.	Peabs finanspolicy är beslutad av Peabs AB:s styrelse och bildar ett ramverk för riskmandat och limiter inom Peabkoncernen. Finansavdelningen är centralt organiserad. För mer information om finansiella risker se not 36.
Finansiell rapportering	Eftersom Peab tillämpar redovisning över tid i takt med att projekten färdigställs för merparten av sina projekt kan felaktiga projektprognoser innebära att redovisning och uppföljning blir missvisande. 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.	En förutsättning för 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. 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 komplement till denna värdering inhämtas även årliga externa marknadsvärderingar för ett antal av objekten.

Känslighetsanalys

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

Mkr	Beräkningsbas	Förändring	Resultateffekt (före skatt)
Segmentsredovisning			
Volym (rörelsemarginal konstant)	57 417	+/- 10%	+/- 258
Rörelsemarginal (volym konstant) ¹⁾	4,5%	+/- 1 procentenhet	+/- 574
Produktionskostnader	40 537	+/- 1%	+/- 405
Finansiellt			
Genomsnittlig effektivränta ²⁾	1,4%	+/- 1 %	+/- 57

¹⁾ Exkluderad effekt av utdelning av Annhem Fastigheter om 952 Mkr.

²⁾ Känslighetsanalysen visar effekten av en ränteförändring på koncernens resultat före skatt utifrån ett antagande om en oförändrad nettoskuld. Beräkningen av nettoskuldslöppet 5 657 Mkr har gjorts utifrån nettoskuld enligt IFRS reducerat med skulder för svenska bostadsrättsföreningar och tillkommande leasingkulder enligt IFRS 16. Vidare antas att en ränteförändring omgående skulle påverka den ränta som Peab betalar respektive erhåller på skulder och fordringar som löper med kort räntebindning (rörlig ränta). I känslighetsanalysen beaktas inte aktivering av ränta. För mer information om nettoskulden, se not 36.



Övriga upplysningar och vinstdisposition

Peabs hållbarhetsarbete

Som samhällsbyggare och stor arbetsgivare påverkar Peabs verksamhet samhället och människorna som lever och arbetar där, på både kort och lång sikt. Vi lägger därför stor vikt vid att det vi planerar och genomför ska vara etiskt och långsiktigt hållbart genom hela livscykeln. Det handlar om att bedriva ett hållbart och ansvarsfullt företagande för Människa (medarbetare och samhälle), Miljö och Affär. Peabs strategiska hållbarhetsarbete handlar i första hand om att förebygga risk, att arbeta med ständiga förbättringar och kontinuerlig uppföljning samt att driva utveckling och bidra till innovation. Vi har från och med 2021 även ett externt mål som säger att vi ska vara ledande inom samhällsansvar. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Peab valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en rapport utanför Förvaltningsberättelsen. De delar som ska beskrivas i en hållbarhetsrapport finns tillgängliga under avsnitten Mål och strategier, Vår syn på en hållbar verksamhet, Människa, Miljö, Affär, Risker och riskhantering samt Bolagsstyrning.

Tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet

Tillstånds- och anmälningspliktiga verksamheter, enligt miljöbalken, bedrivs i de svenska underkoncernerna Swerock, Skandinaviska Byggelement, Peab Asfalt, Peab Anläggning samt Peab Bostad.

De tillståndspliktiga verksamheterna i Sverige avser åtgärder i förorenade områden, mellanlagring och återanvändning av massor, arbeten inom/vid skyddade områden/objekt, vattenverksamhet/-hantering, utvinning av berg- och grusmaterial, transport av avfall och farligt avfall samt tillverkning av polymermodifierad bitumen (PMB). Dessa verksamheter påverkar miljön i huvudsak genom uttag av en ändlig markresurs, framtida markanvändning, emissioner samt buller.

Anmälningsplikten avser betongtillverkning, tillverkning av prefabricerade betongelement, permanenta och mobila asfaltverk, åtgärder i förorenade områden, mellanlagring av massor och avfall, återanvändning av massor, vattenverksamhet/-hantering samt transport av avfall och farligt avfall.

I de övriga nordiska länderna bedrivs också verksamhet med miljöpåverkan som måste godkännas av myndigheterna. De verksamheterna är tillverkning av asfalt i Finland, Norge och Danmark samt utvinning av berg- och grusmaterial och tillverkning av betong i Norge och Finland.

Förnyelse och komplettering av tillstånd och anmälningar sker kontinuerligt.

Forskning och utveckling

I Peab bedrivs forskning och utveckling med syfte att ge samhället, våra kunder och oss själva ett mervärde och en hållbar utveckling. Detta 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.

Utveckling med fokus på miljö är ett genomgående tema som Peab har arbetat med under flera år och som vi kommer att fortsätta att utveckla. Under 2020 har vi bland annat arbetat med EU-projektet REWOFUEL – där lignin ersatt en del av bindemedlet i asfalt. Lignin är en förnyelsebar produkt som i det här fallet producerats från skogsrester. Andra projekt belyser miljövarudeklarationer EPD, för såväl asfalt, betong och bergmaterial samt ett initiativ som ser på möjligheterna att produktifiera cirkulära stenmaterial. För att realisera färdplanen för klimatförbättrad betong har vi arbetat med att ta fram nya material och metoder inom projektet Betcrete 2.0.

Produktivitet är ett annat viktigt område som vi har fokus på. Dels hur vi med stöd av digitalisering kan arbeta med förbättrad produktionsplanering och öka förståelsen av hur det färdiga resultatet ska se ut innan det är byggt eller anlagt men även hur kommande tekniksprång effektiviserar och ökar kvalitén i vår produktion. Utmättnings- och utsättningsrobotar är exempel på hur vi kan öka precision och informationsåterkopplingen, vilket bidrar till bättre kvalitet och ökad produktivitet.

För att kunna möjliggöra infrastrukturella satsningar pågår även forskning med ambitionen att hitta metoder för grundläggning av höghastighetsjärnvägar samt osäkerhetsmodeller för hur infrastrukturprojekt optimeras. Detta är två exempel inom området, men det pågår väldigt många initiativ i riktning mot infrastrukturella satsningar.

Miljö och produktivitet är genomgående teman samt hur vi med nya metoder kan säkerställa en hållbar samhällsutbyggnad och här och på flertalet andra ställen inkluderas digitaliseringen i större utsträckning – som möjliggörare och inte som ensam företeelse.

Viktiga händelser under året

Utdelningsförslag och genomförd utdelning av Annehem Fastigheter

Peabs styrelse fattade i samband med bokslutskommunikén 2019 beslut om att föreslå årsstämman om dels en oförändrad kontantutdelning om 4,20 kr per aktie, dels en extra utdelning av samtliga aktier i ett nybildat fastighetsbolag (Annehem Fastigheter).

Vid tidpunkten för beslutet hade inte den globala spridningen av coronaviruset börjat. Därefter har spridningen utvecklats till en pandemi, vilket i sin tur skapat mycket stor osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen i världen.

Den 24 mars 2020 omprövade styrelsen beslutet avseende den extra utdelningen av samtliga aktier i Annehem Fastigheter. Styrelsen sköt fram beslutet om själva utdelningen och börsnoteringen fram till att osäkerheten minskat och förutsättningarna förbättrats. Strategin att bilda bolaget, dela ut och börsnotera bolaget kvarstod.

Peabs styrelse beslutade den 7 april 2020 att även dra tillbaka förslaget till årsstämman om ordinarie utdelning på 4,20 kronor per aktie i sin helhet. Styrelsen och koncernledningen hade en genomgång av situationen med fokus på att identifiera åtgärder som behöver genomföras vid olika scenarier på den nordiska byggmarknaden. Huvudsyftet är att skapa förutsättningar för att kunna hantera kostnadsmassan i en minskad verksamhet, samtidigt som den långsiktiga produktionskapaciteten säkerställs. Exempel på åtgärder är korttidspermitteringar och utbildningsinsatser.

Styrelsens ambition har varit att löpande utvärdera utdelningskapaciteten och beroende av utvecklingen kunna fatta beslut om såväl kontantutdelning som tidpunkt för utdelning av samtliga aktier i Annehem Fastigheter. Baserat på de marknadsbedömningar samt den utveckling som presenterades i delårsrapporten för det andra kvartalet beslöt Peabs styrelse i augusti 2020 föreslå ny tidpunkt för utdelning av Annehem Fastigheter. Peabs styrelse beslöt vidare att inte lämna nytt förslag om kontantutdelning, utan årsstämmans beslut att ingen kontantutdelning för 2019 lämnas ligger fast.

Den 19 oktober 2020 kallade styrelsen till extra stämma den 12 november 2020. Peabs aktieägare beslutade enligt styrelsens förslag att dela ut Annehem Fastigheter och utdelningen genomfördes i december 2020. Utdelningsration var 1:5, vilket innebär att en aktie i Peab medförde rätt till en aktierätt av samma slag i Annehem Fastigheter, varvid fem aktierätter gav rätt till en aktie av samma slag i Annehem Fastigheter. Första handelsdagen var den 11 december 2020 och första handelskursen blev 35 kronor per aktie. För mer information se avsnitt Annehem Fastigheter samt not 46.

Coronavirus

Under inledningen av året fick coronaviruset spridning över stora delar av världen. Länder inför fortfarande olika åtgärder för att begränsa smittspridning, det handlar om exempelvis inrese- och karantänsbestämmelser. Regeringar och centralbanker inför olika former av krispaket för att dämpa effekterna i ekonomin. Hela världsekonomin påverkas men i vilken omfattning är fortfarande svårt att bedöma.

Peab är en stor arbetsgivare med många anställda och många människor som befinner sig på våra arbetsplatser. Som arbetsgivare värnar vi om våra anställda, men naturligtvis också om våra kunder, underentreprenörer och leverantörer samt andra samarbetspartners. För Peab är det viktigt att utifrån ett samhällsperspektiv göra vad vi kan för att hindra smittspridning och hålla i gång vår verksamhet.

Peabs utgångspunkt för begränsning av smittspridning är Folkhälsomyndighetens riktlinjer och instruktioner i Sverige samt motsvarande riktlinjer i de övriga länderna där vi är verksamma. Då situationen förändras kontinuerligt, liksom myndigheternas instruktioner, följer vi utvecklingen noga och anpassar oss i takt med dem. Framför allt påverkar de förhållningsreglerna vi ger våra medarbetare.

De kortsiktiga effekterna av coronaviruset på Peabs verksamhet är i dagsläget begränsade, men vi följer utvecklingen noggrant för att kontinuerligt kunna bedöma möjlig påverkan i ett längre perspektiv. Under rådande förhållanden ser vi att det är en styrka för oss att vi är det lokala företaget med det stora bolagets resurser. Peab har fyra affärsområden, Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling, som samverkar på lokal nivå, och vi har en stor andel egna insatsvaror och egen personal. Det ger oss god kontroll över byggprocessen och gör oss därmed mindre sårbara för produktionsstörningar.

Förvärv av beläggnings- och ballastverksamhet i Norden

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

Förvärvet innebär att Peab utökar sin närvaro i Sverige, Norge och Finland samt etablerar sig inom beläggningsverksamhet i Danmark. Peab får en unik och marknadsledande position inom denna verksamhet i Norden. Genom förvärvet övertar Peab cirka 2 000 medarbetare, cirka 200 strategiskt placerade tåkter samt 63 asfaltverk runt om i Norden. Affären innebär att industriverksamhetens betydelse för koncernen ökar.

En större geografisk spridning inom verksamheter som normalt sett är mindre konjunkturkänsliga ökar även stabiliteten i koncernen. Dessutom skapas förutsättningar för vidare expansion och utveckling av andra verksamheter, som Recycling och Betong.

Transaktionen är en kombination av aktie- och inkråmsförvärv. Förvärvslikvid uppgick till 3 184 Mkr för skuldfri rörelse och är fullt finansierad. Under 2019 omsatte den förvärvade verksamheten 5 878 Mkr med ett justerat EBITDA om 282 Mkr.

För mer information, se avsnitt Affärsområde Industri samt not 6.

Förändringar i Peabs koncernledning

Våren 2020 slutfördes Peabs förvärv av YIT:s beläggnings- och ballastverksamhet i Norden. Genom förvärvet har Industriverksamheternas betydelse för koncernen vuxit samtidigt som Peab har utökat sin närvaro i Sverige, Norge och Finland samt etablerat sig inom beläggningsverksamhet i Danmark. Peab har därmed tagit steget från att vara ett svenskt företag med verksamhet även i Norge och Finland till att idag vara ett nordiskt företag med bas i Sverige.

Idag har Peab 15 000 medarbetare. Vi har fått en större geografisk spridning samtidigt som vi stärkt vår lokala närvaro, vilket

innebär en möjlighet att utveckla vårt arbete inom ramen för det vi kallar närproducerat samhällsbygge. Genom Peabs fyra samverkande affärsområden säkerställer vi att, så långt det är möjligt, ta vara på lokala resurser i form av egen personal, egna insatsvaror och underentreprenörer.

Förändring av affärsområde Industri

Affärsområde Industri består av ett antal bolag som levererar insatsvaror och tjänster till byggbranschen. I samband med förvärvet från YIT har verksamheten kraftigt ökat i omfattning varför verksamheten framöver behöver styras och ledas utifrån bolagsnivå snarare än affärsområde. Industribolagen kommer fortsatt att rapporteras externt som ett affärsområde. Operativt kommer bolagen ledas av VD:ar som rapporterar till två ansvariga i koncernledningen, Roger Linnér och Niclas Winkvist. Karl-Gunnar Karlsson lämnar rollen som affärsområdeschef för industri och därmed koncernledningen. Karl-Gunnar har utsetts till VD för Swerock.

Strategichef (CSO) tillsätts

För att säkerställa stordriftsfördelar, effektivitet och hållbara produkter, samtidigt som vi utvecklar vår lokala affär måste vi effektivisera vårt sätt att leda och styra. Digitalisering kommer vara en fortsatt möjliggörare i detta arbete. För att bistå koncernledningens arbete med dessa frågor har Johan Dagertun utsetts till strategichef (CSO).

Johan Dagertun kommer närmast från en befattning som VD för Byggsystem inom affärsområde Industri och har tidigare varit affärscontroller inom Ekonomi och Finans på Peab.

Efter genomförda förändringar består Peabs koncernledning av följande personer:

- Jesper Göransson, VD och koncernchef
- Niclas Winkvist, CFO, del av affärsområde Industri
- Roger Linnér, COO, del av affärsområde Industri
- Stefan Danielsson, affärsområdeschef Bygg
- Lotta Brändström, affärsområdeschef Anläggning
- Göran Linder, affärsområdeschef Projektutveckling
- Camila Buzaglo, CCO
- Johan Dagertun, CSO

Valberedningen föreslår nya revisorer

Valberedningen i Peab AB föreslår att revisionsbolaget EY väljs som ny revisor med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig revisor. Förslaget lämnas i enlighet med den obligatoriska revisorsrotationen. Peab har fram till och med räkenskapsåret 2020 haft KPMG som revisor.

Viktiga händelser efter årets utgång

Nya finansiella och icke-finansiella mål

Mot bakgrund av det senaste årets strategiska affärer har Peab utvecklats allt tydligare till att vara en samhällsbyggare som, genom fyra samverkande affärsområden och lokal närvaro, finns över hela Norden. Affärsmodellen ger unika möjligheter att, med egna resurser och kontroll över hela värdekedjan, möta kundernas behov såväl som omvärldens förväntningar. I syfte att främja fortsatt värdeskapande har vi reviderat allt från mission, affärsidé och strategiska målområden till interna och externa finansiella och icke-finansiella mål.



Såväl de interna som de externa finansiella och icke-finansiella målen kategoriseras under de tidigare strategiska målområdena Nöjdaste kunderna i branschen, Bästa arbetsplatsen i branschen och Mest lönsamma företaget i branschen samt det nya, fjärde strategiska målområdet Ledande inom samhällsansvar i branschen. De externa målen är de vi särskilt vill lyfta fram och de utgör en delmängd av våra interna mål och handlingsplaner. Från och med 2021 kommer Peab att externt rapportera verksamhetens prestation genom uppföljning av nio mål, varav tre är finansiella och baseras på segmentsredovisning.

Reviderad mission: Vi förbättrar vardagen där livet lev.

Reviderad affärsidé: Peab är den nordiska samhällsbyggaren med lokal närvaro. Med fokus på egna resurser och lokala samarbetspartners utvecklar, anlägger och bygger vi vardagen där livet lev.

Peabs externa mål från och med 2021

- Nöjdaste kunderna i branschen; NKI > 75
- Bästa arbetsplatsen i branschen; eNPS>Benchmark. Allvarliga olyckor: Nollvision allvarliga olyckor genom en ständigt minskande trend
- Mest lönsamma företaget i branschen; Rörelsemarginal > 6 %, Nettoskuld sättningsgrad 0,3 – 0,7, Utdelning > 50% av årets resultat
- Ledande inom samhällsansvar i branschen; Koldioxidintensitet, egen produktion: 60 % reduktion till 2030, Koldioxidintensitet, insatsvaror och köpta tjänster: 50 % reduktion till 2030, Jämställd rekrytering: Andel kvinnor som rekryteras inom produktionsnära kärnkompetenser ska alltid överstiga utbildningsmarknaden

Valberedningens förslag av styrelseledamöter

Valberedningen för Peab AB föreslår omval av styrelseledamöterna Fredrik Paulsson, Malin Persson, Karl-Axel Granlund, Liselott Kilaas, Lars Sköld, Kerstin Lindell och Anders Runevad samt nyval av Magdalena Gerger. Mats Paulsson och Göran Grosskopf har båda av åldersskäl avböjt omval. Anders Runevad föreslås väljas som styrelseordförande.

Peabaktien

Peabs aktiekapital uppgick vid utgången av 2020 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 2020 fanns det cirka 53 000 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 2020. Bolaget har ingen kännedom om avtal mellan aktieägare, som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktierna.

Peabs årsstämma beslöt den 6 maj 2020 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 2020 hade stiftelsen ett innehav om 12 019 000 B-aktier i Peab, motsvarande 4,1 procent av antalet aktier.

Innehav av egna aktier

Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2020 till 1 086 984 B-aktier, vilket motsvarar 0,4 procent av det totala antalet aktier. Peabs årsstämma beslöt den 6 maj 2020 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 2020 har Peab inte gjort några återköp eller avyttringar av egna aktier. Peabs innehav av egna aktier uppgick därför vid årets slut till 1 086 984 B-aktier. För mer information se not 29.

Bolagsstyrning

En utförlig beskrivning av styrelsens arbete, bolagsstyrningen och system för intern kontroll finns i Bolagsstyrningsrapporten.

Ersättningspolicy till ledande befattningshavare

För information om den senaste beslutade Ersättningspolicyen innehållande riktlinjerna för bestämmande av lön och andra ersättningar till ledande befattningshavare, se not 10.

Styrelsen föreslår härmed att årsstämman beslutar anta följande ändringar i Ersättningspolicyen avseende riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

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, arbetsmiljö och hållbarhet.

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 (exklusive sociala avgifter) får ej överstiga 40 procent av fast årslön. Programmet ska vara prestationsbaserat och endast ge utfall om fördefinierade resultatmål uppnås. Utfall av LTI-program placeras som pensionssparande i finansiellt instrument med koppling till Peabaktien.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Den ekonomiska återhämtningen i Sverige har överraskat och många prognoser har justerats i positiv riktning. Arbetslösheten

beräknas fortsätta stiga 2021, inflationstrycket kommer sannolikt att bli svagt under flera år och därför väntas reporäntan ligga kvar på noll under de närmaste två till tre åren. Bostadsbyggandet förväntas röra sig horisontellt över perioden 2021–2022. Efter ett kraftigt fall för byggandet av privata lokaler under 2020 förväntas en vändning under 2021. Byggandet av offentliga lokaler förväntas fortsätta öka under 2021. Prognosen för anläggningsinvesteringarna indikerar ökade investeringar 2021 med särskilt fokus på offentliga investeringar.

Sedan förra vårens nedgång har norsk ekonomi visat på god återhämtning och uppjusterade tillväxtprognoser. Återhämtningen har drivits av inhemsk efterfrågan, där särskilt den privata konsumtionen varit tongivande. Utvecklingen på byggmarknaden är något splittrad. Bostadsbyggandet förväntas röra sig horisontellt över perioden 2021–2022. Övrigt husbyggande förväntas minska 2021. Investeringar inom industri och kommersiella lokaler förväntas gå ner medan offentligt lokalbyggande förväntas öka. Finanspolitiken bedöms bli fortsatt expansiv under nästa år och det finns utrymme för satsningar inom anläggning, vilka bedöms fortsätta växa 2021.

Finlands ekonomi har hittills visat stark motståndskraft mot den globala konjunkturedgång som pandemin orsakat. Bostadsbyggande förväntas röra sig horisontellt över perioden 2021–2022. Övrigt husbyggande förväntas ha en oförändrad utveckling där investeringar inom industrin förväntas falla medan det offentliga byggandet förväntas öka. Anläggningsbyggandet förväntas vända nedåt under 2021.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av koncernledning samt koncerngemensamma funktioner. Nettoomsättningen för 2020 uppgick till 346 Mkr (348) och bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet för året uppgick till -199 Mkr (-160). Resultat efter finansiella poster uppgick till 243 Mkr (-98). I finansiella poster ingick utdelning från dotterbolag med 500 Mkr (200). Av bokslutsdispositionerna utgör 1 587 Mkr (2 130) koncernbidrag. Årets resultat uppgick till 1 304 Mkr (1 263).

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor;

Överkursfond	2 308 208 948
Balanserat resultat	2 828 123 757
Årets resultat	1 303 951 553
Summa	6 440 284 258

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

Utdelning, 296 049 730 aktier á 4,50 kr	1 332 223 785
Balanseras i ny räkning ¹⁾	5 108 060 473
Summa	6 440 284 258
¹⁾ Varav till överkursfond.	2 308 208 948

Resultaträkning – Koncernen

Mkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning	4,5	59 852	56 303
Kostnader för produktion	12	-53 711	-50 312
Bruttoresultat		6 141	5 991
Försäljnings- och administrationskostnader	12	-3 359	-2 879
Utdelning av Annehem Fastigheter	46	952	-
Övriga rörelseintäkter	7	229	280
Övriga rörelsekostnader	8	-41	-107
Rörelseresultat	5,9,10,11,19,37	3 922	3 285
Finansiella intäkter		96	130
Finansiella kostnader		-273	-188
Finansnetto	13	-177	-58
Resultat före skatt		3 745	3 227
Skatt	15	-564	-571
Årets resultat		3 181	2 656
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		3 182	2 656
Innehav utan bestämmande inflytande		-1	0
Årets resultat		3 181	2 656
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		10,79	9,00

Rapport över totalresultat – Koncernen

Mkr	Not	2020	2019
Årets resultat		3 181	2 656
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-172	49
Omräkningsdifferenser överförda till årets resultat		-22	-
Årets förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar		2	13
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar överfört till årets resultat		3	-4
Andelar i joint ventures övrigt totalresultat		0	0
Skatt hänförligt till poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat	15	-21	6
Årets övrigt totalresultat		-210	64
Årets totalresultat		2 971	2 720
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		2 972	2 720
Innehav utan bestämmande inflytande		-1	0
Årets totalresultat		2 971	2 720

Balansräkning – Koncernen

Mkr	Not	31 dec 2020	31 dec 2019	1 jan 2019
Tillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	16	3 679	2 334	2 250
Materiella anläggningstillgångar	17, 37	7 571	6 811	5 741
Förvaltningsfastigheter	18, 37	130	558	589
Andelar i joint ventures	19	1 813	1 884	1 076
Långfristiga värdepappersinnehav	22, 35, 36	60	82	114
Räntebärande långfristiga fordringar	21, 31, 35, 36	1 257	1 086	1 445
Uppskjutna skattefordringar	15	164	201	346
Övriga långfristiga fordringar	23	143	131	107
Summa anläggningstillgångar		14 817	13 087	11 668
Projekt- och exploateringsfastigheter	24, 37	14 074	16 948	17 219
Varulager	25	1 269	533	441
Kundfordringar	26, 35, 36	7 482	8 893	9 339
Räntebärande kortfristiga fordringar	21, 35, 36	85	144	456
Skattefordringar		102	101	118
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	27	2 038	2 387	2 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	514	544	529
Övriga kortfristiga fordringar	23	815	678	732
Likvida medel	35, 36	968	373	1 376
Summa omsättningstillgångar		27 347	30 601	32 522
Summa tillgångar		42 164	43 688	44 190
Eget kapital				
	29			
Aktiekapital		1 584	1 584	1 584
Övrigt tillskjutet kapital		2 576	2 576	2 576
Reserver		-214	-4	-68
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		8 496	7 401	5 984
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		12 442	11 557	10 076
Innehav utan bestämmande inflytande		1	2	1
Summa eget kapital		12 443	11 559	10 077
Skulder				
Räntebärande långfristiga skulder	30, 35, 36	4 289	3 803	3 970
Räntebärande långfristiga skulder, projektfinansiering	30, 35, 36	75	326	213
Övriga långfristiga skulder	33, 35	88	72	161
Uppskjutna skatteskulder	15	183	148	123
Avsättningar	32	1 481	866	707
Summa långfristiga skulder		6 116	5 215	5 174
Räntebärande kortfristiga skulder	30, 35, 36	2 647	3 011	1 310
Räntebärande kortfristiga skulder, projektfinansiering	30, 35, 36	4 981	7 637	10 963
Leverantörsskulder	35, 36	4 687	4 295	5 177
Skatteskulder		194	111	69
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	27	3 954	4 859	4 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	4 345	4 007	4 046
Övriga kortfristiga skulder	33, 35	2 608	2 780	2 201
Avsättningar	32	189	214	266
Summa kortfristiga skulder		23 605	26 914	28 939
Summa skulder		29 721	32 129	34 113
Summa eget kapital och skulder		42 164	43 688	44 190

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	Omräknings-reserv	Säkrings-reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat			
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 584	2 576	-51	-17	7 255	11 347	1	11 348
Justering konsolidering svenska bostadsrättsföreningar					-1 271	-1 271		-1 271
Justerat eget kapital 2019-01-01	1 584	2 576	-51	-17	5 984	10 076	1	10 077
Årets totalresultat								
Årets resultat					2 656	2 656		2 656
Årets övrigt totalresultat			57	7		64		64
Årets totalresultat	-	-	57	7	2 656	2 720	0	2 720
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare								
Utdelning kontant					-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	7 401	11 557	2	11 559
Ingående eget kapital 2020-01-01	1 584	2 576	6	-10	7 401	11 557	2	11 559
Årets totalresultat								
Årets resultat					3 182	3 182	-1	3 181
Årets övrigt totalresultat			-214	4		-210		-210
Årets totalresultat	-	-	-214	4	3 182	2 972	-1	2 971
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare								
Utdelningsutgifter					-22	-22		-22
Utdelning Annehem Fastigheter					-2 065	-2 065		-2 065
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	-	-	-	-	-2 087	-2 087	-	-2 087
Utgående eget kapital 2020-12-31	1 584	2 576	-208	-6	8 496	12 442	1	12 443

Kassaflödesanalys – Koncernen

Mkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten	44		
Resultat före skatt		3 745	3 227
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		1 147	980
Betald skatt		-305	-338
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		4 587	3 869
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av projekt- och exploateringsfastigheter		2 243	337
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		-108	-89
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 571	315
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-600	-419
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		3 106	144
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 693	4 013
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel		-2 384	-22
Lösen av lån till säljaren vid förvärv av rörelse		-746	-
Avyttring av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel		20	163
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-94	-124
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-848	-1 330
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		90	186
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-9	-62
Avyttring av förvaltningsfastigheter		-	180
Förvärv av finansiella tillgångar		-348	-409
Avyttring av finansiella tillgångar		379	631
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 940	-787
Kassaflöde före finansiering		3 753	3 226
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		4 024	2 087
Amortering av lån		-2 637	-1 532
Upptagna obligationslån		751	200
Amortering obligationslån		-750	-200
Amortering av leasingskuld		-524	-408
Upptagna lån svenska bostadsrättsföreningar		3 034	3 126
Amortering av lån svenska bostadsrättsföreningar		-5 674	-6 903
Förändring av emitterade företagscertifikat		-1 248	629
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare		-	-1 239
Utdelning Annehem Fastigheter ¹⁾		-55	-
Utdelningsutgifter		-28	-
Aktieägartillskott innehav utan bestämmande inflytande		-	1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 107	-4 239
Årets kassaflöde		646	-1 013
Likvida medel vid årets början		373	1 376
Valutakursdifferens i likvida medel		-51	10
Likvida medel vid årets slut		968	373

¹⁾ Avser likvida medel i utdelad verksamhet

Resultaträkning – Moderbolaget

Mkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning	5	346	348
Administrationskostnader	10,11	-545	-513
Övriga rörelseintäkter		0	5
Rörelseresultat		-199	-160
Resultat från finansiella poster	13		
Resultat från andelar i koncernföretag		499	130
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58	-68
Resultat efter finansiella poster		243	-98
Bokslutsdispositioner	14	1 266	1 656
Resultat före skatt		1 509	1 558
Skatt	15	-205	-295
Årets resultat ¹⁾		1 304	1 263

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

Balansräkning – Moderbolaget

Mkr	Not	2020	2019
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	16	43	51
Materiella anläggningstillgångar	17	1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	42	12 109	12 050
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22,35,36	0	0
Uppskjuten skattefordran	15	125	119
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 234	12 169
Summa anläggningstillgångar		12 278	12 221
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	26,35,36	0	1
Fordringar koncernföretag	35	1 655	2 479
Aktuella skattefordringar		86	60
Övriga kortfristiga fordringar	23	30	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	10	10
Summa kortfristiga fordringar		1 781	2 594
Kassa och bank	35	0	0
Summa omsättningstillgångar		1 781	2 594
Summa tillgångar		14 059	14 815
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	29		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 584	1 584
Reservfond		300	300
Fond för utvecklingsutgifter		14	17
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 308	2 308
Balanserat resultat		2 828	3 585
Årets resultat		1 304	1 263
Summa eget kapital		8 338	9 057
Obeskattade reserver	43	2 724	2 403
Avsättningar			
Övriga avsättningar	32	43	41
Summa avsättningar		43	41
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	30,35	2 697	2 791
Summa långfristiga skulder		2 697	2 791
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	35	36	32
Skulder till koncernföretag	35	129	404
Övriga kortfristiga skulder	33	8	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	84	75
Summa kortfristiga skulder		257	523
Summa skulder		2 954	3 314
Summa eget kapital och skulder		14 059	14 815

Rapport över förändringar i eget kapital – Moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktie- kapital	Reservfond	Fond för utvecklingsutgifter	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
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 utvecklingsutgifter			-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
Ingående eget kapital 2020-01-01	1 584	300	17	2 308	3 585	1 263	9 057
Årets resultat och totalresultat						1 304	1 304
Årets totalresultat	-	-	-	-	-	1 304	1 304
Vinstdisposition					1 263	-1 263	-
Förändring av fond för utvecklingsutgifter			-3		3		-
Utdelningsutgifter					-22		-22
Utdelning Annehem Fastigheter					-2 001		-2 001
Utgående eget kapital 2020-12-31	1 584	300	14	2 308	2 828	1 304	8 338

Kassaflödesanalys – Moderbolaget

Mkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten	44		
Resultat efter finansiella poster		243	-98
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		12	80
Betald skatt		-231	-276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		24	-294
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		19	-50
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2	22
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		21	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten		45	-322
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-2 098	-51
Förvärv av immateriella tillgångar		0	-4
Avyttring av finansiella tillgångar		0	22
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 098	-33
Kassaflöde före finansiering		-2 053	-355
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		2 423	2 699
Lämnade koncernbidrag		-293	-1
Amortering av lån		-49	-1 104
Utdelningsutgifter		-28	-
Utbetald utdelning		-	-1 239
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 053	355
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Not 1	Redovisningsprinciper	75
Not 2	Ändrade redovisningsprinciper	83
Not 3	Viktiga uppskattningar och bedömningar	86
Not 4	Intäkter	87
Not 5	Rörelsesegment	89
Not 6	Förvärv av rörelse	92
Not 7	Övriga rörelseintäkter	93
Not 8	Övriga rörelsekostnader	93
Not 9	Statliga stöd	93
Not 10	Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	94
Not 11	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	97
Not 12	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag	97
Not 13	Finansnetto	97
Not 14	Bokslutsdispositioner	97
Not 15	Skatter	97
Not 16	Immateriella anläggningstillgångar	100
Not 17	Materiella anläggningstillgångar	103
Not 18	Förvaltningsfastigheter	105
Not 19	Andelar i joint ventures	105
Not 20	Gemensam verksamhet	108
Not 21	Räntebärande fordringar	108
Not 22	Värdepappersinnehav	108
Not 23	Övriga fordringar	108
Not 24	Projekt- och exploateringsfastigheter	108
Not 25	Varulager	108
Not 26	Kundfordringar	109
Not 27	Entreprenaduppdrag	109
Not 28	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109
Not 29	Eget kapital	110
Not 30	Räntebärande skulder	111
Not 31	Pensioner	112
Not 32	Avsättningar	112
Not 33	Övriga skulder	114
Not 34	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114
Not 35	Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde	114
Not 36	Finansiella risker och finanspolicy	117
Not 37	Leasing	123
Not 38	Investeringsåtagande	124
Not 39	Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar	124
Not 40	Disposition av bolagets vinst	124
Not 41	Närstående	124
Not 42	Koncernföretag	126
Not 43	Obeskattade reserver	129
Not 44	Kassaflödesanalys	129
Not 45	Uppgifter om moderbolaget	130
Not 46	Utdelning Annehem Fastigheter AB	130
Not 47	Väsentliga händelser efter balansdagen	131

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 23 mars 2021. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 6 maj 2021.

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 köpeskillingar samt av aktier och andelar som inte utgör dotterbolag, samarbetsarrangemang eller intressebolag.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Väsentliga bedömningar och uppskattningar beskrivs närmare i not 3.

Ändrade redovisningsprinciper

Ändrade redovisningsprinciper avseende projekt med svenska bostadsrättsföreningar

Från och med räkenskapsåret 2020 konsolideras projekt med svenska bostadsrättsföreningar till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter. Enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper upphörde konsolidering av projekt med svenska bostadsrättsföreningar vid den tidpunkt då avtal tecknats avseende marköverlåtelse och totalentreprenad.

De nya redovisningsprinciperna innebär att projekten redovisas som pågående arbeten i tillgångsposten projekt- och exploateringsfastigheter och som räntebärande skulder (projektfinansiering) fram till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter. Intäkter och kostnader för projekten redovisas i takt med bostadsköparna tillträder sina lägenheter. Låneutgifter inkluderas i anskaffningsvärdet för pågående arbeten i projekt- och exploateringsfastigheter. I och med ändringen redovisar Peab samtliga egenutvecklade bostadsprojekt i Sverige, Norge och Finland enligt färdigställandemetoden. Enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper redovisades intäkter och kostnader över tid i takt med projektets färdigställandegrad för projekt med svenska bostadsrättsföreningar. Förändringen genomfördes från den 1 januari 2020 med retroaktiv omräkning av jämförelseåret 2019. Se not 2.

I segmentsredovisning intäktsredovisas projekt med svenska bostadsrättsföreningar oförändrat över tid i takt med att projekten successivt färdigställs. Från och med räkenskapsåret 2020 ändrades principerna för segmentsredovisning av projekt i egen regi med svenska egna hem, norska ägarbostäder och andelslägenheter samt finska bostadsaktiebolag så att dessa intäktsförs över tid istället för att som tidigare ha redovisats vid en tidpunkt. Förändringen genomfördes den 1 januari 2020 med retroaktiv omräkning av jämförelseåret 2019.

Segmentsredovisningen är den modell Peab använder för sin interna styrning.

Ändrade IFRS med tillämpning från och med 2020

Ändringar i IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar med anledning av reformer av referensräntor (såsom STIBOR och LIBOR) tillämpas retroaktivt för säkringsrelationer som existerade 1 januari 2020 eller som designeras därefter och för vilka en direkt effekt uppstår av referensräntereformerna. Dessa ändringar är också tillämpliga för vinster/förluster som ackumulerats i säkringsreserven per 1 januari 2020. De relaterade redovisningsprinciperna beskrivs nedan i avsnittet om finansiella instrument och säkringsredovisning. Se också not 36 för upplysningar om risker och säkringsredovisning.

Övriga ändrade IFRS med tillämpning från och med 2020 har inte påverkat koncernens finansiella rapporter.

Kommande ändringar av redovisningsprinciper

Nya IFRS och tolkningar som ännu inte börjat tillämpas

Ändring av IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar innebär en reglering av vilka kostnader som ska ingå vid värdering av förlustkontrakt, nämligen direkta särkostnader och en allokering av andra direkt hänförliga kostnader. För Peab innebär kravet att allokera andra direkt hänförliga kostnader en förändring som kan komma att påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Ändringarna ska tillämpas från och med 1 januari 2022 utan omräkning av jämförelseperioder, men med omräkning av öppna kontrakt den 1 januari 2022. Ändringarna av IAS 37 har ännu inte godkänts av EU.

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

Rörelsesegment och segmentsredovisning

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. I rörelsesegmentsrapporteringen tillämpas delvis andra redovisningsprinciper än IFRS. Under IFRS konsolideras projekt i egen regi avseende svenska bostadsrättsföreningar och egna hem, norska ägarbostäder och andelslägenheter samt finska bostadsaktiebolag och intäkter och kostnader redovisas vid en tidpunkt när de slutliga bostadsinnehavarna tillträtt sina lägenheter. I segmentsredovisningen konsolideras inte bostadsprojekt i egen regi och intäkter och kostnader redovisas över tid i takt med projektets färdigställandegrad.

I segmentsredovisningen redovisas leasingavgifter för leasetagare linjärt över leasingperioden för leasingavtal som av motparten (leasegivaren) klassificeras som operationella leasingavtal. I koncernredovisning enligt IFRS tillämpas IFRS 16 Leasingavtal som innebär att leasetagare redovisar avskrivning och ränta hänförliga till leasingtillgångar respektive leasing-skuld. Leasingavtal som hos motparten (leasegivaren) klassificeras som finansiellt leasingavtal redovisas i Peabs segmentsredovisning enligt principer motsvarande vad som gäller för leasetagare enligt IFRS 16.

Finansiella nyckeltal i segmentsredovisningen

Finansiella nyckeltal som sysselsatt kapital, balansomslutning, eget kapital, soliditet, nettoskuld, skuldsättningsgrad, kassaflöde före finansiering samt resultat per aktie redovisas i segmentsredovisningen med hänsyn tagen till ovanstående förutsättningar. Nettoskulden enligt segmentsredovisningen inkluderar osäld del av bostadsprojekten under pågående produktion.

Skillnader i segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS

Koncernen rapporteras i de fyra affärsområdena Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling. Affärsområdena motsvaras av rörelsesegment. Segmentsredovisningen är den modell Peab anser bäst beskriver Peabs verksamhet både vad gäller intern styrning och riskprofil, och det är också så styrelse och ledning följer verksamheten.

För Peabs entreprenadverksamheter Bygg och Anläggning redovisas intäkter och resultat över tid i både segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS. För affärsområdet Industri redovisas intäkter och resultat

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

både över tid och vid en tidpunkt och redovisningen är densamma i både segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS. För affärsområde Projektutveckling redovisas i segmentsredovisningen inom enheten Bostadsutveckling intäkter och resultat i takt med att bostadsprojekten successivt färdigställs. Detta gäller svenska bostadsrättsföreningar och egna hem, norska ägarbostäder och andelslägenheter samt finska bostadsaktiebolag. I redovisningen enligt IFRS redovisas bostadsprojekten vid den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter. I affärsområde Projektutveckling och enheten Fastighetsutveckling redovisas intäkter och resultat vid en tidpunkt i både segmentsredovisningen och redovisning enligt IFRS.

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). För Koncerngemensamt är det ingen skillnad i redovisning mellan segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS.

Klassificering

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

Svenska bostadsrättsföreningar och egna hem, norska ägarbostäder och andelslägenheter samt finska bostadsaktiebolag konsolideras fram till de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter. Under denna period uppfylls kriterierna ovan avseende bestämmande inflytande över de relevanta aktiviteterna i projekten.

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 egna kapital samt goodwill och andra eventuella koncernmässiga över- och undervärden. I resultatet redovisas koncernens ägarandel av bolagets 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.

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 förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder. Vid successiv ökning av ägande och inflytande sker 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.

Utsälda 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

För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar utan betydande processer, fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Det verkliga värdet initialt inkluderar även villkorad köpeskillning. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Förändringar av bedömt värde 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. Orealiserade 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 avvitrning 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. Koncernens intäkter utgörs huvudsakligen av följande intäktströmmar: Entreprenaduppdrag, Försäljning av varor, Försäljning av fastighetsprojekt, Transporttjänster, Hyresintäkter, samt Övriga intäkter.

Intäktredovisning 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 intäktström.

Entreprenaduppdrag

Intäkter från entreprenadavtal erhålls från affärsområdena Bygg, Anläggning och från delar av affärsområdet Industri samt i mindre utsträckning inom affärsområde Projektutveckling och enheten Fastighetsutveckling.

Ett avtal föreligger när verkställbara rättigheter och skyldigheter uppstår för koncernen samt för kunden. Dessa rättigheter och skyldigheter uppstår i normalfallet när båda parter undertecknar avtalet. I de fall ramavtal utan garanterad volym förekommer uppstår ett avtal med kund först när kunden placerar en order eller gör 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.

Redovisning av intäkter hänförliga till avtalsändringar, relaterade till ändrings- och tilläggsarbeten, 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 enda prestationsåtagande.

I vissa transaktioner 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.

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 uppberedtas.

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 eller lägre än förväntat. Osäkerheten är högre i början av projekten, särskilt för projekt som löper över lång tid. Genomgång av projektets totala uppskattade intäkter och kostnader sker löpande under hela projektiden.

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

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

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 befarad förlust redovisas som avsättning.

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

Bostadsprojekt i egen regi består av svenska bostadsrättsföreningar och egna hem, norska ägarbostäder och andelslägenheter samt finska bostadsaktiebolag, vilka konsolideras i Peabs koncernredovisning tills entreprenaden är slutförd, slutbesiktning skett och de slutliga bostadsköparna får tillträde till sina lägenheter. Konsolideringen innebär att nedlagda utgifter i bostadsprojekten redovisas som pågående arbeten i koncernens balansräkning under Projekt- och exploateringsfastigheter och upptagna lån för att finansiera bostadsprojekten redovisas som räntebärande skulder (projektfinansiering). När konsolidering upphör, redovisas därefter intäkt baserat på sålda och av slutkund tillträdna lägenheter. Genom tillträde övertar slutkunden kontrollen över förvärvat lägenhet från Peab. Intäktsredovisning sker således vid den tidpunkt då respektive slutkund tillträder sin lägenhet. Lägenheter som är osålda och lägenheter som är återköpta av Peab i enlighet med avtalade garantier om återköp, redovisas som Projekt och exploateringsfastigheter till koncernens anskaffningsvärde.

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 förvaltning av fastigheter samt kran- och maskinuthyrning redovisas linjärt i enlighet med IFRS 16 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.

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.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel,

fördringar 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.

Ränteintäkter på fördringar 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.

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

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

Skatter

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

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

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

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

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

Finansiella instrument

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

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

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Avistaförvärv och avistaavyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då Peab förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Värdering vid första redovisningstillfället

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg/avdrag för transaktionsutgifter, förutom avseende instrument som löpande värderas till verkligt värde via resultatet för vilka transaktionsutgifter istället kostnadsförs då de uppkommer. Kundfordringar (utan en betydande finansieringskomponent) värderas initialt till det transaktionspris som fastställs 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 eller verkligt värde via resultatet. Nedan beskrivs hur koncernens olika innehav av finansiella tillgångar har klassificerats.

Innehav av onoterade fonder

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

Innehav av aktier och andelar i onoterade bolag

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

Derivat som ej säkringsredovisas

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

Övriga finansiella tillgångar

Samtliga övriga finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Detta eftersom de 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 köpeskillingar för rörelseförvärv samt av derivat med för Peab negativt verkligt värde och som inte säkringsredovisas. Alla andra finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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. Räntekupon-gdelen 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.

I syfte att utvärdera om en ekonomisk relation föreligger mellan den säkrade posten och säkringsinstrumentet antas att föreliggande referensränta (i Peabs fall STIBOR) inte förändras med anledning av referensräntereformerna. Vidare antas att referensräntan inte förändras av referensräntereformerna vid bedömning av om en prognostiserad transaktion är mycket sannolik och exponerar koncernen för variationer i kassaflöden som har potential att påverka resultatet. Dessa särskilda principer för hantering av reformer av referensräntor kommer att upphöra att användas när reformerna inte längre innebär några osäkerheter avseende timing för referensräntebaserade kassaflöden respektive för bedömning av om prognostiserade kassaflöden är mycket sannolika.

Säkring av råvaruprisrisk (kassaflödessäkring)

Koncernen använder derivatinstrument för att säkra prisrisk vid inköp av bitumen samt för att säkra värdet av lager av bitumen. Samtliga derivatinstrument värderas till verkligt värde i balansräkningen. Peab tillämpar säkringsredovisning för vissa av säkringarna av inköp av bitumen. Dessa säkringar är identifierade som kassaflödessäkringar och periodens orealiserade värdeförändringar redovisas i säkringsreserven via övrigt totalresultat. Säkringsredovisning tillämpas inte för övriga prissäkringar av bitumen vilket innebär att förändringarna i derivatens verkliga värden redovisas direkt i resultatet för den period då de uppkommer.

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 orealiserade 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 omsättnings-tillgångar

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47

1

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".

7

Förvaltningsfastigheter

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

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.

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

Bedömning av en tillgångs nyttjandeperiod och restvärde görs årligen.

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

Immateriella tillgångar**Goodwill**

Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter och prövas minst årligen för nedskrivningsbehov. Goodwill som uppkommit vid förvärv av joint ventures och intressebolag inkluderas i det redovisade värdet för delar 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 uppbära 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 och kundkontrakt
- Nyttjanderätter, främst grus- och bergtäkter
- Övrigt

Avskrivningsprinciper

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

De beräknade nyttjandeperioderna är:

Varumärken hänförliga till affärsområde Industri vid Peabs återköp av Peab Industri år 2008	20 år
Varumärken, övriga	5–10 år
Kundrelationer	3–5 år
Kundkontrakt/orderstockar	kontraktens kvarvarande löptid
Balanserade utvecklingsutgifter	5–10 år
Nyttjanderätter	motsvarande avtalets löptid

Bedömning av en tillgångs nyttjandeperiod görs årligen.

Leasingavtal

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

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 fordon, hyra av kontor och andra lokaler, tomträtter och markarrenden.

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 leasingkuldens 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.

Leasingkuldens – 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.

Leasingkuldens 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 ombedömning 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 koncernens 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 för intäktsredovisning tillämpas för att avgöra om en sale and leaseback-transaktion ska redovisas som en försäljning. När transaktionen uppfyller kriterier för att ses som en försäljning värderas den nyttjanderätt som härrör från leaseback-transaktionen till andelen av det tidigare redovisade värdet av tillgången som fortsätter bibehållas av koncernen. Därmed redovisas bara vinst eller förlust som avser de rättigheter som överförs till köparen/leasegivaren.

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 omsättningsstillgångar.

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

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde. För goodwill, andra immateriella tillgångar med obestämbart nyttjandeperiod och immateriella utvecklingsstillgångar 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 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.

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

1 affärsområden. Modellen uppdateras löpande för att beakta förändringar
2 i förluststatistik över tid.

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

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

11 Nedskrivningsprövning för övriga tillgångar

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

14 Eget kapital

15 Återköp av egna aktier

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

20 Utdelningar

21 Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt
22 utdelningen.

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

35 Syftet med denna redovisningsmässiga hantering är att jämställa
36 sakutdelning med kontantutdelning genom att redovisa som om netto-
37 tillgångarna först såldes till verkligt värde och den uppburna köpeskillingen
38 utdelades kontant till ägarna.

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

44 Resultat per aktie

45 Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen
46 hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga
47 antalet aktier utestående under året. Inga effekter av utspädande potentiella
48 aktier har förekommit sedan 2012.

49 Ersättningar till anställda

50 Avgiftsbestämda pensionsplaner

51 Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där koncernens
52 förpliktelse är begränsad till de avgifter koncernen åtagit sig att betala
53 till ett försäkringsbolag eller annan fristående juridisk enhet. I sådant fall
54 beror storleken på den anställdes pension på storleken av avgifter som
55 koncernen betalar till denna juridiska enhet och hur denna förräntar
56 kapitalet. Koncernens förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda
57 planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas
58 genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under en period.

59 Förmånsbestämda pensionsplaner

60 Pensionsplaner som inte är avgiftsbestämda är förmånsbestämda vilket

innebär att arbetsgivaren förbinder sig att utbetala pension på viss för-
månshnivå. 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.

61 Pensionsavtal med kapitalförsäkring

62 Pensionsavtal har ingåtts där koncernen förvärvat kapitalförsäkringar
63 som säkrats till förmån för anställda genom pantsättning. De berörda
64 anställda har endast rätt till ersättning motsvarande värdet av kapital-
65 försäkringen vid inlösen. Kapitalförsäkringen värderas löpande till verkligt
66 värde samtidigt som pensionsskulden omvärderas till att motsvara värdet
67 av kapitalförsäkringen. Kapitalförsäkring och pensionsskuld har redovisats
68 netto. Avsättning för särskild löneskatt reserveras beräknat på kapital-
69 försäkringens verkliga värde, utom i de fall kapitalförsäkringen enligt
70 avtal ska täcka särskild löneskatt.

71 Ersättningar vid uppsägning

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

78 Kortfristiga ersättningar

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

81 Den förväntade kostnaden för vinstandels- och bonusbetalningar redovisas
82 som en upplupen kostnad när koncernen har en gällande rättslig eller
83 informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster
84 erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

85 Avsättningar

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

90 Eventualförpliktelser

91 Upplysning om eventualförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åta-
92 gande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas
93 endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll
94 eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller
95 avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer
96 att krävas eller beloppet inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

97 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning/utdelning samt 98 avvecklade verksamheter

99 Innebörderna av att en anläggningstillgång, eller en avyttringsgrupp, klassi-
100 ficerats som innehav för försäljning eller värdeöverföring till ägare är att
101 dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning
102 eller utdelning och inte genom användning. En tillgång, eller avyttrings-
103 grupp som innefattar samtliga tillgångar och skulder som är föremål för
104 avyttring, klassificeras som att den innehas för försäljning eller utdelning
105 om den är tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick, och det
106 är mycket sannolikt att försäljning eller utdelning kommer att ske.

107 Dessa tillgångar eller avyttringsgrupper redovisas på egen rad som
108 omsättningstillgång respektive kortfristig skuld i balansräkningen. Jäm-
109 förelseårets motsvarande tillgångar och skulder omklassificeras inte. För
110 avskrivningsbara tillgångar upphör avskrivningar efter tidpunkten för
111 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

Moderbolagets redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2019.

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.

Skillnaderna 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, joint ventures och intressebolag

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.

Leasingavtal

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 Ändrade redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2020 konsoliderar Peab projekt med svenska bostadsrättsföreningar till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter. Det innebär att Peab redovisar projekten i balansräkningen som pågående arbeten inom tillgångsposten projekt- och exploateringsfastigheter, samt som räntebärande kortfristiga skulder (projektfinansiering). Intäkter och kostnader för projekten redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostäderna. Låneutgifter inkluderas i anskaffningsvärdet för fastigheterna. I och med ändringen redovisar Peab samtliga egenutvecklade bostadsprojekt i Sverige, Norge och Finland enligt färdigställandemetoden. Enligt tidigare principer upphörde konsolidering av projekt med svenska bostadsrättsföreningar från den tidpunkt då avtal tecknats avseende marköverlåtelse och totalentreprenad, och intäkter och kostnader redovisades därefter över tid i takt med projektets färdigställandegrad.

Den förändrade redovisningsprincipen har tillämpats retroaktivt från 1 januari 2019. I nedanstående tabeller presenteras omräkning till de nya redovisningsprinciperna och ingående balans per 2019-01-01. Samtliga jämförelsetal för 2019 är omräknade om inget annat anges.

1	1 jan 2019			
2	Koncernen, Mkr	Rapporterad balansräkning	Ändrad redovisningsprincip	Koncernen IFRS
3	Tillgångar			
4	Immateriella anläggningstillgångar	2 250		2 250
5	Materiella anläggningstillgångar	5 741		5 741
6	Förvaltningsfastigheter	589		589
7	Andelar i joint ventures	1 076		1 076
8	Långfristiga värdepappersinnehav	109	5	114
9	Räntebärande långfristiga fordringar	1 445		1 445
10	Uppskjutna skattefordringar	-	346	346
11	Andra långfristiga fordringar	107		107
12	Summa anläggningstillgångar	11 317	351	11 668
13	Projekt- och exploateringsfastigheter	9 685	7 534	17 219
14	Varulager	441		441
15	Kundfordringar	10 166	-827	9 339
16	Räntebärande kortfristiga fordringar	640	-184	456
17	Skattefordringar	118		118
18	Upparbetade men ej fakturerade intäkter	2 312		2 312
19	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	529		529
20	Övriga kortfristiga fordringar	732		732
21	Kortfristiga värdepappersinnehav	0		-
22	Likvida medel	1 376		1 376
23	Summa omsättningstillgångar	25 999	6 523	32 522
24	Summa tillgångar	37 316	6 874	44 190
25	Eget kapital och skulder			
26	Eget kapital	11 348	-1 271	10 077
27	Skulder			
28	Räntebärande långfristiga skulder	5 194	-1 224	3 970
29	Räntebärande långfristiga skulder, projektfinansiering	-	213	213
30	Övriga långfristiga skulder	161		161
31	Uppskjuten skatteskuld	123		123
32	Avsättningar	816	-109	707
33	Summa långfristiga skulder	6 294	-1 120	5 174
34	Räntebärande kortfristiga skulder	1 818	-508	1 310
35	Räntebärande kortfristiga skulder, projektfinansiering	-	10 963	10 963
36	Leverantörsskulder	5 177		5 177
37	Skatteskulder	69		69
38	Fakturerade men ej upparbetade intäkter	6 841	-1 934	4 907
39	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 046		4 046
40	Övriga kortfristiga skulder	1 457	744	2 201
41	Avsättningar	266		266
42	Summa kortfristiga skulder	19 674	9 265	28 939
43	Summa skulder	25 968	8 145	34 113
44	Summa eget kapital och skulder	37 316	6 874	44 190
45				
46	Jan-dec 2019			
47	Koncernen, Mkr	Rapporterad resultaträkning	Ändrad redovisningsprincip	Koncernen IFRS
48	Nettoomsättning	54 008	2 295	56 303
49	Kostnader för produktion	-48 734	-1 578	-50 312
50	Bruttoresultat	5 274	717	5 991
51	Försäljnings- och administrationskostnader	-2 879		-2 879
52	Övriga rörelseintäkter	280		280
53	Övriga rörelsekostnader	-107		-107
54	Rörelseresultat	2 568	717	3 285
55	Finansiella intäkter	130		130
56	Finansiella kostnader	-188		-188
57	Finansnetto	-58	-	-58
58	Resultat före skatt	2 510	717	3 227
59	Skatt	-418	-153	-571
60	Årets resultat	2 092	564	2 656
61	Årets resultat hänförligt till:			
62	Moderbolagets ägare	2 092	564	2 656
63	Innehav utan bestämmande inflytande	0	-	0
64	Årets resultat	2 092	564	2 656

31 dec 2019				1
Koncernen, Mkr	Rapporterad balansräkning	Ändrad redovisningsprincip	Koncernen IFRS	2
Tillgångar				3
Immateriella anläggningstillgångar	2 334		2 334	4
Materiella anläggningstillgångar	6 811		6 811	5
Förvaltningsfastigheter	558		558	6
Andelar i joint ventures	1 884		1 884	7
Långfristiga värdepappersinnehav	77	5	82	8
Räntebärande långfristiga fordringar	1 086		1 086	9
Uppskjutna skattefordringar	8	193	201	10
Andra långfristiga fordringar	131		131	11
Summa anläggningstillgångar	12 889	198	13 087	12
Projekt- och exploateringsfastigheter	11 407	5 541	16 948	13
Varulager	533		533	14
Kundfordringar	9 285	-392	8 893	15
Räntebärande kortfristiga fordringar	144		144	16
Skattefordringar	101		101	17
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	2 387		2 387	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	544		544	19
Övriga kortfristiga fordringar	678		678	20
Kortfristiga värdepappersinnehav	388	-388	-	21
Likvida medel	373		373	22
Summa omsättningstillgångar	25 840	4 761	30 601	23
Summa tillgångar	38 729	4 959	43 688	24
Eget kapital och skulder				25
Eget kapital	12 266	-707	11 559	26
Skulder				27
Räntebärande långfristiga skulder	5 617	-1 814	3 803	28
Räntebärande långfristiga skulder, projektfinsiering	-	326	326	29
Övriga långfristiga skulder	72		72	30
Uppskjuten skatteskuld	148		148	31
Avsättningar	942	-76	866	32
Summa långfristiga skulder	6 779	-1 564	5 215	33
Räntebärande kortfristiga skulder	3 493	-482	3 011	34
Räntebärande kortfristiga skulder, projektfinsiering	-	7 637	7 637	35
Leverantörsskulder	4 295		4 295	36
Skatteskulder	111		111	37
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	5 618	-759	4 859	38
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 007		4 007	39
Övriga kortfristiga skulder	1 946	834	2 780	40
Avsättningar	214		214	41
Summa kortfristiga skulder	19 684	7 230	26 914	42
Summa skulder	26 463	5 666	32 129	43
Summa eget kapital och skulder	38 729	4 959	43 688	44
				45
				46
				47

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 bedömningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under kommande räkenskapsår.

Peabs operativa verksamhet är känslig för förändringar i bland annat volym och marginal. De finansiella riskerna är kopplade till verksamhetens kapitalbindning, kapitalbehov, ränterisk och valutarisk. För mer information hur förändringar i viktiga variabler påverkar koncernens resultat, se avsnitt Risker och 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 3 068 Mkr (1 836). Vid förvärv av YIT:s nordiska beläggnings- och ballastverksamhet inom affärsområde Industri tillkom 1 397 Mkr i goodwill.

Vid beräkning av kassagenererande enheters återvinningsvärde för bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov på goodwill, har flera antaganden om framtida förhållanden och uppskattningar av parametrar gjorts. En redogörelse av dessa återfinns i not 16. Som förstås av beskrivningen i not 16 skulle förändringar utöver vad som rimligt kan förväntas under 2021 av dessa antaganden och uppskattningar kunna ha en effekt på värdet på goodwill. Vad gäller den förvärvade verksamheten inom affärsområde Industri avseende beläggnings- och ballastverksamheten är skillnaden mellan återvinningsvärdena och redovisade värden lägre än för tidigare gjorda förvärv. Det är dock vanligt förekommande att skillnaderna mellan återvinningsvärdena och redovisade värden är lägre för nyligen genomförda förvärv. Den förvärvade verksamheten har utvecklats väl under 2020 och följer plan varför Peabs bedömning är att det inte föreligger någon betydande risk för en väsentlig nedskrivning av goodwill under kommande

räkenskapsår. För övriga goodwillvärden är risken för nedskrivning väldigt låg eftersom återvinningsvärdena i hög utsträckning överstiger de redovisade värdena i de fall goodwillvärdena är av väsentligt belopp.

Projekt- och exploateringsfastigheter

Projekt- och exploateringsfastigheter uppgår till 14 074 Mkr (16 948), varav 13 670 Mkr (16 781) avser ägda tillgångar och 404 Mkr (167) 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.

Twister

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

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

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

Skatter

Förändringar i skattelagstiftningen och förändrad praxis vid tolkningen av skattelagarna kan väsentligt påverka storleken av redovisade uppskjutna skatter. För mer information om skatter se not 15.

Redovisningsstandarder och tolkningar

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

Not 4 Intäkter

Koncernen Jan-dec 2020 Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen Segment	Skillnader i redovisnings- principer ¹⁾	Koncernen IFRS
Fördelning av intäkter - externt/internt									
Extern försäljning	22 898	11 742	15 151	7 436	51		57 278	2 574	59 852
Intern försäljning	4 091	1 101	3 569	64	1 155	-9 841	139	-139	-
Summa	26 989	12 843	18 720	7 500	1 206	-9 841	57 417	2 435	59 852
Fördelning per land									
Sverige	19 417	11 637	11 484	4 543	997	-7 666	40 412	2 408	42 820
Norge	3 766	1 101	1 868	1 031	131	-893	7 004	-288	6 716
Finland	3 806	105	4 630	1 926	78	-1 277	9 268	315	9 583
Danmark			720			-5	715		715
Övrigt			18				18		18
Summa	26 989	12 843	18 720	7 500	1 206	-9 841	57 417	2 435	59 852
Fördelning per kundtyp									
Offentliga kunder	10 619	8 991	5 214	26	43		24 893	12	24 905
Privata kunder	12 279	2 751	9 937	7 410	8		32 385	2 562	34 947
Interna kunder	4 091	1 101	3 569	64	1 155	-9 841	139	-139	-
Summa	26 989	12 843	18 720	7 500	1 206	-9 841	57 417	2 435	59 852
Fördelning per tidpunkt									
Vid en tidpunkt	32	20	5 983	625	56	-1 315	5 401	6 885	12 286
Över tid	26 934	12 814	10 913	6 767	966	-7 135	51 259	-4 539	46 720
Hysesintäkter ²⁾	23	9	1 824	108	184	-1 391	757	89	846
Summa	26 989	12 843	18 720	7 500	1 206	-9 841	57 417	2 435	59 852
Fördelning typ av intäkt									
Entreprenaduppdrag	26 934	12 814	10 913	6 766	41	-6 218	51 250	-4 532	46 718
Försäljning av varor			4 203			-640	3 563		3 563
Försäljning av fastighetsprojekt				494		-1	493	6 871	7 364
Transporttjänster			1 573			-537	1 036		1 036
Administrativa tjänster				1	925	-917	9	-7	2
Hysesintäkter ²⁾	23	9	1 824	108	184	-1 391	757	89	846
Övrigt	32	20	207	131	56	-137	309	14	323
Summa	26 989	12 843	18 720	7 500	1 206	-9 841	57 417	2 435	59 852

¹⁾ Avser skillnaderna i redovisningsprinciper avseende egenutvecklade bostadsprojekt. I segmentsredovisningen redovisas intäkterna över tid medan i redovisning enligt IFRS vid tillträdestidpunkten. I posten ingår även intäkter avseende Annhem Fastigheter under januari-november 2020 med 171 Mkr inkluderande interna intäkter från övriga Peabkoncernen.

²⁾ Hysesintäkter redovisas enligt IFRS 16.

Koncernen Jan-dec 2019							Koncernen	Skilnader i	Koncernen
Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Segment	redovisnings- principer ¹⁾	IFRS
Fördelning av intäkter – externt/internt									
Extern försäljning	24 265	12 141	9 784	9 067	92		55 349	954	56 303
Intern försäljning	5 151	1 198	3 555	58	1 084	-11 046	–		–
Summa	29 416	13 339	13 339	9 125	1 176	-11 046	55 349	954	56 303
Fördelning per land									
Sverige	22 349	12 063	11 712	5 980	993	-9 008	44 089	2 326	46 415
Norge	3 604	1 144	1 003	900	116	-784	5 983	-471	5 512
Finland	3 463	132	608	2 245	67	-1 254	5 261	-901	4 360
Övrigt			16				16		16
Summa	29 416	13 339	13 339	9 125	1 176	-11 046	55 349	954	56 303
Fördelning per kundtyp									
Offentliga kunder	8 457	6 782	3 085	98			18 422		18 422
Privata kunder	15 808	5 359	6 699	8 969	92		36 927	954	37 881
Interna kunder	5 151	1 198	3 555	58	1 084	-11 046	–		–
Summa	29 416	13 339	13 339	9 125	1 176	-11 046	55 349	954	56 303
Fördelning per tidpunkt									
Vid en tidpunkt	62	37	5 746	725	66	-1 517	5 119	6 125	11 244
Över tid	29 350	13 259	5 651	8 206	965	-8 082	49 349	-5 171	44 178
Hysesintäkter ²⁾	4	43	1 942	194	145	-1 447	881		881
Summa	29 416	13 339	13 339	9 125	1 176	-11 046	55 349	954	56 303
Fördelning typ av intäkt									
Entreprenaduppdrag	29 350	13 259	5 651	8 198	39	-7 202	49 295	-5 171	44 124
Försäljning av varor	3		3 665			-749	2 919		2 919
Försäljning av fastighetsprojekt				558			558	6 125	6 683
Transporttjänster			1 893			-659	1 234		1 234
Administrativa tjänster				8	926	-880	54		54
Hysesintäkter ²⁾	4	43	1 942	194	145	-1 447	881		881
Övrigt	59	37	188	167	66	-109	408		408
Summa	29 416	13 339	13 339	9 125	1 176	-11 046	55 349	954	56 303

¹⁾ Avser skillnaderna i redovisningsprinciper avseende egenutvecklade bostadsprojekt. I segmentsredovisningen redovisas intäkterna över tid medan i redovisning enligt IFRS vid tillträdestidpunkten.

²⁾ Hysesintäkter redovisas enligt IFRS 16.

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, Administrativa tjänster, 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 baserat på projektets färdigställandegrad. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Projektprognoseerna 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 levererat överstiger betalningen redovisas en fordran på beställare. Om betalningarna överstiger de levererade tjänsterna redovisas en skuld till beställare.

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

Redovisning vid en tidpunkt

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

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

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

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.

Koncernen 2020-12-31, Mkr	Kommande räkenskapsår	Nästkommande räkenskapsår	Därefter	Summa
Bygg	19 149	6 432	977	26 558
Anläggning	7 826	3 759	1 490	13 075
Industri	3 019	902	0	3 921
Projektutveckling	3 286	1 410	455	5 151
Elimineringar	-4 290	-1 499	-207	-5 996
Summa, segmentsredovisning	28 990	11 004	2 715	42 709
Justering bostäder	3 270	-65	-255	2 950
Summa, IFRS	32 260	10 939	2 460	45 659

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, segmentsredovisning	29 257	10 611	2 626	42 494
Justering bostäder	2 103	216	124	2 443
Summa, IFRS	31 360	10 827	2 750	44 937

Not 5 Rörelsesegment

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på hur företagets högste verkställande beslutsfattare, dvs koncernledningen, följer verksamheten. Segmentsredovisningen är den modell Peab anser bäst beskriver Peabs verksamhet både vad gäller intern styrning och riskprofil. Koncernen rapporteras i de fyra affärsområdena Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling. Affärsområdena motsvaras av rörelsesegment.

Från och med räkenskapsåret 2020 konsoliderar Peab enligt IFRS projekt med svenska bostadsrättsföreningar till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter. Det innebär att Peab redovisar projekten i balansräkningen som pågående arbeten inom tillgångsposten projekt- och exploateringsfastigheter, samt som räntebärande skulder (projektfinansiering). Intäkter och kostnader för projekten redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostäderna. I och med ändringen redovisar Peab samtliga egenutvecklade bostadsprojekt i Sverige, Norge och Finland enligt färdigställandemetoden.

För att skapa tydlighet och möjlighet för marknaden att följa Peabs utveckling avseende bostadsprojekt i egen regi rapporteras intäkter och kostnader i segmentsredovisningen över tid i takt med att projekten successivt färdigställs. Detta gäller inom affärsområde Projektutveckling och enheten Bostadsutveckling och avser svenska bostadsrättsföreningar och egna hem, norska ägarbostäder och andelslägenheter samt finska bostadsaktiebolag. Tidigare har intäkter och kostnader för egenutvecklade bostadsprojekt i Norge och Finland samt egna hem i Sverige redovisats vid en tidpunkt även i segmentsredovisningen.

Från och med 1 januari 2020 redovisas i segmentsredovisningen leasingavgifter för samtliga affärsområden inom rörelseresultatet som kostnad linjärt över leasingperioden för IFRS 16, tillkommande leasingavtal (tidigare operationella leasingavtal). Tillämpningen av IFRS 16 för tillkommande leasingavtal sker i redovisning enligt IFRS endast som en total för koncernen.

Finansiella nyckeltal som sysselsatt kapital, balansomslutning, eget kapital, soliditet, nettoskuld samt kassaflöde före finansiering redovisas i segmentsredovisningen med hänsyn tagen till ovanstående förutsättningar. Nettoskulden enligt segmentsredovisningen inkluderar osäld del av bostadsprojekten under pågående produktion. Segmentsredovisningen är den modell som beskriver Peab interna styrning och riskprofil, och är

så som styrelse och ledning följer Peabs verksamhet, både för affärsområdena och koncernen som helhet.

För Peabs entreprenadverksamheter Bygg och Anläggning redovisas intäkter och resultat över tid i både segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS. För affärsområde Industri redovisas intäkter och resultat både över tid och vid en tidpunkt och redovisningen är densamma i både segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS. I affärsområde Projektutveckling och enheten Fastighetsutveckling redovisas intäkter och resultat vid en tidpunkt i både segmentsredovisningen och redovisning enligt IFRS. 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. 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 redovisat över tid. Intern omsättning avseende entreprenadkostnaden för ovanstående fastighetsprojekt mellan affärsområde Bygg och Projektutveckling elimineras på koncernnivå. Internvinsten återläggs vid avyttring.

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.

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 och avkastning 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 både privata och offentliga kunder samt till interna kunder, och då främst till affärsområde Projektutveckling. Verksamheten bedrivs genom tretton 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. Övriga regioner bedriver alla typer av byggprojekt inom sitt geografiska område.
- **Anläggning:** Affärsområde Anläggning utför uppdrag som byggnation av större infrastrukturprojekt och anläggningsarbeten, grundläggningsarbeten 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 och Norge. Anläggningsverksamheten i Finland har under hösten 2020 övergått till affärsområde Industri. Beställare är Trafikverket, kommuner och lokalt näringsliv.
- **Industri:** Affärsområde Industri erbjuder allt från grus- och bergmaterial, betong, beläggning och tillfällig el till prefabricerade betongelement. Affärsområdet bistår även med uthyrning av kranar och maskiner, distribution av bindemedel till betongindustrin, transporter samt återvin-

ning av byggavfall och schaktmassor. Verksamheten bedrivs genom de sex produktområdena Ballast, Beläggning, Betong, 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 såväl bostäder som kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter i Sverige, Norge och Finland. Verksamheten bedrivs i två enheter, Bostadsutveckling och Fastighetsutveckling. Bostadsutveckling utvecklar alla typer av bostäder såsom flerfamiljshus i bostadsrätts-, äganderätts- och hyresrättsform samt småhus. Fastighetsutveckling bedriver verksamhet avseende förvärv, utveckling, och avyttring av kommersiella fastigheter. Verksamheten omfattar projekt i helägda och delägda bolag. Delägda bolag består bland annat av Peabs ägande i 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 (ägande och förvaltning av kontorsfastigheten The Point och 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 2020, Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen Segment	Skilnader i redovisnings- principer ¹⁾	Koncernen IFRS
Extern försäljning	22 898	11 742	15 151	7 436	51		57 278	2 574	59 852
Intern försäljning	4 091	1 101	3 569	64	1 155	-9 841	139	-139	-
Summa intäkter	26 989	12 843	18 720	7 500	1 206	-9 841	57 417	2 435	59 852
Rörelsekostnader	-26 344	-12 465	-17 720	-6 779	-1 521	9 808	-55 021	-2 049	-57 070
Utdelning av Annhem Fastigheter				896		56	952		952
Övriga rörelseintäkter	25	18	118	62	6		229		229
Övriga rörelsekostnader	-7	-5	-13	-10	-1		-36	-5	-41
Rörelseresultat	663	391	1 105	1 669	-310	23	3 541	381	3 922
Rörelsemarginal, %	2,5	3,0	5,9	22,3			6,2		6,6
Finansiella intäkter							96	0	96
Finansiella kostnader							-204	-69 ²⁾	-273
Resultat före skatt							3 433	312	3 745
Skatt							-485	-79	-564
Årets resultat							2 948	233	3 181
Avskrivningar	-22	-61	-1 187	-11	-43	-2	-1 326	-313	-1 639
Nedskrivningar inom rörelseresultatet	-1	-4	-15	-48	1	-19	-86	-9	-95
Realisationsvinster/förluster	20	3	37	947	-3	57	1 061		1 061
Övriga väsentliga icke kassaflödespåverkande poster	-53	-9	-61	-81	-168	-21	-393	-75	-468
Sysselsatt kapital (UB)	-767	-408	8 822	12 189		-402 ³⁾	19 434	5 001	24 435
Balansomslutning							36 604	5 560 ⁴⁾	42 164
Eget kapital							13 251	-808	12 443
Soliditet, %							36,2		29,5
Nettoskuld							3 873	5 809	9 682
Kassaflöde före finansiering							2 779	974	3 753

¹⁾ För mer information om fördelning av intäkt- och resultatposter se not 4 samt avsnitt Översikt affärsområden och koncerngemensamma funktioner i Förvaltningsberättelsen.

²⁾ Fördelas på Annhem -35 Mkr samt IFRS 16, tillkommande leasing -34 Mkr.

³⁾ Ej fördelat sysselsatt kapital.

⁴⁾ Fördelas på IFRS 16, tillkommande leasing 1 805 Mkr samt bostadsprojekt 3 755 Mkr.

Koncernen 2019, Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen Segment	Skillnader i redovisnings- principer ¹⁾	Koncernen IFRS
Extern försäljning	24 265	12 141	9 784	9 067	92		55 349	954	56 303
Intern försäljning	5 151	1 198	3 555	58	1 084	-11 046	-		-
Summa intäkter	29 416	13 339	13 339	9 125	1 176	-11 046	55 349	954	56 303
Rörelsekostnader	-28 718	-13 011	-12 459	-8 169	-1 459	10 904	-52 912	-279	-53 191
Övriga rörelseintäkter	16	43	154	61	6		280		280
Övriga rörelsekostnader	-3	-4	-97	-2	-1		-107		-107
Rörelseresultat	711	367	937	1 015	-278	-142	2 610	675	3 285
Rörelsemarginal, %	2,4	2,8	7,0	11,1			4,7		5,8
Finansiella intäkter							130		130
Finansiella kostnader							-161	-27 ²⁾	-188
Resultat före skatt							2 579	648	3 227
Skatt							-441	-130	-571
Årets resultat							2 138	518	2 656
Avskrivningar	-48	-86	-919	-60	-92	-3	-1 208		-1 208
Nedskrivningar inom rörelse- resultatet		-15	-9	-29	1		-52		-52
Realisationsvinster/förluster	2	41	167	114		-2	322		322
Övriga väsentliga icke kassaflödespåverkande poster	8	-2	55	-287	42	27	-157		-157
Sysselsatt kapital (UB)	-1 013	267	6 799	16 679		-1 115 ³⁾	21 617	4 719	26 336
Balansomslutning							38 362	5 326 ⁴⁾	43 688
Eget kapital							12 479	-920	11 559
Soliditet, %							32,5		26,5
Nettoskuld							7 535	5 639	13 174
Kassaflöde före finansiering							1 025	2 201	3 226

¹⁾ För mer information om fördelning av intäkt- och resultatposter se not 4 samt avsnitt Översikt affärsområden och koncerngemensamma funktioner i Förvaltningsberättelsen.

²⁾ Fördelas på IFRS 16, tillkommande leasing -27 Mkr.

³⁾ Ej fördelat sysselsatt kapital.

⁴⁾ Fördelas på IFRS 16, tillkommande leasing 761 Mkr samt bostadsprojekt 4 565 Mkr.

Kommentarer till tabellerna

Koncernens nettoomsättning enligt segmentsredovisning ökade med fyra procent och uppgick till 57 417 Mkr (55 349), varav den förvärvade verksamheten inom affärsområde Industri bidrog med 5 891 Mkr. Justerat för förvärvade och avyttrade enheter minskade nettoomsättningen med sju procent. Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick till 3 541 Mkr (2 610), varav den förvärvade verksamheten netto uppgick till 250 Mkr och effekt av utdelningen av Annhem Fastigheter uppgick till 952 Mkr. Under föregående år ingick i affärsområde Projektutveckling resultatbidrag om 170 Mkr från försäljning av fastigheter i det delägda bolaget Acturum. Rörelsemarginalen för koncernen uppgick till 6,2 procent (4,7). Exkluderat effekt av utdelningen av Annhem Fastigheter uppgick rörelsemarginalen till 4,5 procent.

I affärsområde Bygg minskade nettoomsättningen med åtta procent med en stabil rörelsemarginal på 2,5 procent, (2,4). Affärsområde Anläggning minskade nettoomsättningen med fyra procent men rörelsemarginalen förbättrades till 3,0 procent (2,8). Affärsområde Industri uppvisade en omsättningsökning på 40 procent. Exkluderat den förvärvade verksamheten minskade omsättningen med fyra procent. Affärsområde Industri uppvisade

en rörelsemarginal om 5,9 procent (7,0). Exkluderat den förvärvade verksamheten uppgick rörelsemarginalen till 6,7 procent. Affärsområde Projektutveckling minskade nettoomsättningen, inom både Fastighetsutveckling och Bostadsutveckling. Rörelseresultatet uppgick till 1 669 Mkr (1 015), exkluderat effekt av utdelning av Annhem Fastigheter om 896 Mkr minskade dock rörelseresultatet. Rörelsemarginalen uppgick till 22,3 procent (11,1). Under året har vissa verksamheter inom Fastighetsutveckling påverkats negativt till följd av coronapandemin, totalt -64 Mkr. Av dessa är -44 Mkr relaterade till Ängelholm Helsingborgs flygplats, varav -20 Mkr avser nedskrivning av goodwill. I Bostadsutveckling minskade rörelseresultatet något under året men rörelsemarginalen förbättrades till 9,6 procent (8,6).

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		Danmark		Övriga marknader		Summa	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Extern försäljning	42 820	46 415	6 716	5 512	9 583	4 360	715	-	18	16	59 852	56 303
Immateriella- och materiella anläggningstillgångar samt förvaltningsfastigheter	7 364	8 104	952	604	2 796	995	268	-	0	0	11 380	9 703

Moderbolaget, Mkr	Sverige		Norge		Finland		Danmark		Summa ¹⁾	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Nettoomsättning	293	308	25	21	27	19	1	-	346	348

¹⁾ Inkluderat i Koncerngemensamt.

Not 6 Förför av rörelse

2020

Förför av belägnings- och ballastverksamhet i Norden

Den 4 juli 2019 tecknade Peab avtal om att förför YIT:s belägnings- och ballastverksamhet i Norden. Transaktionen var villkorad av godkännande av konkurrensmyndigheterna samt uppfyllande av sedvanliga avtalsvillkor. I slutet på mars 2020 erhöles godkännande från konkurrensmyndigheterna och förför slutfördes den 1 april 2020. Förför innebar att Peab utökar sin närvaro i Sverige, Norge och Finland samt etablerar sig i Danmark. Peab får en unik och marknadsledande position inom denna verksamhet i Norden. Genom förför övertar Peab cirka 2 000 medarbetare, cirka 200 strategiskt placerade tåkt samt 63 asfaltverk runt om i Norden. Verksamheterna integreras huvudsakligen i bolagen Peab Asfalt och Swerock. För belägningsverksamheten innebär det att verksamheten nu etableras i Finland och Danmark. Förför skapar även förutsättningar för vidare expansion och utveckling av andra verksamheter, som Recycling och Betong.

Transaktionen är en kombination av aktie- och inkrämsförför. Den från Peab totala överförda ersättningen uppgick till 3 184 Mkr, fördelad på 2 438 Mkr i överförd ersättning för aktier och inkrämsförför samt 746 Mkr i lösen av ägarlån till säljaren.

Under de nio månader förför ingått i koncernen har de bidragit med 5 891 Mkr till koncernens intäkter och 222 Mkr till koncernens resultat (inklusive finansieringskostnader och avskrivningar på övervärden men exklusive förförskostnader och överlåtelseskatt i Finland). Om förför hade inträffat per den 1 januari 2020 hade det bidragit till koncernens intäkter med 6 197 Mkr och koncernens resultat med -26 Mkr (inklusive finansieringskostnader och avskrivningar på övervärden men exklusive förförskostnader och överlåtelseskatter i Finland). Förförskostnader och överlåtelseskatt i Finland uppgick till 95 Mkr, varav 40 Mkr redovisats 2019. Kostnaderna redovisas som försäljnings- och administrationskostnader och i kassaflödesanalysen i den löpande verksamheten.

Förföranalysen fastställdes under fjärde kvartalet 2020. Skillnaden mellan den preliminära förföranalysen och den fastställda är att immateriella tillgångar minskat med 68 Mkr och materiella tillgångar har ökat med motsvarande. Övriga skillnader är av mindre omfattning.

Effekter av förför av belägnings- och ballastverksamhet i Norden

Det förförade företagens nettotillgångar vid förförstidpunkten:

Mkr	2020
Immateriella anläggningstillgångar	211
Materiella anläggningstillgångar	1 631
Övriga finansiella anläggningstillgångar	71
Uppskjutna skattefordringar	158
Varulager	695
Kundfordringar och övriga rörelsefordringar	359
Likvida medel	59
Räntebärande skulder (leasing)	-361
Ägarlån till säljande bolag (förförade fordringar) ¹⁾	-746
Uppskjutna skatteskulder	-57
Avsättningar	-371
Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder	-608
Netto identifierbara tillgångar och skulder	1 041
Koncerngoodwill	1 397
Överförd ersättning	2 438

¹⁾ Förförade fordringar redovisas till säljarens nominella värde och avräknas i Peab mot förförade skulder till motsvarande belopp.

Reglerad ersättning

Mkr	2020
Likvida medel	2 438
Tillkommer lösen av aktieägarlån till säljande bolag	746
Totalt reglerad ersättning	3 184

Goodwill

Den goodwill som redovisas för förför representerar en stark marknadsposition, etablering på nya marknader, synergier med befintliga verksamheter, vidare expansion och utveckling av andra verksamheter såsom Recycling och Betong samt en väl fungerande organisation. Av förförade goodwill är 80 Mkr skattemässigt avdragsgill.

Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar uppgår till 211 Mkr och består framför allt av 140 Mkr i förförade kundkontrakt med en nyttjandeperiod på 1-2 år samt 68 Mkr i förförade nyttjanderätter för grus- och bergtåkt med en bedömd nyttjandeperiod på 10 år.

Förförade fordringar

Verkligt värde på kundfordringar uppgår till 172 Mkr. Fordringarnas bruttobelopp uppgår till 178 Mkr varav -6 Mkr inte bedöms bli reglerade.

Avsättningar

Avsättningar uppgår till 371 Mkr och avser främst återställning av grus- och bergtåkt, garantikostnader och sanering.

Övriga förför

Under 2020 har inkrämsförför genomförts av drift- och underhållsverksamheten från Burlövs kommun. Förför under 2020 gav oväsentliga förförseffekter ur koncernens perspektiv och uppgifterna om förförseffekterna lämnas i aggregerad form. Under den tid som följde efter förför bidrog företaget med 13 Mkr till koncernens intäkter och 0 Mkr till koncernens resultat under 2020. Om förför hade inträffat per den 1 januari 2020, skulle förförat påverkat koncernens intäkter med 14 Mkr och årets resultat med 0 Mkr.

Totala effekter av förför 2020

Förförans effekter på koncernens tillgångar och skulder redovisas nedan.

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

Totalt överförd ersättning uppgick till 3 189 Mkr.

Under året har även förför skett av tillgångar via aktieförför (substansförför som inte innefattar någon rörelse) vilket medfört ett kassaflöde om -147 Mkr och avser främst projekt- och exploateringsfastigheter med byggrätter i Sverige och Norge.

Det förförade företagens nettotillgångar vid förförstidpunkten:

Mkr	2020	2019
Immateriella anläggningstillgångar	211	-
Materiella anläggningstillgångar	1 636	23
Övriga finansiella anläggningstillgångar	71	-
Uppskjutna skattefordringar	158	3
Projekt- och exploateringsfastigheter samt varulager	695	2
Kundfordringar och övriga rörelsefordringar	359	0
Likvida medel	59	0
Räntebärande skulder	-361	-12
Ägarlån till säljande bolag (förförade fordringar) ¹⁾	-746	-
Uppskjutna skatteskulder	-57	-5
Avsättningar	-371	-
Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder	-608	-4
Netto identifierbara tillgångar och skulder	1 046	7
Tidigare andelsvärde i joint venture	-	12
Koncerngoodwill	1 397	3
Överförd ersättning	2 443	22

¹⁾ Förförade fordringar redovisas till säljarens nominella värde och avräknas i Peab mot förförade skulder till motsvarande belopp.

Reglerad ersättning

Mkr	2020	2019
Likvida medel	2 443	22
Tillkommer lösen av aktieägarlån till säljande bolag	746	-
Totalt reglerad ersättning	3 189	22

Förvärv efter balansdagen

Under 2021 har inga väsentliga förvärv gjorts fram till angivandet av dessa finansiella rapporter.

2019

Under 2019 har Peab förvärvat 100 procent av aktierna i Peab Asfaltfräsning AB. Bolaget är verksamt i Syd- och Mellansverige med tyngdpunkt på Kronoberg och Västmanlands län. Under året har också inkörsförvärv genomförts av Aktør som bygger AS som bedriver entreprenadverksamhet i Nordnorge.

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

Under den tid som följde efter förvärven bidrog ovanstående dotterföretag och verksamheter med 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.

Not 7 Övriga rörelseintäkter

Koncernen, Mkr	2020	2019
Realisationsvinst vid försäljning av rörelse/joint ventures	77	67
Försäkringsersättning	18	20
Realisationsvinst vid försäljning av anläggningstillgångar	72	155
Kursvinster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	17	6
Andelar i joint ventures resultat	23	2
Övrigt	22	30
Summa	229	280

Not 8 Övriga rörelsekostnader

Koncernen, Mkr	2020	2019
Realisationsförlust vid försäljning av rörelse	-9	-
Realisationsförlust vid försäljning av anläggningstillgångar	-8	-7
Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	-15	-9
Kostnader för förvärv/avyttring	-5	-87
Övrigt	-4	-4
Summa	-41	-107

Not 9 Statliga stöd

Statliga bidrag relaterade till tillgångar uppgick i koncernen under 2020 till 7 Mkr (1). Bidragen har reducerat tillgångarnas redovisade värden i balansräkningen.

Statliga bidrag som erhållits som ersättningar för kostnader uppgick under 2020 till 51 Mkr (4) och har reducerat kostnaderna i resultaträkningen. Av dessa utgör 49 Mkr ersättning för sjuklön och korttidspermittering till följd av coronapandemin.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47

Not 10 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Kostnader för ersättningar till anställda

Koncernen, Mkr	2020	2019
Löner och ersättningar m.m.	8 161	7 277
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	939	864
Sociala avgifter ¹⁾	2 161	2 157
Summa	11 261	10 298

¹⁾ Sociala avgifter har reducerats med 27 Mkr under 2020 på grund av nedsättning av arbetsgivaravgifter med anledning av coronapandemin.

Medelantalet anställda

	Antal anställda 2020	Varav män 2020 procent	Antal anställda 2019	Varav män 2019 procent
Moderbolaget				
Sverige	168	48	161	44
Dotterföretag				
Sverige	11 080	87	11 736	88
Norge	1 761	89	1 622	90
Finland	1 947	86	787	82
Danmark	208	92	–	–
Polen	2	50	3	67
Totalt i dotterföretag	14 998	87	14 148	88
Koncernen	15 166	87	14 309	87

Könsfördelning i styrelser och övriga ledande befattningshavare

	2020 Andel kvinnor procent	2019 Andel kvinnor procent
Moderbolaget		
Styrelsen	25	27
Övriga ledande befattningshavare ¹⁾	25	25
Koncernen		
Styrelser ²⁾	27	26
Övriga ledande befattningshavare ³⁾	19	17

¹⁾ Avser koncernledningen.

²⁾ Avser styrelsen i moderbolaget samt styrelser i koncernens dotterbolag.

³⁾ Med övriga ledande befattningshavare i koncernen avses koncernledningen tillsammans med affärsområdesledningarna.

Löner och andra ersättningar samt pensionskostnader för ledande befattningshavare

Koncernen 2020, Mkr	Styrelse och ledande befattningshavare (17 personer) ¹⁾
Löner och andra ersättningar	37
– varav rörlig ersättning	1
Pensionskostnader	25
– varav pensionskostnader från rörlig ersättning	12

¹⁾ Gruppen ledande befattningshavare avser koncernledningen. Under 2020 omfattades gruppen av åtta personer, varav fyra personer i moderbolaget under perioden januari-oktober 2020. Under perioden november-december 2020 omfattades gruppen av fem personer i moderbolaget och tre personer i andra dotterbolag.

Koncernen 2019, Mkr	Styrelse och ledande befattningshavare (16 personer) ¹⁾
Löner och andra ersättningar	34
– varav rörlig ersättning	–
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.

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

Moderbolaget 2020, Mkr	Styrelse och ledande befattningshavare (14 personer) ¹⁾	Övriga anställda	Totalt
Löner och andra ersättningar	24	125	149
– varav rörlig ersättning	–	2	2
Sociala kostnader	28	80	108
– varav pensionskostnader	9	25	34
– varav pensionskostnader från rörlig ersättning	8	3	11

¹⁾ Gruppen ledande befattningshavare avser koncernledningen. Under 2020 omfattades gruppen av åtta personer, varav fyra personer i moderbolaget under perioden januari-oktober 2020. Under perioden november-december 2020 omfattades gruppen av fem personer i moderbolaget och tre personer i andra dotterbolag.

Moderbolaget 2019, Mkr	Styrelse och ledande befattningshavare (12 personer) ¹⁾	Övriga anställda	Totalt
Löner och andra ersättningar	22	108	130
– varav rörlig ersättning	–	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.

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare under 2020

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
Anders Runevad	450					450
Styrelsearvode, ersättning från moderbolaget	5 325					5 325
Verkställande direktör, Jesper Göransson	7 944	2 320	1 205	498	4 158 ²⁾	16 125
Andra ledande befattningshavare, ersättning från moderbolaget	10 305	2 609	1 513	720	4 738 ³⁾	19 885
Andra ledande befattningshavare, ersättning från dotterföretag	10 930	3 331	1 750	676	4 525 ⁴⁾	21 212
Summa	34 504	8 260	4 468	1 894	13 421	62 547
Ersättning från moderbolaget	23 574	4 929	2 718	1 218	8 896	41 335
Ersättning från dotterföretag	10 930	3 331	1 750	676	4 525	21 212

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

²⁾ Inkluderar avgifter för kapitalförsäkringar med 338 kkr.

³⁾ Inkluderar avgifter för kapitalförsäkringar med 228 kkr.

⁴⁾ Inkluderar avgifter för kapitalförsäkringar med 300 kkr.

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 ²⁾	16 823
Andra ledande befattningshavare, ersättning från moderbolaget	9 264	3 433	1 976	565	4 237 ³⁾	19 475
Andra ledande befattningshavare, ersättning från dotterföretag	11 124	4 666	2 435	681	4 571 ⁴⁾	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).

²⁾ Inkluderar avgifter för kapitalförsäkringar med 264 kkr.

³⁾ Inkluderar avgifter för kapitalförsäkringar med 98 kkr.

⁴⁾ Inkluderar avgifter för kapitalförsäkringar med 117 kkr.

Kommentarer till tabellerna

Rörlig ersättning kan, från tid till annan, erbjudas till VD och andra ledande befattningshavare. Övriga förmåner och ersättningar avser huvudsakligen tjänstebil och semesterersättning. Pensionskostnad avser den kostnad som belastat året. Se not 31 för ytterligare information om pensioner.

År 2020 omfattades gruppen ledande befattningshavare av åtta personer, varav fyra personer i moderbolaget under perioden januari-oktober 2020. Den 1 november 2020 lämnade en person koncernledningen och en annan person tillkom. Under november-december 2020 omfattades gruppen av åtta personer varav fem personer i moderbolaget.

Styrelsen

På årsstämman 2020 beslutades att ersättningen till styrelsens ledamöter skulle uppgå till 5 325 kkr (4 875), varav 4 500 kkr (4 050) utgörs av styrelsearvode och 825 kkr (825) utgörs av arvode för utskottsarbete. Arvode till styrelsens ordförande har utgått med 900 kkr (900) och till övriga styrelseledamöter med 3 600 kkr (3 150). Arvode för arbete i ersättningsutskott har utgått med 225 kkr (225), finansutskott med 225 kkr (225) samt arvode för arbete i revisionsutskott med 375 kkr (375).

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 2020.

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 2020 kunde maximalt uppgå till 4 766 kkr (4 450) för verkställande direktören och totalt till 12 209 kkr (11 586) 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 uppräknings 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 2020 kunde maximalt uppgå till 3 177 kkr (inklusive sociala avgifter) för verkställande direktören och totalt till 8 558 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 2020 utgått lön och annan ersättning, inräknat förmåner med totalt 8 442 kkr (8 130). Därutöver har för 2020 rörlig ersättning utgått med 2 320 kkr (3 110) samt avsättning för LTI-program gjorts med 1 205 kkr (1 754), vilken placerats som pensionssparande i ett finansiellt instrument med koppling till Peabaktien. Pensionspremier har under året uppgått till 4 158 kkr (3 829).

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 22 631 kkr (21 634). Därutöver har för 2020 rörlig ersättning utgått med 5 940 kkr (8 099) samt avsättningar för LTI-program gjorts med 3 263 kkr (4 411), vilka placerats som pensionssparande i ett finansiellt instrument med koppling till Peabaktien. Pensionspremier avseende andra ledande befattningshavare har under året uppgått totalt till 9 263 kkr (8 808).

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

Uppsägningstiden från Peabs sida är tolv månader med 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 koncernen haft ett LTI-program med årliga avstämningar av rörelsemarginalmål för koncernen. Programmet riktade sig till cirka 500 av koncernens nyckelpersoner. För att erhålla utdelning i LTI-programmet krävdes att den anställda var kvar i anställning den 31 december 2020. För ledande befattningshavare och verkställande direktören var maximalt årligt utfall (inklusive sociala avgifter) 40 procent av den fasta lönen. För övriga befattningshavare var den övre gränsen (inklusive sociala avgifter) 15–35 procent av fast årslön, beroende på befattning. Utfall av LTI-programmet placerades i ett pensionssparande med koppling till Peabaktien. För 2020 uppgick kostnaden för LTI-programmet till 51 Mkr (63) inklusive sociala avgifter.

För affärsplaneprodukten 2021–2023 har ett nytt LTI-program lanserats med årliga avstämningar av rörelsemarginalmål för koncernen. Programmet riktar sig till cirka 600 av koncernens nyckelpersoner. För att erhålla utdelning i LTI-programmet krävs att den anställda är kvar i anställning den 31 december 2023. För ledande befattningshavare och verkställande direktören är maximalt årligt utfall (exklusive sociala avgifter) 40 procent av den fasta lönen. För övriga befattningshavare är den övre gränsen (exklusive sociala avgifter) 15–35 procent av fast årslön, beroende på befattning. Utfall av LTI-programmet kommer att placeras i ett pensionssparande med koppling till Peabaktien alternativt utbetalas som kontant lön.

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 2020 avsattes Peab 55 Mkr. Beloppet, minskat med löneskatt, inbetalas till stiftelsen under 2021. För 2019 avsattes 60 Mkr inklusive särskild löneskatt.

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

Not 11 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	17	16	5	4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	2	1	1	1
Övriga tjänster	12	2	6	1
Summa	31	19	12	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. Övriga tjänster utgörs huvudsakligen av konsulttjänster i samband med förvärv eller andra uppdrag. För 2020 avser kostnaderna främst konsultkostnader i samband med utdelning av Annhem Fastigheter AB.

Not 12 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

Koncernen, Mkr	2020	2019
Produktionskostnader ¹⁾	42 545	40 081
Personalkostnader	11 855	11 038
Avskrivningar	1 639	1 208
Nedskrivningar	95	52
Andra rörelsekostnader	936	812
Summa	57 070	53 191

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

Not 13 Finansnetto

Koncernen, Mkr	2020	2019
Ränteintäkter ¹⁾	69	74
Utdelningar på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	21	55
Värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet:		
Onoterade aktier och andelar	4	-
Värdeförändringar valutaswappar	2	0
Övriga poster	0	1
Finansiella intäkter	96	130
Räntekostnader ²⁾	-132	-128
Netto valutakursförändringar	-90	-2
Värdeförändring valutaswappar	-2	-4
Ökning under året av diskonterade belopp på avsättning för återställningskostnader	-1	-1
Värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet:		
Onoterade fonder	-25	-39
Övriga poster	-23	-14
Finansiella kostnader	-273	-188
Finansnetto	-177	-58

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 (-6).

Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Utdelningar	500	200
Nedskrivningar ¹⁾	-1	-71
Resultat vid likvidation	0	1
Summa	499	130

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

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Ränteintäkter, externa	1	0
Summa	1	0

Räntekostnader och liknande resultatposter

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Räntekostnader, koncernen ¹⁾	-58	-68
Summa	-58	-68

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

Not 14 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Förändring i avskrivningar utöver plan, immateriella tillgångar	-2	-4
Förändring i avskrivningar utöver plan, maskiner och inventarier	0	0
Avsättning periodiseringsfond	-319	-470
Erhållna koncernbidrag	1 649	2 423
Lämnade koncernbidrag	-62	-293
Summa	1 266	1 656

Not 15 Skatter

Redovisade i resultaträkningen

Koncernen, Mkr	2020	2019
Aktuell skattekostnad/skatteintäkt		
Årets skattekostnad	-421	-392
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-5	-12
	-426	-404

Uppskjutna skattekostnad/skatteintäkt

Temporära skillnader	-88	-214
Under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	1	1
Utnyttjande av aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-51	-37
Förändrade skattesatser	1	-
Omvärdering av redovisade värden av uppskjutna skatter	-1	83
	-138	-167
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-564	-571

	2020	2019
Moderbolaget, Mkr		
Aktuell skattekostnad/skatteintäkt		
Årets skattekostnad	-211	-303
	-211	-303
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt		
Temporära skillnader	6	8
	6	8
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	-205	-295

Avstämning av effektiv skatt				
Koncernen, Mkr	2020	2020 (%)	2019	2019 (%)
Resultat före skatt	3 745		3 227	
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-801	21,4	-690	21,4
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	5	-0,1	2	-0,1
Ej avdragsgilla kostnader	-46	1,2	-79	2,5
Ej skattepliktiga intäkter	239	-6,4	45	-1,4
Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster	16	-0,4	23	-0,7
Omvärdering av redovisade värden av uppskjutna skatter	-1	0,0	83	-2,6
Utnyttjade ej aktiverade underskottsavdrag	1	0,0	0	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	-5	0,1	-12	0,4
Förändrade skattesatser	1	0,0	-	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-1	0,0	-15	0,5
Effekt nettoresultat joint ventures	28	-0,7	72	-2,2
Redovisad effektiv skatt	-564	15,1	-571	17,8
Moderbolaget, Mkr	2020	2020 (%)	2019	2019 (%)
Resultat före skatt	1 509		1 558	
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-323	21,4	-334	21,4
Ej avdragsgilla kostnader	-4	0,3	-18	1,2
Ej skattepliktiga intäkter	107	-7,1	43	-2,8
Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster	15	-1,0	14	-0,9
Redovisad effektiv skatt	-205	13,6	-295	18,9

Skatt hänförligt till övrigt totalresultat									
	Före skatt			Skatt			Efter skatt		
Koncernen, Mkr	2020			2019					
Årets omräkningsdifferens utländska verksamheter	-194	-20	-214	49	8	57			
Kassaflödessäkringar	5	-1	4	9	-2	7			
Övrigt totalresultat	-189	-21	-210	58	6	64			

Redovisade i balansräkningen

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

Koncernen, Mkr	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto		Förändringar redovisade i årets resultat	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Immateriella anläggningstillgångar			-71	-57	-71	-57	24	3
Materiella anläggningstillgångar			-806	-543	-806	-543	-106	-20
Förvaltningsfastigheter			-5	-14	-5	-14	-4	-1
Finansiella anläggningstillgångar	2	1			2	1	1	0
Projekt- och exploateringsfastigheter			-988	-1 464	-988	-1 464	487	350
Varulager		0	-1		-1	0	4	0
Kundfordringar	31	98			31	98	-66	-82
Upparbetad ej fakturerad intäkt	210	183			210	183	44	111
Övriga fordringar	89	89			89	89	0	46
Räntebärande skulder	1 100	1 483			1 100	1 483	-434	-827
Pensionsavsättningar	252	228			252	228	25	103
Avsättningar	172	82			172	82	31	40
Fakturerad ej upparbetad intäkt			-66	-67	-66	-67	1	123
Övriga skulder	399	421			399	421	-30	-1
Underskottsavdrag	287	171			287	171	-49	-32
Periodiseringsfonder			-622	-527	-622	-527	-95	-100
Säkerhetsreserv			-2	-31	-2	-31	29	120
Skattefordringar/-skulder	2 542	2 756	-2 561	-2 703	-19	53		
Kvittning	-2 378	-2 555	2 378	2 555	-	-		
Netto	164	201	-183	-148	-19	53	-138	-167

Större väsentliga förändringar av uppskjutna skatter i balansräkningen

Vid förvärvet av YIT:s beläggnings- och ballastverksamhet har skattemässiga underskott förvärvat, vilka har aktiverats i förvärsanalysen. Vidare har andra uppskjutna skattefordringar och skatteskulder tillkommit i samband med förvärvet, för mer information se not 6. Annehem Fastigheter

AB har under år 2020 delats ut till aktieägarna varför uppskjutna skattefordringar och skatteskulder minskat, se not 46. I samband med utdelningen har moderbolaget och koncernen redovisat utdelningsutgifter och tillhörande skatt på 6 Mkr i eget kapital.

Moderbolaget, Mkr	Uppskjuten skattefordran		Förändringar redovisade i årets resultat	
	2020	2019	2020	2019
Pensionsavsättningar	123	117	6	8
Övriga skulder	2	2	0	0
Netto	125	119	6	8

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag

Vid värderingen av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag har hänsyn tagits till bland annat skriftväxling med Skatteverket i Sverige samt bedömningar tillsammans med extern skatteexpertis om avdragsrätten för enskilda underskott. Per 2020-12-31 likt 2019-12-31 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.

För den norska verksamheten kvarstår en osäkerhet kring det framtida utnyttjandet av underskottsavdrag uppgående till 537 Mkr (595). Dessa har inte aktiverats. Skattevärdet av de ej aktiverade underskottsavdragen uppgår till 118 Mkr (131).

Förändrade skattesatser

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

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

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 2020, Mkr	Immateriella tillgångar, externt förvärvade					Immateriella tillgångar, internt utvecklade	
	Goodwill	Varumärken	Kundrelationer	Nyttjanderätter grus- och bergtäkter	Övriga immateriella tillgångar	Balanserade utvecklingsutgifter	Totalt
Ingående anskaffningsvärde	1 875	292	51	202	216	117	2 753
Inköp		1		6	58	30	94
Inköp via förvärvade företag	1 397		140	69	19		1 625
Försäljningar och utrangeringar	-35	-2	-31				-68
Utdelning Annehem Fastigheter					-1		-1
Valutakursdifferens	-145	-10	-15	-6	-3		-179
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 092	280	145	271	289	147	4 224
Ingående avskrivningar	-	-188	-45	-88	-29	-24	-374
Avskrivningar via förvärvade bolag					-17		-17
Försäljningar och utrangeringar		2	31				33
Avskrivningar ¹⁾		-12	-123	-14	-15	-7	-171
Valutakursdifferens		6	6		2		14
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-192	-131	-102	-59	-31	-515
Ingående nedskrivningar	-39	-	-	-	-	-6	-45
Försäljningar och utrangeringar	35						35
Årets nedskrivningar ²⁾	-20						-20
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-24	-	-	-	-	-6	-30
Utgående redovisat värde	3 068	88	14	169	230	110	3 679

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

¹⁾ Avskrivningar ingår i följande rader i resultaträkningen:

Mkr	2020	2019
Kostnader för produktion	-152	-30
Försäljnings- och administrationskostnader	-19	-5
Summa	-171	-35

²⁾ Nedskrivningar ingår i följande rad i resultaträkningen:

Mkr	2020	2019
Kostnader för produktion	-20	-15
Summa	-20	-15

Nedskrivningsprövning av goodwill i kassagenererande enheter

I Peabkoncernens balansräkning per 2020-12-31 ingår goodwill med totalt 3 068 Mkr (1 836). Vid förvärv av YIT's nordiska beläggnings- och ballastverksamhet inom affärsområde Industri tillkom 1 397 Mkr i goodwill. I nedanstående tabell redovisas goodwill per grupp av kassagenererande enheter för vilken goodwill nedskrivningsprövas.

Mkr	2020	2019
Bygg		
Bygg Sverige	76	68
Bygg Finland	65	67
Bygg Norge	145	159
Anläggning		
Anläggning Sverige	142	150
Anläggning Norge	7	9
Industri		
Industri Sverige	1 411	1 340
Industri Finland	1 179	-
Industri Danmark	22	-
Projektutveckling		
Fastighetsutveckling Sverige	-	21
Bostadsutveckling Sverige	14	14
Bostadsutveckling Norge	7	8
Summa	3 068	1 836

Nedskrivningar av goodwill

Koncernen har under 2020 gjort nedskrivning av goodwill med 20 Mkr (15). Årets nedskrivning är hänförlig till affärsområde Projektutveckling och enheten Fastighetsutveckling där goodwill avseende Ängelholm Helsingborgs Flygplats har skrivits ner. Ängelholm Helsingborgs Flygplats har avyttrats under året. 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 konjunktur-utveckling för bygg- och anläggningsbranschen samt fastighetsbranschen, allmän samhällsekonomisk utveckling, investeringsplaner för offentliga och kommunala beställare, ränteläge och lokala marknadsförutsättningar.

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

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

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

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

Diskonteringsränta: Prognostiserade kassaflöden samt restvärde diskonteras till nuvärde med en vägd kapitalkostnad enligt WACC (Weighted-average cost of capital). Räntenivån på lånat kapital har marknadsanpassats till respektive land. Avkastningskravet på eget kapital är uppbyggt enligt Capital Asset Pricing Model. I genomförda beräkningar av nyttjandevärde har en vägd diskonteringsränta efter skatt använts. För kassagenererande enheter i Sverige har en diskonteringsränta efter skatt i snitt om 7,4 procent (8,2) använts, i Norge 7,9 procent (9,3), i Finland 7,0 procent (8,7) och i Danmark 7,5 procent (-). Dessa motsvaras av diskonteringsränta före skatt i snitt i Sverige om 7,6 procent (8,3), i Norge 8,2 procent (9,5), i Finland 7,1 procent (8,7) och i Danmark 7,7 procent (-).

	Immateriella tillgångar, externt förvärvade	Immateriella tillgångar, internt utvecklade	
	Övriga immateriella tillgångar	Balanserade utvecklingsutgifter	Totalt
Moderbolaget 2020, Mkr			
Ingående anskaffningsvärde	34	25	59
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34	25	59
Ingående avskrivningar	0	-8	-8
Avskrivningar ¹⁾	-5	-3	-8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5	-11	-16
Utgående redovisat värde	29	14	43
	Immateriella tillgångar, externt förvärvade	Immateriella tillgångar, internt utvecklade	
	Övriga immateriella tillgångar	Balanserade utvecklingsutgifter	Totalt
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

¹⁾ Avskrivningar ingår i följande rad i resultaträkningen:

Mkr	2020	2019
Administrationskostnader	-8	-4
Summa	-8	-4

Not 17 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar består av ägda och leasade tillgångar.

Koncernen, Mkr	Not	2020	2019
Materiella anläggningstillgångar – ägda		5 419	5 572
Nyttjanderätter – leasade	37	2 152	1 239
Summa		7 571	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. För mer information se not 37.

Koncernen 2020, Mkr	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Pågående nyanläggningar	Totalt
Ingående anskaffningsvärde	3 010	8 526	319	11 855
Inköp	86	508	254	848
Inköp via förvärvade företag	542	2 339	86	2 967
Försäljningar och utrangeringar	-13	-375	-2	-390
Utdelning Annehem Fastigheter	-1 233	-20	-25	-1 278
Försäljning via sålda bolag		-64		-64
Omklassificering	136	199	-340	-5
Valutakursdifferens	-67	-263	-9	-339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 461	10 850	283	13 594
Ingående avskrivningar	-981	-5 294	-	-6 275
Ackumulerad avskrivning via förvärvade bolag	-153	-1 538		-1 691
Försäljningar och utrangeringar	7	349		356
Utdelning Annehem Fastigheter	148	17		165
Försäljning via sålda bolag		31		31
Avskrivningar	-118	-816		-934
Omklassificering	-1	-8		-9
Valutakursdifferens	18	172		190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 080	-7 087	-	-8 167
Ingående nedskrivningar	-2	-6	-	-8
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2	-6	-	-8
Utgående redovisat värde	1 379	3 757	283	5 419

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

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

Under året har låneutgifter aktiverats med 2 Mkr (7).

	Maskiner och inventarier		
Moderbolaget, Mkr	2020	2019	
30			
31	Ingående anskaffningsvärde	2	2
32	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2	2
33	Ingående avskrivningar	-1	-1
34	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1	-1
35	Utgående redovisat värde	1	1
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			

Not 18 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av ägda och leasade tillgångar.

Koncernen, Mkr	Not	2020	2019
Förvaltningsfastigheter – ägda		111	500
Nyttjanderätter – leasade	37	19	58
Summa		130	558

Koncernen 2020, Mkr	Förvaltningsfastigheter	Pågående nyanläggningar	Totalt
Ingående anskaffningsvärde	561	1	562
Inköp	7	2	9
Utdelning Annehem Fastigheter	-421	-3	-424
Valutakursdifferens	-9		-9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138	-	138
Ingående avskrivningar	-52	-	-52
Utdelning Annehem Fastigheter	47		47
Avskrivningar	-12		-12
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17	-	-17
Ingående nedskrivningar	-10	-	-10
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10	-	-10
Utgående redovisat värde	111	-	111

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

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

Akkumulerade verkliga värden

Vid årets slut uppgick det verkliga värdet till 121 Mkr jämfört med bokfört värde om 111 Mkr. Vid utgången av 2019 uppgick det verkliga värdet till 603 Mkr jämfört med bokfört värde om 500 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 orsprisemetod, utifrån redovisade jämförelseköp och avkastningsmetod.

Påverkan på årets resultat

Koncernen, Mkr	2020	2019
Hysesintäkter	11	61
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighets-skatt och tomträttsavgäld)	-4	-29
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighets-skatt och tomträttsavgäld)	-1	-6

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. Bolaget ska utveckla, äga och förvalta attraktiva och miljövänliga hyresrätter i de större städerna i Sverige.

Point Hyllie Holding AB ägs till 50 procent. Bolaget ska äga och förvalta kontorsfastigheten The Point samt hotellfastigheten Vårdshuset 5.

	Väsentliga joint ventures 2020-12-31				Väsentliga joint ventures 2019-12-31			
	Fastighets AB Centur	Fastighets AB ML4	Tornet Bostads- produktion AB	Point Hyllie Holding AB	Fastighets AB Centur	Fastig- hets AB ML4	Tornet Bostads- produktion AB	Point Hyllie Holding AB
Koncernen, Mkr								
Nettoomsättning	408	101	188	43	368	97	151	35
Rörelseresultat ¹⁾	333	57	111	-7	282	53	89	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	-100	-36	-45	-19	-87	-33	-39	-7
Skatt	-61	-5	-16	3	-74	-5	-11	-3
Årets resultat	172	16	50	-23	121	15	39	3
Övrigt totalresultat och årets totalresultat	172	16	50	-23	121	15	39	3
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-3				-4			
Summa totalresultat efter avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	169	16	50	-23	117	15	39	3
¹⁾ Avskrivningar uppgår till		43	26	31		43	22	14
Anläggningstillgångar		178	5			151	5	
Förvaltningsfastigheter	6 255	1 956	4 076	1 324	5 866	1 870	3 648	1 247
Kortfristiga placeringar och likvida medel	84	39	57	66	85	34	153	48
Övriga omsättningstillgångar	139	6	87	5	97	3	3	14
Summa tillgångar	6 478	2 179	4 225	1 395	6 048	2 058	3 809	1 309
Långfristiga finansiella skulder	4 902	1 901	2 849	995	4 728	1 813	2 665	869
Övriga långfristiga skulder	281	58	24	1	221	54	25	3
Kortfristiga finansiella skulder		39				36		
Övriga kortfristiga skulder	230	57	115	14	206	47	112	29
Summa skulder	5 413	2 055	2 988	1 010	5 155	1 950	2 802	901
Nettotillgångar	1 065	124	1 237	385	893	108	1 007	408
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-17		-31		-14		-1	
Nettotillgångar efter avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	1 048	124	1 206	385	879	108	1 006	408
Koncernens andel av nettotillgångar vid årets ingång	440	54	335	204	381	47	123	-7
Andel av summa totalresultat	84	8	17	-12	59	7	12	2
Tillskott / nyemission			50				200	209
Koncernens andel av nettotillgångar vid årets utgång	524	62	402	192	440	54	335	204
Koncernens andel av orealiserad internvinst vid årets ingång	-39	-55	-20	-108	-37	-55	-20	-103
Eliminering av orealiserad vinst	-5	-2	-3		-2			-5
Koncernens andel av orealiserad internvinst vid årets utgång	-44	-57	-23	-108	-39	-55	-20	-108
Redovisat värde vid årets utgång	480	5	379	84	401	-1	315	96
Resultatet redovisas på följande rad i resultaträkningen:								
Kostnader för produktion	79	6	14	-12	57	7	12	-3
Summa	79	6	14	-12	57	7	12	-3
Redovisat värde fördelas på följande rader i balansräkningen:								
Andelar i joint ventures	480	5	379	84	401		315	96
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ²⁾						-1		-110
Summa	480	5	379	84	401	-1	315	96

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

Uppllysning om övriga joint ventures värde i koncernen

Koncernen, Mkr	2020	2019
Andel av totalresultat för övriga joint ventures	46	253
Resultatet fördelas på följande rader i resultaträkningen:		
Kostnader för produktion	23	251
Övriga rörelseintäkter	23	2
Summa	46	253
Redovisat värde av övriga joint ventures	741	986
Redovisat värde fördelas på följande rader i balansräkningen:		
Andelar i joint ventures	865	1 072
Övriga avsättningar ¹⁾	-108	-74
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ²⁾	-16	-12
Summa	741	986

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 2020	Andel procent 2019	Företag	Org.nummer	Säte	Andel procent 2020	Andel procent 2019
Acturum Development AB	556910-5488	Stockholm	50	50	Nya Bara Utvecklings AB	556858-4311	Malmö	-	50
Blindheim Kran AS	918 329 293	Ålesund	45	45	Nye Egne Hjem AS	913 624 149	Lysaker	-	50
Bondistranda Utvikling AS	992 512 741	Lysaker	50	50	Nyheim Bolig AS	822 156 282	Tromsø	50	50
Brekkeveien 5 Bolig AS	991 935 177	Lysaker	50	50	Partille kv3 Holding AB	559211-5058	Solna	-	50
Byggutveckling Svenska AB	556627-2117	Linköping	50	50	PeKum AB	559041-7464	Kumla	50	50
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	50	50	Point Hyllie Holding AB	559023-4034	Solna	50	50
Fastighets AB ML4	556786-2155	Malmö	50	50	PPE Holding AB	559003-7304	Solna	50	50
Fastighets AB Tornet	559008-2912	Göteborg	50	50	Runö Fastigheter Handelsbolag	969723-2107	Stockholm	30	30
Fjällvärme i Sälen AB	556536-1895	Malung-Sälen	50	50	Scandinavian Mountains AB	556973-5631	Malung-Sälen	24,4	24,3
Fløiffjellet Eiendom AS	915 467 407	Tromsø	50	50	Sicklaön Bygg Invest AB	556911-5479	Solna	50	50
Fløtningen Park AS	992 212 330	Skien	50	50	Sjökrona Exploatering AB	556790-5624	Helsingborg	-	25
Frenvikrønningen AS	986 838 325	Skien	50	50	Skiab Invest AB	556848-5220	Malung-Sälen	50	50
Fri Sikt Voldsalsberga AS	990 529 396	Ulsteinvik	40	40	Skiab Invest AS	915 659 454	Trysil	50	50
Forsøket Boliger AS	919 440 694	Tromsø	50	-	Solligården Bolig DA	913 765 516	Lysaker	50	50
Hans Haslums Vei Utvikling AS	914 498 937	Lysaker	50	50	Solligården Næring AS	913 764 862	Lysaker	50	50
Hälsostaden Ängelholm Holding AB	556790-5723	Ängelholm	33,3	33,3	Stadsliden Utveckling AB	556874-7413	Umeå	50	50
ITolv AB	556513-2478	Eksjö	43,8	35	Steindalen AS	914 738 091	Stjørdal	33,3	33,3
Kaldsletneset AS	911 692 058	Tromsø	50	50	Storsvingen Vest AS	999 210 953	Hammerfest	50	50
KB Älvhögsborg	916899-2734	Trollhättan	50	50	Strömbrytaren Holding AB	559116-6391	Stockholm	50	50
Kirkebakken Vest AS	988 796 174	Horten	50	50	Sydpartner AB	556712-4952	Ängelholm	50	50
Klosterfoss Utvikling AS	991 043 829	Skien	50	50	TCL S.å.r.l.	19982401227	Luxemburg	-	50
Kungsörs Grusaktiebolag	556044-4134	Kungsör	50	50	Tomasjord Park AS	983 723 853	Tromsø	50	50
Lillegården Eiendom AS	886 804 512	Skien	50	50	Tornet Bostadsproduktion AB	556796-2682	Stockholm	33,3	33,3
Ljusta Projektutveckling AB	556668-4899	Sundsvall	50	50	Trysil Hotellutvikling AS	987 054 409	Trysil	50	50
Ljusta Projektutveckling KB	969700-6188	Sundsvall	-	50	Trysil Suiter AS	991 276 068	Trysil	50	50
Majorbygg AS	912 077 020	Skien	50	50	Tunveien Eiendom AS	916 321 007	Oslo	50	50
Medkila Nord AS	998 565 545	Harstad	50	50	Umeå Mark & Exploatering AB	556660-7064	Umeå	50	50
Mountain Resort Trysil AS	996 284 115	Trysil	50	50	Vardenbakken 99 AS	998 347 211	Oslo	50	50
Myren Parkering AS	912 024 733	Skien	26,4	26,4	Visio Råsunda Garage AB	556952-9992	Solna	50	50
Nedre Holte AS	985 911 495	Harstad	50	50	Överby Holding AB	559103-6818	Solna	50	50
Nordasfalt AS	950 501 480	Bodø	50	-					

Not 20 Gemensam verksamhet

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

Företag, Säte, Organisationsnummer	Andel procent 2020	Andel procent 2019
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	2020	2019
Fordringar på koncernens joint ventures	1 149	995
Övriga räntebärande fordringar	108	91
Summa	1 257	1 086

Kortfristiga räntebärande fordringar

Koncernen, Mkr	2020	2019
Fordringar på koncernens joint ventures	73	117
Övriga räntebärande fordringar	12	27
Summa	85	144

Not 22 Värdepappersinnehav

Långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen, Mkr	2020	2019
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		
Onoterade fonder	37	58
Onoterade aktier och andelar	23	24
Summa	60	82

Not 23 Övriga fordringar

Övriga långfristiga fordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Fordringar hos koncernens joint ventures	32	37		
Fordringar sålda fastigheter	9	10		
Förskott, handpenning	40	59		
Övriga långfristiga fordringar	62	25		
Summa	143	131	-	-

Övriga kortfristiga fordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Fordringar hos koncernens joint ventures	4	4	-	-
Fordringar sålda fastigheter	480	400	-	-
Förskott, handpenning	12	21	-	-
Mervärdesskatt, övriga skatter	216	170	27	-
Övriga kortfristiga fordringar	98	83	3	44
Derivat som innehas för säkring	5	0	-	-
Summa	815	678	30	44

Not 24 Projekt- och exploateringsfastigheter

Projekt- och exploateringsfastigheter består av ägda och leasade tillgångar.

Koncernen, Mkr	Not	2020	2019
Projekt- och exploateringsfastigheter – ägda		13 670	16 781
Nyttjanderätter – leasade	37	404	167
Summa		14 074	16 948

Koncernen, Mkr	2020	2019
Bostadsbyggrätter	5 262	5 674
Kommersiella byggrätter	584	555
Pågående bostadsprojekt	5 985	8 576
Pågående hyresrättsprojekt i Sverige	1 023	806
Pågående kommersiella projekt	216	383
Färdigställda fastigheter	311	391
Övrigt	289	396
Summa	13 670	16 781

Projekt- och exploateringsfastigheter är under året nedskrivna med 31 Mkr (33). Under året har låneutgifter aktiverats med 181 Mkr (200). Räntesatsen på de aktiverade låneutgifterna är 2,2 procent (2,2).

Återvinning

Av projekt- och exploateringsfastigheters redovisade värde om 13 670 Mkr (16 781) förväntas cirka 3 400 Mkr (cirka 5 500) 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	2020	2019
Råvaror och förnödenheter	569	163
Varor under tillverkning	2	3
Färdiga varor och handelsvaror	698	367
Summa	1 269	533

Not 26 Kundfordringar

Totala kundfordringar uppgick till 7 482 Mkr (8 893). Affärsområde Bygg, Anläggning och Projektutveckling har minskat kundfordringarna medan affärsområde Industri har ökat kundfordringarna i jämförelse med 2019. För mer information om kundfordringar se not 36.

Kundfordringar är nedskrivna i resultaträkningen med konstaterade och befarade kundförluster om totalt 20 Mkr (10). Konstaterade kundförluster uppgick till 12 Mkr (29) i koncernen, varav 7 Mkr var nedskrivna 2019. 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	2020	2019
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	38 025	36 464
Fakturering på ej avslutade entreprenader	-35 987	-34 077
Summa	2 038	2 387

Fakturerade men ej upparbetade intäkter

Koncernen, Mkr	2020	2019
Fakturering på ej avslutade entreprenader	55 948	50 059
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	-51 994	-45 200
Summa	3 954	4 859

Förändring av kontraktbalanser

Koncernen, Mkr	2020		2019	
	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		4 859		4 907
Fakturering under året, reducerad med belopp som redovisats som intäkt under året		-3 954		-4 859
Överföring från upparbetad men ej fakturerad intäkt vid periodens början till kundfordringar	-2 387		-2 312	
Upparbetning under året, reducerad med belopp som fakturerats under året	2 038		2 387	
Valutakursdifferenser	-20	-87	14	17

Intäkter som redovisas under rapportperioden från uppfyllda prestationsåtaganden under tidigare perioder uppgick till -207 Mkr (-327).

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

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

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna rörelseintäkter	128	118	-	-
Upplupna ränteintäkter	2	2	-	-
Förutbetalda hyror	32	23	-	-
Förutbetalda omkostnader	170	141	10	10
Övrigt	182	260	-	-
Summa	514	544	10	10

Not 29 Eget kapital

Aktier och aktiekapital

Koncernen	A-aktier	B-aktier	Totalt antal emitterade fullt betalda aktier	Aktiekapital, kronor
Emitterade per 1 januari 2020	34 319 957	261 729 773	296 049 730	1 583 866 056
Emitterade per 31 december 2020	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 tills 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⁾	
	2020	2019	2020	2019
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.

Säkringsreserv

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

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

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

Utdelning

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning; Kontant utdelning 4,50 kr per aktie (-), totalt 1 327 332 357 kronor (-) beräknat på antalet utestående aktier. Den totala utdelningen beräknas på vid utdelningstillfället utestående aktier. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 6 maj 2021.

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 överfört 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.

Balanserade vinstmedel

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

Not 30 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder

Koncernen, Mkr	2020	2019
Räntebärande långfristiga skulder	4 289	3 803
Räntebärande långfristiga skulder, projektfinansiering	75	326
Räntebärande kortfristiga skulder	2 647	3 011
Räntebärande kortfristiga skulder, projektfinansiering	4 981	7 637
Summa	11 992	14 777

Långfristiga skulder

Koncernen, Mkr	2020	2019
Banklån ¹⁾	1 943	1 598
Obligationer	500	1 498
Leasingskulder	1 921	1 033
Summa	4 364	4 129

¹⁾ Varav 75 Mkr (326) utgörs av projektfinansiering.

Kortfristiga skulder

Koncernen, Mkr	2020	2019
Banklån ¹⁾	2 221	2 562
Företagscertifikat	110	1 359
Obligationer	1 749	750
Leasingskulder	521	310
Skulder i svenska bostadsrättsföreningar ²⁾	3 027	5 667
Summa	7 628	10 648

¹⁾ Varav 1 954 Mkr (1 970) utgörs av projektfinansiering.

²⁾ Skulder i svenska bostadsrättsföreningar utgör i sin helhet projektfinansiering.

Förändring av skulder

Ej kassaflödespåverkande poster

Koncernen, Mkr	2019-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande poster					2020-12-31
			Nya leasingavtal	Förvärv ¹⁾	Avyttringar	Utdelning Annehem Fastigheter	Övriga förändringar	
Banklån	4 160	1 387		46	-5	-1 084	-340	4 164
Företagscertifikat	1 359	-1 248					-1	110
Obligationer	2 248	1						2 249
Leasingskulder	1 343	-524	1 482	361	-14	-89	-18 ²⁾	2 442
Skulder i svenska bostadsrättsföreningar	5 667	-2 640						3 027
Summa	14 777	-3 024	1 482	407	-19	-1 173	-18	11 992

Ej kassaflödespåverkande poster

Koncernen, Mkr	2018-12-31	Svenska bostadsrättsföreningar ³⁾	Justering IFRS 16	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande poster			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					-
Skulder i svenska bostadsrättsföreningar	-	9 444		-3 777				5 667
Lån från joint ventures	0			-11		11		0
Övriga skulder	58			-146			88 ⁴⁾	-
Summa	7 012	9 444	850	-3 001	447	37	-68	14 777

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

²⁾ Avser förlängningar, indexförändringar och avslut av kontrakt.

³⁾ Avser ändrade redovisningsprinciper per 1 januari 2019.

⁴⁾ Omvärdering av skuld för kostnader avseende förvärv.

Moderbolaget, Mkr	2019-12-31	Kassaflöde ¹⁾	2020-12-31
Skulder koncernföretag	2 791	-94	2 697
Summa	2 791	-94	2 697

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

¹⁾ Förändring av lån enligt kassaflödesanalysen uppgår till -49 Mkr (-1 104), vilket även inkluderar förändring av saldo på koncernkonto med 45 Mkr (-12).

Not 31 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 2020 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 183 Mkr (167). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,60 procent (0,95) respektive 0,66 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 premiere- duktioner. Vid utgången av 2020 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (148).

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	
	2020	2019	2020	2019
Kostnader för avgiftsbestämda planer	939	864	45	45
Varav ITP 2-plan finansierad i Alecta	190	194	9	8

Not 32 Avsättningar

Avsättningar som är långfristiga skulder

Koncernen, Mkr	2020	2019
Garantikostnader	747	437
Återställningskostnader	366	131
Löneskatt på pensionskostnader	148	138
Tvister	12	13
Åtagande i joint ventures	108	74
Övrigt	100	73
Summa	1 481	866

Avsättningar som är kortfristiga skulder

Koncernen, Mkr	2020	2019
Ej upparbetad befarad förlust	23	24
Garantikostnader	103	98
Tvister	15	29
Övrigt	48	63
Summa	189	214

Avsättningar

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Löneskatt på pensionskostnader	43	41
Summa	43	41

Koncernen 2020, Mkr	Ej upparbetad befordad förlust	Garanti-kostnader	Återställnings-kostnader	Löneskatt på pensionskostnader	Tvister	Åtagande i joint ventures	Övrigt	Totalt
Redovisat värde vid årets ingång	24	535	131	138	42	74	136	1 080
Avsättningar som gjorts under året	2	567	28	25	2	41	54	719
Belopp som tagits i anspråk under året		-348	-2	-15	-13	-2	-45	-425
Avsättningar i förvärvade företag		124	239				8	371
Outnyttjade belopp som har återförts under året	-2	-7	-2	0	-2		-2	-15
Ökning under året av diskonterade belopp			1					1
Valutakursdifferens	-1	-21	-29		-2	-5	-3	-61
Redovisat värde vid årets utgång	23	850	366	148	27	108	148	1 670
Varav långfristig del av avsättningarna		747	366	148	12	108	100	1 481
Varav kortfristig del av avsättningarna	23	103			15		48	189

Koncernen 2019, Mkr	Ej upparbetad befordad förlust	Garanti-kostnader	Återställnings-kostnader	Löneskatt på pensionskostnader	Tvister	Åtagande i joint ventures	Övrigt	Totalt
Redovisat värde vid årets ingång	25	622	127	111	39	60	98	1 082
Avsättningar som gjorts under året	3	317	13	40	14	17	50	454
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	535	131	138	42	74	136	1 080
Varav långfristig del av avsättningarna		437	131	138	13	74	73	866
Varav kortfristig del av avsättningarna	24	98			29		63	214

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Redovisat värde vid årets ingång	41	36
Avsättningar som gjorts under året	14	14
Belopp som tagits i anspråk under året	-12	-9
Redovisat värde vid årets utgång	43	41
Varav långfristig del av avsättningarna	43	41

Ej upparbetad befordad förlust

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

Garantikostnader

Avser beräknad kostnad för att åtgärda fel och brister avseende avslutade projekt som uppkommer under projektens garantitid samt lämnade hyresgarantier. 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 pensionskostnader

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

Tvister

Avser uppkomna tvister inom affärsområde Bygg och Industri.

Åtagande i joint ventures

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

Övrigt

Avser övriga mindre avsättningar.

Not 33 Övriga skulder

Övriga långfristiga skulder

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Derivat som innehas för säkring	8	13		
Övriga skulder	80	59		
Summa	88	72	-	-

Övriga kortfristiga skulder

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Skulder till joint ventures	14	8		
Villkorad köpeskilling	-	1		
Källskatt, sociala avgifter	355	205	4	4
Mervärdesskatt	657	684	4	5
A-conto pågående arbete	1 251	1 382		
Derivat som innehas för säkring	4	3		
Övriga skulder	327	497		3
Summa	2 608	2 780	8	12

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Lönekostnader	1 831	1 493	45	34
Sociala avgifter	545	640	32	25
Rörelsekostnader	1 896	1 790	7	16
Negativa värde joint ventures ¹⁾	16	13	-	-
Räntekostnader	6	10	-	-
Hysesintäkter	51	61	-	-
Summa	4 345	4 007	84	75

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

Not 35 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 aktier och andelar, olika typer av derivatinstrument, onoterade fonder samt villkorad köpeskilling.

Koncernens onoterade aktieinnehav värderas till verkligt värde. Anskaffningsvärdet är en rimlig approximation av verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde för koncernens andelar i onoterade fonder är baserat på värdering erhållen från förvaltande institut 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 köpeskillingar har beräknats som nuvärdet av det belopp som förväntas betalas ut enligt respektive avtal. Vid utgången av 2020 uppgår koncernens villkorade köpeskillingar till - Mkr (1).

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.

	Värderade till verkligt värde via resultat- räkningen		Derivat som används i säkrings- redovisning		Upplupet anskaffnings- värde		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Koncernen, Mkr												
Finansiella tillgångar												
Långfristiga värdepappersinnehav	60	82							60	82	60	82
Räntebärande långfristiga fordringar					1 257	1 086			1 257	1 086	1 259	1 089
Övriga långfristiga fordringar					72	10			72	10	72	10
Kundfordringar					7 482	8 893			7 482	8 893	7 482	8 893
Räntebärande kortfristiga fordringar					85	144			85	144	85	144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					2	9			2	9	2	9
Övriga kortfristiga fordringar	5	0			510	229			515	229	515	229
Likvida medel					968	373			968	373	968	373
Summa finansiella tillgångar	65	82	-	-	10 376	10 744	-	-	10 441	10 826	10 443	10 829
Finansiella skulder												
Räntebärande långfristiga skulder							4 289	3 803	4 289	3 803	4 289	3 803
Räntebärande långfristiga skulder, projektfinansiering							75	326	75	326	75	326
Övriga långfristiga skulder		0	8	13			80	59	88	72	88	72
Räntebärande kortfristiga skulder							2 647	3 011	2 647	3 011	2 647	3 011
Räntebärande kortfristiga skulder, projektfinansiering							4 981	7 637	4 981	7 637	4 981	7 637
Leverantörsskulder							4 687	4 295	4 687	4 295	4 687	4 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter							6	10	6	10	6	10
Övriga kortfristiga skulder	4	4					115	258	119	262	119	262
Summa finansiella skulder	4	4	8	13	-	-	16 880	19 399	16 892	19 416	16 892	19 416
Oredovisade vinster/förluster ¹⁾											2	3

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 0 Mkr (-4). Effekter av värdering av onoterade aktier, andelar och fonder inklusive erhållna utdelningar uppgår till 0 Mkr (16).

	Värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Upplupet anskaffningsvärde		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Moderbolaget, Mkr										
Finansiella tillgångar										
Långfristiga värdepappersinnehav	0	0					0	0	0	0
Kundfordringar			0	1			0	1	0	1
Kortfristiga fordringar koncernföretag			1 655	2 479			1 655	2 479	1 655	2 479
Övriga kortfristiga fordringar			3				3	-	3	-
Summa finansiella tillgångar	0	0	1 658	2 480	-	-	1 658	2 480	1 658	2 480
Finansiella skulder										
Långfristiga skulder till koncernföretag					2 697	2 791	2 697	2 791	2 697	2 791
Leverantörsskulder					36	32	36	32	36	32
Kortfristiga skulder till koncernföretag					129	404	129	404	129	404
Summa finansiella skulder	-	-	-	-	2 862	3 227	2 862	3 227	2 862	3 227

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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Finansiella tillgångar						
Långfristiga värdepappersinnehav			60	82	60	82
<i>Varav onoterade aktier och andelar</i>			23	24	23	24
<i>Varav onoterade fonder</i>			37	58	37	58
Övriga kortfristiga fordringar	5	0			5	0
<i>Varav valutaderivat</i>		0			-	0
<i>Varav råvarusäkkring med termin</i>	5	0			5	0
Summa finansiella tillgångar	5	0	60	82	65	82
Finansiella skulder						
Övriga långfristiga skulder	8	13			8	13
<i>Varav ränteswappar</i>	8	13			8	13
Övriga kortfristiga skulder	4	3		1	4	4
<i>Varav valutaderivat</i>	2	2			2	2
<i>Varav råvarusäkkring med termin</i>	2	1			2	1
<i>Varav villkorad köpeskillning</i>				1	-	1
Summa finansiella skulder	12	16	-	1	12	17

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

Långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen, Mkr	Onoterade fonder		Onoterade aktier och andelar	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Ingående balans	58	89	24	25
Investeringar	4	9		
Försäljningar			-1	-1
Erhållen utdelning	-21	-55		
Redovisat i periodens resultat				
Finansnetto	-4	15		
Redovisat i övrigt totalresultat			0	0
Utgående balans	37	58	23	24

Villkorad köpeskillning

Koncernen, Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
Ingående balans	1	34
Årets utbetalningar	-1	-31
Redovisat i årets resultat:		
Övriga rörelsekostnader (+) / övriga rörelseintäkter (-)		-3
Räntekostnad (diskontering) ¹⁾		1
Redovisat i övrigt totalresultat		0
Utgående balans	-	1

¹⁾ Redovisas i finansnettot.

Not 36 Finansiella risker och finanspolicy

Finansförvaltningen

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i valutakurser, räntenivåer, råvarupriser, refinansierings- och kreditrisker. Koncernens finansförvaltning styrs i enlighet med gällande finanspolicy, vilken fastställs av Peabs styrelse och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Styrelsen har utsett ett finansutskott, som leds av styrelsens ordförande, vilket mellan styrelsemötena kan ta beslut under gällande finanspolicy. Finansutskottet ska redogöra för tagna beslut på nästkommande styrelsemöte. Koncernfunktion Ekonomi och finans samt koncernens internbank Peab Finans AB svarar för samordningen av koncernens finansverksamhet. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från finansiella risker.

Likviditetsrisken är risken att Peab kan få problem att fullgöra sina betalningsskyldigheter till följd av bristande likviditet eller problem att omsätta eller att ta upp nya externa lån. För att säkra tillgången på likviditet tecknas bindande kreditlöften. Koncernen har en månadsplanering avseende tillgänglig likviditet som omfattar alla koncernens enheter. Planeringen uppdateras varje vecka. Koncernens prognoser omfattar även likviditetsplanering på medellång sikt. Likviditetsplaneringen används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för finansieringen av koncernen.

Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsedda kostnader. Likviditetsriskerna hanteras av den centrala finansavdelningen för hela koncernen och per årsskiftet fanns tillgänglig likviditet enligt nedan.

Tillgänglig likviditet

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bankplaceringar	968	373
Outnyttjade checkräkningskrediter	951	1 000
Övriga outnyttjade kreditlimiter	7 013	5 000
Likviditetsåtagande för utestående företagscertifikat	-110	-1 360
Summa	8 822	5 013

Peabs finanspolicy innehåller riktlinjer och regler för förvaltningen av koncernens räntebärande skulder. Finanspolicyen omfattar dock inte regelverk avseende räntebärande skulder i svenska bostadsrättsföreningar eller leasingkulder som Peabs redovisar för leasingavtal som av leasegivaren klassificeras som operationell leasing (IFRS 16, tillkommande leasing). Skulderna i svenska bostadsrättsföreningar tas upp i enlighet med hantering av starttillstånd av bostadsrättsprojekt, vilka beslutas i koncernens investeringsgrupp för Bostadsutveckling. Utnyttjandet av operationella leasingavtal inom Peab hanteras i enlighet med Peabs regelverk för ingående av hyresavtal och beslutas i koncernens investeringsgrupp för Fastighetsutveckling. I Policy för intern kontroll och styrning regleras mandat från styrelsen avseende investeringsgrupperna.

Enligt finanspolicyen ska koncernens räntebärande skulder huvudsakligen vara täckta av beviljade lånelöften med en löptid uppgående till 1–5 år. Vid årsskiftet var den genomsnittliga lånebindningstiden på utnyttjade krediter 60 månader (78), på ej utnyttjade krediter 28 månader (27) samt på totala beviljade krediter 43 månader (57). Grundfinansiering utgörs av en kreditfacilitet på totalt 7 400 Mkr och löper till september 2024, efter utnyttjande av förlängningsoptioner. Denna lånefacilitet kompletteras med kapitalmarknadsfinansiering, andra typer av kortfristig rörelsefinansiering, projektrelaterade krediter samt leasing- och avbetalningsfinansiering. Vid årsskiftet var 1 393 Mkr (–) av lånefaciliteten utnyttjad. 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 2020.

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 11 MEUR motsvarande 110 Mkr (1 360 Mkr).

Peab har sedan 2012 ett MTN-program med en låneram på 5 miljarder kronor. Under 2020 har nya obligationslån emitterats om 750 Mkr (200) under MTN-programmet medan obligationslån om nominellt 750 Mkr (200) 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 2020 till 15 121 Mkr (14 346). Utav totala beviljade kreditlöften var 7 157 Mkr (8 346) utnyttjad.

Peab förvärvade YIT:s nordiska beläggnings- och ballastverksamhet den 1 april 2020. Förvärvet genomfördes genom en kombination av aktie- och inköpsförvärv. Förvärvslikviden uppgick till 3 184 Mkr för skuldfri rörelse och finansierades genom nyttjande av kreditfaciliteten.

Löptidsanalys finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta

Koncernen 2020, Mkr	Valuta	Medelränta på balansdagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK	Förfall 2021	Förfall 2022	Förfall 2023	Förfall 2024	Förfall 2025	Förfall 2026–
Banklån	SEK	1,4	620	620	216	181	144	66	13	0
Banklån	NOK	1,9	788	752	494	26	7	10	9	206
Banklån	EUR	0,8	266	2 675	1 171	16	38	65	113	1 272
Banklån	DKK	1,0	146	197	197					
Företagscertifikat	EUR	0,4	11	110	110					
Obligationslån	SEK	1,0	2 273	2 273	1 766	305	202			
Leasingskulder ¹⁾	SEK	1,9	492	492	160	167	125	24	7	9
Leasingskulder ¹⁾	NOK	2,3	96	92	34	24	16	10	6	2
Leasingskulder ¹⁾	EUR	3,4	5	54	17	14	11	9	2	1
Leasingskulder ¹⁾	DKK	2,3	16	22	9	4	5	4		
Summa räntebärande finansiella skulder, enligt finanspolicy				7 287	4 174	737	548	188	150	1 490
Leasingskulder ²⁾	SEK	1,6	962	962	192	152	119	91	67	341
Leasingskulder ²⁾	NOK	4,4	268	256	62	47	36	26	22	63
Leasingskulder ²⁾	EUR	3,1	129	1 293	106	91	72	55	49	920
Leasingskulder ²⁾	DKK	3,4	19	25	10	7	4	2	1	1
Banklån i svenska bostadsrättsföreningar ³⁾	SEK	1,9	3 089	3 089	1 609	1 061	419			
Summa räntebärande finansiella skulder, enligt IFRS				12 912	6 153	2 095	1 198	362	289	2 815
Leverantörsskulder	SEK		3 459	3 459	3 459					
Leverantörsskulder	NOK		679	648	648					
Leverantörsskulder	EUR		47	471	471					
Leverantörsskulder	DKK		81	109	109					
Övriga skulder	SEK		89	89	74	15				
Övriga skulder	NOK		99	95	63	30	2			
Övriga skulder	EUR		1	11		11				
Derivat				12	12	0				
Summa icke räntebärande finansiella skulder				4 894	4 836	56	2			
Summa finansiella skulder				17 806	10 989	2 151	1 200	362	289	2 815

¹⁾ Tidigare finansiell leasing.

²⁾ Tidigare operationell leasing. För leasingskulder avseende tomträtter inkluderas i tabellen ovan betalningar av tomträttsavgäld under kommande perioder. För perioder före 2026 anges betalningarna odiskonterade, men för perioden 2026 och senare anges det diskonterade värdet av återstående betalningar eftersom en tomträtt utgör en evig förpliktelse att betala tomträttsavgäld. Per den 31 december 2020 uppgick koncernens leasingskulder för tomträtter till 442 Mkr (293), se vidare not 37 Leasingavtal.

³⁾ För banklån i svenska bostadsrättsföreningar visar löptidsanalysen skuldernas kontraktuella förfallotidpunkter. Skulderna bokas dock bort i Peabs balansräkning i samband med att de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter.

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 ¹⁾	SEK	1,5	518	518	13	10	175	11	13	296
Leasingskulder ¹⁾	NOK	3,2	89	95	6	20	11	11	40	7
Leasingskulder ¹⁾	EUR	9,1	1	14	1	1	12	0		
Summa räntebärande finansiella skulder, enligt finanspolicy				8 890	3 578	1 470	615	622	262	2 343
Leasingskulder ²⁾	SEK	2,0	391	391	105	77	54	42	22	92
Leasingskulder ²⁾	NOK	3,5	131	138	39	30	28	15	9	17
Leasingskulder ²⁾	EUR	1,6	26	261	28	21	17	17	16	162
Banklån i svenska bostadsrättsföreningar ³⁾	SEK	2,1	5 738	5 738	4 570	926	242			
Summa räntebärande finansiella skulder, enligt IFRS				15 418	8 320	2 524	956	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				20 045	12 882	2 589	956	696	310	2 615

¹⁾ Tidigare finansiell leasing.

²⁾ Tidigare operationell leasing. För leasingskulder avseende tomträtter inkluderas i tabellen ovan betalningar av tomträttsavgäld 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 tomträttsavgäld. Per den 31 december 2019 uppgick koncernens leasingskulder för tomträtter till 293 Mkr, se vidare not 37 Leasingavtal.

³⁾ För banklån i svenska bostadsrättsföreningar visar löptidsanalysen skuldernas kontraktuella förfallotidpunkter. Skulderna bokas dock bort i Peabs balansräkning i samband med att de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter.

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.

Enligt finanspolicyn får den genomsnittliga räntebindningstiden på den räntebärande skulden (exklusive tillkommande leasing och skulder i

svenska bostadsrättsföreningar) uppgå till maximalt 24 månader. Peab har valt en kort räntebindning för utestående krediter. Per den 31 december 2020 fanns ränteswappar om totalt 250 Mkr (250) med löptid om 1 år och till en effektiv ränta om 2,5 procent (2,3) enligt nedanstående tabell. I ränteswappen betalar Peab fast ränta samt erhåller rörlig ränta (Stibor 3 månader). Swapavtalet redovisas till verkligt värde vid bokslutstillfällena. Per 2020-12-31 var ränteswappens verkliga värde -8 Mkr (-13).

Räntederivat

Mkr	Valuta	Effektivränta %	Belopp SEK	Förfall 2022
Ränteswappar 2020-12-31	SEK	2,5	250	250
Ränteswappar 2019-12-31	SEK	2,3	250	250

Räntebärande skulderna exklusive svenska bostadsrättsföreningar och tillkommande leasingskulder enligt IFRS 16 uppgick den 31 december 2020 till 7 157 Mkr (8 346). De räntebärande utnyttjade krediterna med en löptid längre än 12 månader var 2 876 Mkr (5 004) och de med en löptid kortare än 12 månader var 4 281 Mkr (3 342).

Som framgår av nedanstående sammanställning löper 6 781 Mkr (7 614) av koncernens utnyttjade krediter, inklusive derivat med en räntebindning som är kortare än ett år. Räntebärande tillgångsposter inklusive likvida medel uppgick totalt till 2 310 Mkr (1 603), varav 1 124 Mkr (643) löper med en kort räntebindningstid. Nettot av utnyttjade krediter och räntebärande tillgångsposter med en kort räntebindningstid som är kortare än ett år uppgick till 5 657 Mkr (6 971). Nettobeloppet inklusive derivat 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 2020-12-31

Räntebindningstid	Belopp, Mkr	Genomsnittlig effektiv ränta, procent	Andel, procent
2021	7 031	1,1	98
2022-	126	1,9	2
Summa	7 157	1,4	100

Räntebindning på utnyttjade krediter inklusive derivatinstrument 2020-12-31

Räntebindningstid	Belopp, Mkr	Genomsnittlig effektiv ränta, procent	Andel, procent
2021	6 781	1,1	95
2022-	376	2,4	5
Summa	7 157	1,4	100

Ränterisk i banklån i svenska bostadsrättsföreningar

Ränta på banklån som tagits upp av svenska bostadsrättsföreningar inkluderas i anskaffningsvärdet för pågående arbeten i projekt- och exploateringsfastigheterna. En förändring av räntorna på dessa skulder påverkar därför inte Peabs finansnetto.

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 2020 fördelade sig upplåningen inklusive leasing och skulder i svenska bostadsrättsföreningar men exklusive valuta- och räntederivat enligt följande:

	2020-12-31		2019-12-31	
	Lokal valuta i miljoner	Mkr	Lokal valuta i miljoner	Mkr
SEK	7 214	7 214	11 094	11 094
EUR	348	3 490	253	2 641
NOK	1 096	1 046	985	1 042
DKK	179	242	-	-
Summa		11 992		14 777

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 realiserad valutakursdifferens i resultaträkningen samt som kortfristiga fordringar och skulder i balansräkningen. Vid årsskiftet 2020 fanns inga utestående valutaswappar avseende finansiell exponering. Valutakursdifferenser i finansnettot från finansiella exponeringar uppgick under året till -90 Mkr (-2). Kursdifferenserna har till största delen uppstått på fordringar på dotterbolag i Norge och Finland och har ingen kassaflödeseffekt. Valutakursdifferenser i rörelseresultatet uppgick till 2 Mkr (-3).

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 2020 uppgick säkringar genom valutaterminer i EUR för utländska nettotillgångar i Finland till - MEUR (6).

Utländska nettotillgångar

Lokal valuta i miljoner	2020	Varav säkrat	2019	Varav säkrat
NOK	2 187	-	1 844	-
EUR	146	-	78	6
DKK	17	-	-	-
PLN	0	-	1	-

En förändring av Euro-kursen per 31 december 2020 med tio procent skulle innebära en omräkningseffekt av det egna kapitalet med 146 Mkr (75). En motsvarande förändring av den norska kronan respektive den danska kronan skulle ge en omräkningseffekt av det egna kapitalet med 209 Mkr (195) respektive 2 Mkr (-). Omräkningseffekterna är beräknade på den del av de utländska nettotillgångarna som inte är säkrade.

Årets omräkningsdifferens i eget kapital (nettotillgångar i utländska verksamheter) uppgick till -172 Mkr (49).

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 2020 fanns kurssäkringar avseende prognostiserade valutaflöden om 5 MEUR (9) och 2 MPLN (-). Peab tillämpade inte säkringsredovisning för dessa säkringar.

Råvarurisk

Bitumen är ett bindemedel vid asfalttillverkning och är den enskilt största kostnadsposten inom asfaltverksamheten. Peabs asfaltverksamhet är exponerad mot förändringar i bitumenpriset vilket har direkt påverkan på

intjäning och marginaler. Priset på bitumen följer i stort det specifika oljeprisindexet HSFO.

Peab har två olika typer av bitumenexponering.

1. Vid fastprisförsäljning finns risk att bitumenpriset stiger före leverans, vilket ökar inköpspriset. Det fasta försäljningspriset kan inte justeras för att täcka ökade kostnader. Projektets vinstmarginal är därför inte säkerställd.
2. Lagerrisk på grund av ledtider. Peab förvarar bitumen i olika depåer under lågsäsongen. Depåernas innehåll kan förklaras av att det blivit material över efter säsongen som kan användas kommande säsong. Det kan även vara strategiskt att köpa in material under lågsäsong för att säkerställa tillgången till bitumen inför tillverkning av asfalt kommande säsong.

Riskerna med fastprisförsäljning respektive lager hanteras av Peab Finans via oljeterminer. Per 31 december 2020 fanns utestående terminer med HSFO som underliggande variabel uppgående till 24 739 ton och med ett marknadsvärde per balansdagen om 3 Mkr.

Effekt av säkringsredovisning

Nedan framgår säkringsredovisningens påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Koncernen, Mkr	2020-12-31			Januari – december 2020		
	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	25	5	2	-3	3	Kostnader för produktion
Ränterisk						
Ränteswappar	250	-	8	11	-6	Finansiella kostnader
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
Ränterisk						
Ränteswappar	250	-	13	12	-6	Finansiella kostnader

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar på grund av att motparten inte kan fullfölja sina åtaganden.

Kreditrisk i finansiell verksamhet

Kreditrisken i finansverksamheten är väldigt liten då Peab enbart handlar med motparter med högsta kreditvärdighet. Det är främst motpartsrisk i samband med fordringar på banker och andra motparter som uppstår vid köp av derivatinstrument. Finanspolicyn innehåller ett särskilt motpartsreglemente i vilket maximal kreditexponering för olika motparter anges. ISDAs (International Swaps and Derivatives Association) ramavtal används med alla motparter i derivattransaktioner. 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	2020		2019	
	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade bruttobelopp	5	12	0	16
Belopp som omfattas av avtal om nettning	-2	-2	0	0
Nettobelopp efter avtal om nettning	3	10	0	16

Peab har under 2020 inte drabbats av några finansiella kreditförluster. Den sammanlagda motpartsexponeringen avseende derivathandel, beräknad som nettofordran per motpart, uppgick vid utgången av 2020 till 3 Mkr (0). Beräknad bruttoexponering för motpartsrisk avseende likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 968 Mkr (373). Merparten av koncernens likvida medel var placerade i bank med kreditrating om AA- från Standard & Poor's.

Förlustreserv för räntebärande fordringar

Koncernen, Mkr	2020	2019
Ingående balans per 1 januari	3	5
Omvärdering av förlustreserver, netto	6	-2
Utgående balans per 31 december	9	3

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 kreditlimiten av olika storlek och om hur osäkra fordringar ska hanteras. Bankgaranti eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. Maximal kreditexponering framgår av det redovisade värdet i koncernens balansräkning. Totala konstaterade kreditförluster uppgick under 2020 till 12 Mkr (29). Kreditkvaliteten i ej förfallna kundfordringar bedöms vara god. Förfallna kundfordringar över 90 dagar, exklusive förlustreserv, uppgick till 1 845 Mkr (2 539). 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, Mkr	2020	2019
Privata kunder	4 338	5 702
Offentliga kunder	3 019	3 008
Joint venture	163	214
Kundfordringar, brutto	7 520	8 924
Förlustreserv	-38	-31
Kundfordringar, netto	7 482	8 893

Nedskrivna kundfordringar

Koncernen, Mkr	2020	2019
Ingående balans per 1 januari	31	36
Nedskrivning förvärvade bolag	3	-
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	-12	-30
Nedskrivningar	20	5
Omklassificering	-2	21
Valutakursdifferens	-2	-1
Utgående balans	38	31

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	IFRS		Segmentsredovisning	
	2020	2019	2020	2019
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 442	11 557	13 250	12 477

Finansiella mål till och med 31 december 2020

Ett av Peabs finansiella mål är att soliditeten enligt segmentsredovisning (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 2020 till 36,2 procent (32,5).

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 enligt segmentsredovisning (periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare) ska överstiga 20 procent. Räntabiliteten på eget kapital uppgick för 2020 till 23,1 procent (17,9). Som en jämförelse uppgick koncernens genomsnittliga räntekostnad för räntebärande upplåning inklusive derivat per 31 december 2020 till 1,4 procent (1,5).

Peabs målsättning avseende utdelning är att till aktieägarna årligen utdela minst 50 procent av årets resultat enligt segmentsredovisning. 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 2021 en ordinarie utdelning på 4,50 kronor per aktie för kalenderår 2020. Exkluderat de 1 086 984 aktier som innehåses av Peab AB per 31 december 2020, som ej berättigad till utdelning, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 1 327 Mkr (-). Beräknat som en andel av koncernens redovisade resultat efter skatt (exklusive effekt av utdelningen av Annhem Fastigheter om 952 Mkr) uppgår föreslagna utdelning till 66 procent (-). För 2019 utgick ingen kontant utdelning till följd av coronapandemin och osäkerheten kring den ekonomiska utvecklingen. Under 2020 delade Peab ut Annhem Fastigheter, innehållande helägda färdigställda kommersiella fastigheter och bostäder. Värdet av utdelningen av Annhem Fastigheter uppgick vid utdelningstillfället i december 2020 till 97 procent av årets resultat 2019.

Finansiella mål från och med 1 januari 2021

Peab har gjort en översyn av sina mål och strategier och uppdaterat dem inför 2021. Mot bakgrund av de strategiska affärer – förvärvet inom beläggning och ballast samt utdelningen av Annhem Fastigheter – som Peab gjorde under 2020 har företaget allt tydligare utvecklats till att vara en samhällsbyggare över hela Norden. Med fyra samverkande affärsområden och lokal närvaro ger affärsmodellen unika möjligheter att, med

egna resurser och kontroll över hela värdekedjan, möta kundernas behov såväl som omvärldens förväntningar. För att främja fortsatt värdeskapande har Peab reviderat sina målsättningar – allt från mission, affärsidé och strategiska målområden till interna och externa finansiella och icke-finansiella mål. Från och med 2021 kommer Peab att externt rapportera verksamhetens prestation genom uppföljning av nio mål, varav tre är finansiella och baseras på segmentsredovisning:

- Rörelsemarginal > 6 %
- Nettoskuldssättningsgrad 0,3 – 0,7
- Utdelning > 50% av årets resultat

Innehav av egna aktier

Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2020 till 1 086 984 B-aktier, motsvarande 0,4 procent av totalt antal aktier. Peabs årsstämma beslöt den 6 maj 2020 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 2020 har inga återköp eller avyttringar gjorts.

Not 37 Leasing

Koncernen, Mkr	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Förvaltningsfastighet	Projekt- och exploateringsfastighet	Totalt
Avskrivningar under 2020	-192	-323	-	-	-515
Utgående redovisat värde 31 december 2020	1 252	900	19	404	2 575
Avskrivningar under 2019	-153	-233	-	-	-386
Utgående redovisat värde 31 december 2019	537	702	58	167	1 464

Tillkommande nyttjanderätter 2020 uppgick till 1 842 Mkr (447) varav 564 Mkr tillkommit avseende kontors- och lokalhyra vid utdelningen av Annhem Fastigheter, 360 Mkr har tillkommit vid förvärvet av YIT:s beläggnings- och ballastverksamhet samt 308 Mkr har tillkommit avseende tomträtter redovisade som projekt- och exploateringsfastigheter. I koncernens tillkommande nyttjanderätter 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

Under 2020 redovisade Peab räntekostnader på leasingkulder med 45 Mkr (40). Total utbetalning för leasing uppgick under 2020 till 2 138 Mkr (1 981).

Årets kostnad för korttidsleasingavtal uppgick till 1 586 Mkr (1 528).

Årets kostnad för leasingavtal för mindre värde uppgick till 36 Mkr (26).

Variabla avgifter som inte ingår i leasingkulden uppgick till 5 Mkr (5).

Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrs uppgick till 5 Mkr (4).

Räntebärande skulder för leasing framgår av not 30 och löptidsanalys framgår av not 36.

- 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	2020	2019
Minimileaseavgifter	82	119
Variabla avgifter	5	12
Totala leasingintäkter	87	131

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Koncernen, Mkr	2020	2019
Inom ett år	43	109
Mellan ett och fem år	57	212
Senare än fem år	47	54
Summa	147	375

Not 38 Investeringsåtaganden

Under 2020 har koncernen slutit avtal om att förvärva materiella anläggningstillgångar uppgående till 253 Mkr (290).

Koncernen hade inga åtaganden vid utgången av 2020 eller 2019 att investera i samarbetsarrangemang.

Företag klassificerade som samarbetsarrangemang har åtagit sig investeringar om 1 473 Mkr (1 434). 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 39 Ställda säkerheter, eventalförpliktelse och eventaltillgångar

Ställda säkerheter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
För egna skulder och avsättningar				
Fastighetsinteckningar ¹⁾	2 168	3 109		
Fastighetsinteckningar i svenska bostadsrättsföreningar	831	1 132		
Tillgångar med äganderättsförbehåll ²⁾	1 330	1 266		
Övrigt	50	52		
Summa	4 379	5 559	-	-

¹⁾ Som ställd säkerhet redovisas – Mkr (576) som anläggningstillgång och 2 168 Mkr (2 533) som omsättningstillgång.

²⁾ Inkluderar leaseade tillgångar med 722 Mkr (670) där det finns ett äganderättsförbehåll, huvudsakligen fordon.

Eventalförpliktelse/Ansvarsförbindelser

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Solidariskt ansvar som delägare i handels- och kommanditbolag	61	96	-	-
Borgen och entreprenadgarantier för koncernföretag	-	-	13 551	13 809
Borgensförbindelser till förmån för samarbetsarrangemang	3 104	2 914	3 129	2 914
Borgensförbindelser för kreditiv i bostadsrättsföreningar	238	433	4 310	6 207
Övriga borgensförbindelser	97	-	97	-
Summa	3 500	3 443	21 087	22 930

Som en konsekvens av att Peab från och med 1 januari 2020 konsoliderar svenska bostadsrättsföreningar enligt IFRS, tas inte borgensåtaganden för bostadsrättsföreningar under produktion upp. När bostadsrättsköparna tillträder bostäderna och bostadsrättsföreningarna inte längre konsolideras i Peabs räkenskaper, tar Peab upp borgensåtaganden till den del det finns osålda bostäder. Peab har ett garantiåtagande att förvärva osålda bostäder sex månader efter färdigställande.

I merparten av de bostadsrättsföreningar som Peab utvecklar tecknar Peab AB garantier till säkerhet för inbetalda förskott och insatser. Garantin

säkerställer bostadsrättshavarens rätt till återbetalning av inbetalt belopp vid bostadsrättshavarens uppsägning på grund av väsentlig avgiftshöjning under första året efter den stämma där projektets slutkostnad redovisas. Därefter upphör garantin att gälla. Garantin eller motsvarande försäkringar från extern försäkringsgivare har aldrig tagits i anspråk och Peab bedömer det mycket osannolikt att detta skulle ske i framtiden. Garantier tas därmed inte upp som ansvarsförbindelse.

Not 40 Disposition av bolagets vinst

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor;

Överkursfond	2 308 208 948
Balanserat resultat	2 828 123 757
Årets resultat	1 303 951 553
Summa	6 440 284 258

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

Utdelning, 296 049 730 aktier á 4,50 kr	1 332 223 785
Balanseras i ny räkning ¹⁾	5 108 060 473
Summa	6 440 284 258
¹⁾ Varav till överkursfond	2 308 208 948

Not 41 Närstående

Koncernen står under ett betydande inflytande från Mats Paulsson, Fredrik Paulsson och Anita Paulsson tillsammans med familjer, barn och bolag. Som ett led i en generationsväxling sammanförde familjerna Paulsson under våren 2017 merparten av sina indirekta innehav i ett holdingbolag, Ekhaga Utveckling AB, som kontrolleras av Mats Paulssons son Fredrik Paulsson. Ekhaga Utveckling AB har 48,2 procent av rösterna. Peabs styrelseordförande Göran Grosskopf är 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 2020.

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.

Ekhaga Utveckling AB

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.

Annehem Fastigheter

Peabs styrelse beslutade under 2020 att föreslå utdelning av ett nybildat bolag, Annehem Fastigheter, innehållande Peabs helägda färdigställda fastigheter. Styrelsen kallade till extra stämma den 12 november 2020 och Peabs aktieägare beslutade i enlighet med styrelsens förslag om utdelning av Annehem Fastigheter. Utdelning och börsnotering genomfördes under december 2020. Annehemkoncernen står under betydande inflytande från Mats Paulsson tillsammans med familjer, barn och bolag genom deras ägande i företaget. Peabs styrelseordförande Göran Grosskopf är styrelseordförande i Annehem Fastigheter och Peabs VD/koncernchef Jesper Göransson är styrelseledamot i Annehem Fastigheter.

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 42.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen, Mkr	2020	2019
Transaktioner med samarbetsarrangemang		
Försäljning till samarbetsarrangemang	1 415	1 566
Inköp från samarbetsarrangemang	65	13
Räntetäkter från samarbetsarrangemang	35	48
Fordran på samarbetsarrangemang	1 421	1 375
Skuld till samarbetsarrangemang	11	2
Utdelning från samarbetsarrangemang	306	48
Kapitaltillskott till samarbetsarrangemang	78	567
Borgensförbindelser till förmån för samarbetsarrangemang	3 104	2 914
Transaktioner med Skistar		
Försäljning till SkiStar	353	232
Inköp från SkiStar	1	2
Transaktioner med Ekhaga Utveckling AB		
Försäljning till Ekhaga Utveckling AB	45	51
Inköp från Ekhaga Utveckling AB	67	73
Fordran på Ekhaga Utveckling AB	4	5
Skuld till Ekhaga Utveckling AB	9	10
Kontant utdelning till Ekhaga Utveckling AB	-	259
Värdet av utdelning av Annehem Fastigheter den 11 december 2020 till Ekhaga Utveckling AB	431	-
Transaktioner med AB Axel Granlund/Volito		
Försäljning till AB Axel Granlund/Volito	1	8
Skuld till AB Axel Granlund/Volito	1	-
Kontant utdelning till AB Axel Granlund/Volito	-	82
Värdet av utdelning av Annehem Fastigheter den 11 december 2020 till AB Axel Granlund/Volito	137	-
Transaktioner med Annehem Fastigheter ¹⁾		
Försäljning till Annehem Fastigheter	2	-
Fordran på Annehem Fastigheter	7	-
Skuld till Annehem Fastigheter	2	-

Sammanställning över närståendetransaktioner

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Transaktioner med dotterföretag		
Försäljning till dotterföretag	340	338
Inköp från dotterföretag	72	79
Räntekostnader till dotterföretag	58	69
Fordran på dotterföretag	1 655	2 479
Skuld till dotterföretag	2 826	3 195
Kapitaltillskott till dotterföretag	2 061	98
Transaktioner med Ekhaga Utveckling AB		
Kontant utdelning till Ekhaga Utveckling AB	-	259
Värdet av utdelning av Annehem Fastigheter den 11 december 2020 till Ekhaga Utveckling AB	431	-
Transaktioner med AB Axel Granlund/Volito		
Kontant utdelning till AB Axel Granlund/Volito	-	82
Värdet av utdelning av Annehem Fastigheter den 11 december 2020 till AB Axel Granlund/Volito	137	-
Transaktioner med Annehem Fastigheter ¹⁾		
Fordran på Annehem Fastigheter	3	-

¹⁾ Försäljning avser perioden efter utdelning av Annehem Fastigheter.

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. Under 2020 har VD och koncernchef, Jesper Göransson, anlitat Peabs Byggservice för privata tjänster. Tjänsterna har utförts till marknadsmässiga villkor och totalbeloppet understiger 1 Mkr.

Transaktionsvillkor

Transaktioner med närstående bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor.

Not 42 Koncernföretag

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

Företag	Org.nummer	Säte	Antal andelar	Kapital andel ^(1) 2)	Redovisat värde i moderbolaget, Mkr	
					2020	2019
Peab Sverige AB	556099-9202	Båstad	1 000 000	100,0%	3 622	3 622
Peab Industri AB	556594-9558	Ängelholm	82 521 948	100,0%	2 588	2 588
Peab Finans AB	556552-1324	Båstad	1 000 000	100,0%	1 616	1 616
Peab Försäkrings AB	556511-5408	Båstad	6 150 000	100,0%	1 370	1 370
Peab Anläggning AB	556568-6721	Båstad	2 900 000	100,0%	892	892
Peab Bygg Norge AS	920 003 672	Tromsø	1 000	100,0%	861	861
Peab Oy	1509374-8	Helsingfors	1 000	100,0%	488	488
Flygstaden Intressenter i Söderhamn AB	556438-9665	Båstad	10 000	100,0%	241	241
Bröderna Paulsson Peab AB	556113-4114	Båstad	7 654 450	100,0%	157	157
Peab Support AB	556061-1500	Stockholm	700 000	100,0%	115	85
Peab Projektutveckling AB	556715-0254	Båstad	1 000	100,0%	71	41
Birsta Fastigheter AB	556190-3765	Helsingborg	480 600	100,0%	60	60
Sieglo AB	556556-0595	Båstad	20 000	100,0%	27	27
Vejby Transport & Miljö AB	556240-2742	Ängelholm	1 000	100,0%	1	1
Peab Norden AB	556134-4333	Båstad	-	-	-	1
Fastighets AB Skeppsdockan i Malmö	556563-0711	Ängelholm	1 000	100,0%	0	0
Peabskolan AB	556442-7432	Båstad	1 000	100,0%	0	0
Peab Skandinavien AB	556568-8784	Båstad	1 000	100,0%	0	0
Peab Grevie AB	556715-0213	Båstad	1 000	100,0%	0	0
Skåne Projektfastigheter AB	556471-9143	Båstad	1 375	100,0%	0	0
Peab Lokal AB	559025-6607	Solna	1 000	100,0%	0	0
Peab Förslöv Holding AB	559283-3635	Stockholm	1 000	100,0%	0	-
Peab Vejby AB	556663-2682	Båstad	-	-	-	0
Annehem Fastigheter AB	559220-9083	Båstad	-	-	-	0
Summa					12 109	12 050

¹⁾ Kapitalandelen överensstämmer med rösträttsandelen.

²⁾ Förutom de koncernföretag som förvärvades under år 2020 överensstämmer kapitalandelen 2020 med kapitalandelen för år 2019.

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	13 751	13 930
Inköp	0	0
Lämnade aktieägartillskott	2 061	98
Utdelning Annehem Fastigheter	-2 001	-
Försäljning/likvidation	-224	-277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 587	13 751
Ingående uppskrivningar	100	100
Utgående ackumulerade uppskrivningar	100	100
Ingående nedskrivningar	-1 801	-1 985
Försäljning/likvidation	224	255
Årets nedskrivning	-1	-71
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 578	-1 801
Utgående redovisat värde	12 109	12 050

Andelar i koncernföretag har i moderbolagets redovisning under året nedskrivits med -1 Mkr (-71) 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".

Specifikation av övriga koncernföretag

Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ⁽¹⁾⁽²⁾	Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ⁽¹⁾⁽²⁾
3F Eiendom AS	998 735 068	Tromsø	100,0%	Kranor AS	976 313 062	Slemmestad	100,0%
AB Roler	556100-0729	Örebro	100,0%	Krantorp KB	969623-0540	Mölnadal	100,0%
Aktiebolaget Smidmek Eslöv	556232-3963	Eslöv	100,0%	Kreaton AB	556644-5010	Göteborg	100,0%
Ale Exploatering AB	556426-2730	Göteborg	100,0%	Lambertsson Kran AB	556543-5293	Båstad	100,0%
ANS Solligården	957 524 346	Lysaker	100,0%	Lambertsson Oy	0937993-4	Helsingfors	100,0%
ATS Kraftservice AB	556467-5998	Båstad	100,0%	Lambertsson Sverige AB	556190-1637	Båstad	100,0%
ATS Tjänster AB	556501-1011	Helsingborg	100,0%	Loviselunds Fastighets AB	559254-2418	Stockholm	100,0%
Berg & Betongtätning i Sverige AB	559059-6473	Båstad	100,0%	Lättklinkerbetong AB	556239-1721	Alingsås	100,0%
Bjurhovda Fastighets AB	559254-2384	Stockholm	100,0%	Mauritz Larsson Byggnads AB	556036-8242	Båstad	100,0%
Björn Bygg AS	943 672 520	Tromsø	100,0%	Nesveien 15 AS	919 202 173	Lysaker	100,0%
Bodenus AB	556279-8768	Boden	100,0%	Norrberga Exploaterings AB	556809-1846	Solna	100,0%
Bogstrand AS	996 043 428	Harstad	100,0%	Norrvikens Fastigheter AB	556703-1470	Stockholm	100,0%
Båråmo i Värnamo AB	556713-7871	Båstad	100,0%	Nye Egne Hjem AS	913 624 149	Lysaker	100,0%
CBT Næring 2 AS	921 682 301	Lysaker	100,0%	Olof Mobjer Entreprenad AB	556445-1275	Båstad	100,0%
DGV i Enskede AB	556750-3791	Stockholm	100,0%	Olsson & Zarins Baltinvest AB	556439-3592	Uppsala	100,0%
Eldslundfastigheter Sverige AB	556750-2165	Linköping	100,0%	Paletten i Valla AB	559019-1887	Solna	100,0%
Erik Foss AS	916 162 898	Ålesund	100,0%	Partille 11 Bostad 4A AB	556960-0389	Göteborg	100,0%
Eventes II Ky	3139237-7	Helsingfors	100,0%	Partille 11 Bostad BR 1 AB	556960-0330	Göteborg	100,0%
Fastighets AB Gamlestadens Smedja	559240-9345	Solna	100,0%	Partille 11 Bostad BR 2 AB	556960-0348	Göteborg	100,0%
Fastighets AB Isolatorn	556913-9644	Solna	100,0%	Partille 11 Bostad Holding AB	556958-4146	Göteborg	100,0%
Fastighets AB Linjalen 2 i Nyköping	559241-0863	Solna	100,0%	Partille Port Holding AB	556960-0264	Göteborg	100,0%
Fastighets AB Partille 11	556518-4354	Göteborg	100,0%	Peab Alp Lodge AB	559019-1903	Solna	100,0%
Fastighets AB Partille 11:70	559265-7992	Solna	100,0%	Peab Anlegg AS	913 502 566	Lysaker	100,0%
Fastighets AB Spelhagen	556795-0992	Solna	100,0%	Peab AS	990 040 729	Lysaker	100,0%
Fastighetsaktiebolaget Ekudden	556628-0326	Alingsås	100,0%	Peab Asfalt A/S	18 298 503	Silkeborg	100,0%
Fastighetsaktiebolaget Kronos	559265-7950	Solna	100,0%	Peab Asfalt AB	556098-8122	Båstad	100,0%
Fastighetsaktiebolaget Teide	559265-8040	Stockholm	100,0%	Peab Asfalt Norge AS	994 628 577	Oslo	100,0%
Fastighetsbolaget Arnö i Nyköping AB	559240-9279	Falun	100,0%	Peab Asfalt Väst AB	559132-6508	Göteborg	100,0%
Fastighetsbolaget Måsbodarna Tre AB	556691-9907	Solna	100,0%	Peab Asfaltfräsning AB	559196-4191	Båstad	100,0%
Furuspecialen i Nyköping Fastighets AB	556695-9986	Solna	100,0%	Peab Bemanning AB	556737-7683	Solna	100,0%
Fältjägaren 7 AB	556855-7176	Östersund	100,0%	Peab Bemanning AS	991 687 971	Lysaker	100,0%
G Nilsson Last & Planering i Ranseröd AB	556236-0908	Båstad	100,0%	Peab Bildrift Norden AB	556707-8380	Helsingborg	100,0%
Grunnarbeid Lysaker AS	996 217 981	Lysaker	100,0%	Peab Bildrift Norge AS	892 890 692	Lysaker	100,0%
Hagström i Nås AB	556377-1376	Vansbro	100,0%	Peab Bildrift Sverige AB	556313-9608	Helsingborg	100,0%
Hanbjelken AB	556699-4306	Solna	100,0%	Peab Bivacken i Växjö AB	559043-4774	Växjö	100,0%
Husgruppen i Alingsås KB	969728-7887	Göteborg	100,0%	Peab Bolig Prosjekt AS	990 892 385	Lysaker	100,0%
HälsingeBygg i Hudiksvall AB	556624-4025	Hudiksvall	100,0%	Peab Borås Exploatering AB	556651-7727	Båstad	100,0%
INSPI Sweden AB	556796-7970	Stockholm	100,0%	Peab Bostad AB	556237-5161	Stockholm	100,0%
K.Nordang AS	936 574 696	Stranda	100,0%	Peab Bostadsproduktion AB	556554-6487	Båstad	100,0%
KB Brämaregården 18:4	969638-3364	Kristianstad	100,0%	Peab BU Drift AB	559076-5516	Solna	100,0%
KB Klagshamn Exploatering	916563-4412	Båstad	100,0%	Peab BU Holding 1 AB	559019-1846	Solna	100,0%
KB Messingen	916837-9817	Stockholm	100,0%	Peab BU Holding 10 AB	559283-3718	Stockholm	100,0%
KB MURAREN 105	916837-9544	Mölnadal	100,0%	Peab BU Holding 2 AB	559036-7396	Solna	100,0%
KB Muraren 135	916837-9841	Båstad	100,0%	Peab BU Holding 3 AB	559076-5466	Solna	100,0%
KB Möllevarvet	969639-7877	Båstad	100,0%	Peab BU Holding 4 AB	559118-0871	Solna	100,0%
Kehitysytio Pyyntikki Oy	2214064-5	Helsingfors	100,0%	Peab BU Holding 5 AB	559091-5160	Solna	100,0%
Kiinteistö Oy City Garden	2625235-3	Tammerfors	100,0%	Peab BU Holding 6 AB	559076-5524	Solna	100,0%
Kiinteistö Oy Eventes II	1582860-1	Esbo	100,0%	Peab BU Holding 7 AB	559065-1427	Solna	100,0%
Kiinteistö Oy Helsingin Karvaamokuja 1	2405933-0	Helsingfors	100,0%	Peab BU Holding 8 AB	559265-7901	Stockholm	100,0%
Kiinteistö Oy Mallanpuisto	1580499-2	Esbo	100,0%	Peab BU Holding 9 AB	559265-7893	Stockholm	100,0%
Kjølnes Eiendom AS	991 085 033	Skien	75,0%	Peab Byggservice AB	556066-3675	Båstad	100,0%
Kokpunkten Fastighets AB	556759-5094	Stockholm	100,0%	Peab Construction Syd AB	556292-2368	Båstad	100,0%
Kompetens och Kultur Norden AB	559141-0625	Båstad	100,0%	Peab Drivaarena AB	556741-8578	Solna	100,0%
Kompligens Fastigheter AB	556691-2555	Båstad	100,0%	Peab Drotten 10 AB	559032-4686	Solna	100,0%

	Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ⁽¹⁾⁽²⁾	Företag	Org.nummer	Säte	Kapital andel ⁽¹⁾⁽²⁾
1								
2	Peab Eiendomsutveckling AS	987 099 011	Lysaker	100,0%	Peab Kastanjeparken AB	556059-0910	Båstad	100,0%
3	Peab Eiendomsutveckling Nord AS	982 794 528	Tromsø	100,0%	Peab Kiinteistökehitys Oy	3136811-5	Helsingfors	100,0%
4	Peab Etage AB	559019-1895	Solna	100,0%	Peab Kungälv Holding AB	559283-3825	Stockholm	100,0%
5	Peab Fanna 32:28 AB	559265-7927	Solna	100,0%	Peab Landskampen AB	559164-5907	Solna	100,0%
6	Peab Fastighet AB	559091-3538	Solna	100,0%	Peab Markutveckling AB	556949-4437	Solna	100,0%
7	Peab Fastigheter i Växjö AB	556716-6664	Båstad	100,0%	Peab Messingen Kv4 AB	559181-9494	Solna	100,0%
8	Peab Fastighetsutveckling AB	556824-8453	Båstad	100,0%	Peab PGS AB	556428-5905	Båstad	100,0%
9	Peab Fastighetsutveckling Sverige AB	556825-9856	Båstad	100,0%	Peab Projektfastigheter AB	556202-6962	Stockholm	100,0%
10	Peab Fastighetsutveckling Syd AB	556699-8430	Båstad	100,0%	Peab Projektutveckling Väst AB	556092-9852	Göteborg	100,0%
11	Peab Flottiljen 26 AB	559265-7935	Solna	100,0%	Peab Property Gardner II Oy	3136812-3	Helsingfors	100,0%
12	Peab FU Almnäs AB	556594-9160	Solna	100,0%	Peab Qvillestaden AB	559283-3742	Stockholm	100,0%
13	Peab FU Bommen AB	556928-0752	Solna	100,0%	Peab Racketen AB	556721-1635	Stockholm	100,0%
14	Peab FU Brevet AB	559283-3627	Stockholm	100,0%	Peab Råsunda Holding AB	559030-7723	Solna	100,0%
15	PEAB FU Finland AB	559246-2831	Stockholm	100,0%	Peab Sannegården AB	559065-9792	Solna	100,0%
16	Peab FU Gennakern AB	556949-4312	Solna	100,0%	Peab Sp.z.o.o	40624	Warszawa	100,0%
17	Peab FU Holding 1 AB	556855-6954	Solna	100,0%	Peab Sturefors AB	559065-7499	Solna	100,0%
18	Peab FU Holding 2 AB	556864-4156	Solna	100,0%	Peab Support AS	998 622 670	Lysaker	100,0%
19	Peab FU Holding 3 AB	556866-8635	Solna	100,0%	Peab Support Oy	2586326-7	Helsingfors	100,0%
20	Peab FU Holding 4 AB	556946-9058	Solna	100,0%	Peab Söderbymalm 3:405 AB	556722-0735	Stockholm	100,0%
21	Peab FU Holding 5 AB	556979-7698	Solna	100,0%	Peab Teleterassen AB	559181-9478	Solna	100,0%
22	Peab FU Holding 6 AB	556649-9116	Båstad	100,0%	Peab Trading Nord AB	556715-4827	Solna	100,0%
23	Peab FU Holding 7 AB	559030-7301	Solna	100,0%	Peab Trading Solna AB	556793-1554	Solna	100,0%
24	Peab FU Holding 8 AB	559230-5469	Solna	100,0%	Peab Trading Väst AB	556594-9590	Göteborg	100,0%
25	Peab FU Holding 9 AB	559265-7885	Stockholm	100,0%	Peab Trading Öst AB	556778-8749	Stockholm	100,0%
26	Peab FU Husbacka AB	556946-9108	Solna	100,0%	Peab Transport & Maskin AB	556097-9493	Örkelljunga	100,0%
27	Peab FU Jupiter 11 AB	556892-3428	Solna	100,0%	Peab Tvärbanan AB	559241-1465	Solna	100,0%
28	Peab FU Jupiter 4 AB	556126-0745	Solna	100,0%	Peab Täljö Strandängar AB	559181-9379	Solna	100,0%
29	Peab FU Lager 2 AB	559076-5508	Solna	100,0%	Peab Utbygging AS	915 464 254	Tromsø	100,0%
30	Peab FU Ledvolten AB	559194-5570	Solna	100,0%	Peab Utveckling AB	559283-3726	Stockholm	100,0%
31	Peab FU Rebbelberga 147 AB	556470-0176	Solna	100,0%	Peab Utveckling Nord AB	556341-7228	Båstad	100,0%
32	Peab FU Vintrie 1 AB	559034-8925	Solna	100,0%	Peab Vagnpark AB	556234-0371	Båstad	100,0%
33	Peab FU Vintrie 5 AB	559241-1697	Solna	100,0%	Peab Åkermyntan 10 AB	556910-9290	Solna	100,0%
34	Peab FU Visby AB	556679-4862	Solna	100,0%	Peab Ädellövsboden 3 AB	559236-3245	Solna	100,0%
35	Peab FU Visby Exploatering AB	556800-9335	Solna	100,0%	Peab Ädellövsboden AB	559194-3179	Solna	100,0%
36	Peab Förskolan AB	556707-9719	Sigtuna	100,0%	Peab Ågaarena 1 AB	556741-8552	Solna	100,0%
37	Peab Gamlestads Plaza AB	559221-0057	Solna	100,0%	Peab Ängsviolen AB	559181-9403	Solna	100,0%
38	Peab Grundläggning AB	556154-7364	Båstad	100,0%	Peab Österplan 2 i Örebro AB	559081-4611	Solna	100,0%
39	Peab Hem AB	556077-8499	Båstad	100,0%	Peab Österplan 3 i Örebro AB	559081-4603	Solna	100,0%
40	Peab Hermelinen AB	556872-5633	Stockholm	100,0%	PeBri Glumslöv AB	556758-6853	Helsingborg	100,0%
41	Peab Holding AB	556594-9533	Båstad	100,0%	PEKO Fastighet AB	559220-8911	Solna	100,0%
42	Peab Högsbo 34:6 AB	556898-8553	Stockholm	100,0%	Projektfastigheter Götaland AB	556259-3540	Båstad	100,0%
43	Peab i Kungsbacka 8 AB	556789-7466	Göteborg	100,0%	Projektfastigheter Väst AB	556044-1866	Båstad	100,0%
44	Peab i Kungsbacka 9 AB	556791-4493	Göteborg	100,0%	Rankhus Tomtutveckling AB	559175-9187	Solna	100,0%
45	Peab i Valla AB	559019-1853	Solna	100,0%	Riksten Friluftstad AB	556547-8764	Stockholm	100,0%
46	Peab Industri Danmark A/S	40 964 460	Köpenhamn	100,0%	Rådasand AB	556042-8699	Lidköping	100,0%
47	Peab Industri Finland AB	556687-9226	Helsingborg	100,0%	Råsta Arenabostäder AB	556789-3002	Solna	100,0%
	Peab Industri Holding OY	3102070-9	Helsingfors	100,0%	Rörman Installation & Service Sverige AB	556026-0316	Sundbyberg	100,0%
	Peab Industri Norge AS	990 609 527	Lysaker	100,0%	Skandinaviska Byggelement AB	556034-2148	Helsingborg	100,0%
	Peab Industri OY	2977551-2	Helsingfors	100,0%	Skandinaviska Byggelement Holding AB	559206-1088	Ängelholm	100,0%
	Peab Industri Sverige AB	556594-9624	Ängelholm	100,0%	Skillingenäs AB	556587-0192	Båstad	100,0%
	Peab Industribyggnad i Norr AB	556851-7121	Båstad	100,0%	Skånehus AB	556547-6958	Båstad	100,0%
	Peab Infra Oy	2303725-2	Helsingfors	100,0%	Solberg Maskin AS	999 327 869	Heimdals	100,0%
	Peab Innovation H AB	559019-2497	Solna	100,0%	Stockholms Kommersiella Fastighets AB	556105-6499	Stockholm	100,0%
	Peab Invest Yek AB	556753-4226	Båstad	100,0%	Stora Hammar Exploatering AB	556763-4216	Vellinge	100,0%
	Peab Jockeyn AB	559175-8635	Solna	100,0%	Strandpromenaden Grunnan 1 AB	556924-8080	Skellefteå	100,0%
	Peab Johanneslust AB	559175-9773	Solna	100,0%	Strandvegen Næring AS	921 986 017	Tromsø	100,0%

Företag	Org.nummer	Säte	Kapitalandel ^{1) 2)}
Strandvegen Utvikling AS	916 575 939	Tromsø	100,0%
Strømsgodset Utvikling AS	925 193 372	Lysaker	100,0%
Strömstad Exploatering AB	559002-4518	Solna	100,0%
Swecem AB	556919-5760	Helsingborg	100,0%
Swerock AB	556081-3031	Helsingborg	100,0%
Swerock AS	983 065 309	Oslo	100,0%
Swerock Norge AS	987 013 117	Oslo	100,0%
Swerock Oy	1509160-3	Helsingfors	100,0%
Telge Peab AB	556790-5889	Södertälje	100,0%
Torghuset i Värnamo AB	556607-6807	Båstad	100,0%
TRANAB Markbyggnad AB	556687-3963	Örebro	100,0%
Trollhättan Traversen 4 AB	559265-8016	Stockholm	100,0%
Trondheimsveien 113 AS	994 535 250	Lysaker	100,0%
Tullholmsvikens Parkerings AB	559181-8769	Solna	75,0%
Ulriksdal Sopsug AB	559170-7715	Solna	100,0%
Ulriksdal Utveckling AB	556509-6392	Solna	100,0%
Ultimes III Holding Oy	3136774-5	Helsingfors	100,0%
Ultimes III Ky	3139119-8	Helsingfors	100,0%
Ultimes III PG Oy	3136775-3	Helsingfors	100,0%
Ultimes IV Holding Oy	3136770-2	Helsingfors	100,0%
Ultimes IV Ky	3139117-1	Helsingfors	100,0%
Ultimes IV PG Oy	3136772-9	Helsingfors	100,0%
Ultimes V Ky	3139121-9	Helsingfors	100,0%
Undertak- och Fasadentreprenader Sverige AB	556058-5837	Stockholm	100,0%
Verkstaden 17 i Västerås AB	559114-5916	Solna	100,0%
White Campus Corner AB	559019-1861	Solna	100,0%
Villa Strå Fastighets AB	559254-2376	Stockholm	100,0%
Visio Exploatering AB	556570-7030	Solna	100,0%
Värby Fastighets AB	556703-4771	Båstad	100,0%
Åkanten Smedstabäcken AB	559019-1929	Solna	100,0%

¹⁾ Kapitalandelen överensstämmer med rösträttsandelen.

²⁾ Förutom de koncernföretag som förvärvades under år 2020 (se not 6) överensstämmer kapitalandelen 2020 med kapitalandelen för år 2019.

Not 43 Obeskattade reserver

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Periodiseringsfond	2 711	2 392
Ackumulerade avskrivningar utöver plan, immateriella tillgångar	13	11
Ackumulerade avskrivningar utöver plan, maskiner och inventarier	0	0
Summa	2 724	2 403

Not 44 Kassaflödesanalys

Betalda räntor och erhållen utdelning

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Erhållen utdelning	327	103	500	200
Erhållna räntor	75	65	1	1
Erlagda räntor	-319	-330	-58	-68

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2020	2019	2020	2019
Resultatandel joint ventures		-141	-327		
Erhållen utdelning från joint ventures		306	47		
Av- och nedskrivningar		1 739	1 258	10	75
Orealiserade valutakursdifferenser		93	-7		
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar		-118	-142		
Rearesultat försäljning av dotterföretag/rörelse		9	-67		
Avsättningar		186	89	2	5
Förändring verkligt värde finansiella instrument		25	40		
Resultat från utdelning av Annehem Fastigheter	46	-952	-		
Övrigt		-	89		
Summa		1 147	980	12	80

Transaktioner som inte medför betalningar

Koncernen, Mkr	2020	2019
Förvärv av tillgång genom leasing	1 482	447

Förvärv av dotterföretag/rörelse			
Koncernen, Mkr			
	2020	2019	
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	1 608	3	
Materiella anläggningstillgångar	1 636	23	
Finansiella anläggningstillgångar	71	-	
Uppskjutna skattefordringar	158	3	
Projekt- och exploateringsfastigheter samt varulager	695	2	
Kundfordringar och övriga rörelsefordringar	359	-	
Likvida medel	59	0	
Räntebärande skulder	-	-12	
Räntebärande skulder (leasing)	-361	-	
Ägarlån till säljande bolag (förvärvade fordringar) ¹⁾	-746	-	
Uppskjutna skatteskulder	-57	-5	
Avsättningar	-371	-	
Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder	-608	-4	
	2 443	10	
Avgår: Tidigare andelsvärde i joint venture	-	12	
Förvärvade nettotillgångar	2 443	22	
<i>Köpeskilling</i>			
	2 443	22	
Utbetald köpeskilling	2 443	22	
Avgår: Likvida medel i förvärvade företag	-59	0	
Påverkan på likvida medel	2 384	22	
¹⁾ Förvärvade fordringar redovisas till säljarens nominella värde och avräknas i Peab mot förvärvade skulder till motsvarande belopp.			
Avyttring av dotterföretag/rörelse			
Koncernen, Mkr			
	2020	2019	
<i>Avyttrade tillgångar och skulder</i>			
Materiella anläggningstillgångar	51	50	
Projekt- och exploateringsfastigheter samt varulager	1	116	
Kundfordringar och övriga rörelsefordringar	16	2	
Uppskjutna skatteskulder	-11	-	
Räntebärande skulder	-20	-	
Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder	-8	-66	
	29	102	
Avgår: Tidigare andelsvärde i joint venture	-	-6	
Avyttrade nettotillgångar	29	96	
<i>Försäljningspris</i>			
	20	163	
<i>Köpeskilling</i>			
	20	163	
Påverkan på likvida medel	20	163	
Likvida medel			
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:			
Koncernen, Mkr			
	2020	2019	
Kassa och bank	968	373	
Summa	968	373	

Not 45 Uppgifter om moderbolaget

Peab AB är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Båstad. Peab ABs aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Margretetorpsvägen 84, 269 73 Förslöv. Koncernredovisningen för år 2020 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. I koncernen ingår även ägd andel av innehaven i samarbetsarrangemang.

Not 46 Utdelning Annhem Fastigheter AB

Peab delade ut aktierna i Annhem Fastigheter AB till aktieägarna och aktierna noterades på Nasdaq Stockholm i december 2020. Första handelsdag var den 11 december 2020 och första handelskursen blev 35,00 kronor för B-aktien, vilket innebar ett börsvärde om cirka 2 065 Mkr. Resultat från utdelning av Annhem Fastigheter uppgick till 952 Mkr. Resultatet är belastat med avsättningar för hyresgarantier och övriga garantier med -59 Mkr. För mer information se avsnitt Annhem Fastigheter i Förvaltningsberättelsen.

Resultaträkning

Mkr	1 jan – 30 nov 2020
Nettoomsättning	171
Kostnader för produktion	-110
Försäljnings- och administrationskostnader	-26
Övriga rörelsekostnader	-5
Rörelseresultat	30
Finansnetto	-35
Resultat före skatt	-5
Skatt	-1
Periodens resultat	-6

Balansräkning

Mkr	30 nov 2020
Tillgångar	
Immateriella anläggningstillgångar	1
Materiella anläggningstillgångar	1 164
Förvaltningsfastigheter	418
Uppskjutna skattefordran	52
Summa anläggningstillgångar	1 635
Projekt- och exploateringsfastigheter	612
Övriga kortfristiga fordringar	32
Likvida medel	55
Summa omsättningstillgångar	699
Summa tillgångar	2 334
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	1 054
Skulder	
Uppskjutna skatteskulder	4
Räntebärande långfristiga skulder	710
Summa långfristiga skulder	714
Räntebärande kortfristiga skulder	463
Övriga kortfristiga skulder	103
Summa kortfristiga skulder	566
Summa skulder	1 280
Summa eget kapital och skulder	2 334

Not 47 Väsentliga händelser efter balansdagen

Nya finansiella och icke-finansiella mål

Mot bakgrund av det senaste årets strategiska affärer har Peab utvecklats allt tydligare till att vara en samhällsbyggare som, genom fyra samverkande affärsområden och lokal närvaro, finns över hela Norden. Affärsmodellen ger unika möjligheter att, med egna resurser och kontroll över hela värdekedjan, möta kundernas behov såväl som omvärldens förväntningar. I syfte att främja fortsatt värdeskapande har vi reviderat allt från mission, affärsidé och strategiska målområden till interna och externa finansiella och icke-finansiella mål.

Såväl de interna som de externa finansiella och icke-finansiella målen kategoriseras under de tidigare strategiska målområdena Nöjdaste kunderna i branschen, Bästa arbetsplatsen i branschen och Mest lönsamma företaget i branschen samt det nya, fjärde strategiska målområdet Ledande inom samhällsansvar i branschen. De externa målen är de vi särskilt vill lyfta fram och de utgör en delmängd av våra interna mål och handlingsplaner. Från och med 2021 kommer Peab att externt rapportera verksamhetens prestation genom uppföljning av nio mål, varav tre är finansiella och baseras på segmentsredovisning.

Reviderad mission: Vi förbättrar vardagen där livet levs.

Reviderad affärsidé: Peab är den nordiska samhällsbyggaren med lokal närvaro. Med fokus på egna resurser och lokala samarbetspartners utvecklar, anlägger och bygger vi vardagen där livet levs.

Peabs externa mål från och med 2021

- Nöjdaste kunderna i branschen; NKI > 75.
- Bästa arbetsplatsen i branschen; eNPS > Benchmark. Allvarliga olyckor: Nollvision allvarliga olyckor genom en ständigt minskande trend.
- Mest lönsamma företaget i branschen; Rörelsemarginal > 6 %, Nettoskuldssättningsgrad 0,3 – 0,7, Utdelning > 50% av årets resultat.
- Ledande inom samhällsansvar i branschen; Koldioxidintensitet, egen produktion: 60 % reduktion till 2030, Koldioxidintensitet, insatsvaror och köpta tjänster: 50 % reduktion till 2030, Jämställd rekrytering: Andel kvinnor som rekryteras inom produktionsnära kärnkompetenser ska alltid överstiga utbildningsmarknaden.

Valberedningens förslag av styrelseledamöter

Valberedningen för Peab AB föreslår omval av styrelseledamöterna Fredrik Paulsson, Malin Persson, Karl-Axel Granlund, Liselott Kilaas, Lars Sköld, Kerstin Lindell och Anders Runevad samt nyval av Magdalena Gerger. Mats Paulsson och Göran Grosskopf har båda av åldersskäl avböjt omval. Anders Runevad föreslås väljas som styrelseordförande.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47

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 1 april 2021

Göran Grosskopf
Styrelseordförande

Mats Paulsson
Vice styrelseordförande

Karl-Axel Granlund
Styrelseledamot

Kerstin Lindell
Styrelseledamot

Fredrik Paulsson
Styrelseledamot

Malin Persson
Styrelseledamot

Lars Sköld
Styrelseledamot

Liselott Kilaas
Styrelseledamot

Anders Runevad
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 1 april 2021. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 6 maj 2021.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2021
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 2020 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 16–31, 57–60 och 138–142. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 33–132 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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 16–31, 57–60 och 138–142. 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed 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 upp- och arbete utfört baserat på nedlagda kostnader per balansdagen i förhållande till bedömda totala kostnader vid projektets färdigställande. Befarade förluster kostnadsförs, så snart de är kända.

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

Hur området har beaktats i revisionen

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

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

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

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

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

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

Värdering av projekt- och exploateringsfastigheter

Se not 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 14 074 Mkr (16 948). Fastigheterna redovisas som varulager bland omsättningstillgångar. Värdering sker till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet baserat på rådande prisnivå på respektive ort. Förändringar i utbud och efterfrågan kan ändra bedömningen av redovisade värden och nedskrivningsbehov kan uppstå.

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

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

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

Hur området har beaktats i revisionen

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–32 respektive 138–152. Annan information består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. 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 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 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 revisionsssed 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig 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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 16–31, 57–60 och 138–142 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 revisionsssed 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 6 maj 2020. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 1992.

Förslöv den 1 april 2021

KPMG AB

Dan Kjellqvist

Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport 2020



God bolagsstyrning bygger på förtroende som skapas genom öppenhet och transparens. Det underlättar förståelsen för att bolaget leds med tydliga strategier, ansvarsfullt och med långsiktigt perspektiv. Så arbetar vi i Peab för att skapa värden för våra aktieägare, kunder, medarbetare och övriga intressenter.

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, uppförandekod samt övriga interna policyer, riktlinjer och regelverk som styrelse och koncernledning beslutar om.

Bolagsstyrningsrapporten är inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna. Bolagets revisor tar del av bolagsstyrningsrapporten och uttalar sig om att bolagsstyrningsrapporten har 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.

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 2020 följande mångfaldspolicy (överensstämmelse 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 bolagsstämموالدا ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas. Valberedningen noterade i sitt motiverade yttrande att även om andelen kvinnliga stämموالدا styrelseledamöter minskat från 37,5 till 33 procent, genom utökningen av styrelsen med en manlig styrelseledamot, ligger ambitionen att eftersträva en jämn könsfördelning fast över tid.

Vid årsstämman den 6 maj 2020 Grevieparken, Grevie var 174 aktieägare närvarande, personligen eller genom ombud. Dessa representerade

71,6 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.

Extra bolagsstämma hölls torsdagen den 12 november 2020 vid vilken det beslutades att dela ut samtliga aktier i det helägda dotterbolaget Annehem Fastigheter AB. I syfte att motverka spridning av covid-19 genomfördes denna stämma enbart genom poströstning, utan fysisk närvaro av aktieägare, ombud eller andra, i enlighet med 22 § lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor. I poströstningen deltog 216 aktieägare som representerade drygt 77 procent av det totala antalet röster i bolaget.



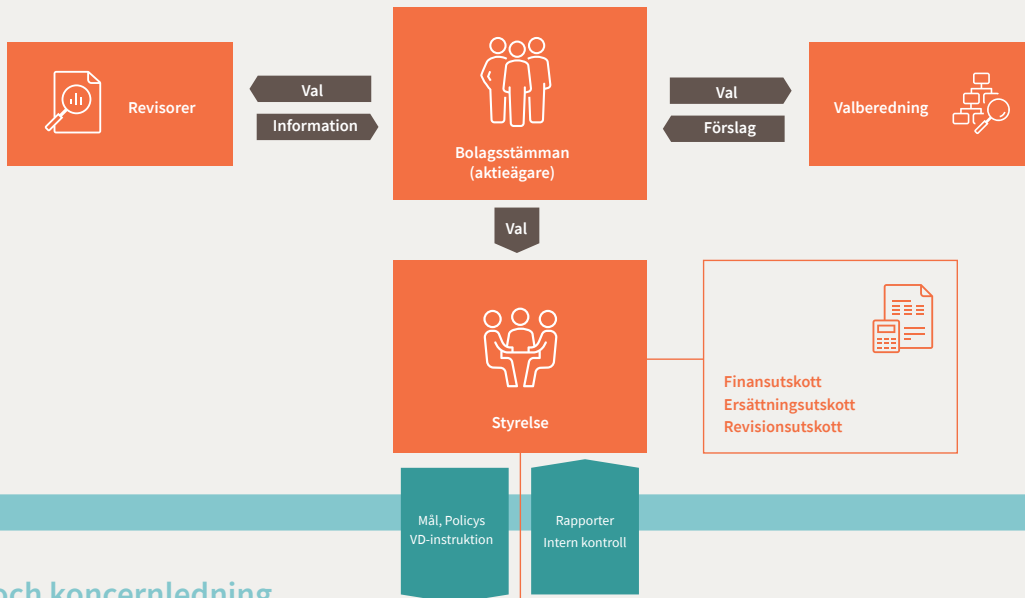
Styrelsen och dess arbete

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 2020 beslutades att styrelsen skulle bestå av nio ledamöter. Följande personer valdes som styrelseledamöter:

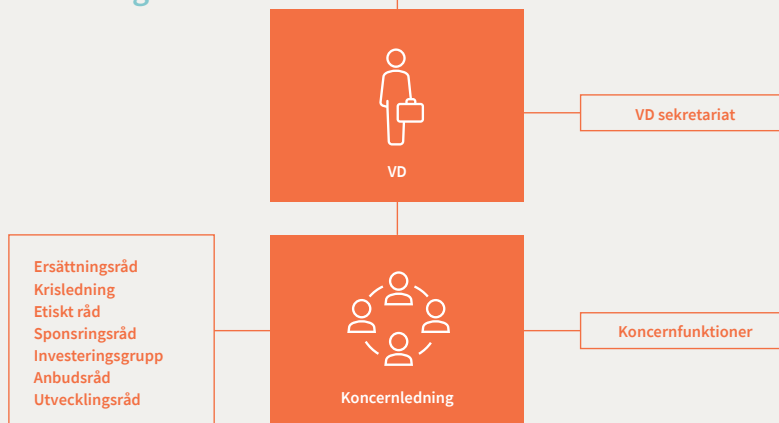
- Karl Axel Granlund, omval
- Göran Grosskopf, omval
- Liselott Kilaas, omval
- Kerstin Lindell, omval
- Fredrik Paulsson, omval
- Mats Paulsson, omval
- Malin Persson, omval
- Anders Runevad, nyval
- Lars Sköld, omval

Göran Grosskopf utsågs av årsstämman till styrelsens ordförande och Mats Paulsson till dess vice ordförande. De av aktieägarna valda styrelseledamöterna uppbär arvode för uppdraget som styrelseledamot och, i förekommande fall, utskottsledamot i enlighet med beslut fattat på årsstämman. Styrelsens arvoden redovisas i not 10 i årsredovisningen.

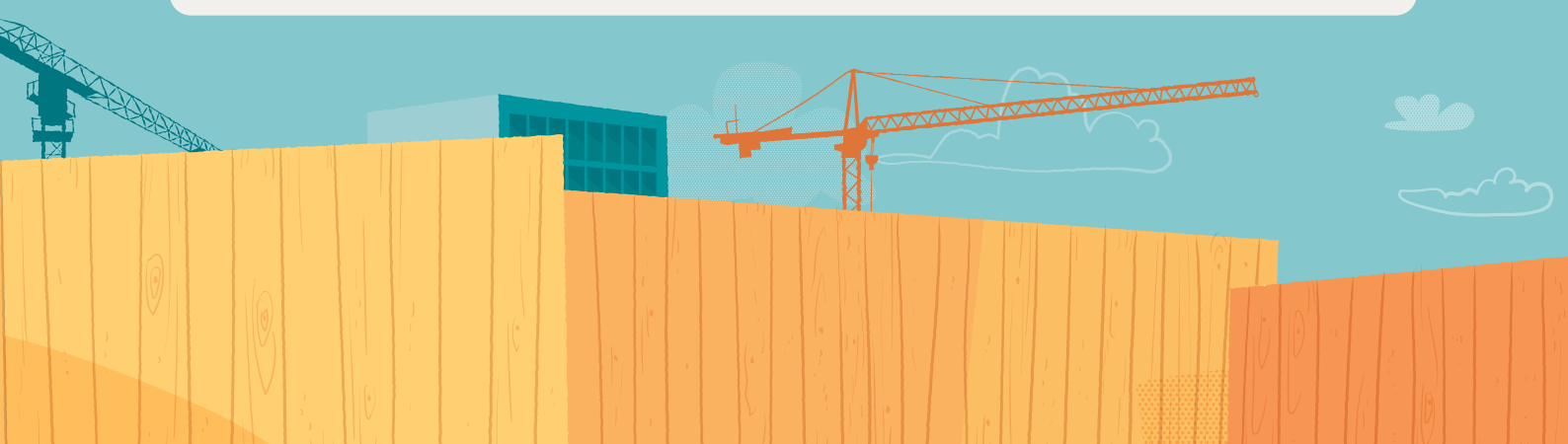
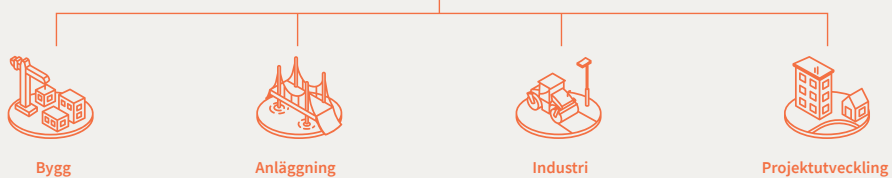
Ägare och styrelse



VD och koncernledning



Affärsområdesledning



Styrelsesammanträden, närvaro 2020

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	6/6	O	2/2	O	9/9
Mats Paulsson	Nej	Nej	13/13			L	2/2		
Karl-Axel Granlund	Ja	Ja	13/13			L	2/2	L	9/9
Kerstin Lindell	Ja	Ja	13/13	L	6/6				
Fredrik Paulsson	Nej	Nej	13/13					L	9/9
Malin Persson	Ja	Ja	13/13						
Anders Runevad (fr o m 200506)	Ja	Ja	9/9						
Lars Sköld	Ja	Ja	13/13	O	6/6				
Liselott Kilaas	Ja	Ja	13/13	L	6/6				

Arbetsgarerepresentanter

Patrik Svensson, ordinarie	13/13
Kim Thomsen, ordinarie	13/13
Egon Waldemarsson, ordinarie	13/13
Torsten Centerdal, suppleant	13/13
Cecilia Krusing, suppleant	13/13

O - ordförande L - ledamot

Följande arbetsgarerepresentanter var vid årsstämman 2020 utsedda av arbetsgareorganisationerna: Patrik Svensson, Kim Thomsen och Egon Waldemarsson (ledamöter), Torsten Centerdal och Cecilia Krusing (suppleanter).

Under 2020 hölls tretton styrelsesammanträden. Av dessa var fem ordinarie styrelsesammanträden (inkluderande det konstituerande styrelsesammanträdet) och åtta extra styrelsesammanträden. Fyra av de extra styrelsemötena 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 arbetsordningen för styrelsen. Styrelsen utvärderar sitt arbete årligen och utvärderingen inför nomineringen till årsstämman 2020 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 2020:

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

Revisionsutskottet bereder styrelsens arbete med att övervaka och 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. Vid revisionsutskottets sammanträden deltar representanter för koncernledningen som föredragande i relevanta frågor. Revisionsutskottet har haft sex sammanträden under 2020, varav ett möte hölls per capsulam. Huvudansvarig revisor deltog i relevanta delar under två av dessa sammanträden. Revisionsutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

Finansutskott

Ledamöter under 2020:

- 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. Inom av styrelsen fastställda ramar fattar finansutskottet även beslut avseende vissa företagsförvärv, enskilda investeringar i fastigheter samt anbud. Vid finansutskottets sammanträden deltar representanter från koncernledningen som föredragande. Finansutskottet har haft nio sammanträden under 2020. Finansutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

Ersättningsutskott

Ledamöter under 2020:

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

Ersättningsutskottet bereder styrelsens beslut i fråga om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare och följer och utvärderar pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet följer och utvärderar också tillämpningen av den av bolagsstämman årligen fastställda Ersättningspolicyen samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i koncernen.

Vidare lämnar ersättningsutskottet förslag till styrelsen avseende vd:s lön och övriga villkor, i enlighet med den av bolagsstämman årligen fastställda Ersättningspolicy. Ersättningsutskottet beslutar 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 2020. Ersättningsutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

Ersättning till bolagsledningen

Årsstämman 2020 beslutade om Ersättningspolicy för koncernledningen. Ersättningspolicyen finns tillgänglig på Peabs webbplats www.peab.se. Information om lön och andra ersättningar till vd och övriga personer i koncernledningen återfinns i not 10 i årsredovisningen samt på webbplatsen.

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 2020 valdes KPMG till bolagets revisor med auktoriserade revisorn Dan Kjellqvist som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2021.

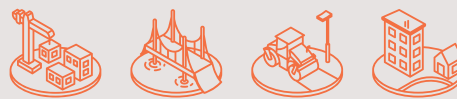
Utöver revision har revisor endast tillhandahållit Peab tjänster i form av redovisnings- och skattekonsultationer, vissa analyser i samband med förvärv och avyttringar samt vid utdelning av dotterbolaget Annhem Fastigheter AB.



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 större delen av 2020 av vd och koncernchef (CEO), CFO, COO, CCO och respektive affärsområdeschef för affärsområdena Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling, totalt åtta personer. För affärsområde Industri, som vuxit under året bland annat genom förvärvet från YIT, infördes en ny styrningsmodell med start den 19 oktober 2020, varigenom styrning och ledning sker från bolagsnivå av respektive vd vilken rapporterar till utsedd medlem i koncernledningen (COO eller CFO). Industribolagen rapporteras fortsatt externt som ett affärsområde. Som en följd av denna förändring lämnade affärsområdeschefen för Industri sin roll och därmed koncernledningen. Samtidigt utsågs en strategichef (CSO) som sedan den 1 november 2020 ingår i koncernledningen med ansvar bland annat för digitalisering och ökad effektivisering av ledning och styrning.

Koncernledningen sammanträder en gång per månad med inriktning på operativ styrning av verksamheten, uppföljning av affärsplanen och strategiska frågor. Vid sammanträden adjungeras vid behov ansvariga för koncernfunktionerna och andra befattningshavare.



Affärsområdena

Koncernens operativa verksamhet bedrivs i de fyra affärsområdena Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling. Affärsområdena Bygg, Anläggning och Projektutveckling 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.

Verksamheten i affärsområde Industri drevs under större delen av 2020 på samma sätt som de övriga affärsområdena. Från och med den 19 oktober 2020 drivs verksamheten inom Industri av respektive vd för i affärsområdet ingående större bolag, totalt fem stycken, och varje sådan vd rapporterar till utsedd medlem i koncernledningen. Respektive vd i bolag inom affärsområde Industri ansvarar för att bolaget 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.

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.

Intern styrning och kontroll

Syftet med processen för intern styrning och kontroll är att uppnå rimlig säkerhet för styrelse, ledning och övriga intressenter 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 är väsentliga delar i denna process.

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, verksamhetsledningssystem och dokumenterade rapporteringsvägar avseende finansiell information.

Risakanalys

Risakanalys 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. Från och med 2021 har styrelsen även fastställt Policy för närstående-transaktioner. Bolagsstämman fastställer årligen Ersättningspolicyen.

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

Uppföljning

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

utvärdering avseende styrning och kontroll av den finansiella rapporteringen görs vid det första ordinarie styrelsesammanträdet som äger rum efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen har för verksamhetsåret 2020 utvärderat behovet av internrevisionsavdelning och kommit fram till att den etablerade kontrollstrukturen i Peab innebär en erforderlig styrning och kontroll av koncernen. För närvarande är det därför inte motiverat med en funktion för internrevision i bolaget.

Övriga obligatoriska upplysningar enligt 6 kap 6 § årsredovisningslagen

- Direkta och indirekta aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget redovisas i Förvaltningsberättelsen under avsnittet Peabaktien.
- Det finns inga begränsningar i bolagsordningen i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma, vilket även framgår i Förvaltningsberättelsen under avsnittet Peabaktien.
- I bolagsordningen föreskrivs att tillsättande av styrelseledamöter ska ske vid årsstämma i bolaget. Bolagsordningen innehåller inte några bestämmelser om entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.
- Bolagsstämmans bemyndigande till styrelsen att besluta att bolaget ska ge ut nya aktier redovisas i Förvaltningsberättelsen under avsnittet Peabaktien.
- Bolagsstämmans bemyndigande till styrelsen att besluta att bolaget ska förvärva egna aktier redovisas i Förvaltningsberättelsen under avsnittet Innehav av egna aktier.

Avvikelser från koden

Peab har valt att avvika från koden enligt nedanstående.

Kodregel 9:2

Styrelsens ordförande kan vara ordförande i Ersättningsutskottet.

Övriga bolagsstämموvalda ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Avvikelse

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

Förklaring till avvikelse

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

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten till årsstämman i Peab AB org. nr. 556061-4330

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2020 på sidorna 138–142 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 1 april 2021

KPMG AB

Dan Kjellqvist

Auktoriserad revisor

Styrelse



Göran Grosskopf

f. 1945. Invald 2004.

Professor, Jur dr och Ekonomie dr h.c.

Styrelseordförande i Peab AB, BrainHeart Energy AB, Annehem Fastigheter AB, Stiftelsen Stefan Paulssons Cancerfond, Stefan Paulsson Invest AB och Mats Paulssons stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande.

Styrelseledamot i Maven Wireless AB, ColoPlus 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 och Stiftelsen Stefan Paulssons Cancerfond.

Tidigare olika ledande befattningar inom Peab sedan 1959.

Innehav: 3 861 354 A-aktier, 8 109 175 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.

Civ ing, Tekn Lic, Civ ek.

Styrelseordförande i Bona AB och 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 Skandinavien AB och i Ekhaga Utveckling AB.

Styrelseordförande i Bjäre Invest 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 Mekonomen.

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 Klöverm Fastigheter AB.

Innehav: 20 000 B-aktier



Liselott Kilaas

f. 1959. Invald 2018.

Magisterexamen i matematik och statistik, MBA IMD Business School.

Styrelseordförande i Stamina Holldco AS, Implantica AB och Coala AB.

Styrelseledamot i Orkla ASA, Nobina AB, Memira AB, Norsk Hydro ASA och Ambea AB.

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

Innehav: Inget



Anders Runevad

f. 1960. Invald 2020.

Civ ing.

Styrelseordförande i PGA National Sweden.

Styrelseledamot i Schneider electric, Nilfisk A/S och Vestas Wind Systems A/S.

Tidigare ledande befattningar: VD Vestas Wind Systems A/S, regionchef Ericsson.

Innehav: 10 000 B-aktier



Patrik Svensson

f. 1969. Utsedd 2007.

Lagbas Bygg Sverige.

Arbetsagarrepresentant Byggnads.

Innehav: Inget



Kim Thomsen

f. 1965. Utsedd 2008.

Byggnadsnickare Byggservice Sverige.

Arbetsagarrepresentant Byggnads.

Innehav: Inget



Egon Waldemarsson

f. 1954. Utsedd 2016.

Planerare Bygg Sverige.

Arbetsagarrepresentant Ledarna.

Innehav: 6 000 B-aktier



Torsten Centerdal

f. 1958. Utsedd 2013.

Beläggningsarbetare Industri Sverige.

Arbetsagarrepresentant (suppleant) SEKO.

Innehav: 10 000 B-aktier



Cecilia Krusing

f. 1971. Invald 2019.

Projektchef Bygg Sverige.

Arbetsagarrepresentant (suppleant) Unionen.

Innehav: Inget

De redovisade innehaven gäller per 2020-12-31. Innehaven inkluderar makes/makas, omyndiga barns och privata bolags innehav.

Koncernledning



Jesper Göransson
VD och koncernchef (CEO)
f. 1971
Anställd sedan 1996
Ekon mag.
Innehav: 441 800 B-aktier samt 633 200 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾



Niclas Winkvist
Ekonomi och Finans (CFO), del av affärsområde Industri
f. 1966
Anställd sedan 1995
Civ ek.
Innehav: 108 000 B-aktier samt 265 000 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾



Roger Linnér
Produktion (COO), del av affärsområde Industri
f. 1970
Anställd sedan 1996
Civ ing.
Innehav: 5 525 B-aktier samt 205 000 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾



Camila Buzaglo
Kommunikation (CCO)
f. 1971
Anställd sedan 2018
Fil.kand
Innehav: 8 400 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾



Stefan Danielsson
Affärsområde Bygg
f. 1969
Anställd sedan 2015
Högskole ing.
Innehav: 6 000 B-aktier samt 78 200 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾



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



Johan Dagertun
Strategichef (CSO)
f. 1985
Anställd sedan 2016
Civ ek.
Innehav: Inget



Göran Linder
Affärsområde Projektutveckling
f. 1968
Anställd sedan 2011
Civ ek.
Innehav: 69 500 B-aktier via kapitalförsäkring ¹⁾

Revisor

KPMG AB
Dan Kjellqvist
Huvudansvarig revisor

De redovisade innehaven gäller per 2020-12-31. Innehaven inkluderar makes/makas, omyndiga barns och privata bolags innehav.

¹⁾ Enligt anställningsavtal för ledande befattningshavare, kan hela eller delar av utfall av rörlig lön placeras i en kapitalförsäkring som huvudsakligen investerar i Peabaktier. Utfall av LTI-program ska 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 2020 uppgick Peabs börsvärde till 26,5 miljarder kronor (27,8).

Handel med Peabs aktie

Stängningskursen för Peabs B-aktie årets sista handelsdag den 30 december 2020 var 89,65 kr (93,75), vilket innebar en minskning med fyra procent under året. Den svenska aktiebörsen, mätt med Affärsvärldens generalindex, ökade under året med 13 procent. Under 2020 har Peabs B-aktie som högst noterats i 110,70 kr (94,85) och som lägst i 59,30 kr (71,00). Under 2020 omsattes totalt cirka 144 miljoner B-aktier (115) vilket motsvarade cirka 570 000 B-aktier per börsdag (460 000) och en omsättningshastighet på 55 procent.

Totalavkastning

Peabaktiens totalavkastning¹⁾ under 2020 uppgick till 3,23 procent, att jämföras med SIX Return Index på 14,83 procent. Under femårsperioden 1 januari 2016 till 31 december 2020 har totalavkastningen på Peabs B-aktie uppgått till 66,13 procent, att jämföras med SIX Return Index på 73,30 procent för samma period.

Aktier och aktiekapital

Det totala antalet Peabaktier uppgick vid ingången av 2020 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 2020 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 2020 till 1 086 984 B-aktier, motsvarande 0,4 procent av totalt antal aktier. Under 2020 har Peab inte gjort några återköp eller avyttringar av egna aktier.

Utdelning

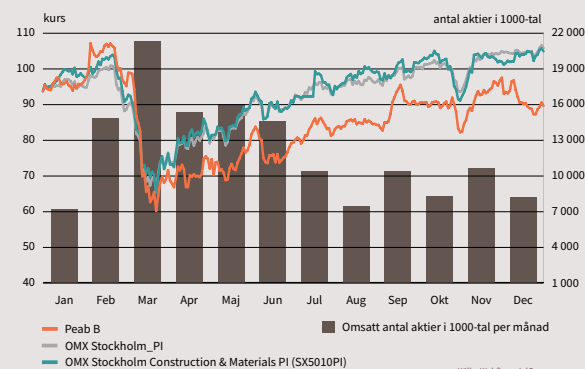
För 2020 föreslås en kontant utdelning med 4,50 kronor per aktie (-). För 2019 lämnades ingen kontant utdelning till följd av coronapandemin och osäkerheten kring den ekonomiska utvecklingen. Utdelningen av Annhem Fastigheter motsvarade 7 kronor per aktie vid utdelningstillfället den 11 december 2020.

Exkluderat de 1 086 984 aktier som innehas av Peab AB den 31 december 2020 och som ej berättigar till utdelning, innebär den föreslagna utdelningen ett utdelningsbelopp om 1 327 Mkr (-). Beräknat som en andel av koncernens redovisade resultat efter skatt enligt segmentsredovisning (exklusive effekt av utdelningen av Annhem Fastigheter om 952 Mkr) uppgår föreslagen utdelning till 66 procent (-).

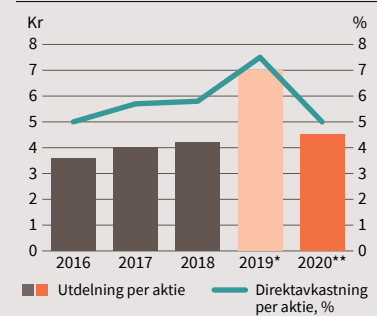
¹⁾ Utdelning för 2019 av Annhem motsvarade en utdelning på 7 kronor per aktie. Denna utdelning är inkluderad i totalavkastning.

Kursutveckling

1 januari – 31 december 2020

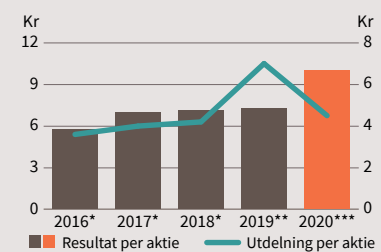


Utdelning och direktavkastning

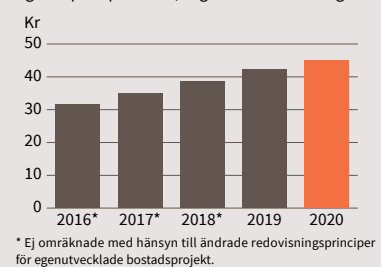


Nyckeltal

Resultat och utdelning per aktie, segmentsredovisning

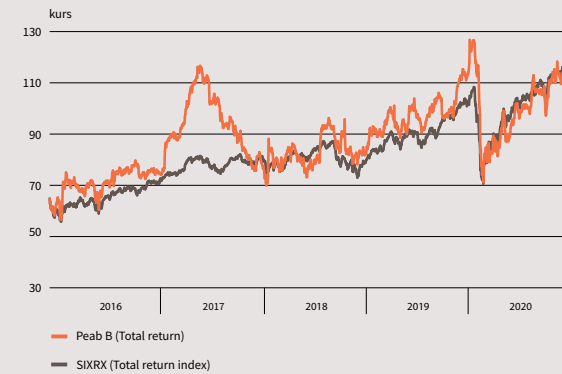


Eget kapital per aktie, segmentsredovisning



Totalavkastning¹⁾

31 december 2015 – 31 december 2020



¹⁾ Utdelning för 2019 av Annhem Fastigheter motsvarade en utdelning på 7 kronor per aktie. Utdelningen är inkluderad i totalavkastningen.

Ägarförteckning per 2020-12-31

	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 med familj	3 861 354	8 109 175	11 970 529	4,0%	7,7%
Peabs Vinstandelsstiftelse		12 019 000	12 019 000	4,1%	2,0%
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		11 801 783	11 801 783	4,0%	2,0%
Handelsbanken fonder		10 557 287	10 557 287	3,6%	1,7%
Familjen Kamprads stiftelse		8 600 000	8 600 000	2,9%	1,4%
STATE STREET BANK AND TRUST CO, W9		6 487 620	6 487 620	2,2%	1,1%
SIX SIS AG, W8IMY		4 429 633	4 429 633	1,5%	0,7%
JPM CHASE NA		3 717 243	3 717 243	1,3%	0,6%
PENSIONKASSAN SHB FÖRSÄKRINGSFÖRENING		3 607 000	3 607 000	1,2%	0,6%
AMF Försäkringar och Fonder		3 454 022	3 454 022	1,2%	0,6%
Pension, FUTUR		3 303 584	3 303 584	1,1%	0,5%
CBNY-DFA-INT SML CAP V		3 159 952	3 159 952	1,1%	0,5%
DEUTSCHE BANK AG, W8IMY		3 102 131	3 102 131	1,0%	0,5%
BNP PARIBAS SEC SERV LUXEMBOURG, W8IMY		3 039 290	3 039 290	1,0%	0,5%
Övriga aktieägare relaterade till familjen Paulsson	891 912	1 831 950	2 723 862	0,9%	1,8%
Övriga aktieägare	2 503 427	119 366 060	121 869 487	41,1%	23,9%
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 2020-12-31

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel av kapitalet, %	Andel av rösterna, %
1-500	35 948	1,7	0,8
501-1 000	6 416	1,8	0,9
1 001-5 000	7 597	6,1	3
5 001-10 000	1 301	3,2	1,6
10 001-15 000	438	1,8	0,9
15 001-20 000	234	1,4	0,7
20 001-	597	84	92,1
	52 531	100,0	100,0

Aktier och röster per aktieslag 2020-12-31

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

Nyckeltal per aktie

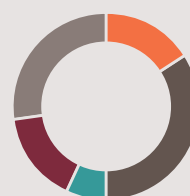
	2020	2019
Segmentsredovisning		
Resultat, kr	10,00	7,25
Eget kapital, kr	44,92	42,30
Kassaflöde före finansiering, kr	9,42	3,47
Redovisning enligt IFRS		
Resultat, kr	10,79	9,00
Eget kapital, kr	42,18	39,18
Kassaflöde före finansiering, kr	12,72	10,94
Börskurs vid årets slut, kr	89,65	93,75
Börskurs/eget kapital, %	213	239
Kontant utdelning, kr ¹⁾²⁾	4,50	-
Direktavkastning, % ³⁾	5,0	-
P/E-tal ³⁾	8	10

¹⁾ För 2020, styrelsens förslag till årsstämman.

²⁾ Utdelningen av Annhem Fastigheter motsvarade en utdelning på 7 kronor per aktie vid utdelningstillfället den 11 december 2020.

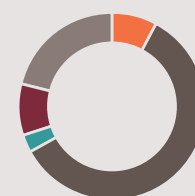
³⁾ Baserat på slutkurs vid årets slut.

Andel av kapitalet per 2020-12-31



Finansiella företag och fonder, 16%
 Övriga svenska juridiska personer, 34%
 Intresseorganisationer, 7%
 Utlandsboende ägare, 16%
 Svenska fysiska personer, 27%

Andel av rösterna per 2020-12-31



Finansiella företag och fonder, 8%
 Övriga svenska juridiska personer, 59%
 Intresseorganisationer, 3%
 Utlandsboende ägare, 9%
 Svenska fysiska personer, 21%

Flerårsöversikt

Koncernen, Mkr	2020	2019	2018 ¹⁾	2017 ¹⁾	2016 ¹⁾
Resultatposter, segmentsredovisning					
Nettoomsättning	57 417	55 349	52 233	49 981	46 054
Rörelseresultat	3 541	2 610	2 573	2 418	2 044
Resultat före skatt	3 433	2 579	2 518	2 458	1 996
Årets resultat	2 948	2 138	2 100	2 067	1 685
Resultatposter, IFRS					
Nettoomsättning	59 852	56 303	52 233	49 981	46 054
Rörelseresultat	3 922	3 285	2 573	2 418	2 044
Resultat före skatt	3 745	3 227	2 518	2 458	1 996
Årets resultat	3 181	2 656	2 100	2 067	1 685
Balansposter, segmentsredovisning					
Anläggningstillgångar, ej räntebärande	12 037	11 175	9 872	9 706	8 139
Anläggningstillgångar, räntebärande	1 257	1 086	1 445	1 520	1 762
Omsättningstillgångar, ej räntebärande	22 257	25 584	23 983	19 893	20 050
Omsättningstillgångar, räntebärande	1 053	517	2 016	1 006	1 398
Summa tillgångar	36 604	38 362	37 316	32 125	31 349
Eget kapital	13 251	12 479	11 348	10 332	9 340
Långfristiga skulder, ej räntebärande	1 794	1 162	1 100	1 041	1 136
Långfristiga skulder, räntebärande	2 754	3 266	5 194	2 573	2 728
Kortfristiga skulder, ej räntebärande	15 376	15 583	17 856	17 010	15 851
Kortfristiga skulder, räntebärande	3 429	5 872	1 818	1 169	2 294
Summa eget kapital och skulder	36 604	38 362	37 316	32 125	31 349
Balansposter, IFRS					
Anläggningstillgångar, ej räntebärande	13 560	12 001	9 872	9 706	8 139
Anläggningstillgångar, räntebärande	1 257	1 086	1 445	1 520	1 762
Omsättningstillgångar, ej räntebärande	26 294	30 084	23 983	19 893	20 050
Omsättningstillgångar, räntebärande	1 053	517	2 016	1 006	1 398
Summa tillgångar	42 164	43 688	37 316	32 125	31 349
Eget kapital	12 443	11 559	11 348	10 332	9 340
Långfristiga skulder, ej räntebärande	1 752	1 086	1 100	1 041	1 136
Långfristiga skulder, räntebärande	4 364	4 129	5 194	2 573	2 728
Kortfristiga skulder, ej räntebärande	15 977	16 266	17 856	17 010	15 851
Kortfristiga skulder, räntebärande	7 628	10 648	1 818	1 169	2 294
Summa eget kapital och skulder	42 164	43 688	37 316	32 125	31 349
Nyckeltal, segmentsredovisning					
Rörelsemarginal, procent	6,2	4,7	4,9	4,8	4,4
Eget kapital, genomsnitt under året	12 772	11 994	10 731	9 705	8 579
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, genomsnitt under året	12 771	11 942	10 730	9 704	8 579
Räntabilitet på eget kapital, procent	23,1	17,9	19,6	21,3	19,6
Sysselsatt kapital, vid utgången av året	19 434	21 617	18 360	14 074	14 362
Sysselsatt kapital, genomsnitt under året	20 709	21 421	16 761	13 972	14 122
Räntabilitet på sysselsatt kapital, procent	17,6	12,8	15,9	18,7	15,9
Soliditet, procent	36,2	32,5	30,4	32,2	29,8
Nettoskuld	3 873	7 535	3 551	1 216	1 862
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,6	0,3	0,1	0,2
Räntetäckningsgrad, ggr	28,5	18,7	21,6	21,8	12,9
Nyckeltal, IFRS					
Rörelsemarginal, procent	6,6	5,8	4,9	4,8	4,4
Eget kapital, genomsnitt under året	12 230	10 940	10 731	9 705	8 579
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, genomsnitt under året	12 229	10 938	10 730	9 704	8 579
Räntabilitet på eget kapital, procent	26,0	24,3	19,6	21,3	19,6
Sysselsatt kapital, vid utgången av året	24 435	26 336	18 360	14 074	14 362
Sysselsatt kapital, genomsnitt under året	26 706	25 905	16 761	13 972	14 122
Räntabilitet på sysselsatt kapital, procent	15,0	13,2	15,9	18,7	15,9
Soliditet, procent	29,5	26,5	30,4	32,2	29,8
Nettoskuld	9 682	13 174	3 551	1 216	1 862
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	1,1	0,3	0,1	0,2
Räntetäckningsgrad, ggr	20,2	19,6	21,6	21,8	12,9

Koncernen, Mkr	2020	2019	2018 ¹⁾	2017 ¹⁾	2016 ¹⁾
Nettoinvesteringar ²⁾					
Goodwill	-145	8	23	61	40
Övriga immateriella tillgångar	74	127	98	113	34
Förvaltningsfastigheter	2	-70	-262	265	-
Byggnader och mark	398	439	-31	181	200
Maskiner och inventarier	780	1 172	1 193	1 292	1 175
Aktier och andelar	-93	776	169	-563	303
Projekt- och exploateringsfastigheter, segmentsredovisning	-1 917	-434	2 103	702	324
Projekt- och exploateringsfastigheter, IFRS	-2 842	-444	2 103	702	324
Order ^{3), 4)}					
Orderingång	49 735	44 130	51 087	48 999	41 445
Orderstock	42 709	42 494	45 819	40 205	33 572
Personal					
Antal anställda, vid utgången av året	15 252	14 258	14 614	14 344	13 869
Medelantalet anställda	15 166	14 309	14 661	14 578	13 712
Data per aktie, segmentsredovisning					
Resultat före och efter utspädning, kr	10,00	7,25	7,12	7,01	5,71
Kassaflöde, kr	9,42	3,47	-3,46	7,78	8,99
Eget kapital, kr	44,92	42,30	38,47	35,02	31,67
Data per aktie, IFRS					
Resultat före och efter utspädning, kr	10,79	9,00	7,12	7,01	5,71
Kassaflöde, kr	12,72	10,94	-3,46	7,78	8,99
Eget kapital, kr	42,18	39,18	38,47	35,02	31,67
Börskurs vid årets slut, kr	89,65	93,75	72,40	70,60	72,30
Utdelning, kr ⁵⁾	4,50	-	4,20	4,00	3,60
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

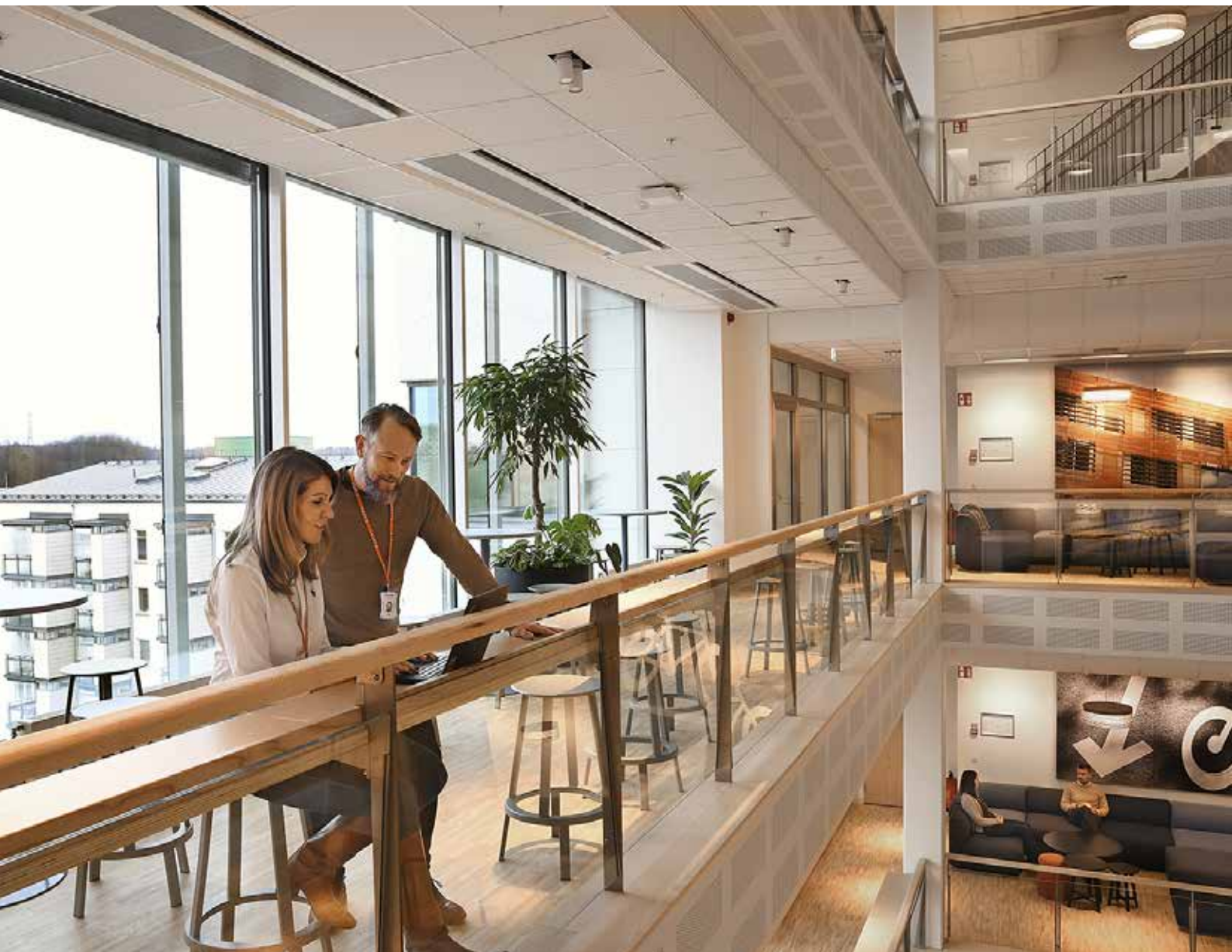
¹⁾ Ej omräknade med hänsyn till ändrade redovisningsprinciper för svenska bostadsrättsprojekt samt IFRS 16, Leasingavtal.

²⁾ För 2020 är beloppen justerade för förvärv av beläggnings- och ballastverksamhet samt utdelning av Annehem Fastigheter.

³⁾ Orderläget enligt segmentsredovisning, vilket innebär att för egenutvecklade bostadsprojekt betraktas bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag som externa beställare.

⁴⁾ Från och med 2017 redovisas även orderingång/orderstock för delar av Industri.

⁵⁾ För 2020, styrelsens förslag till årsstämman.



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.

Skillnaden mellan segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS beskrivs mer utförligt i not 1, not 2 och not 5. Skillnaden består i huvudsak av olikheter i redovisningsprinciper för egenutvecklade bostadsprojekt där intäkter och resultat redovisas över tid i segmentsredovisningen och vid en tidpunkt, när bostadsköparna tillträder sina bostäder, i redovisning enligt IFRS. I segmentsredovisningen redovisas leasingavgifter för leasagare linjärt över leasingperioden för leasingavtal som av motparten (leasegivaren) klassificeras som operationella leasingavtal. I koncernredovisningen enligt IFRS tillämpas IFRS 16 Leasingavtal som innebär att leasetagare redovisar avskrivning och ränta hänförliga till leasingtillgångar respektive leasingkulder. Skillnader mellan segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS får således effekt även på posterna i balansräkningen, inkluderat nettoskuld. För nedanstående nyckeltal är dock beräkningssätten desamma i både segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS. För mer information och beräkningar, se Peabs hemsida www.peab.se/alternativa-nyckeltal.

Finansiella definitioner**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.

Nettoskuld, segmentsredovisning

Räntebärande skulder inklusive avsättningar till pensioner med avdrag för likvida medel och räntebärande tillgångar. Från och med 2019 ingår osåld del av egenutvecklade pågående bostadsprojekt i nettoskulden.

Orderingång

Summan av de beställningar som erhållits under perioden. Mäter hur nya order ersätter utfört arbete.

Orderstock

Värdet vid periodens slut av återstående intäkter i pågående produktion och erhållna beställningar som kommer att produceras.

P/E-tal

Börskursen vid årets slut dividerad med resultat per aktie.

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Räntabilitet på eget kapital

Periodens rullande 12 månaders resultat hänförligt till moderbolagets ägare dividerat med genomsnittligt (senaste fyra kvartalen) eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare. Måttet används för att skapa en effektiv verksamhet och en rationell kapitalstruktur och visar på hur koncernen har förräntat aktieägarnas kapital.

Räntabilitet på sysselsatt kapital

Periodens rullande 12 månaders resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittligt (senaste fyra kvartalen) sysselsatt kapital. Måttet används för att mäta kapitaleffektivitet och för att allokera kapital till nya investeringar och visar koncernens räntabilitet oberoende av finansiering.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i förhållande till räntekostnaderna. Mäts för att visa hur väl räntekostnaderna kan täckas.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Skulsättningsgrad

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.

Övriga icke-finansiella definitioner**Allvarliga olyckor**

Peab använder Arbetsmiljöverkets definition av en allvarlig olycka som en olycka där en eller flera personer skadas på arbetsplatsen eller på en plats de har besökt i arbetet. Allvarliga olyckor kan vara skador som orsakar en fraktur på ett ben i kroppen, en svår blödning eller en svår skada på nerver, muskler eller senor, skada på inre organ eller andra eller tredje gradens brännskada. Allvarliga olyckor som sker i våra övriga nordiska länder kategoriseras enligt samma definition.

Byggrätt

Bedömd möjlighet att bebygga ett markområde. En byggrätt är den maximala grad av bebyggelse som tilläts 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.

eNPS

eNPS står för employee Net Promoter Score och mäter medarbetarengagemang. Resultatet kan variera mellan -100 och 100 och bygger på en fråga till medarbetarna: "Hur troligt är det att du skulle rekommendera din arbetsgivare till en vän eller bekant?"

Fast pris

Entreprenad som utförs till fast pris utan att entreprenören kan ändra detta, med mindre än att beställaren gör ändringar i entreprenaden eller gör tilläggsbeställningar.

Kontraktssumma

I kontraktet angiven ersättning för kontraktarbetet, exklusive moms.

NKI

NKI står för Nöjd Kund-Index och mäter hur nöjda Peabs kunder är. NKI är ett sammanvägt mått mellan 0 och 100 och bygger på tre frågor: 1) Total nöjdhet, 2) Förhållande till förväntningar och 3) Förhållande till en ideal leverantör.

Partnering/Samverkan

Är en strukturerad samarbetsform i byggbranschen, där byggherren, konsulterna, entreprenörerna och andra nyckelaktörer gemensamt löser en bygguppgift. Baseras på ett förtroendefullt samarbete, där allas yrkeskunskaper kompletterar varandra genom alla skeden av byggprocessen. Grundidén är att byggherren tidigt samlar all den kompetens som behövs för att realisera projektet. På så vis undviks att olika aktörer är inne i processen under en begränsad tid. I partnering/samverkan tas allas kompetens tillvara och alla arbetar tillsammans i projektet från ax till limpa.

Projektutveckling

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

Projekt- och exploateringsfastighet

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

Riskobservationer

Med riskobservation menas när man på en arbetsplats ser ett beteende, en risk eller brist som skulle kunna leda till tillbud eller olycka.

Totalentreprenad

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

Välkommen att delta på Peabs årsstämma

Årsstämman äger rum torsdagen den 6 maj 2021.

Med anledning av risken för spridning av covid-19 har styrelsen beslutat att årsstämman ska genomföras genom poströstning med stöd av tillfälliga regler. Möjlighet att närvara personligen eller genom ombud på årsstämman finns därmed inte.

Förutsättningar för deltagande

Aktieägare som vill delta i årsstämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken onsdagen den 28 april 2021, dels anmäla sitt deltagande genom att avge sin poströst enligt anvisningar under rubriken "Poströstning" nedan så att poströsten är Euroclear tillhanda senast onsdagen den 5 maj 2021. Observera att anmälan till årsstämman endast kan göras genom poströstning.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste – utöver att anmäla sig genom att avge sin poströst – begära att aktierna tillfälligt omregistreras i aktieägarens eget namn så att aktieägaren är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken onsdagen den 28 april 2021. Sådan registrering kan vara tillfällig (så kallad rösträtsregistrering) och begärs hos förvaltaren i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträtsregistrering som av aktieägaren begärs i sådan tid att registrering har gjorts av förvaltaren senast den 30 april 2021 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

Poströstning

För poströstning ska ett särskilt formulär användas. Poströstningsformuläret finns tillgängligt på Peabs webbplats www.peab.se/stamma.

Ifyllt och undertecknat poströstningsformulär ska skickas med post till Peab AB, "Årsstämma", c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm eller med e-post till GeneralMeetingService@euroclear.com. Ifyllt formulär ska vara Euroclear tillhanda senast onsdagen den 5 maj 2021. Aktieägare som är fysiska personer kan även senast onsdagen den 5 maj 2021 avge poströsten elektroniskt genom verifiering med svenskt BankID via Euroclears webbplats <https://anmalan.vpc.se/EuroclearProxy>.

Aktieägaren får inte lämna andra instruktioner än att markera ett av de i formulären angivna svarsalternativen. Om aktieägaren har försett formuläret med särskilda instruktioner eller villkor, eller ändrat eller gjort tillägg i förtryckt text, är poströsten i sin helhet ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor finns i poströstningsformuläret och på <https://anmalan.vpc.se/EuroclearProxy>.

Information om årsstämmans beslut offentliggörs så snart utfallet av poströstningen är slutligt sammanställt torsdagen den 6 maj 2021.

Kallelse och ärenden

Kallelsen med uppgift om vid årsstämman förekommande ärenden publiceras måndagen den 5 april 2021 på Peabs webbplats www.peab.se/stamma och tisdagen den 6 april 2021 i Post- och Inrikes Tidningar.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att ordinarie utdelning för år 2020 lämnas med 4,50 kronor per aktie. Som avstämningsdag föreslås måndagen den 10 maj 2021. Om årsstämman beslutar enligt förslaget beräknas utdelning sändas ut från Euroclear Sweden AB fredagen den 14 maj 2021.

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, Margretetorp svägen 84, 269 73 Förslöv eller telefon 0431-890 00.

Följ Peab kvartal för kvartal

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

Aktieägarkontakt

Niclas Winkvist
CFO
Tfn 0431-890 00
niclas.winkvist@peab.se

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

Årskalender 2021

Rapport för första kvartalet	6 maj 2021
Årsstämma	6 maj 2021
Rapport för andra kvartalet	16 juli 2021
Rapport för tredje kvartalet	27 oktober 2021
Bokslutskommuniké	4 februari 2022
Års- och hållbarhetsredovisning	april 2022

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
Nordea	David Flemmich	david.flemmich@nordea.se
SEB Enskilda	Stefan Andersson	stefan.andersson@enskilda.se



Mer än 60 år av samhällsbyggande

1959

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

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

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.

1970

Byggboom i Sverige – Peab startar byggverksamhet

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

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.

80-talet

Etablering i Malmö

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

90-talet

Expansion under bank- och fastighetskris

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

1993

Peab köper Sveriges största byggbolag, BPA

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

1994

Norge

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

1999

Finland

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

2006

Peabskolan startar

Branschens brist på arbetskraft och en ambition som samhällsbyggare är bakgrunden till att Peabskolan startar 2006. Sedan starten har drygt 1 300 elever tagit studenten. Idag 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.

2015

Flyktingkrisen

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

2020

Förvärv inom beläggning och ballast

Peab förvärvar YIT:s nordiska verksamhet inom beläggning och ballast. Peab får nästan 2 000 nya medarbetare och etablerar verksamhet i Danmark.

Utdelning av Annehem Fastigheter

Peab delar ut och börsnoterar det tidigare helägda dotterbolaget Annehem Fastigheter.

2021

Ny mission och nya strategiska mål

Peab slår fast en ny mission, reviderar sina finansiella och icke-finansiella mål och etablerar det fjärde målområdet ”ledande inom samhällsansvar”.

Peab är Nordens samhällsbyggare med 15 000 medarbetare och en omsättning på 57 miljarder kronor. Med lokal närvaro och fokus på egna resurser utvecklar, anlägger och bygger vi vardagen där livet levs. Huvudkontoret finns i Förslöv på Bjärehalvön i Skåne. Aktien är noterad vid Nasdaq Stockholm.

Peab AB (publ) • Margretetorpsvägen 84 • 269 73 Förslöv • Tfn 0431-890 00 [peab.se](https://www.peab.se)

