20220608216S0

# Årsredovisning

för

# Peab BU Holding 4 AB

559118-0871

Räkenskapsåret

2021–01–01 – 2021–12–31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Peab BU Holding 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-05-25. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Solna 2022-05-25

Göran Linder

20220608216611

# Årsredovisning

för

# Peab BU Holding 4 AB

559118-0871

Räkenskapsåret

2021–01–01 – 2021–12–31

Transaktion 09222115557469838287 Signerat VMF, NJS, NC, LGS

20220608216 62

Styrelsen för Peab BU Holding 4 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021–01–01 – 2021–12–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor (Tkr), varför avrundningsdifferenser kan förekomma.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

***Allmänt om verksamheten***
Bolaget ska äga aktier och genom dotterbolag bedriva utveckling och förädling av fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Solna.

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***
Bolaget har under året köpt andelar i PPE Holding i Borgholm AB, org nr 559309-7768.

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2021** | **2020** | **2019** | **2018** |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 391 | 360 | -1 742 | -1 424 |
| Soliditet (%) | 0 | 1 | 0 | 0 |

**Förändring av eget kapital** (Tkr)

| | **Aktie-kapital** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 100 | 5 | 537 | **642** |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma: | | 537 | -537 | **0** |
| Erhållna aktieägartillskott | | 667 | | **667** |
| Årets resultat | | | -1 209 | **-1 209** |
| **Belopp vid årets utgång** | **100** | **1 209** | **-1 209** | **100** |

## Resultatdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| Balanserad vinst | 1 208 522 |
| Årets förlust | -1 208 382 |
| | **140** |
| | |
| Disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 140 |
| | **140** |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Transaktion 09222115557469838287 Signerat VMF, NJS, NC, LGS

20220608216633

# Resultaträkning
Tkr

| | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | | -2 | 0 |
| Övriga rörelsekostnader | | -179 | -176 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-181** | **-176** |
| **Rörelseresultat** | | **-181** | **-176** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 0 | 25 000 |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 1 | 247 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2 | 0 | 207 |
| Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar | | 0 | -23 000 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 3 | -1 457 | -1 671 |
| **Summa finansiella poster** | | **-1 210** | **536** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-1 391** | **360** |
| | | | |
| **Bokslutsdispositioner** | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 281 | 272 |
| Lämnade koncernbidrag | | -99 | -95 |
| **Summa bokslutsdispositioner** | | **182** | **177** |
| **Resultat före skatt** | | **-1 209** | **537** |
| | | | |
| **Skatter** | | | |
| Skatt på årets resultat | | 0 | 0 |
| **Årets resultat** | | **-1 209** | **537** |

Transaktion 09222115557469838287 Signerat VMF, NJS, NC, LGS

20220608216641

# Balansräkning
Tkr

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 4, 5 | 1 775 | 1 775 |
| Andelar i gemensamt styrda företag | 6, 7 | 43 300 | 42 775 |
| Fordringar hos gemensamt styrda företag | 8 | 23 991 | 10 543 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **69 066** | **55 093** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **69 066** | **55 093** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 948 | 272 |
| Övriga fordringar | | 1 | 0 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **949** | **272** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **949** | **272** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **70 014** | **55 365** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 100 | 100 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **100** | **100** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | 1 209 | 5 |
| Årets resultat | | -1 209 | 537 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **0** | **542** |
| **Summa eget kapital** | | **100** | **642** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 69 914 | 54 723 |
| Skatteskulder | | 0 | 0 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **69 915** | **54 724** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **70 014** | **55 365** |

Transaktion 09222115557469838287 Signerat VMF, NJS, NC, LGS

20220608216665

# Noter

Tkr

## Redovisningsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

## Not 1 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga ränteintäkter | 247 | 0 |
| | **247** | **0** |

## Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga ränteintäkter | 0 | 207 |
| | **0** | **207** |

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader till koncernföretag | -1 457 | -1 671 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 0 |
| | **-1 457** | **-1 671** |

## Not 4 Andelar i koncernföretag

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 775 | 1 775 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **1 775** | **1 775** |
| **Utgående redovisat värde** | **1 775** | **1 775** |

20220608216665

## Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Kapital-andel | Rösträtts-andel | Antal andelar | Bokfört värde |
|---|---|---|---|---|
| Rankhus Tomtutveckling AB | 100% | 100% | 1 000 | 100 |
| Tullholmsvikens Parkerings AB | 75% | 75% | 750 | 1 675 |
| | | | | **1 775** |

| | Org.nr | Säte |
|---|---|---|
| Rankhus Tomtutveckling AB | 559175-9187 | Solna |
| Tullholmsvikens Parkerings AB | 559181-8769 | Solna |

## Not 6 Andelar i gemensamt styrda företag

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 65 775 | 65 775 |
| Inköp | 25 | 0 |
| Aktieägartillskott | 500 | 0 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **66 300** | **65 775** |
| | | |
| Ingående nedskrivningar | -23 000 | 0 |
| Årets nedskrivningar | 0 | -23 000 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-23 000** | **-23 000** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **43 300** | **42 775** |

## Not 7 Specifikation andelar i gemensamt styrda företag

| Namn | Kapital-andel | Rösträtts-andel | Antal andelar | Bokfört värde |
|---|---|---|---|---|
| Strömbrytaren Holding AB | 50% | 50% | 25 000 | 42 775 |
| PPE Holding i Borgholm AB | 50% | 50% | 250 | 525 |
| | | | | **43 300** |

| | Org.nr | Säte |
|---|---|---|
| Strömbrytaren Holding AB | 559116-6391 | Stockholm |
| PPE Holding i Borgholm AB | 559309-7768 | Kalmar |

## Not 8 Fordringar hos gemensamt styrda företag

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 10 543 | 10 337 |
| Tillkommande fordringar | 13 448 | 206 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **23 991** | **10 543** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **23 991** | **10 543** |

Transaktion 09222115557469838287 Signerat VMF, NJS, NC, LGS

20220608216677

| **Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser** | **2021-12-31** | **2020-12-31** |
|---|---|---|
| Ställda säkerheter | Inga | Inga |
| Eventualförpliktelser | Inga | Inga |

## Not 10 Koncernuppgifter

Peab BU Holding 4 AB är helägt dotterföretag till Peab Bostad AB, org nr 556237-5161, med säte i Stockholm. Peab Bostad AB ingår i en koncern där Peab AB (publ), org nr 556061-4330, med säte i Båstad, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Bolaget som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enl not 3 och 4, upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till reglerna i 7 kap 2§ ÅRL, då företaget och dess samtliga dotterföretag omfattas av en koncernredovisning som upprättas av Peab AB (publ), org nr 556061-4330 med säte i Båstad.

Bolagets likviditet hanteras i Peabkoncernens koncernkontosystem. Koncernkontots saldo redovisas som kortfristiga mellanhavanden med koncernföretag.

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Göran Linder
Ordförande

Jeanette Nordlander

Marie Vernersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557469838287 Signerat VMF, NJS, NC, LGS

# Verifikat

Transaktion 09222115557469838287

## Dokument

20220608216668

Peab BU Holding 4 AB 559118-0871 ÅR 2021
Huvuddokument
7 sidor
*Startades 2022-05-23 07:12:51 CEST (+0200) av Peab (P)*
*Färdigställt 2022-05-24 13:32:35 CEST (+0200)*

## Initierare

Peab (P)
Peab Utveckling AB
Org. nr 559283-3726
*esignering@peab.se*

## Signerande parter

Vernersson Marie, Förslöv (VMF)
*Marie.Vernersson@peab.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE VERNERSSON"*
*Signerade 2022-05-23 22:20:05 CEST (+0200)*

Nordlander Jeanette, Solna (NJS)
*Jeanette.Nordlander@peab.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JEANETTE NORDLANDER"*
*Signerade 2022-05-23 10:50:17 CEST (+0200)*

Norell Camilla (NC)
*camilla.norell@se.ey.com*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA NORELL"*
*Signerade 2022-05-24 13:32:35 CEST (+0200)*

Linder Göran, Solna (LGS)
*Goran.Linder@peab.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Göran Rickard Linder"*
*Signerade 2022-05-23 09:20:08 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda

# Verifikat

Transaktion 09222115557469838287

bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

20220608216 69



20220608216701

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Peab BU Holding 4 AB, org.nr 559118-0871

## Rapport om årsredovisningen

*Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Peab BU Holding 4 AB för år 2021-01-01 –2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Peab BU Holding 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

*Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Peab BU Holding 4 AB 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.

*Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 maj 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen.*

*Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

*Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

Penneo dokumentnyckel: IEG58-18VS3-EY503-NVQ1P-08FIZ-2SHM4

20220608021671

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

*Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Peab BU Holding 4 AB för år 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

*Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Peab BU Holding 4 AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

*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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: IEG58-18IVS3-EY503-NVQ1P-O8FI7-2SHM4

PENNEO

*Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.*

*"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."*

**CAMILLA NORELL**
**Auktoriserad revisor**
*Serienummer: 19720608xxxx*
*IP: 145.62.xxx.xxx*
*2022-05-24 12:01:48 UTC*

BankID

20220508216772

Penneo dokumentnyckel: IEG58-EY5O2-NWQ1P-O8FIZ-2SHM4

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

**Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet**
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validate**

# Omställningpågår

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2021

Transaktion 09222115557468433927 Signerat JG, KH, DMO, MP, LH

PEAB
NORDENS SAMHÄLLSBYGGARE

# Innehåll

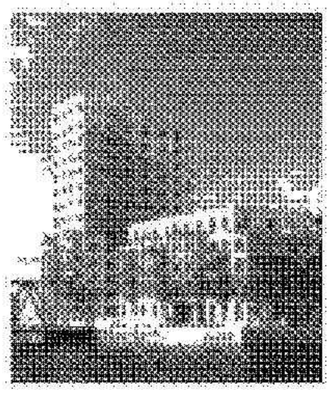

| | |
|---|---|
| Koncernchefen har ordet | 2–4 |
| Marknad och omvärld | 6–8 |
| Mål och strategi | 10–14 |
| Affärsområdesöversikt | 16–17 |
| **Vår syn på en hållbar verksamhet** | **18–38** |
| Människa | 24–28 |
| Miljö | 29–33 |
| Redovisning enligt EU-taxonomin | 34–35 |
| Affär | 36–38 |
| **Förvaltningsberättelse** | **41–133** |
| Koncernen | 41–46 |
| Affärsområde Bygg | 47–49 |
| Affärsområde Anläggning | 50–52 |
| Affärsområde Industri | 53–55 |
| Affärsområde Projektutveckling | 56–61 |
| Risker och riskhantering | 62–65 |
| Peabs hållbarhetsarbete | 66 |
| Övriga upplysningar och vinstdisposition | 67–69 |
| **Finansiella rapporter och noter** | **70–133** |
| **Revisionsberättelse** | **134–137** |
| **Bolagsstyrning** | **138–143** |
| **Styrelse & koncernledning** | **144–145** |
| **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/2021**

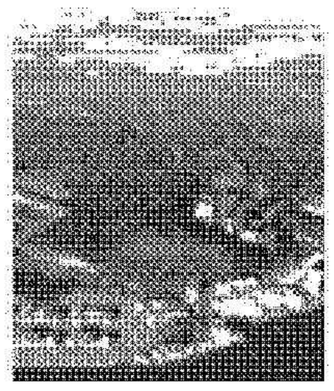
Formell års- och koncernredovisning som varit föremål för revision av bolagets revisorer, sidorna 41–133.

På sidan 66 framgår information om den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

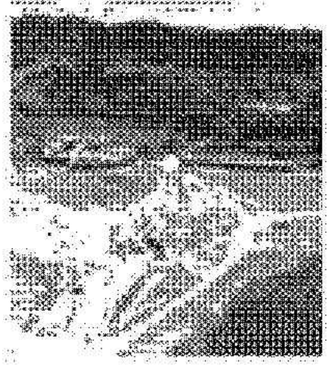
OMSTÄLLNING PÅGÅR:



Mer hållbart byggande i Malmö
s. 5



Logistiknav i Sundsvall medverkar till omställning
s. 9



Regionen utvecklas med ny väg vid Trondheim
s. 15



ECO-Asfalt stöttar Lahtis ambitiösa klimatmål
s. 23


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 2020 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: Medarbetare från projektet Tolvåkerskolan i Löddeköpinge. Foto: Annika Persson.*

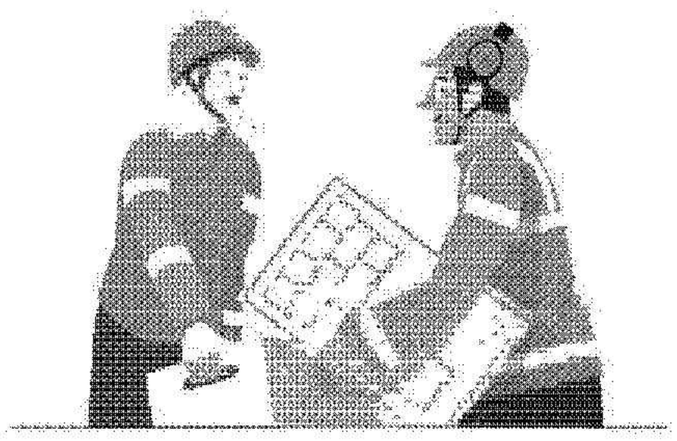
*Fotografer övriga bilder: Annika Persson, Fredrik Rege, Helen Shippey, Johan Gunseus, Klas Andersson, Markus Esselmark, Mattias Bardå, Mattias Käll (illustrationer), Per Eriksson, Peter Knoon, Peter Steen, Sebastian Lamotte, Ulf Celander, Nye Veier, Carbonwhite, Ramboll.*

***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.*


Transaktion 09222115557465633927 Signerat JG, TKH, DVÖ, MP, LK, KL, FP, , S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Peab är Nordens samhällsbyggare

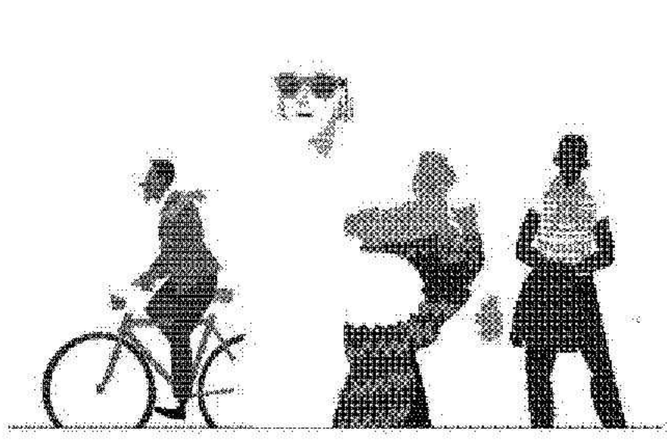
Peab arbetar lokalt där kunderna finns och där människor lever sina liv. Varje dag bidrar våra 15 000 medarbetare genom fyra samverkande affärsområden till samhällsbygget i Sverige, Norge, Finland och Danmark. Tillsammans bygger vi bostäder, skolor, äldreboenden, sjukhus, simhallar, muséer, kontor, flygplatser 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 och ansvarsfullt tar vi sats för framtiden. Och förbättrar vardagen där livet levs.



### Värde genom samverkande affärsområden

Vår verksamhet vilar på de fyra affärsområdena Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling. 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.

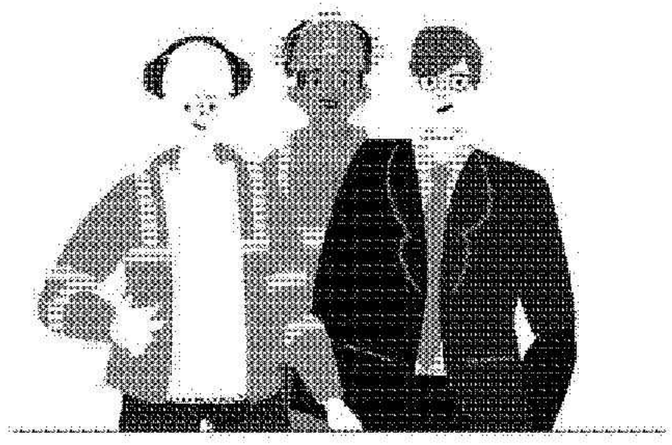
Läs mer på sid. 10–11.



### Mål för en hållbar helhet

Sedan 2021 har vi uppdaterade målområden: nöjdaste kunderna, bästa arbetsplatsen, mest lönsamma företaget och ledande inom samhällsansvar. De fyra målområdena är viktiga vart och ett för sig men hänger även ihop i en helhet. Samtliga mål mäts i jämförelse med bygg- och anläggningsbranschen.

Läs mer på sid. 12–14.



### Lokalt nära kunden

Våra 15 000 medarbetare arbetar nära kunderna i det lokala samhället och tar så långt som möjligt vara på lokala resurser i form av egen personal, egna insatsvaror och lokala underentreprenörer. Tillsammans med vårt lokala samhällsengagemang och integrerade klimat- och miljöarbete utgör detta grunden för det vi menar är ett närproducerat samhällsbygge.

Läs mer på sid. 18–39.

## Fyra målområden och nio externa mål

### Nöjd-kund-index (NKI)

NKI står för Nöjd-kund-index och mäter hur nöjda Peabs kunder är.

MÅL: [illegible] UTFALL: 101

### Allvarliga olyckor

Måler mäts som noll dödsolyckor samt minskande trend, rullande 12 mån. Allvarliga olyckor definieras enligt klassificering 4.

MÅL: -28 UTFALL: 28

### eNPS

eNPS står för employee Net Promoter Score och mäter medarbetarengagemang.

MÅL: +24 UTFALL: +24

### Rörelsemarginal

Målet mäts enligt segmentsredovisning.

[illegible] UTFALL: [illegible]

### Nettoskuldsättningsgrad

Nettoskuld i förhållande till eget kapital. Måler mäts enligt segmentsredovisning.

[illegible] UTFALL: 0,2

### Utdelning

Målet ska överstiga 50 procent av årets resultat. Mäts enligt segmentsredovisning.

[illegible] UTFALL: 50%

### Koldioxidintensitet

**Klimatmål för egen produktion**
Målet avser minskade utsläpp av växthusgaser Scope 1+2 (ton $CO_2e$/Mkr).

MÅL: -60 UTFALL: -70

**Klimatmål för insatsvaror och köpta tjänster**
Målet avser minskade utsläpp av växthusgaser Scope 3 (ton $CO_2e$/Mkr)

MÅL: -50% UTFALL: -42%

### Jämställd rekrytering

Målet mäts som: andel rekryterade kvinnor inom produktionsnära tjänster bland yrkesarbetare (YA, produktion och förädling) och tjänstemän (TJM, produktionsledning och produktionsstöd) > andel examinerade kvinnor i för oss relevanta utbildningsmarknader.

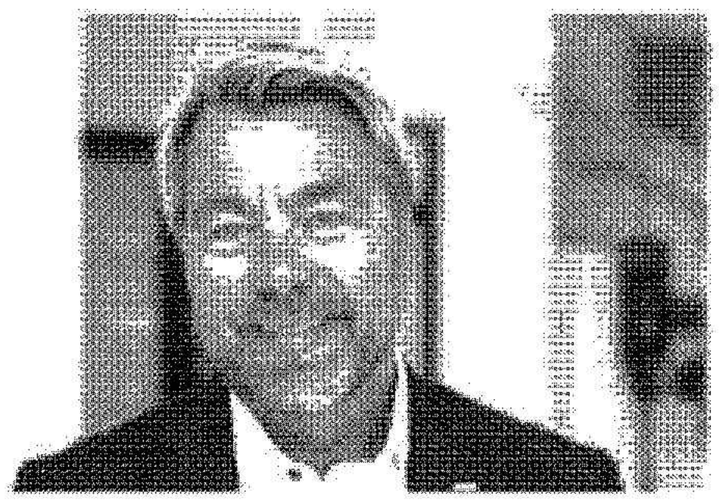
MÅL: YA: [illegible] > [illegible] TJM: [illegible] > 25% UTFALL: YA: [illegible] > [illegible] TJM: [illegible] > 25%

Läs mer alla våra mål och utfall på sidorna 12–14.

Transaktion 09222115557465633927 Signerat JG, TKH, DVÖ, MP, LK, KL, FP, „S, LS, MG, AR, SPS, KG

# 2021 i korthet

- Lönsam tillväxt och bred måluppfyllnad.
- Marginalförbättringar inom entreprenadverksamheterna och bostadsutveckling.
- Ökad orderingång om 55 848 Mkr (49 735) och en utgående orderstock på 45 318 Mkr (42 709).
- Stark finansiell ställning trots satsningar inom affärsområdena Industri och Projektutveckling.
- ECO-produkterna växer. ECO-Asfalt erbjuds i hela Norden. ECO-Ballast och ECO-Prefab lanseras.
- Peab emitterar gröna obligationer.
- Styrelsen föreslår en kontant utdelning om 5,00 kronor (4,50) per aktie.



"Med vår starka affärsmodell ser jag med tillförsikt på framtiden och Peabs fortsatta resa med att bedriva det närproducerade samhällsbygget."

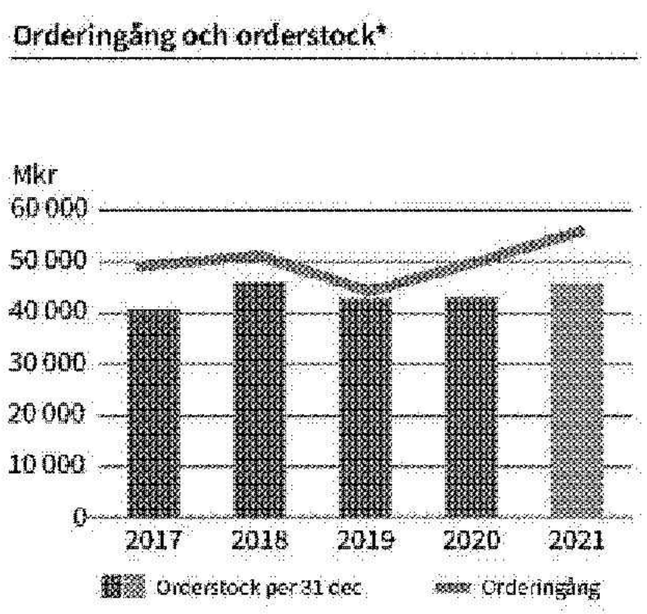
## Finansiellt sammandrag

Koncernen har olika redovisningsprinciper i segmentsredovisningen jämfört med redovisning enligt IFRS för egenutvecklade bostadsprojekt och för IFRS 16 (tidigare operationella leasingavtal). För mer information avseende nya redovisningsprinciper samt skillnader mellan segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS, se Förvaltningsberättelsen samt not 1 och not 4.

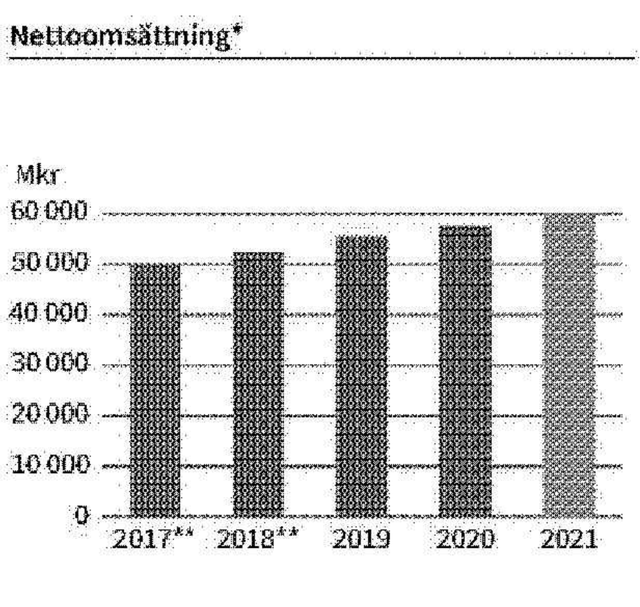
| | Segmentsredovisning | | Redovisning enligt IFRS | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Nettoomsättning | 60 026 | 57 417 | 58 923 | 59 852 |
| Rörelseresultat | 3 098 | 3 541 | 2 975 | 3 922 |
| Rörelsemarginal, % | 5,2 | 6,2 | 5,0 | 6,6 |
| Resultat före skatt | 3 076 | 3 433 | 2 902 | 3 745 |
| Årets resultat | 2 507 | 2 948 | 2 377 | 3 181 |
| Resultat per aktie, kr | 8,50 | 10,00 | 8,06 | 10,79 |
| Räntabilitet på eget kapital, % | 18,5 | 23,1 | 18,9 | 26,0 |
| Soliditet, % | 36,3 | 36,2 | 29,0 | 29,5 |
| Nettoskuld | 2 404 | 3 873 | 10 515 | 9 682 |
| Nettoskuldsättningsgrad, ggr [1] | 0,2 | 0,3 | 0,8 | 0,9 |
| Kassaflöde före finansiering | 3 041 | 2 779 | 1 052 | 3 753 |
| Utdelning per aktie, kr [2] | 5,00 | 4,50 | 5,00 | 4,50 |
| Medelantalet anställda | 14 907 | 15 166 | 14 907 | 15 166 |

[1] Nettoskuld i förhållande till eget kapital. [2] För 2021, styrelsens förslag till årsstämman.

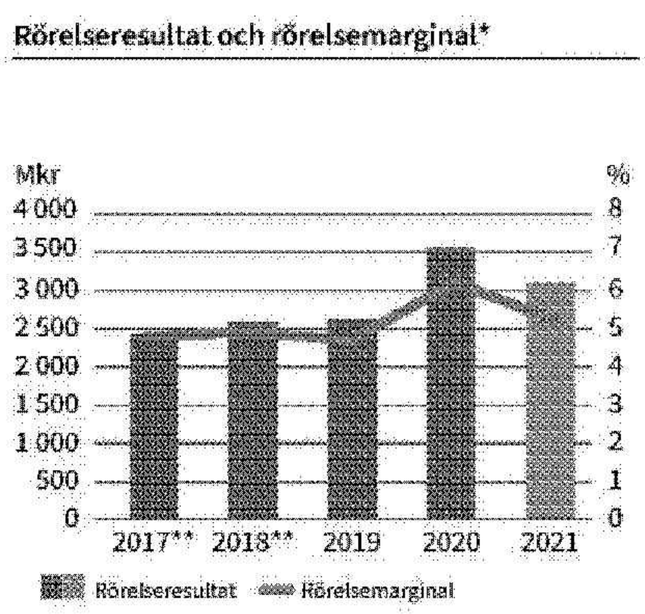
**Orderingång och orderstock***




**Nettoomsättning***




**Rörelseresultat och rörelsemarginal***




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

Transaktion 09222115557465633927 Signerat JG, KH, DMÖ, MP, LK, KL, FP, JS, LS, MG, AR, SPS, KG

OMSTÄLLNING PÅGÅR

I mer än 60 år har utgångspunkten för Peabs verksamhet varit det närproducerade samhällsbygget. I lokala samhällen runtom i Norden arbetar vi med att förbättra vardagen för människor där de lever sina liv. I den andan har vi fortsatt även under 2021. I Peabs års- och hållbarhetsredovisning 2021 berättar vi om hur verksamheten har utvecklats.

Som en ledande nordisk och lokal samhällsbyggare har vi stor påverkan på vår omvärld – och därmed ett stort ansvar. Vi strävar efter att välja den mest hållbara vägen och att driva utvecklingen inom bygg och anläggning. Det handlar om en oupphörlig rörelse framåt, en ständigt pågående omställning till det hållbara samhällsbygget.

Genom vårt strategiska målområde *ledande inom samhällsansvar* i branschen har vi förtydligat de stora samhällsutmaningar vi tagit oss an. Det handlar naturligtvis om klimatomställningen som hela världen står inför, men också om frågor som rör trygga och säkra arbetsplatser och ökad jämställdhet i vår bransch. Det handlar om frågor som säkrar en fortsatt positiv utveckling av vår verksamhet. Det handlar om vårt ansvar som samhällsmedborgare.

Om allt detta berättar vi i Peabs års- och hållbarhetsredovisning 2021.



# Samverkan för hållbara världen

**2021 kan sammanfattas som ytterligare ett år då vi skapade värden runtom i Norden genom vårt närproducerade samhällsbygge. Vi bidrog på olika sätt till att förbättra vardagen där människor lever sina liv. För Peab innebar det en lönsam tillväxt och bred måluppfyllnad av våra uppdaterade finansiella och icke-finansiella mål.**



Transaktion 09222115557466833927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

När vi på Peab summerar 2021 så kan vi lägga ytterligare ett framgångsrikt år bakom oss. För verksamhetsåret innebar det fortsatt lönsam tillväxt, starkt kassaflöde, hög orderingång och en stark finansiell ställning. Koncernens nettoomsättning ökade med fem procent under 2021 och passerade 60 miljarder kronor. Rörelseresultatet uppgick till 3,1 miljarder kronor och rörelsemarginalen till 5,2 procent.

Vårt arbete med att förbättra rörelsemarginalerna fortsätter att bära frukt inom såväl entreprenadverksamheterna Bygg och Anläggning som Bostadsutveckling. Integrationsarbetet inom affärsområde Industri efter förvärvet av YIT:s nordiska beläggnings- och ballastverksamhet 2020 går enligt plan och har kommit en bra bit på vägen. När vi för första gången redovisar utfallet av samtliga våra nio externa mål kan vi konstatera att måluppfyllnaden är bred.

**Rik flora av uppdrag**

Variationen på uppdrag och den geografiska spridningen är fortsatt god inom Peabkoncernen, även om andelen bostäder utgjorde en allt större del 2021. Inom affärsområde Bygg stod bostadsuppdragen för en växande del av omsättningen, samtidigt som offentliga fastigheter som skolor och idrottsanläggningar växte påtagligt. De offentliga behoven är tydliga även inom affärsområde Anläggning och året förde med sig flera spännande infrastrukturprojekt, såsom hamn-, bro- och väguppdrag. Inom affärsområde Industri står idag beläggnings- och ballastverksamheterna för drygt 60 procent av omsättningen. Det ger oss en marknadsledande position i Norden på denna mindre konjunkturkänsliga marknad.

Våra fyra affärsområden, den goda geografiska spridningen av uppdrag i Norden, offentliga kunder som står för nästan hälften av vår omsättning samt uppdrag som till nästan 90 procent är mindre än 500 miljoner svenska kronor är fyra viktiga aspekter som ger oss god riskspridning och stabilitet i verksamheten.

**Fortsatta satsningar inom bostads- och fastighetsutvecklingsaffären**

Vårt fjärde affärsområde Projektutveckling gjorde också viktiga framsteg under året. Trots coronapandemin fortsatte verksamheten att utvecklas stabilt. Både igångsättningen av egenutvecklade bostäder och försäljningen ökade, även här med bra geografisk spridning i Sverige, Norge och Finland. Bostadsutveckling tecknade dessutom flera avtal om försäljning av hyresrättsprojekt, som kommer att resultatavräknas vid färdigställande och överlämning. Inom Fastighetsutveckling bidrog ett antal fastighetstransaktioner under året till rörelseresultatet och vi startade nya fastighetsprojekt i bland annat Malmö och Göteborg. I slutet av året gjorde vi även en miljardinvestering på Lilla Essingen i Stockholm som ger oss en omfattande byggrättsvolym. Allt detta är exempel på satsningar i linje med vår strategi. Inom Projektutveckling kan vi idag, beroende på marknadsläge, rikta vårt utvecklingsfokus på såväl bostads- och hyresrätter som på kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter.

**Första året med uppdaterade mål**

Som ett led i att Peab idag är en nordisk samhällsbyggare med omfattande lokal närvaro och fyra samverkande affärsområden fastställde ledningen och styrelsen i början av 2021 nio externa finansiella och icke-finansiella mål. Målen är branschrelaterade och kategoriseras under de strategiska målområdena nöjdaste kunderna, bästa arbetsplatsen och mest lönsamma företaget samt det nya, fjärde strategiska målområdet ledande inom samhällsansvar. Här ingår klimat- och jämställdhetsfrågorna.

> Det fina resultatet vi levererar för 2021 och den breda måluppfyllnad vi uppvisar är naturligtvis tack vare våra omkring 15 000 engagerade medarbetare. Det är de som på varje lokal marknad runtom i Norden gör det närproducerade samhällsbygget möjligt.

När vi nu för första gången redovisar status för samtliga nio mål är det glädjande att kunna konstatera att måluppfyllnaden är bred. Vi ligger till exempel över våra mål när det gäller Nöjd-kund-index, att rekommendera Peab som arbetsgivare (eNPS) och målet om jämställd rekrytering. Vi har likaså en minskande trend avseende allvarliga olyckor, och koldioxidintensiteten utvecklas åt rätt håll när det gäller våra två klimatrelaterade mål även om nedgången för insatsvaror och köpta tjänster är mindre än för egen produktion. Vad avser våra tre finansiella mål, så utvecklas rörelsemarginalen i rätt riktning. Vårt mål är att över tid ha en rörelsemarginal överstigande 6 procent och under året har vi tagit oss från 4,5 (exkluderat effekten av utdelningen av Annehem Fastigheter) till 5,2 procent. Till följd av ett starkt kassaflöde uppgår nettoskuldsättningsgraden efter årets utgång till 0,2 som är lägre än målintervallet 0,3-0,7. Detta trots att vi fortsätter att investera i framför allt affärsområdena Industri och Projektutveckling. Utdelningen föreslår styrelsen till 5,00 kronor per aktie, vilket innebär att vi uppfyller detta tredje finansiella mål om att dela ut mer än 50 procent av årets resultat.

**Ledande inom samhällsansvar**

De icke-finansiella målen är ett uttryck för vårt ansvarstagande och definierar därför samtidigt våra prioriterade hållbarhetsfrågor. Som en ledande nordisk samhällsbyggare har vi stor påverkan – och ett stort ansvar. Det ansvaret handlar om att vi i vår egen verksamhet strävar efter att välja den mest hållbara vägen och driva hållbar utveckling i branschen. Det tar våra målområden fasta på. År 2045 ska vi till exempel vara klimatneutrala och längs vägen har vi slagit fast två klimatmål fram till 2030. Vi ska också se till att vi tar vara på all den kompetens som finns i samhället och vi ska se till att dessa kompetenta medarbetare kan arbeta i trygga och utvecklande sammanhang. Därför har vi satt mål kring både jämställd rekrytering och arbetsplatsolyckor. Allt för att verksamheten ska hålla fokus på dessa viktiga frågor.



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG



Gasklockan 2, Norra Djurgårdsstaden, Stockholm

Vi arbetar för att vår bransch ska vara säker och sund. Det handlar såväl om sund konkurrens som att verka för kontroll i alla led, inte minst i leverantörskedjan. Vi arbetar aktivt för att branschen ska präglas av öppna och schyssta spelregler och humana arbetsvillkor. Vi ska dessutom vara tydliga i vårt kravställande, det är inte minst viktigt i klimatfrågan.

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. Affärsplaneringen är viktig och vägleder medarbetarna i att omsätta och integrera hållbarhetsaspekterna i sina roller och i den dagliga verksamheten. Därtill har arbetet med kompetenshöjande insatser inom områden som etik, miljö, inköp, arbetsmiljö och likabehandling fortsatt oförtrutet.

**Närproducerat samhällsbygge**

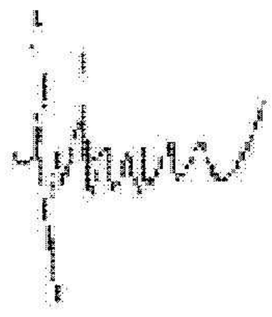
Det fina resultatet vi levererar för 2021 och den breda måluppfyllnad vi uppvisar är naturligtvis tack vare våra omkring 15 000 engagerade medarbetare. Det är de som på varje lokal marknad runtom i Norden gör det närproducerade samhällsbygget möjligt. Det är de som gör att vi särskiljer oss från konkurrensen och att framtiden talar för Peab. I en orolig omvärld är vår decentraliserade modell en fortsatt styrka. För genom medarbetarnas samverkan mellan våra fyra affärsområden tar vi vara på lokala resurser i form av egna insatsvaror, egna medarbetare och lokala underentreprenörer. 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. Så skapar vi en lokal och hållbar affär i Norden. Så förbättrar vi vardagen för människor där de lever sina liv.

Jag vill rikta ett stort tack till var och en av mina kollegor, som varje dag gör sitt bästa för att leverera kvalitet till våra kunder och bygga samhället.

Det är också på det här sättet vi tar oss an de marknads- och omvärldsutmaningar vi möts av, såsom pandemin eller de prisökningar vi sett avseende material och energi. Prisökningarna har vi hanterat väl och nu fortsätter vi att anpassa och effektivisera verksamheten för att stävja effekten av de ökade byggkostnaderna. En annan osäkerhet är den alltjämt osäkra långsiktiga tillgången till cement. Förutom att vi följer händelseutvecklingen avseende Cementas tillståndsprocess i Slite, så arbetar vi framför allt med egna alternativa bindemedel och med att säkra tillgången till cement genom egen import. I skrivande stund har Ukraina hamnat i fokus efter att Ryssland invaderat landet. Utöver den oerhörda tragedi som kriget innebär för de människor som berörs, riskerar situationen att dämpa den makroekonomiska tillväxten i omvärlden. Vi följer naturligtvis utvecklingen noga för att kontinuerligt kunna bedöma eventuell påverkan på Peab. Dessa utmaningar till trots, vill jag ändå vara tydlig med att de långsiktiga drivkrafterna i omvärlden verkligen talar till Peabs fördel.

Med vår starka affärsmodell ser jag med tillförsikt på framtiden och Peabs resa med att bedriva det närproducerade samhällsbygget. Jag ser fram emot vårt fortsatta värdeskapande för våra kunder, medarbetare, ägare och samhället i stort, och inte minst vårt fortsatta arbete med att bidra till den nödvändiga klimatomställningen.

Förslöv i mars 2022



**Jesper Göransson**
Vd och koncernchef



Transaktion 09222115557466633927 Signerat JG, KH, DVO, MP, IK, KI, FP, JS, LS, MG, AR, SPS, KG

# Från varv med anor ...

OMSTÄLLNING PÅGÅR: BRF FYRSKEPPET I MALMÖ

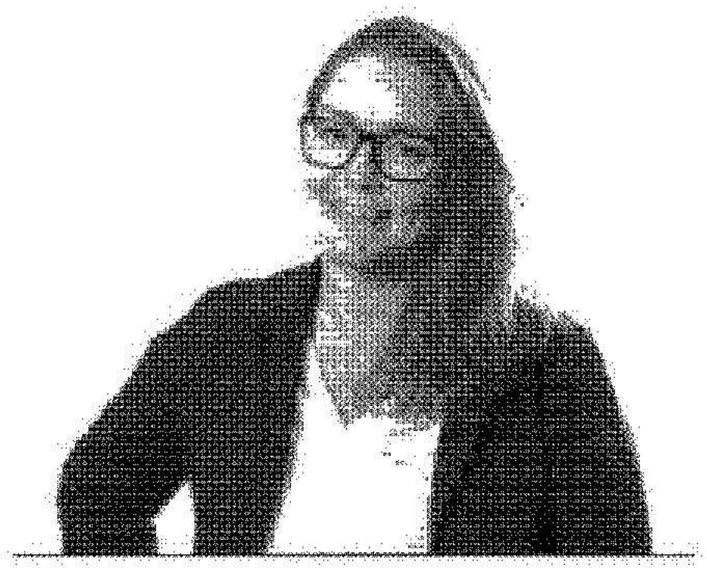
**I mötet mellan havsbris och stadspuls kastar Peab nytt ljus på historisk mark med sitt mest klimatanpassade bostadskvarter hittills. I anrika Varvsstaden i Malmö byggs bostadskvarteret Brf Fyrskeppet, som fått sitt namn från det fyrskepp som låg hos Kockums varv.**

I anslutning till Malmö hamn genomgår det tidigare skeppsvarvet en total omvandling. Här växer den nya stadsdelen Varvsstaden fram med allt från bostäder och kontor till restauranger och grönområden. Utgångspunkten är att bygga hållbart, bland annat genom att bevara industriarkitekturen, bygga i gamla varvsbyggnader och återbruka så mycket som möjligt av befintligt material.

I bostadskvarteret Brf Fyrskeppet bygger Peab sina hittills mest hållbara boenden. Byggnadernas mest klimatbelastande delar ersätts med prefabricerad ECO-Stomme och ECO-Betong, vilket ger störst minskning av utsläppen och en koldioxid-besparing på omkring 1 300 ton. Klimatfrågan går som en röd tråd genom hela projektet med allt från solceller, sedumtak och växt- och odlingsytor till återvunnen energi från spillvatten och återvunna ting som gjutjärnsplattor och tegel från det gamla varvet. Förutom krav på själva byggnaden arbetar man med krav på underleverantörer kring val av drivmedel för maskiner och transporter.

– Vi har verkligen sett till helheten i det här projektet när det gäller klimatfrågan. Vi ser Fyrskeppet som vår vägvisare i utvecklingen mot ett mer hållbart byggande, säger Embla Winge, ansvarig för Peabs klimatkoncept.

Brf Fyrskeppet ska, precis som all Peabs egenutvecklade flerbostadshusproduktion, Svanenmärkas i Sverige och Norge.



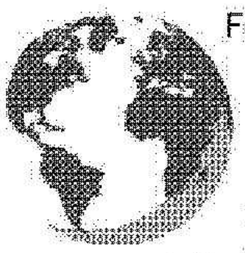
"Fyrskeppet är vår vägvisare i utvecklingen mot ett mer hållbart byggande."

Embla Winge, utvecklingsledare för Peabs klimatkoncept

# ... till Varvsstaden med omtanke



# Återhämtning med förhinder



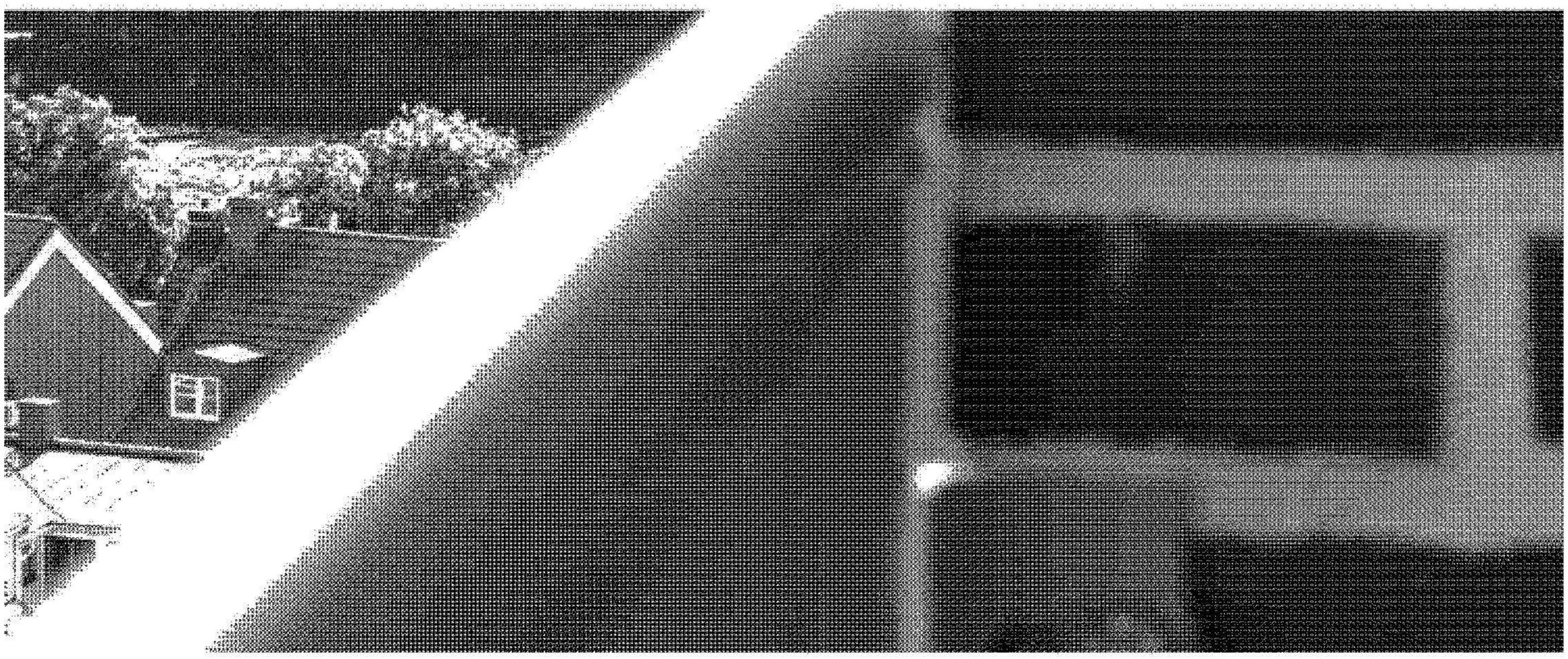
Första hälften av 2021 präglades av en snabb ekonomisk återhämtning, inte minst bland Sveriges viktigaste handelspartners, tack vare vaccinering, restriktionslättnader och en stark efterfrågan på varor. Den positiva rekylen ledde till att världshandeln återhämtade sig tämligen snabbt, vilket också innebar utbudsproblem i form av komponentbrist och transportutmaningar. Det var också en återhämtning med flera andra hinder och en utveckling som präglades av allt större osäkerhet under senare delen av året. Inflationen tog fart efter sommaren och har letat sig in i allt fler sektorer. Den väntas dessutom bli mer bestående än vad marknaden först trodde. USA var det mest slående exemplet, där inflationen under föregående år var den högsta på 30 år. Till komponentbristen adderas även energibrist, stigande priser och ökad osäkerhet om Kinas förutsättningar som internationell ekonomisk motor, där energibrist och stigande energipriser också spelar in. Den senaste tidens dramatiska utveckling i Ukraina står helt i fokus för läget i omvärlden. Utöver den tragedi som kriget innebär för de människor som berörs, riskerar situationen att dämpa den makroekonomiska tillväxten i omvärlden. För Sveriges del kan byggbranschen påverkas av ökad osäkerhet och försiktighet när det kommer till investeringar, bibehållna höga priser på material och energi och fortsatt materialbrist och leveransproblem. Totalt beräknas världsekonomin ha vuxit med omkring 5,8 procent, efter nedgången med knappt 3,5 procent 2020. Prognosen för tillväxten 2022 indikerar en ökning med lite drygt 4 procent. För Euroområdet blev uppgången 2021 något svagare och beräknas uppgå till 5,3 procent. Återhämtningen kan dock komma att ligga i linje med övriga världen.

Det 26:e klimattoppmötet COP26, som pågick under ett par veckor i början av november, skulle visa hur långt de 194 länder som skrivit under Parisavtalet har kommit med sina åtaganden. En av huvudpunkterna på mötet var att se över hur mycket länderna måste höja sina ambitioner för att klara nettonollutsläpp kring 2050, för att på så sätt sträva mot att hålla den globala uppvärmningen kring 1,5 grader. FN:s klimatpanel menar i sin senaste rapport att världen omgående måste börja minska sina utsläpp kraftigt och kontinuerligt för att vi ska ha en chans att nå 1,5-gradersmålet. En annan slutsats kommer från International Energy Agency (IEA) som menar att investeringarna i grön energi och transport måste tredubblas från dagens nivåer under den kommande åttaårsperioden. Flera positiva resultat kom ut av mötet, såsom utfasning av kolkraft, upphörande av skogsskövling och en minskning av utsläpp av metangas. Nu gäller det att gå från ord till handling. Sverige är på många sätt ett föregångsland när det gäller att planera och bygga hållbara miljöer för framtiden. Samhällsbyggarna, tillsammans med en politisk vilja och handlingskraft, är viktiga redskap i den processen. Utan tvekan kommer dessa frågor att fortsätta dominera debatten och genomsyra det mesta vi åtar oss när det gäller investeringar och strategiska val.

Hållbara städer handlar inte bara om att minska klimatavtrycket i byggprocessen och den framtida förvaltningen. Det handlar också om hur byggnader, anläggningar och miljöer kan tillföra positiva miljö- och samhällseffekter, som att generera förnybar energi, bidra till biologisk mångfald och att vara trygga och inkluderande för sina invånare. Ovanpå allt detta sker en snabb digitalisering och beteendeförändring som kan vända upp och ner på gamla sanningar när det gäller hur och var vi väljer att bo och hur vi kan forma arbetsliv och vardag.

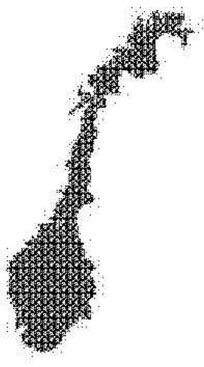


Transaktion 09222115574863633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

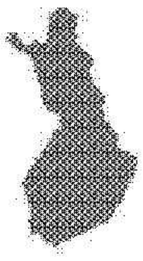




**Konjunkturläget i Sverige**
Återhämtningen i Sverige överraskade positivt under 2021 och den goda utvecklingen berörde stora delar av näringslivet. Tillverkningsindustrin upplevde tidvis störningar på grund av komponentbrist, vilket inte minst inverkade negativt på fordonsindustrin. Hushållens förtroende för ekonomin steg tack vare tillbakadragna restriktioner, låga räntenivåer, god utveckling på börsen och stigande fastighetspriser. Under senare delen av året avtog optimismen något på grund av stigande inflation, energibrist och tilltagande smittspridning i omvärlden. Prognosen för 2022 är positiv med fortsatt god tillväxt i ekonomin, låga räntor och sjunkande arbetslöshet. Det finns dock risk för att stigande energipriser och leveransstörningar, i spåren av kriget i Ukraina, kan komma att inverka negativt på såväl hushåll som industri.



**Konjunkturläget i Norge**
Fastlandsekonomin i Norge har nu återhämtat sig och även passerat nivån innan pandemin. Hushållens konsumtion steg kraftigt under 2021 i takt med att samhället öppnade och den privata konsumtionen blev en viktig motor i den ekonomiska tillväxten. Förutsättningarna för en stark ökning av hushållens konsumtion är fortsatt goda inför 2022. Industrins orderingång är god, men produktionen hålls tillbaka av brist på insatsvaror. Med ökat resursutnyttjande förväntas investeringarna öka under 2022. På den negativa sidan finns förväntningar om svaga oljeinvesteringar, brist på arbetskraft i industrin, stigande räntenivåer samt stigande energipriser och leveransstörningar till följd av kriget i Ukraina.



**Konjunkturläget i Finland**
Finlands ekonomi växte i god takt 2021 tack vare ökad privat konsumtion och en betydande uppgång av exporten. Prognoserna för 2022 indikerar en BNP-uppgång som visserligen hamnar något under 2021, samtidigt som man kan peka på flera styrkefaktorer. En uppgång i investeringarna, snabbt fallande arbetslöshet och en stark ökning av hushållens konsumtion. Det osäkra läget i omvärlden kan dock påverka exporten negativt. Ökat kapacitetsutnyttjande väntas leda till att investeringarna tar högre fart 2022. En starkare arbetsmarknad gynnar de offentliga finanserna. Det är dock avgörande att sysselsättningen ökar i de äldre åldersgrupperna, eftersom nya beräkningar visar att problemet med landets åldrande befolkning är större än vad man tidigare trott. Det finns även risker för stigande energipriser och leveransstörningar, i spåren av kriget i Ukraina.

Källa till text och grafik: Navet AB



Transaktion 09222115574863633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

**Nybyggnadsinvesteringarna tog fart i Sverige**
Efter en viss ökning av husbyggnadsvolymen 2020, tog utvecklingen fart 2021. Den positiva utvecklingen berörde såväl bostäder som privata och offentliga lokaler. Det var emellertid nybyggnadsinvesteringarna som drev uppgången, medan ombyggnad av lokaler föll. Den största procentuella tillväxten skedde inom industrins husbyggande och här påverkade särskilt nyetablering av lager och logistik. Frågan kring Cementas fortsatta möjlighet till brytning av kalk på Gotland skapade osäkerhet, men under hösten fattade regeringen beslut om fortsatt brytning till och med den 31 december 2022. Det är dock fortsatt oklart hur frågan ska få en långsiktig lösning. Anläggningsinvesteringarna, som beräknas ha ökat 2021, väntas falla tillbaka under 2022.

**Splittrad uppgång på norsk byggmarknad**
Efter en tydlig uppgång 2020 mattades ökningen av för de påbörjade husbyggnadsinvesteringarna i Norge 2021. Uppgången var splittrad. Den starkaste ökningen skedde inom ombyggnad av privata och offentliga lokaler. På bostadssidan var det småhusbyggandet som svarade för ökningen, medan nyproduktionen av flerbostadshus rörde sig i sidled. Sammantaget väntas det totala husbyggandet utvecklas horisontellt 2022. Småhusbyggandet och de offentliga husbyggnadsinvesteringarna blir sannolikt positiva drivkrafter. I takt med att konjunkturen stärks finns det förutsättningar för en mer positiv utveckling på byggmarknaden. Troligen höjer Norges Bank räntenivån ett antal steg 2022, vilket kan bromsa bostadsbyggandet. Anläggningsinvesteringarna beräknas ha ökat kraftigt 2021 och prognosen för 2022 tyder på en fortsatt stark tillväxt.

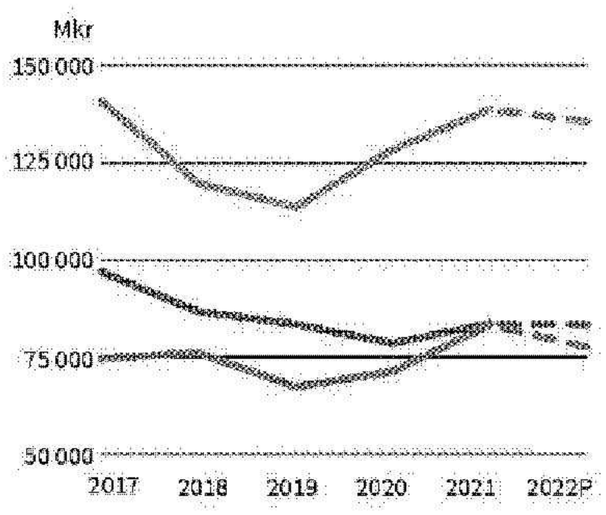
**Kontorsbyggandet tyngde den starka finska byggmarknaden**
Husbyggnadsinvesteringarna tog ordentlig fart 2021 och uppgången skedde på bred front. Industrins husbyggnadsinvesteringar svarade för en kraftig uppgång. Ett tydligt undantag var emellertid ny- och ombyggnadsinvesteringarna inom kontor, handel och hotell, som föll tillbaka under året. En snabb återhämtning på arbetsmarknaden gynnar bostadsmarknaden, som dessutom bör få ytterligare stöd från en relativt modest inflation och fortsatt negativ ränta. Totalt väntas en nedgång för husbyggnadsinvesteringarna 2022. Bostadsbyggandet kan dämpas av minskat flerbostadshusbyggande, medan övrigt husbyggande gynnas av växande investeringar inom kontor och handel. Anläggningsbyggandet beräknas ha minskat något 2021 och prognosen för 2022 indikerar en nolltillväxt.

*Samtliga prognoser är gjorda utan hänsyn till eventuella effekter av kriget i Ukraina.*

## Investeringar 2017–2022P [1), 2)]

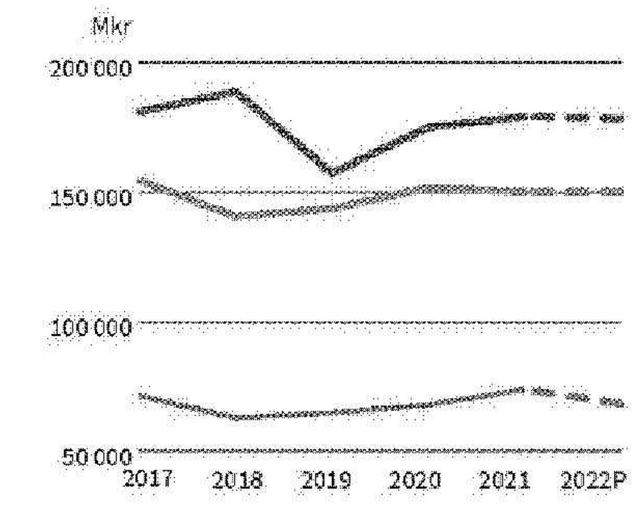
**Bostadsinvesteringar**

Påbörjade byggprojekt



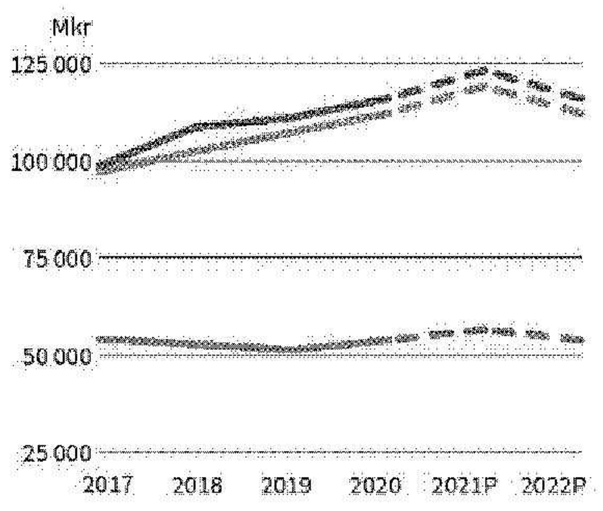

**Övriga husbyggnadsinvesteringar**

Påbörjade byggprojekt




**Anläggningsinvesteringar**

Löpande investeringar




[1)] P avser prognos. [2)] I prognoserna har ingen hänsyn tagits till eventuella effekter av kriget i Ukraina.

## Dansk beläggningsmarknad i nivå med 2021

Det danska Folketinget antog under förra året en ny infrastrukturplan med ökade anslag för statens vägar för perioden 2022-2035. Planen innebär att den låga nybyggnationsnivån på statliga vägar under 2021 förväntas öka från slutet av 2022 och en betydande ökning märks först 2023. Kommunerna förväntas under 2022 ligga på samma höga nivå som 2021, för både nybyggnation och underhåll. Den privata marknaden har visat en fortsatt hög aktivitet och väntas vara på en oförändrad nivå under 2022. Asfaltsindustrin förväntar att 2022 års totala asfaltproduktion och utläggning blir i nivå med 2021.

## 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, 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 NCC, Skanska, Veidekke, Colas, Rudus, BetongIndustri och Nor-Betong exempel på större aktörer i Norden.



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG



# Från dåtidens sågverk...

OMSTÄLLNING PÅGÅR: SUNDSVALL LOGISTIKPARK

**När industrin i norra Sverige ställer om och växlar upp så ökar transportbehoven. I Sundsvall utvecklas nu ett av landets viktigaste transportnav. Ambitionen är att minska koldioxidutsläppen genom mindre miljöbelastande transportlösningar. Satsningen samordnas av kommunens bolag Sundsvall Logistikpark.**

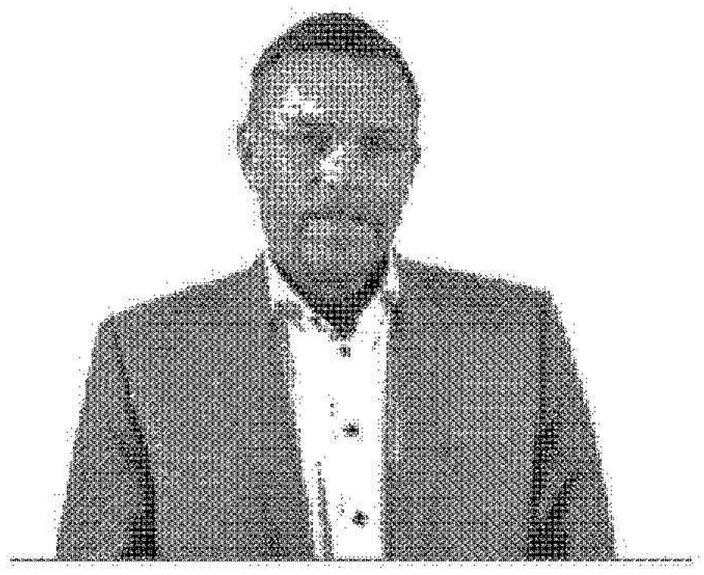
Sundsvall har en lång historia som industriellt kluster, från sågverkseran på 1800-talet till dagens satsningar från bland andra industriföretagen SCA och Valmet samt Trafikverket. Nu utvecklas ett nytt logistiknav som kopplar ihop järnväg, sjöfart och väg för morgondagens transporter. Därmed kan större volymer gå på tåg eller fartyg, istället för på vägarna. Transporterna blir mer effektiva med minskad miljöpåverkan, och tillgodoser den ökade efterfrågan från näringslivet i regionen.

Peab bygger här en ny kombiterminal med etableringsytor, vägar och järnväg i samverkan med det kommunala bolaget Sundsvall Logistikpark. Bolaget samordnar flera av de stora expansionsarbetena i området Tunadal-Korsta-Ortviken, däribland SCA:s nya containerhamn som Peab också bygger.

Logistikparken blir den första kombiterminalen som byggs enligt det världsledande miljöcertifieringssystemet inom anläggning och infrastruktur: Ceequal. Systemet bedömer projektets hållbarhet utifrån ett övergripande perspektiv och täcker in kategorier som projektledning, transporter, föroreningar, resurser, markanvändning och ekologi. Ett exempel är återbruk av massor. Alla massor som flyttas kommer till användning på andra ytor i projektet, såsom till den 800 meter långa och 200 meter breda bullervallen.

Återbruk och återvinning är ett återkommande tema i projektet. En bit kulturhistoria, med sekelskiftesvillor från träpatronernas tid, transporterades via pråm till nya bostadsorter där de idag lever vidare. Projektet såg även till att byggnadsdetaljer och trädgårdsväxter togs tillvara i möjligaste mån.

– För oss på Sundsvall Logistikpark är miljö och hållbarhet självklart i fokus. Genom arbetet med Ceequal-certifieringen har projektet tagit fram lösningar för att bygga ett transportnav i Sundsvall med begränsad miljöpåverkan. Logistikparken möjliggör hållbar utveckling i hela regionen där såväl nya som befintliga företag får tillgång till effektiva transporter, säger Sven Magnusson, vd för Sundsvall Logistikpark.



”För oss på Sundsvall Logistikpark är miljö och hållbarhet självklart i fokus.”

Sven Magnusson, vd Sundsvall Logistikpark



# ... till framtidens logistiknav

# Vi förbättrar vardagen där livet levs

Peab grick in år 2021 som ett klara avsnitten förändrat företag. Efter förvärvet inom beläggnings- och asfaltsverksamhet samt utdelningen av dotterbolaget Ämnehem fastigheter är vår kärnverksamhet som samhällsbyggare med omfattande närvaro i Norden än tydligare. Därför är det gångna året det första med uppdaterade mål och strategier.

Peabs verksamhet visar på hållbara affärsområden. Vår unika närvaro på regional nivå skapar förutsättningar för att ta tillvara på de möjligheter som medför långsiktig värdetillväxt. Genom att förvärva, utveckla, anlägga och förädla fastigheter och infrastruktur bidrar vi till att skapa attraktiva och hållbara livsmiljöer för människor. Det innebär också att tillvarata lokala resurser och kompetenser för att skapa mervärden för kunder och samhälle. Vår affärsmodell bygger på att vi har egna produkter, kompetenser, insatsvaror och tjänster utmed hela förädlingskedjan. Detta ger oss möjlighet att ta ett helhetsansvar för projekt och erbjuda kunderna effektiva och hållbara lösningar genom Peab Idé och Peab Bostad.

Det har också satts ett mål för vår elektroniska verksamhet som bidrar till att skapa smarta och effektiva lösningar. Fokus för den digitala utvecklingen är att förbättra vardagen där det är det mänskliga mötet som är viktigast. Läs mer om hur vi arbetar med digitalisering på sidorna 30–31.

**Mission:**
Vi förbättrar vardagen där livet levs

**Affärsidé:**
Peab är den nordiska samhällsbyggaren med lokalnärvaro. Med lokal på egna fleråriga och lokala samarbeten.

**Peabs unika affärsområden:**
Byggande och förvaltande av samhällsbyggnader och infrastruktur där livet levs.

**Positioner:**
Nordiskt ledande samhällsbyggare och nordisk samhällsbyggare.

**Kärnvärden:**
Jordnära. Utvecklande. Personliga och Pålitliga. Peabs grundvärden är kärnvärden som vi ska leva och verka efter.



## Från högförädlad affär i samverkan ...

| Affärsområde | Egna produkter, kompetenser, insatsvaror och tjänster utmed förädlingskedjan | | |
|---|---|---|---|
| • Projektutveckling | | | |
| • Industri | Förvärvar | Utvecklar | Anlägger |
| • Anläggning | | | |
| • Bygg | | | |



Transaktion 09222115574656633924 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG



Affärsmodell: Operativa synergier

- Lokal kundanpassade och kompetenta
- Produktion och tekniska lösningar
- Lokal närvaro
- Storleksfördelar
- Kompetensförsörjning
- Marknad, lokal kännedom
- Miljöansvar

Affärsmodell: Finansiella synergier

- Förädlingsgrad
- Investeringsintensitet
- Investeringsmöjligheter och kostnadsoptimering
- Riskminimering

Bygger

Avyttrar

Underhåller

... till bred måluppfyllnad

Mål

- Nöjdaste kunderna
- Bästa arbetsplatsen
- Mest lönsamma företaget
- Ledande inom samhällsansvar



Transaktion 09222115557466633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

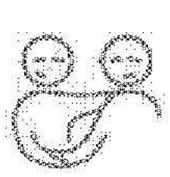
# Samverkan vägen till måluppfyllnad

**Styrkan i Peabs affärsmodell – och därmed möjligheterna för oss att nå våra mål – ökar när affärsområdena samverkar med varandra i förädlingskedjan på den lokala marknaden.**

För att främja fortsatt värdeskapande efter förändringarna 2020 som innebar uppdaterad verksamhetsmix och ökad nordisk närvaro reviderade Peab sina målsättningar inför 2021. Det gångna året är därför det första vi arbetade enligt en uppdaterad strategi och uppdaterade externa och interna mål. Från och med 2021 redovisar vi verksamhetens prestation genom uppföljning av nio externa mål, varav tre är finansiella och sex är icke-finansiella. De externa målen är de vi särskilt vill lyfta fram och de utgör en delmängd av våra mål och handlingsplaner.

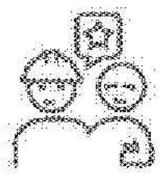
Vi kategoriserar såväl de interna som de externa finansiella och icke-finansiella målen under de strategiska målområdena nöjdaste kunderna, mest lönsamma företaget och bästa arbetsplatsen samt det fjärde, nya strategiska målområdet ledande inom samhällsansvar.

Samtliga mål mäts i jämförelse med bygg- och anläggningsbranschen. För närmare beskrivning av respektive mål, vänligen besök www.peab.se/mal.



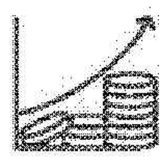
### Nöjdaste kunderna

Vi ska vara en komplett samhällsbyggare som erbjuder helhetslösningar. Genom kompetenta och engagerade medarbetare skapar vi värden för våra kunder.



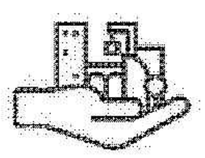
### Bästa arbetsplatsen

Vi ska vara det självklara valet för de som vill jobba i vår bransch. Hos oss ska alla mötas av säkra och inkluderande arbetsplatser med goda arbetsförhållanden och utvecklingsmöjligheter.



### Mest lönsamma företaget

Med våra engagerade medarbetare säkerställer vi produktivitet och kvalitet. Genom lokal närvaro, samtidigt som vi drar nytta av vår storlek och verksamhets-mix, blir vi det mest lönsamma företaget.



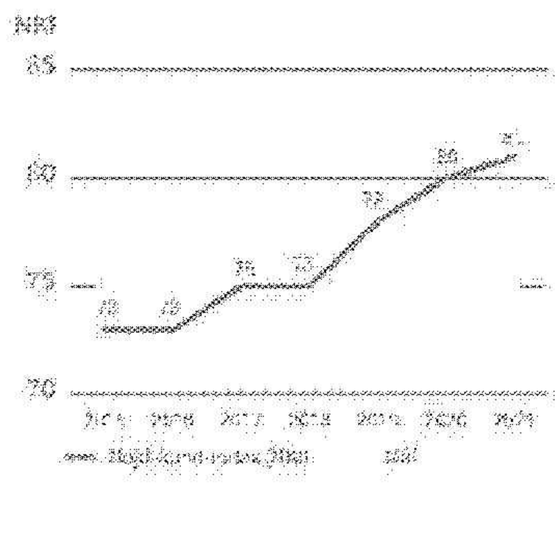
### Ledande inom samhällsansvar

Som Nordens samhällsbyggare med lokal närvaro tar vi ansvar genom innovationer och kravställning avseende klimat och miljö, ordning och reda i branschen samt jämställdhet. Ett aktivt socialt engagemang i samhället samt fokus på ungas utbildning är en del av vår värdegrund.

## Nöjdaste kunderna

### Nöjd-kund-index (NKI)

Mål: > 75 (redovisas helårsvis)

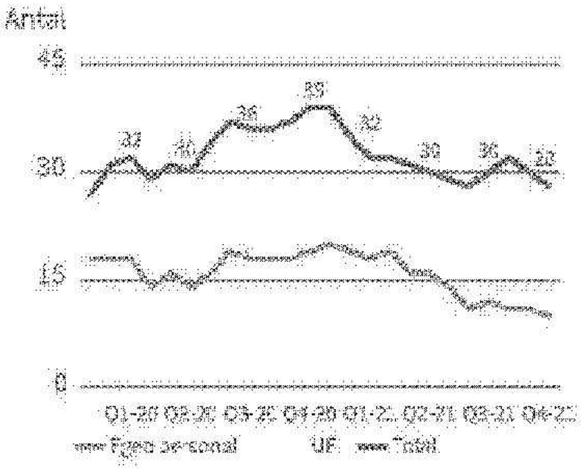



Att Peab levererar på sina åtaganden till kunderna är avgörande för en långsiktigt hållbar affär. En nöjd kund är återkommande och viktig för att marknadsföra Peab. Vår årliga kundundersökning är både en temperaturmätare på hur väl vi möter våra kunders förväntningar och en vägvisare till förbättringspotential. Nöjd-Kund-Index (NKI) är ett summan-vägt mått mellan 0 och 100. Årets NKI summerade till 81 (80), vilket är ett fortsatt gott resultat och över målet om 75. Kundernas uppfattning om Peab som prisvärt utvecklas i särskilt positiv riktning och bland affärsområdena utmärker sig Projektutveckling genom en stark utveckling.

## Bästa arbetsplatsen

### Allvarliga olyckor

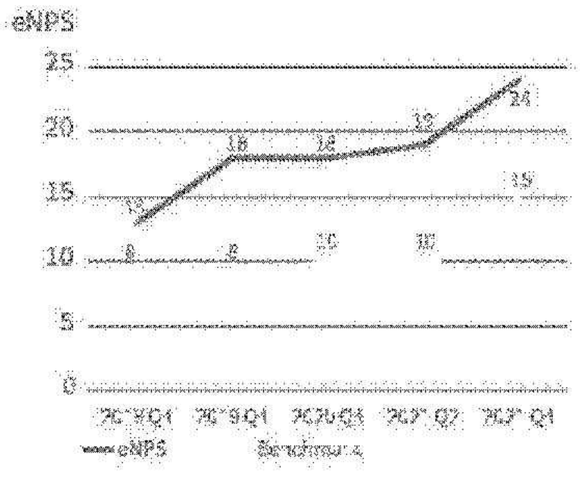
Mål: Noll dödsolyckor samt minskande trend, rullande 12 mån, allvarliga olyckor klassificering 4 (redovisas kvartalsvis)




Målet om en minskande olyckstrend för allvarliga olyckor omfattar både våra egna medarbetare och samtliga som vistas på våra arbetsplatser. Antalet allvarliga olyckor på våra arbetsplatser minskade till 28 (39), varav 10 avseende egen personal och 18 avseende underentreprenörer. Målet om en fallande trend innebär att för 2022 ska antalet allvarliga olyckor understiga 28.

### eNPS

Mål: > över branschbenchmark (redovisas halvårsvis)




eNPS (employee Net Promoter Score) visar på medarbetarnas vilja att rekommendera Peab som arbetsgivare och har skalan -100 till 100. eNPS-värdet ska ligga över benchmark i branschen (industri och tillverkning). I höstens mätning gick eNPS-värdet för koncernen upp med fem punkter sedan förra mätningen och blev 24 (19). Det är tydligt över nordisk benchmark på 15 (10). Det är framför allt den svenska verksamheten som ökar, medan värdet i Norge sjunker något från en hög nivå. eNPS-värdet ökar särskilt för kvinnliga medarbetare och även yrkesarbetare noterar en något högre eNPS-siffra.

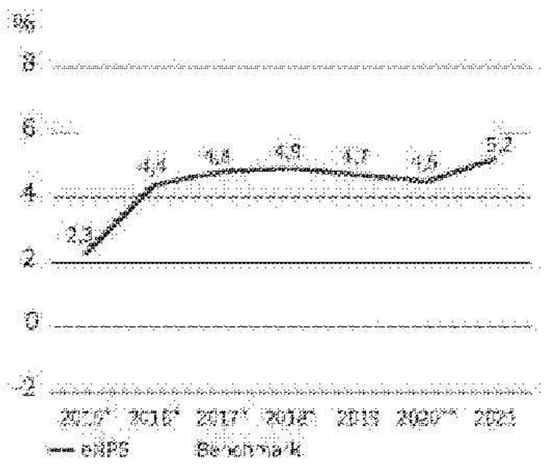


Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

## Mest lönsamma företaget

### Rörelsemarginal

Mål: >6% enligt segmentsredovisning (redovisas kvartalsvis)

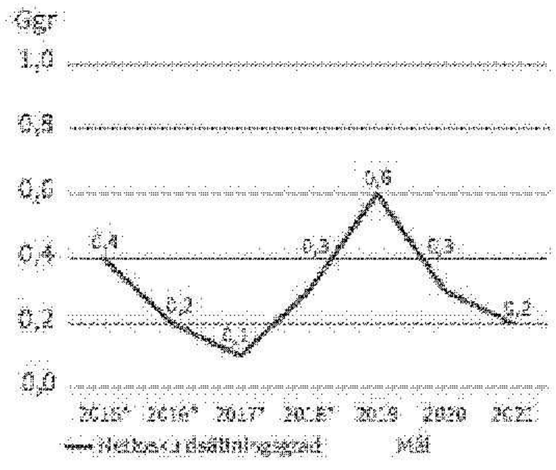



Utvecklingen avseende rörelsemarginalen går åt rätt håll, med fortsatta marginalförbättringar inom såväl entreprenadverksamheterna som bostadsutveckling.

* Åren 2015-2018 ej omräknade med hänsyn till ändrade redovisningsprinciper för bostadsprojekt i egen regi. ** Rörelsemarginal exklusive effekt av utdelning av Annehem Fastigheter (952 Mkr)

### Nettoskuldsättningsgrad

Mål: 0,3-0,7 enligt segmentsredovisning (redovisas kvartalsvis)

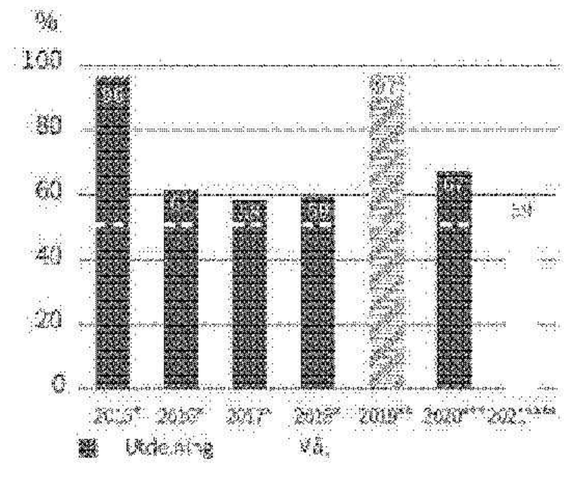



Starkt kassaflöde bidrar till en nettoskuldsättningsgrad på 0,2, vilket är lägre än målintervallet 0,3-0,7.

* Åren 2015-2018 ej omräknade med hänsyn till ändrade redovisningsprinciper för bostadsprojekt i egen regi.

### Utdelning

Mål: >50% av årets resultat enligt segmentsredovisning (redovisas årsvis)



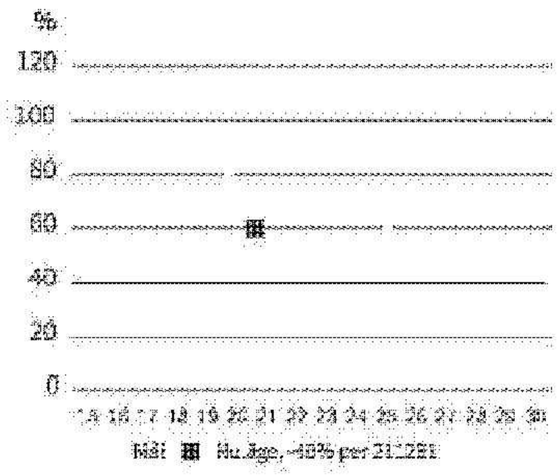

Mot bakgrund av Peabs stabila lönsamhet, starka finansiella ställning och höga orderläge föreslår styrelsen en utdelning om 5,00 kr (4,50) per aktie.

* Åren 2015-2018 ej omräknade med hänsyn till ändrade redovisningsprinciper. ** För 2019 har ingen kontant utdelning lämnats. Värdet av utdelningen av Annehem Fastigheter uppgick vid utdelningstillfället i december 2020 till 97 procent av årets resultat 2019. *** Andelen är beräknad på årets resultat exklusive resultateffekt om 952 Mkr som uppkom vid utdelningen av Annehem Fastigheter. **** Styrelsens förslag till årsstämman.

## Ledande inom samhällsansvar

### Koldioxidintensitet: Klimatmål för egen produktion

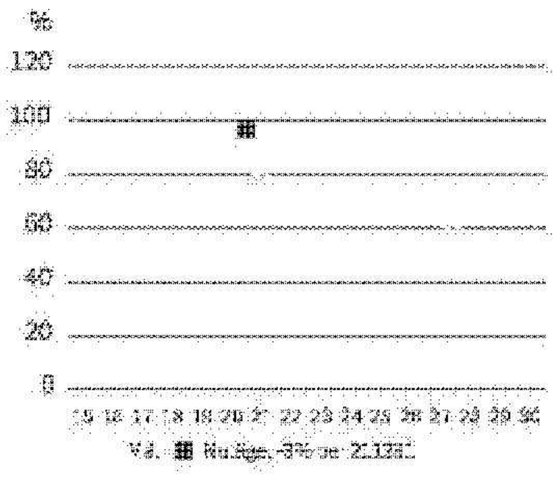
Mål: Minskade utsläpp av växthusgaser Scope 1+2 (ton $CO_2e$/Mkr) med 60 % till 2030 (redovisas årsvis)




Scope 1 och 2 inkluderar direkta och indirekta utsläpp till följd av användning av bränslen och energi i vår egen produktion. Utfallet efter 2021 visar att utvecklingen går åt rätt håll när koldioxidintensiteten i den egna verksamheten har minskat med 40 procent sedan basåret 2015. Vi är på god väg att ställa om den produktion vi själva har kontroll över.

### Koldioxidintensitet: Klimatmål för insatsvaror och köpta tjänster

Mål: Minskade utsläpp av växthusgaser Scope 3 (ton $CO_2e$/Mkr) med 50 % till 2030 (redovisas årsvis)

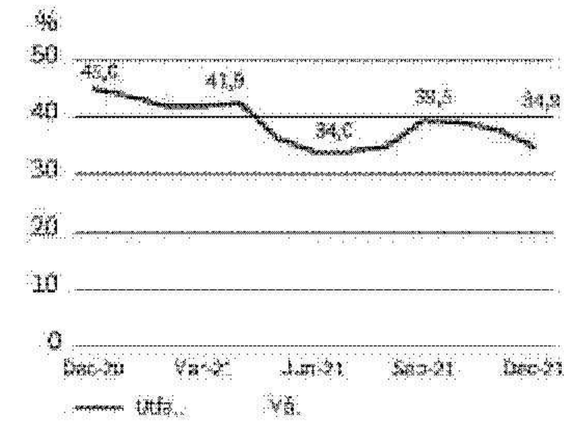



Scope 3 inkluderar betong/cement, asfalt/bitumen, transport- och arbetsmaskintjänster, stål, avfallshantering och tjänsteresor. Utfallet efter 2021 visar att utvecklingen går åt rätt håll, om än med endast tre procent för insatsvaror och köpta tjänster. Det visar att utmaningen är större när vi är beroende av andra aktörer för att sänka våra koldioxidavtryck. Därför är det avgörande att vi fortsätter att ställa tydliga och hårda krav samt att visa på olika klimatförbättrande vägval för att få ned utsläppen.

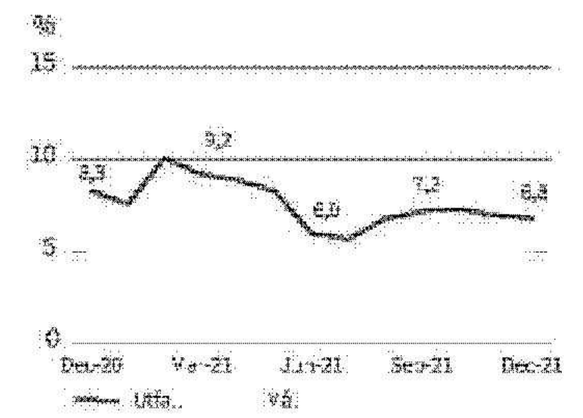
### Jämställd rekrytering

Mål: Andel rekryterade kvinnor inom produktionsnära tjänster: yrkesarbetare (YA) och tjänstemän (TJM) > andel examinerade kvinnor från för oss relevanta utbildningar (redovisas årsvis)

Produktionsledning och produktionsstöd (TJM), %




Produktion och förädling (YA), %




Målet inom jämställd rekrytering fokuserar på kärnkompetenser inom såväl produktion och förädling (YA) som produktionsledning och produktionsstöd (TJM). Målet för 2021 uppnås för båda kategorierna.



Transaktion 09222115557486636927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Så når vi våra mål

**Ytterst är det våra 15 000 medarbetare som skapar värden till våra kunder, samhället och våra andra intressenter och är därmed förutsättningen för att vi ska nå våra mål. Tillsammans fokuserar vi på ett antal strategiska områden för att utveckla verksamheten i linje med affärsplan och strategier.**

## Högre förädlingsgrad

Samverkan mellan affärsområdena ökar förädlingen i vår produktion. 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 miljö- och annan hållbarhetsrelaterad prestanda.

**Exempel på framsteg under 2021:**

- Utvecklat rutiner för dialog och samarbete mellan affärsområdena inom våra nordiska regioner.
- Förtydligat den kontinuerliga uppföljningen av samverkan mellan affärsområdena genom mål och mätetal.
- Genomfört kompletteringsförvärv i Norge inom affärsområdena Industri och Anläggning.

## Operationell effektivitet

Operationell effektivitet handlar om erfarenhet och utveckling, till exempel våra bäst beprövade byggmetoder, byggtekniska lösningar och andra konceptuella initiativ. Vi ska dra fördel av vår långa erfarenhet och omfattande kunskap för att främja effektivitet i verksamheten.

**Exempel på framsteg under 2021:**

- Fortsatt utveckling och arbete med konceptet för färdigprojekterade typhus, NärBo, med punkthus som komplement till det befintliga lamellhuset. Konceptet har tagits emot väldigt väl av kunder och ett tjugotal projekt är påbörjade.
- Utvecklat och fortsatt implementeringen av våra installations- och byggtekniska lösningar.

## 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.

**Exempel på framsteg under 2021:**

- Etablerat tvärgrupper för olika produktsegment som hamn och sjö, infrastruktur, trähus, badhus och vindkraft.
- Färdigställt och driftsatt koncerngemensam grundstruktur (gemensamt datalager) för effektiv kunskapsöverföring.
- Antagit ny digitaliseringsstrategi med fokus på nytta i produktionen.

## 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 i Sverige till fossilfria bränslen och för tillverkning av ECO-Asfalt och det arbetet fortsätter i övriga länder. 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 medger ökad återvinningsgrad och upphandlingar som gynnar innovativa hållbara lösningar.

**Exempel på framsteg under 2021:**

- Ökat nyttjandet av Merit (som ersätter cement) i betong på våra produktionsanläggningar.
- Lanserat ECO-Asfalt i Finland, Norge och Danmark.
- Lanserat ECO-Prefab och ECO-Ballast i Sverige.
- Samtliga verksamheter som tillverkar prefabricerade betongelement är omställda och kan erbjuda produkter med ECO-Betong.
- Etablerat koncerngemensam funktion för forskning och innovation.

## Satsning inom projektutveckling

Vår finansiella position ger oss möjligheter till att fortsätta utveckla projektutvecklingsverksamheten. Vi har bredden och utvecklar de produkter som marknaden efterfrågar vid varje tidpunkt. Vi har en byggrättsportfölj 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.

**Exempel på framsteg under 2021:**

- Förvärvat fastigheter och byggrätter med utvecklingsmöjligheter.
- Bildat samägt bolag med SkiStar för att utveckla fjällmiljöer.
- Sålt ett antal hyresrättsprojekt.
- Startat nya fastighetsprojekt.



Transaktion 09222115574863633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Från transportsträcka ...

OMSTÄLLNING PÅGÅR: E6:AN VID TRONDHEIM

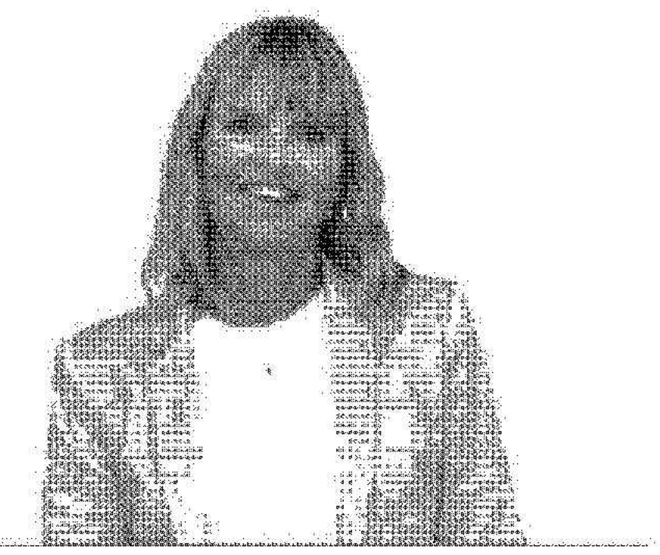
**Varje dag trafikerar 15 000 bilar den sju kilometer långa sträckan mellan Kvål och Melhus, söder om Trondheim. Till sommaren 2022 har etappen en ny fyrfilig motorväg efter drygt två års arbete. Vägen är viktig för regionen och ett fint exempel på hur återbruk, avfallshantering och minskade koldioxidutsläpp präglat bygget.**

Delar av etappen öppnades för trafik redan i slutet av 2021. Utöver de fyra körfälten har det tillkommit sex nya broar, anslutningsvägar, en miljötunnel samt en pendlarparkering på etappen. Den drygt sju kilometer långa sträckan blir inte bara mer effektiv och trygg för trafikanterna, utan även själva bygget har kännetecknats av tydlig klimat- och miljöhänsyn. Det har framför allt varit möjligt tack vare planering i tidiga faser. Beställaren Nye Veier har tillsammans med Peab för första gången genomfört projektet i form av ett så kallat IPL-kontrakt (Integrated Project Delivery). Det har inneburit nära samarbete i tidiga utformningsskeden som möjliggjort tydliga miljö- och klimatfördelar.

Återbruk från den gamla vägsträckan och återanvändning av massor har minskat svinnet, transporterna samt uttaget av jungfruligt material. I närområdet har projektet arbetat medvetet med att bevara den biologiska mångfalden.

När det gäller frågan om avfall, så uppgick sorteringsgraden till mer än 90 procent. I Norge är avfall från bygg- och anläggningssektorn det största avfallsslaget och schaktmassor dominerar volymerna. Att få ner avfallsmängderna är därför en viktig fråga för hela branschen.

– Avgörande för vårt framgångsrika samarbete är att vi tydligt definierade gemensamma mål och har haft en öppen och hela tiden pågående dialog om att göra vägval som minskar påverkan på klimatet och den omgivande miljön. Nu vill vi dra lärdomar från detta projekt med Peab till våra andra projekt runt om i Norge, säger Nye Veiers generaldirektör Anette Aanesland.



”Nu vill vi dra lärdomar från detta projekt med Peab till våra andra projekt.”

Anette Aanesland, generaldirektör Nye Veier

# ... till väg för regional utveckling

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 250 platskontor runtom 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 hög efterfrågan på bostäder och offentliga lokaler i Norden, mer avvaktande avseende kontor och handel.
- Över tid är befolkningstillväxt och åldrande befolkning drivkrafter som håller uppe efterfrågan på byggandet.
- Processen från projektplanering till produktion allt mer digitaliserad.
- Fler byggprojekt genomsyras av klimat- och miljöfokus samt certifiering av byggnader.
- Osäkerhet kring material- och energipriser kan påverka byggkostnaderna.

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

| Nettoomsättning | Rörelsemarginal | Medarbetare |
|---|---|---|
| 27,3 Mdkr | 2,6 % | 5 736 |

AFFÄRSOMRÅDE INDUSTRI

# Tör. leverantör med kl[illegible]

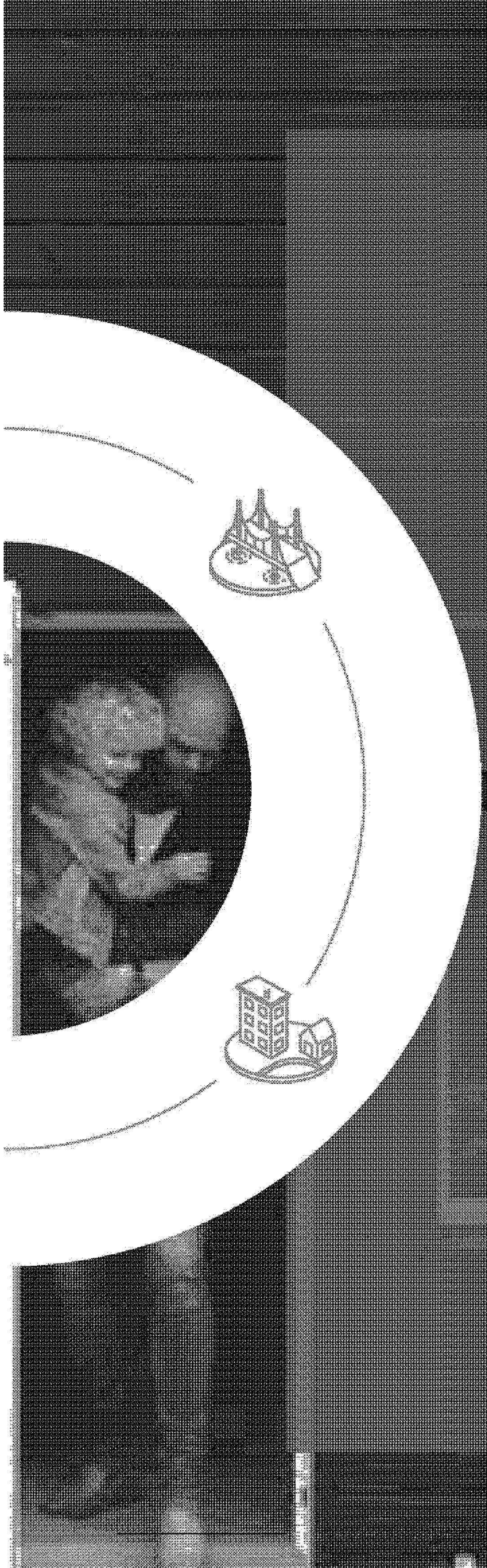
Affärsområde Industri levererar produkter och tjänster till bygg- och anläggningsprojekt. Erbjudandet ingår bland annat industriellt byggande, strategiskt placerade täkter, beläggning och betong, återvinning av produktionsavfall samt uthyrning av byggmaskiner och kranar. Affärsområdet är organiserat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

**Trender och drivkrafter**

- Marknadsutvecklingen drivs av det generella konjunkturläget och offentliga investeringar.
- Hög aktivitet på bygg- och anläggningsmarknaden ger hög efterfrågan på betong, beläggning, krossat och uthyrning.
- Högre andel klimatanpassade produkter och tjänster samt cirkulära material.

**Peabs position**
En av de ledande aktörerna inom samtliga segment i Sverige. Allt starkare position i Norge och Finland samt viss verksamhet i Danmark.

| Nettoomsättning | Rörelsemarginal | Medarbetare |
|---|---|---|
| 18,8 Mdkr | 5,0 % | 5 11[illegible] |



AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING

## Knyter samman människor och samhällen

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

**Trender och drivkrafter**

- Anläggningsmarknaden i Norden präglas av fortsatt stora satsningar på offentlig infrastruktur och stora industriprojekt.
- Tillgång till rätt kompetens är fortsatt den största begränsande faktorn för ytterligare expansion.
- Starkt ökat fokus på miljö och hållbarhet, inte minst hos de offentliga beställarna.

**Peabs position**

Ledande anläggningsaktör i Sverige med verksamhet i Norge.

| Nettoomsättning | Rörelsemarginal | Medarbetare |
|---|---|---|
| 14,2 Mdkr | 3,3 % | 3 634 |

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 partners via samägda bolag. Bostadsutveckling utvecklar bostäder för privata bostadsköpare och investerare, medan Fastighetsutveckling förvärvar, utvecklar, förvaltar och avyttrar kommersiella fastigheter.

**Trender och drivkrafter**

- Med ett fortsatt starkt underliggande behov av bostäder bedöms marknaden för ersättningarna som goda i Norden.
- Behoven av samhällsfastigheter ökar.
- För moderna, flexibla och miljöanpassade kontor i rätt lägen finns det en god efterfrågan framöver.

**Peabs position**

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

| Nettoomsättning | Rörelsemarginal | Medarbetare |
|---|---|---|
| 9,5 Mdkr | 13,0 % | 242 |

# Samhällsbyggare med stort ansvar

**Peab arbetar varje dag för att förbättra vardagen där människor lever sina liv runtom i Norden. Vi gör det genom att bygga allt från bostäder, skolor, äldreboenden och sjukhus till att anlägga broar, vägar och annan infrastruktur.**

Att arbeta hållbart är för Peab en strategisk fråga som ska vara helt integrerad i verksamheten. Varje medarbetare ska i sin roll arbeta hållbart med utgångspunkt i kärnvärden, affärsidé, mission, strategiska målsättningar och vår uppförandekod. Vårt arbete formas genom intern och extern samverkan utifrån de tre områdena människa, miljö och affär, inom vilka vi har identifierat våra väsentliga hållbarhetsfrågor. Dessa sammanfattar vi i våra externa och interna mål inom ramen för de fyra målområdena.

> Vi vill ta ansvar, oavsett om det är genom att bidra till mer klimatanpassad materialanvändning, sund konkurrens eller säkra och inkluderande arbetsplatser.

Våra prioriterade hållbarhetsfrågor är förankrade i styrelse och ledning, integrerade i koncernens och affärsområdenas affärsplaner och stödjer arbetet inom produktutveckling och tekniska lösningar. Som en stor lokal arbetsgivare i Norden är det viktigt för oss att genom samverkan och dialog ha god förståelse för behoven i lokalsamhället. Det är med hjälp av denna förståelse vi kan göra nytta. Vi vill ta ansvar, oavsett om det är genom att bidra till mer klimatanpassad materialanvändning, sund konkurrens eller säkra och inkluderande arbetsplatser. Som en av Nordens största samhällsbyggare har vi bestämt oss för att vara ledande inom samhällsansvar i vår bransch. Det är ett åtagande som förpliktigar.

**Intressenterna vägleder oss**
Peabs prioriteringar och agerande inom hållbarhetsområdet påverkas i hög grad av de förväntningar och krav som våra intressenter ger uttryck för. En kontinuerlig intressentdialog upprätthåller vår förståelse för vilka frågor våra de prioriterar. Dialogen sker såväl i vardagliga möten med kunder, leverantörer, medarbetare och andra intressenter som mer strukturerat som till exempel leverantörsrevisioner, möten med politiker och andra beslutsfattare, investerardialoger och seminarier på högskolor. Dialogernas sammanvägda resultat utgör grunden till väsentlighetsanalysen och våra prioriteringar för hållbarhetsarbetet.

**Vår definition av hållbarhet**
För Peab innebär hållbarhet ansvarsfullt företagande som är etiskt och långsiktigt hållbart för människa, miljö och affär.

**Närproducerat samhällsbygge**
Med våra fyra affärsområden som samverkar lokalt förbättrar vi kontrollen över förädlingskedjan. Våra 15 000 medarbetare säkerställer att vi så långt som 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 detta grunden för det vi menar är ett närproducerat samhällsbygge.



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

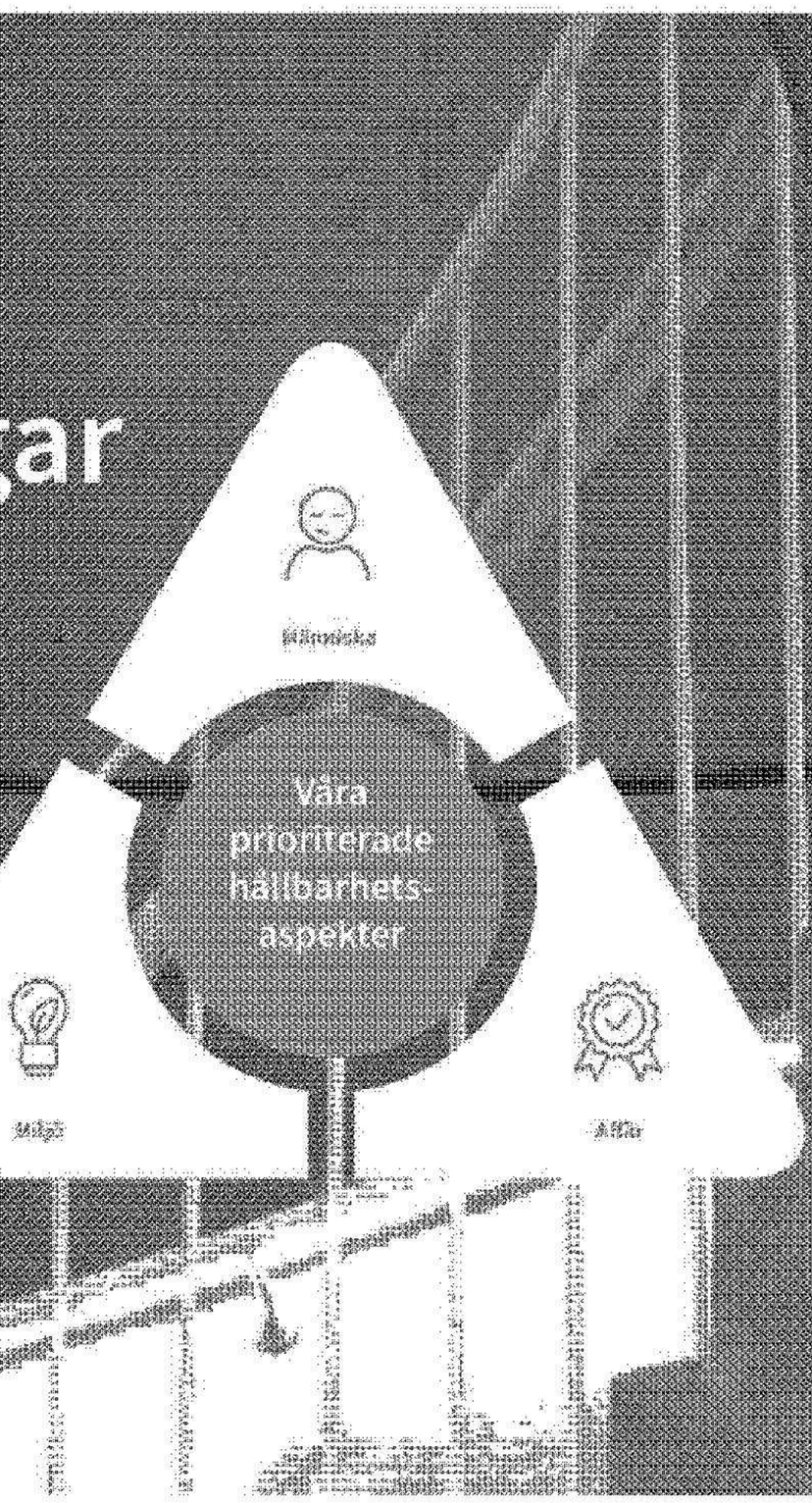


# Peabs intressenter

| Intressent | 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, jämställdhet 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. |
| **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. |
| **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 miljövård, 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. |

# Uppdaterade hållbarhetsprioriteringar

**Peabs prioriterade hållbarhetsområden utgör en helhet, där delarna påverkar varandra. I samband med att vi antog en ny affärsplan för 2021-2023 i början av året reviderade vi de prioriteringar vi identifierat som de mest väsentliga för oss att hantera, följa upp och rapportera på. Vi sorterar in dessa under människa, miljö och affär samt säkerställer att de är integrerade i verksamheten och styrningen genom våra fyra målområden med finansiella och icke-finansiella mål.**




**Människa**
Peab är en stor arbetsgivare med ansvar att värna säkra och inkluderande arbetsplatser. Vår verksamhet påverkar naturligtvis även människor i produktionskedjan. Som en stor, lokal samhällsbyggare vill vi vara en aktör som tar socialt ansvar.

**Hållbarhetsaspekter:**

- Arbetsmiljö och säkerhetskultur
- Jämställdhet, mångfald och likabehandling
- Ungas utbildning och utveckling

**Miljö**
Bygg- och anläggningsbranschens klimat- och miljöpåverkan är betydande. Peab påverkar miljön och klimatet genom den egna verksamheten och genom samarbete med aktörer i värdekedjan, såsom leverantörer och kunder.

**Hållbarhetsaspekter:**

- Klimatpåverkan
- Resursanvändning
- Miljö- och hälsofarliga produkter

**Affär**
Peab tar ansvar för sunda och säkra villkor både i sin egen verksamhet och i resten av bygg- och anläggningsbranschen för de aktörer som påverkas i leverantörskedjan.

**Hållbarhetsaspekter:**

- Kvalitetssäkrad leverantörskedja
- Etik och antikorruption

**Respekten för mänskliga rättigheter är genomgående**
Respekt för de mänskliga rättigheterna är en självklar utgångspunkt för Peabs verksamhet och genom hela värdekedjan. Detta uttrycks tydligt i vår uppförandekod. Risker för kränkning av de mänskliga rättigheterna finns dock inom samtliga verksamhetsområden, internt och externt, och är särskilt påtagliga i leverantörskedjan. Därför är denna fråga central för oss och inbegriper flera av våra prioriterade hållbarhetsaspekter. Läs mer i riskavsnittet på sidorna 62-65.



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, I S, MG, AR, SPS, KG

# Styrningen av Peabs hållbarhetsarbete

Styrningen av Peabs hållbarhetsarbete handlar om att identifiera, bedöma och hantera risker och möjligheter, att arbeta systematiskt med ständiga förbättringar och att sätta tydliga mål inom våra prioriterade hållbarhetsfrågor. Vid sidan av centrala regelverk sker styrningen så långt som möjligt på lokal nivå, men följs upp genom våra koncernövergripande mål. För att ytterligare förstärka den lokala förankringen tydliggjorde vi under 2021 det integrerade ansvaret för hållbarhetsarbetet i våra fyra affärsområden, bland annat genom de externa och interna icke-finansiella målen.

Peabs styrelse har ålagt koncernledningen det övergripande ansvaret för styrning och uppföljning av integreringen av ett hållbart arbetssätt i verksamheten. Peabs affärsområdeschefer, vilka alla rapporterar till koncernchefen, är tillsammans med COO ansvariga för att driva hållbarhetsarbetet som en integrerad del av verksamheten. Till sin hjälp har de ett stort antal specialister. Peab bedriver ett kontinuerligt, kompetenshöjande arbete på alla nivåer i koncernen inom frågor som arbetsmiljö, miljö, ledarskap, etik och antikorruption.

**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 FN:s mänskliga rättigheter, samt ILO:s kärnkonventioner. Peab undertecknade Global Compact 2012 och års- och hållbarhetsredovisningen utgör koncernens Communication on Progress, som är 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 visselblåsarfunktion för såväl medarbetare som externa intressenter. Funktionen, som finns tillgänglig på både Peabs webbplats och intranät, hanteras av Peabs etiska råd. Vissel–blåsaren har möjlighet att vara anonym.

Peabs uppförandekod kompletteras av fyra policyer; Miljöpolicy, Kvalitetspolicy, Informationssäkerhetspolicy och Arbetsmiljöpolicy. Dessa kompletteras i sin tur av ett antal riktlinjer och vägledande dokument.





Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, JS, LS, MG, AR, SPS, KG

# Fler åtgärder för att nå de globala målen

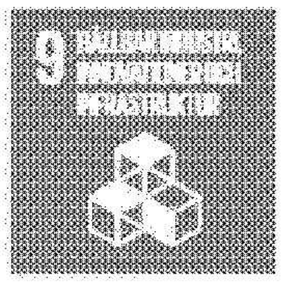
**Peabs ledning genomför regelbunden översyn av verksamheten utifrån FN:s 17 globala mål och 169 delmål. Detta gjordes senast 2020. För perioden 2021-2023 har vi bedömt sex av målen som särskilt prioriterade, då de antingen utgörs av områden som innebär en potentiell risk eller områden där Peab har störst möjlighet att främja hållbar utveckling.**



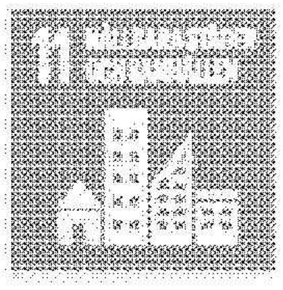

**Mål 5** om jämställdhet är viktigt för Peab eftersom vi, liksom resten av bygg- och anläggningsbranschen, fortfarande har långt kvar till en jämn könsfördelning. Inför 2021 genomförde koncernledningen en omfattande jämställdhetsanalys och satte kvantitativa mål för jämställdhet för att förstärka framdriften på området.




**Mål 8** om bland annat arbetsvillkor är högaktuellt då det omfattar flera av Peabs prioriterade hållbarhetsaspekter, såsom säker arbetsmiljö, goda villkor i leverantörskedjan och ungas väg in i arbetslivet. Det är dessutom ett område som präglas av stor risk. Under året vidareutvecklade vi till exempel våra leverantörskontroller för att säkerställa etiska och hållbara produktionsvillkor.




**Mål 9** om en hållbar industri, innovationer och infrastruktur är relevant bland annat på grund av dess koppling till vår industri- och anläggningsverksamhet och våra satsningar på hållbar innovation. Under året fortsatte vi bland annat att utveckla våra ECO-produkter och investerade i Sveriges första eldrivna, larvburna kran.




**Mål 11** om att bygga hållbara städer och samhällen som är trygga och tillgängliga för alla summerar på många sätt det som är Peabs kärna. Under året stärkte vi oss bland annat ytterligare som Sveriges största skolbyggare. Vi har också arbetat vidare med att utveckla vårt koncept för ungas utveckling, Peab Life.




**Mål 12** om hållbar konsumtion och produktion är prioriterat inte minst på grund av dess koppling till vårt miljömål om resurseffektivitet. Under 2021 inledde vi bland annat flera nya projekt och samarbeten för ökat återbruk.




**Mål 13** om att bekämpa klimatförändringarna, är en global ödesfråga som Peab, i egenskap av stor samhällsbyggare i Norden, har ett stort ansvar för. Under året tog vi flera viktiga steg mot klimatneutralitet genom såväl innovation och investeringar som nytt samarbete kring fossilfritt stål.



Transaktion 09222115574656433927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, I S, MG, AR, SPS, KG

# Från fossil tillverkning...

OMSTÄLLNING PÅGÅR: ECO-ASFALT I LAHTIS

**I 2021 års europeiska miljöhuvudstad Lahtis pågår ett intensivt arbete för att staden ska vara koldioxidneutral redan 2025. Asfaltering är en av aktiviteterna som har påverkan på stadens utsläppsmål. När Lahtis förra året la 10 000 ton ECO-Asfalt på sina gator halverades utsläppen.**

Lahtis stad har satt upp ambitiösa miljömål och ska 2025 vara koldioxidneutral. Det kräver samarbete och insatser från olika aktörer. Lahtis och Peab har idag ett nära samarbete och Peab var stadens huvudsamarbetspartner när den var Europas miljöhuvudstad.

Målet är att tillsammans hitta och utveckla nya lösningar som minskar utsläppen av växthusgaser. Första steget är ECO-Asfalt, som introducerades för första gången i Finland vid Peabs asfaltverk i Lahtis. I produktionen av ECO-Asfalt i Lahtis ersätts fossila bränslen med biobränslen framställda av matrester. I ett slag medför det en halvering av koldioxidutsläppen.

Asfalteringen med ECO-Asfalt om totalt 10 000 ton i Lahtis stadsområde motsvarar cirka sju kilometer väg. Det innebar i sin tur en besparing på 171 100 kg koldioxidekvivalenter, vilket kan jämföras med mer än en miljon kilometer körning med bil.

"Att minska utsläppen från asfalt är ett konkret steg mot Lahtis mål att vara koldioxidneutrala år 2025. För att nå detta mål krävs samarbete och insatser från olika aktörer. Peabs ECO-Asfalt är ett bra exempel på hur vi med en enkel åtgärd kan påverka koldioxidutsläppen väsentligt. Företag som Peab har en betydande roll att spela när det gäller att investera i och utveckla och testa nya lösningar, säger Saara Vauramo från Lahtis stad och programchef för Lahtis som miljöhuvudstad 2021.



"Företag som Peab har är betydande roll att spela när det gäller att utveckla och testa nya lösningar."

Saara Vauramo, programchef för Lahtis som miljöhuvudstad 2021

# ...till halverade utsläpp




# Hållbara villkor för människan

**Det är medarbetarna som med sin kompetens och sitt engagemang bygger Peab. En av Peabs strategiska målsättningar är att kunna erbjuda våra medarbetare den bästa arbetsplatsen. Det betyder att alla som arbetar i Peab ska 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 genom produktionskedjan och ut i lokalsamhället.**

**Säker och inkluderande arbetsmiljö**

Arbetsmiljö- och hälsoarbetet är och förblir en av våra högsta prioriteringar. Bygg- och anläggningsbranschen är skadedrabbad, men vi kan aldrig acceptera att någon skadar sig på eller blir sjuk av arbetet. Vi kan heller aldrig acceptera utanförskap eller andra former av social utsatthet på våra arbetsplatser. En trygg, säker och inkluderande arbetsmiljö är en rättighet för alla och vårt arbetsmiljöarbete omfattar alla som vistas på våra arbetsplatser.

Året som gick präglades av fortsatta riskbedömningar och framtagande av handlingsplaner relaterade till pandemin. Peabs specialistgrupp fortsatte att bevaka och ta fram riktlinjer för hur vi ska bedöma och hantera smittspridningen på våra nordiska arbetsplatser, med utgångspunkt i nationella myndigheters rekommendationer.

Det mest centrala i vårt arbetsmiljöarbete är de förebyggande insatserna, med medarbetarnas egna och samarbetspartners riskobservationer som en av flera viktiga utgångspunkter. Varje risk som hanteras innebär en potentiell olycka mindre. Koncernledningens uppföljning och krav på rapportering avseende arbetsmiljörisker, tillbud och olyckor är avgörande, liksom regeln att identifierade risker alltid ska åtgärdas innan arbete utförs.

Nollvisionen avseende dödsolyckor och målet om en minskande trend för allvarliga olyckor är från och med 2021 ett av våra nio externa mål. Målet omfattar både våra egna medarbetare och övriga som vistas på våra arbetsplatser. Under 2022 fortsätter vi att arbeta för en nedåtgående trend för allvarliga olyckor och tillbud, framför allt genom att öka medvetenheten och genomföra



Transaktion 09222115557466633927 Signerat JG, KH, DVO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

djuputredningar för att liknande olyckor inte ska inträffa igen. Ett nordiskt erfarenhetsutbyte genomsyrar vårt systematiska arbetsmiljöarbete. Likaså arbetar vi med utbildningsinsatser i olika former. Under det gångna året genomförde 8 000 yrkesarbetare den branschgemensamma säkerhetsutbildningen Safe Construction Training.

> Det mest centrala i vårt arbetsmiljöarbete är de förebyggande insatserna. Varje risk som hanteras innebär en potentiell olycka mindre.

Alla medarbetare, underentreprenörer och leverantörer uppmanas att rapportera in riskobservationer, tillbud och olyckor på alla arbetsplatser via stödsystem eller till närmaste ledning. Detta utgör mycket viktig information för oss i vårt systematiska arbetsmiljöarbete. 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. Riskobservationerna fortsatte under året att ligga på en hög nivå 62 071 (61 238). Under 2021 noterade vi en minskning av antalet allvarliga olyckor på våra arbetsplatser, vilka uppgick till 28 (39[1]). 10 av dessa avsåg egen personal och antalet allvarliga olyckor hos våra underentreprenörer uppgick till 18. Detta överskuggas dock av det faktum att en medarbetare hos en underentreprenör förolyckades på vårt driftsområde E6 i Kungälv där vi utrett händelsen och vidtagit korrigerande åtgärder.

För egna medarbetare började vi tillämpa ett kompletterande nyckeltal som påvisar olyckor med mer än fyra dagars sjukfrånvaro, LTIF4[2]. Det är ett värdefullt komplement i arbetet med att analysera och minska olycksfallen.

**Temperaturmätare bland medarbetare**

Under 2021 genomförde vi åter en arbetsmiljömätning där samtliga medarbetare fick möjlighet att skatta sin arbetsmiljö inom kategorierna arbetstid, arbetsbelastning och likabehandling. Resultatet fortsätter att vara stabilt och väl i linje med benchmark. Arbetsbelastningen upplevs som bättre, även om svårigheter att koppla av från arbetet fortfarande återspeglas i siffrorna. Även frågan om likabehandling uppvisar en förbättring, men utfallet är sämre bland yrkesarbetare än bland tjänstemän. I augusti genomförde vi Peabs årliga, nordiska arbetsmiljövecka kring hälsa och arbetsmiljö för att denna gång rikta ljuset på ergonomi. Under veckans arbete tydliggjordes behovet av att arbeta vidare med ergonomin, både för att säkerställa en god arbetsmiljö och för att våra medarbetare ska kunna ha ett friskt och aktivt liv efter yrkeslivet.

Två gånger om året genomför vi även medarbetarundersökningen Handslaget för att kunna utvecklas och förbättras som medarbetare och arbetslag. Frågorna i Handslaget handlar i huvudsak om produktivitet, lagets hållbarhet och om medarbetarna är beredda att rekommendera Peab som arbetsgivare till vänner och bekanta (eNPS). Det sistnämnda är också ett av våra nio externa mål som vi redovisar en gång i halvåret.

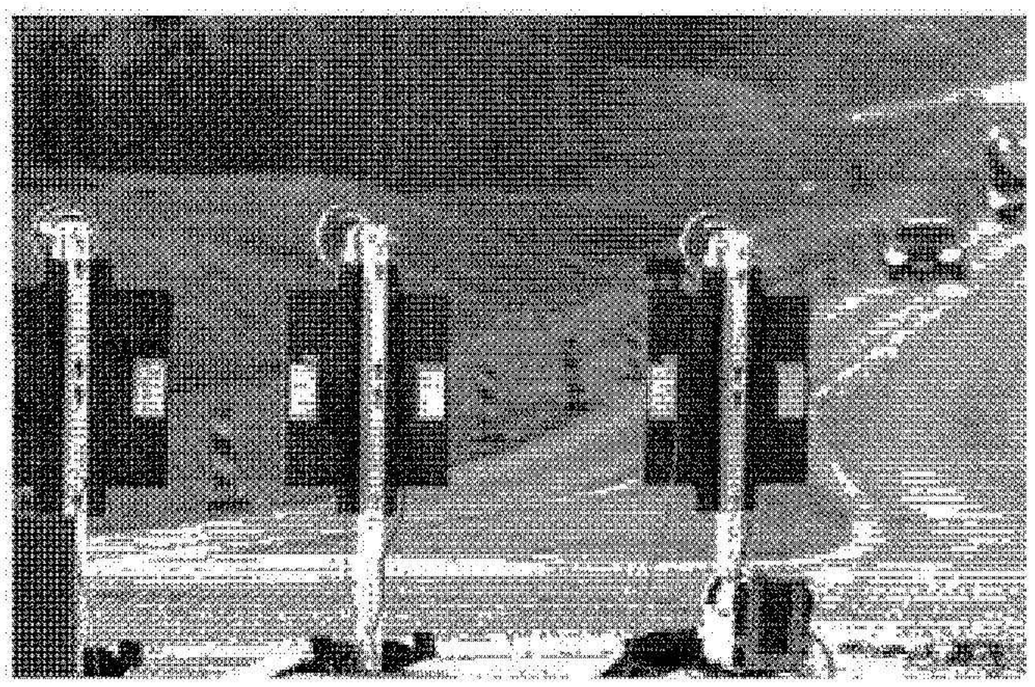
[1] Koncernen har gjort en nordisk översyn av rapportering av våra allvarliga olyckor och satt en gemensam definition. Vi har tillsatt en process där vi varje månad går igenom alla olyckor och kvalitetssäkrar och låser våra siffror över hela koncernen, därav ett reviderat antal allvarliga olyckor 2020.

[2] Antalet arbetsplatsolyckor med mer än fyra dagars frånvaro, exklusive skadedagen (LTI4) samt arbetsplatsolyckor enligt samma definition per en miljon arbetade timmar (LTIF4) för vår egen personal.

OMSTÄLLNING PÅGÅR

## Team främjar säkra arbetsplatser vid vägar

Peab har ett stort antal arbetsplatser som påverkas av förbipasserande trafik. Passerande trafik innebär en risk som kräver särskilda åtgärder och hur vi utformar vägarbetsplatser påverkar också passerande trafikanter. Vårt mål är att alltid erbjuda säkra arbetsplatser och samtidigt verka för trygga miljöer för allmänheten. Därför har vi etablerat ett specialiserat trafikanordningsteam som har till uppdrag att stötta dem som hanterar trafik- och skyddsanordningar i olika skeden av ett byggprojekt, utbilda kollegorna och föra vidare goda exempel. Teamet besöker årligen nästan hundra arbetsplatser, gör stickprov och bidrar med erfarenhetsbaserade förbättringsförslag. För detta arbete belönades Peabs trafikanordningsteam med silvermedalj i Håll Nollans arbetsmiljöpris.



I höstens medarbetarundersökning hade vi ett deltagande med 84 procents svarsfrekvens i koncernen och ett stort antal förslag på förbättringar. Det visar på stort engagemang för att bidra till sitt arbetslags utveckling och utveckling av verksamheten.

Inom det strategiska målområdet Bästa arbetsplatsen ska värdet för eNPS (rekommendera Peab) ligga över benchmark i branschen (industri och tillverkning). eNPS-värdet för koncernen i höstens mätning gick upp med fem punkter sedan förra mätningen och uppgick till 24 (18). Det är tydligt över nordisk benchmark som är 15 (10). Det är framför allt den svenska verksamheten som ökar, medan värdet i Norge sjunker något från en hög nivå. eNPS-värdet ökar särskilt för kvinnliga medarbetare, men även yrkesarbetare noterar en något högre eNPS-siffra.

> Det återstår fortsatt mycket att göra för att bygg- och anläggnings-branschen ska uppnå jämställda arbetsplatser.

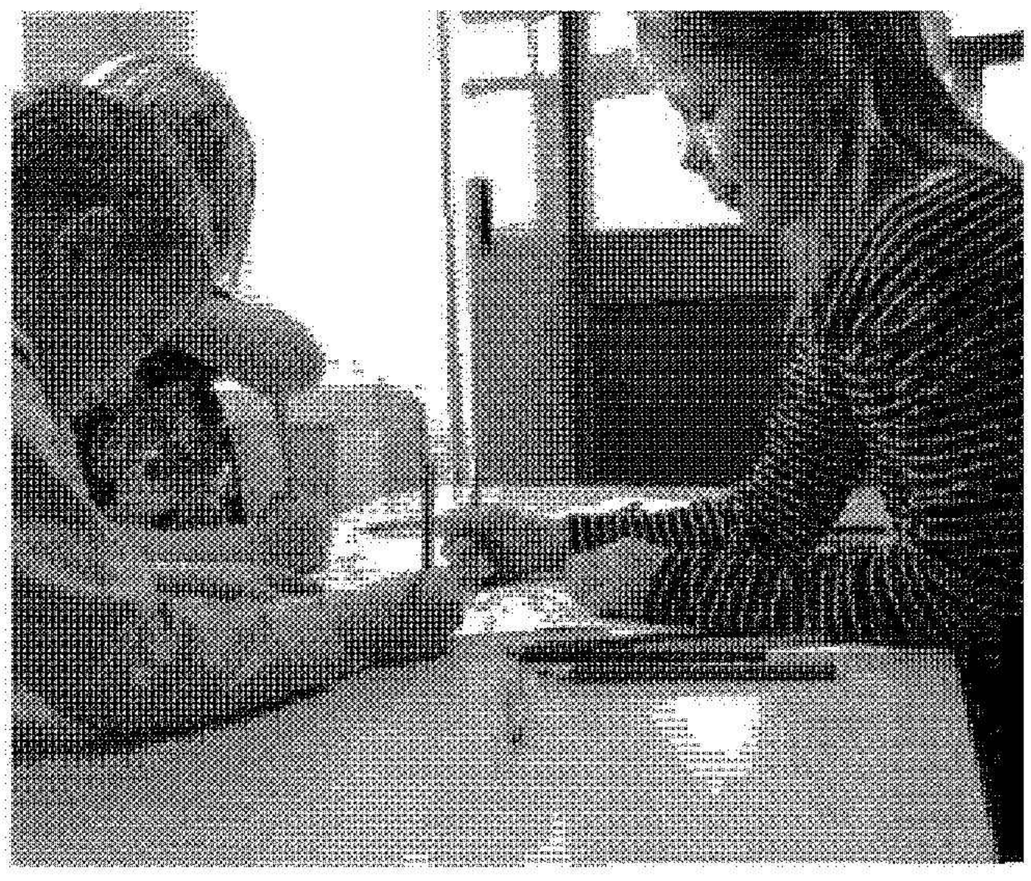
**Mål för ökad jämställdhet**

Det återstår fortsatt mycket att göra för att bygg- och anläggnings-branschen ska uppnå jämställda arbetsplatser. Den stora utmaningen finns i de produktionsnära yrkesrollerna. Dessa utmaningar börjar redan inom utbildningsväsendet, vilket medför en bristande rekryteringsbas för arbetsgivarna. Här har vi som en av Nordens största samhällsbyggare ett ansvar att bidra till en förflyttning, men vi kan inte göra det utan skolornas hjälp.

Andelen kvinnor i Peab är fortfarande alltför låg inom produktionen, vilket påverkar den totala könsfördelningen med tanke på att vi har en hög andel egna yrkesarbetare jämfört med andra aktörer i bygg- och anläggningsbranschen. När det gäller övriga delar av verksamheten är däremot fördelningen i balans mellan kvinnor och män. Totalt uppgår andelen kvinnor i organisationen till 14,0 procent (13,3).

Peabs och branschens jämställdhetsutmaning kräver fortsatta åtgärder, framför allt genom påverkan på utbildningsväsendet så att tillförseln till branschen och Peab ger möjligheter att anställa fler kvinnliga chefer och yrkesarbetare. För att snabba på denna viktiga förflyttning satte vi under året tydliga mål för ökad jämställdhet, direkt kopplade till utbildningsväsendet, genom att vi procentuellt ska rekrytera fler kvinnor än vad som tar examen vid för oss relevanta produktionsnära utbildningar. Andelen kvinnor inom produktion och förädling uppgick till 6,8 procent jämfört med målet om mer än fem procent och andelen kvinnor inom produktionsledning och produktionsstöd uppgick till 34,9 procent jämfört med målet om 28,5 procent. För 2022 är målet avseende jämställd rekrytering inom produktion och förädling fortsatt överstigande 5,0 procent, medan målet inom produktionsledning och produktionsstöd har höjts till överstigande 30,0 procent.

I Peab ska arbetets art, prestation och kompetens styra den individuella lönen. I enlighet med svensk lag och aktuella kollektivavtal genomför vi årligen en lönekartläggning i den svenska verksamheten i syfte att säkerställa att alla löner är satta på sakliga grunder. Löneprocesser i Norge, Danmark och Finland förs enligt



OMSTÄLLNING PÅGÅR

## Trygga skolor tillsammans med Friends

När vi bygger vill vi göra det också med tanke på hur det vi bygger ska användas. Att till exempel bygga skolor handlar därför om att tydligt utgå från barn- och elevperspektivet. Ett sätt som det kan komma till uttryck på är genom det samarbete vi inlett med stiftelsen Friends för att öka tryggheten för elever i de skolor som vi bygger eller renoverar. Tillsammans med eleverna utformar vi platser där trygghet behöver skapas och i de första skolsamarbetena har vi haft toaletter i fokus.

– En av de viktigaste framgångsfaktorerna i en skolas trygghetsarbete är att arbetet genomsyras av delaktighet och att eleverna involveras i arbetet mot kränkningar och för en tryggare miljö i skolan. Vi är så glada för detta samarbete mellan oss på Friends, Peab och de olika skolorna, där vi använder varandras styrkor för att förbättra skolmiljön och allt byggs på elevernas egna ord och berättelser, säger Calle Gustavsson, utbildningschef på Friends.



nationell lagstiftning och kollektivavtal. I lönekartläggningen för 2021 upptäckte vi 19 (16) fall av osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män för jämförbara yrkesgrupper, kompetenser och positioner. Skillnaderna har korrigerats.

Peab arbetar aktivt med utbildning och stöd till chefer och medarbetare för att säkerställa att ingen diskrimineras eller särbehandlas på våra arbetsplatser. Vi har också ett etiskt råd som säkerställer att fall av kränkande särbehandling och diskriminering utreds av opartisk expertis. Vi har under de senaste åren utbildat omkring 12 000 medarbetare i mångfald och likabehandling. De aktiva åtgärderna för jämställdhet, mångfald och likabehandling fortsätter under 2022. Alla nyanställda genomgår obligatorisk utbildning som uppdateras med viss frekvens.

**Viktigt att utveckla nya chefer**

Peab har under många år prioriterat att utveckla chefer på alla nivåer och under 2021, med distansledarskapet som en fortsatt stor utmaning, var detta viktigare än någonsin. Utöver ordinarie ledarutvecklingsprogram, vilka erbjuds våra chefer på fyra olika nivåer, anordnade vi också digital kompetensutveckling kring att leda på distans samt hur psykisk ohälsa kan förebyggas. Under året gjorde vi dessutom en riktad satsning på utveckling av arbetsledare, som är en målgrupp som ofta kommer direkt från sin utbildning in i en chefsroll och därför behöver mycket stöd. Totalt utbildades 325 arbetsledare, från Tromsö till Trelleborg och sammantaget genomförde vi utvecklingsinsatser för 400 chefer under året. Utöver detta erbjöd vi ett stort antal seminarier samt coachning och mentorskap.

**Digital kompetensutveckling för kompetenta arbetsplatser**

Den digitala metodik för kompetensutveckling som vi utvecklade under pandemin har vi vidareutvecklat och idag är digitalt lärande vårt vardagliga sätt att kompetensutvecklas i arbetet. Vi har nu ett utbud på drygt 650 utbildningar som alla medarbetare kan se i sina mobiler, anmäla sig till och till största delen genomföra digitalt. I samband med det årliga mål- och utvecklingssamtalet kan medarbetare och chef planera och lägga till digitala utbildningar till medarbetarens individuella utvecklingsplan.

I vår bransch är certifikat viktiga för att säkerställa att rätt kompetens finns för att genomföra riskfyllda arbetsmoment. Synligheten av dessa certifikat har digitaliserats så att varje medarbetare kan ta fram dem i sin mobil och de är digitalt synliga ute på alla arbetsplatser. Idag kräver vi att även underentreprenörer ska kunna uppvisa sina viktigaste certifikat digitalt.

**Fokus på morgondagens medarbetare**

Peab arbetar ständigt för att attrahera nya medarbetare och prioriterar samverkan med alla delar av utbildningsväsendet i våra verksamhetsländer. Denna samverkan sker genom allt ifrån praktiksamarbeten och forskningsprojekt till gästföreläsningar, mentorskap och handledning av examensarbeten.

I Norge bedriver vi ett omfattande arbete med att utveckla handledningen av lärlingar för att på så sätt säkerställa egen tillgång till engagerade, skickliga yrkesarbetare. Genom vårt koncept för ungas utveckling och utbildning Peab Life (se mer nedan) når vi dessutom ett stort antal grundskoleelever varje år. Peabs engagemang ger resultat; även 2021 placerade vi oss högt på Universums studentmätning och utsågs dessutom till årets Employer Brandingföretag i Sverige. I sin motivering lyfte Universum särskilt fram Peabs arbete med jämställdhet och inkludering.

**För en modern yrkesutbildning**

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



Transaktion 09222115557466633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

utbildningens utformning och till att chefer från Peab föreläser om vad som krävs av en ledare i byggbranschen. Sedan 2020 har Peab dessutom en egen bygglärare anställd för att bistå i den nationella utbildningen av unga yrkesarbetare på skolor runt om i Finland. Under det gångna året startade vi arbetsplatsledarutbildningar under ledning av vår bygglärare på åtta olika orter. Efter dessa utbildningar ökar våra möjligheter att ta emot fler lärlingar på våra arbetsplatser.

> Peab arbetar ständigt för att attrahera nya medarbetare och prioriterar samverkan med alla delar av utbildningsväsendet i våra verksamhetsländer.

**Engagemang i ungas utbildning och utveckling**
Vi vill att så många som möjligt av Nordens barn och unga ska ha likvärdig tillgång 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. Det är en viktig del av vårt strategiska målområde att vara ledande inom samhällsansvar.

**Peabskolan 15 år**
Peabskolan, Peabs tre fristående gymnasieskolor, avslutade sitt femtonde läsår och i juni tog 77 (68) elever studenten. Under 2021 omfattade Peabskolan cirka 219 (220) elever på bygg- och anläggningsprogrammet och 73 (65) på introduktionsprogram mot yrkesutbildning. Sedan starten år 2006 har totalt 1413 unga hittills fått sin gymnasieutbildning hos oss.

**Det viktiga barnperspektivet i samhällsbyggandet**
Peab är Nordens samhällsbyggare och vi bygger för alla. När vi bygger bostäder, skolor, badhus och sjukhus eller anlägger infrastruktur och innergårdar är det viktigt att vi har med oss perspektivet från de människor som ska vistas där. En stor och viktig målgrupp är barn och unga. Därför beslutade affärsområde Projektutveckling under året att inkludera barnperspektivet i det strategiska arbetet, i nära samverkan med Peab Life och i enlighet med FN:s Barnkonvention, som nu är en del av svensk lag.

**Nya satsningar för unga**
2021 var året när konceptet Peab Life verkligen började spridas i Peab. Konceptet är ett samlingsnamn för hur vi bidrar till ungas utveckling och utbildning i lokalsamhället och ingår i hållbarhetsaspekten ungas utbildning och utveckling. Genom att unga får delta i lokala byggprojekt vill vi bygga bort orättvisor och bidra till ökad mångfald, gemenskap och delaktighet för unga i Norden.

Trots de begränsningar som pandemin förde med sig kunde vi under året genomföra 9 projekt (17) med 1 000 (880) unga. Bland annat utformade vi trygga skolor tillsammans med stiftelsen Friends, byggde en skolgård tillsammans med Räddningsmissionen, tränade 200 ungdomar i Biskopsgården i samhällsbyggande tillsammans med Vasakronan och Göteborgs stad och möjliggjorde sommarjobb för tio högstadieelever. Under 2022 planerar vi att nå minst lika många unga i Norden, på ännu fler orter.





Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG




# Miljöarbetet i fokus

**Under de senaste åren har Peabs klimat- och miljöarbete blivit allt mer omfattande och våra mål och mätetal skarpare. Höga ambitioner och högt tempo är en nödvändighet då vi som Nordens samhällsbyggare har ett stort ansvar för att bygg- och anläggningsbranschens betydande miljöpåverkan ska minska i den takt som Parisavtalet kräver. Mål och tätare uppföljning hjälper oss i genomförandet av konkreta miljöförbättrande åtgärder, liksom innovationsfrämjande samarbeten. Att ta ansvar för miljön är en central del av vårt strategiska målområde att vara ledande inom samhällsansvar.**

**Åtgärder, innovation och samverkan för klimatneutralitet**

Det mest långsiktiga av Peabs tre koncernövergripande miljömål är att vi senast år 2045 ska vara klimat-neutrala, vilket är i linje med det vetenskapsbaserade 1,5-gradersmålet. Våra delmål fram till 2030 är att minska koldioxidintensiteten i den egna verksamheten (Scope 1 och 2) med minst 60 procent och att för insatsvaror och köpta tjänster (Scope 3) minst halvera koldioxidintensiteten (jfr. 2015). Läs mer om Peabs strategiska mål och utfall efter 2021 här.

Enligt Boverket står bygg- och fastighetssektorn för omkring 20 procent av samhällets koldioxidutsläpp. Peabs verksamhet ger upphov till utsläpp främst från användning av fossila bränslen för tillverkning av produkter, för våra fordon och maskiner samt för uppvärmning av arbetsplatser. Därför arbetar vi med energieffektivisering och att byta ut fossila bränslen mot förnybar energi. Ett exempel är att Peabs dotterbolag Swerock, med delfinansiering från Klimatklivet, har installerat fjärrvärme på två betongfabriker i Sverige. Den största klimatpåverkan som uppstår till följd av vår verksamhet uppkommer dock vid produktion av material vi använder samt vid användningen av de produkter, till exempel byggnader, som vi levererar. Vi kan reducera den till exempel genom våra val av material, transporter och avfallshantering. Vårt ansvar för att minska utsläppen och anlägga ett livscykelperspektiv gäller inte bara i vår egen verksamhet, utan i hela värdekedjan.



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# 2030

År 2030 ska vi ha tillsatt miljö- och hälsosäkra produkter

# 2040

År 2040 ska vi ha en 100 procent resurseffektiv verksamhet

# 2045

År 2045 ska vi vara klimatneutrala

I Sverige har Peab ställt sig bakom bygg- och anläggningsbranschens gemensamma Färdplan för fossilfri konkurrenskraft.

**ECO-familjen växer**
Peab framställer ECO-Asfalt med hjälp av koldioxidneutrala biobränslen. Idag har dotterbolaget Peab Asfalt cirka 90 asfaltverk i Norden. Av dessa har 20 asfaltverk i Sverige kunnat erbjuda ECO-Asfalt under 2021. Under året påbörjade vi också omställningen i övriga länder genom att konvertera fyra asfaltverk i Danmark, två i Finland och ett i Norge.

Genom ökad användning av returasfalt kan vi minska användningen av bindemedlet bitumen (restprodukt från oljeproduktion) i asfalt, samtidigt som vi kan använda kvalitativt stenmaterial cirkulärt. I Peabs nordiska asfaltproduktion uppgick andelen returasfalt 2021 till 25 procent (jfr 14 procent 2015). Det är viktigt för oss att hela tiden vidareutveckla våra ECO-koncept. Vi fortsatte under 2021 att utveckla asfalt med lignin, som delvis kan ersätta bitumen. Lignin är träets naturliga bindemedel och en restprodukt från skogen. Hittills har vi utfört provläggning av asfalt med lignin på fem olika sträckor i Sverige och en i Finland.

I vår ECO-Betong ersätter vi delar av cementen med slagg, som är en biprodukt från stålindustrin. Det minskar både koldioxidutsläppen från tillverkningen och uttaget av jungfrulig kalksten. Betongens klimatbelastning kan härigenom minska med upp till 50 procent. Dotterbolaget Swerock utökar kontinuerligt produktionskapaciteten för ECO-Betong och etablerade under 2021 en ny betongfabrik i Malmö. Uppvärmningen av fabriken är fossilfri och etableringen har präglats av att den ska vara så miljöanpassad som möjligt, från drift och tillverkning till färdiga produkter och transporter. Det innebär till exempel att ballast och bindemedel delvis utgörs av återvunna material, att vi recirkulerar processvattnet och nästan uteslutande använder fossilfritt HVO-bränsle för transporter. I den ECO-Betong som tillverkas i fabriken ersätter vi upp till 65 procent av cementen med alternativa bindemedel. Vår bygg- och anläggningsverksamhet har som mål att öka andelen använd klimatförbättrad betong i projekten, för att minska klimatavtrycket.

Dotterbolaget Skandinaviska Byggelement inom affärsområde Industri introducerade under 2021 de klimatförbättrade koncepten ECO-Stomme och ECO-Prefab. När Peab nu bygger Brf Mälarparken i Södertälje består samtliga plattbärlag, skalväggar och putsbärarväggar för första gången av klimatförbättrad betong. Även armeringen i ECO-Prefab består av återvunnet stål, elen i fabrikerna är grön och transporten av putsbärarväggarna kan ske på järnväg. Vi investerar också i fler lastbärare för att kunna erbjuda järnvägstransporter från fler av våra tillverkningsenheter inom byggelementverksamheten.

Vidare lanserade Peab konceptet ECO-Ballast under året, läs mer i avsnittet om resurseffektivitet nedan. Vi arbetar kontinuerligt för ökad tillgång till miljöinformation om våra produkter, bland annat genom tredjepartsverifierade miljövarudeklarationer (EPD:er).

**Peab första byggbolaget med fossilfritt stål**
Under året ingick Peab som första svenska bygg- och anläggningsföretag partnerskap med SSAB kring fossilfritt, högkvalitativt stål. Det innebär att Peab från och med 2026 börjar använda fossilfritt stål från SSAB till våra byggprojekt. Vi kommer också att tillsammans analysera olika möjligheter för hur fossilfritt stål kan minska byggbranschens klimatavtryck.

> I vår ECO-Betong ersätter vi delar av cementen med slagg, som är en biprodukt från stålindustrin.

**Fler eldrivna fordon och maskiner**
Samarbetet med Volvo Lastvagnar kring eldrivna fordon fortsätter. I samverkan med vår kund Kranpunkten är vi först i Sverige med att köra den tunga, specialutrustade ellastbilen från Volvo Lastvagnar. Modellen är den första serietillverkade så kallade FE Electric-lastbilen med denna typ av påbyggnation i Sverige. Med nollutsläpp och lägre bullernivå transporterar ellastbilen i första hand Kranpunktens eldrivna hyrliftar till kundprojekt inom miljözon 1 i Göteborgs innerstad. Under året introducerade dotterbolaget Lambertsson Kran också en unik eldriven, larvburen mobilkran. Det finns bara tre exemplar av denna maskin i



Transaktion 09222115574843433927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

världen, som har ett batteripaket med laddare och drivs med el. Kranen ska användas över hela Sverige och bidrar till utsläppsfria arbetsplatser med mindre buller.

Peab Asfalt har investerat i en hybridvält med ett intelligent packningssystem som känner av och reglerar packningen av asfalt. Systemet meddelar när asfalten är tillräckligt packad, vilket ger färre onödiga överfarter, bättre kvalitet och cirka 20 procent lägre bränsleförbrukning än för en standardvält.

> Det som är miljö- och hälsofarligt ska helt enkelt aldrig komma in i verksamheten.

**Många vägar till resurseffektivitet**
Peabs andra miljömål är att ha en helt resurseffektiv verksamhet 2040. Detta mål bidrar i sig till klimatmålet eftersom resursanvändning och materialtillverkning har stor klimatpåverkan. Dessutom ger vår bransch upphov till avfall och när vi bygger och anlägger finns det alltid risk för att ekosystem och biologisk mångfald påverkas. Vi eftersträvar därför att vår verksamhet ska ha en resurseffektiv produktion med effektiv användning av material, ansvarsfull hantering av restprodukter och arbetssätt som tar hänsyn till biologisk mångfald. Det handlar till exempel om att utforma resurseffektiva konstruktioner, upphandla cirkulära produkter, minimera spill, nyttja mark ansvarsfullt, hantera massor effektivt samt att källsortera för materialåtervinning. Det handlar också om att ha ett nära samarbete med övriga aktörer i värdekedjan för att uppnå cirkulära flöden.

**Cirkulära material för ett hållbart byggande**
Anläggningsbranschen ger upphov till stora mängder överskottsmassor, såsom schaktmassor och entreprenadberg. Med hjälp av så kallade våtsiktar kan Peabs dotterbolag Swerock bidra till cirkulära materialflöden och till att mängden överskottsmassor som läggs på deponi kan minskas med upp till 80 procent.

Swerock lanserade under 2021 produkten ECO-Ballast i Sverige, som tillverkas av minst 50 procent återvunna råvaror och är därmed ett viktigt bidrag till det cirkulära samhällsbygget. Råvarorna kan komma från bygg- och anläggningsprojekt eller vara biprodukter från industriella processer. ECO-Ballast kan användas för tillverkning av exempelvis asfalt och betong eller som konstruktionsmaterial. Produkten erbjuder likvärdiga egenskaper som jungfrulig ballast och är kvalitetssäkrad samt miljö- och hälsodeklarerad. Den första ECO-Ballast-produkten levererade vi som konstruktionsmaterial till projektet Partille Port.

Ett annat exempel är högkvalitativ ballast för asfalt tillverkad av slagg, som är en biprodukt från stålindustrin. Peab för också dialog med materialleverantörer för att de ska tillverka produkter som innehåller återvunnet material. Detta är ytterligare en viktig åtgärd för att driva på utvecklingen mot cirkulära materialflöden.

**Nyskapande avtal för ökat återbruk**
Varje år slängs tusentals ton byggmaterial och vi vill hitta nya sätt att återvinna och återanvända detta. För att minska mängden avfall och öka cirkulära flöden tecknade Peab som första stora bygg- och anläggningsföretag under året ramavtal för återbruk

OMSTÄLLNING PÅGÅR

## Pilotprojekt för återanvändning av trä

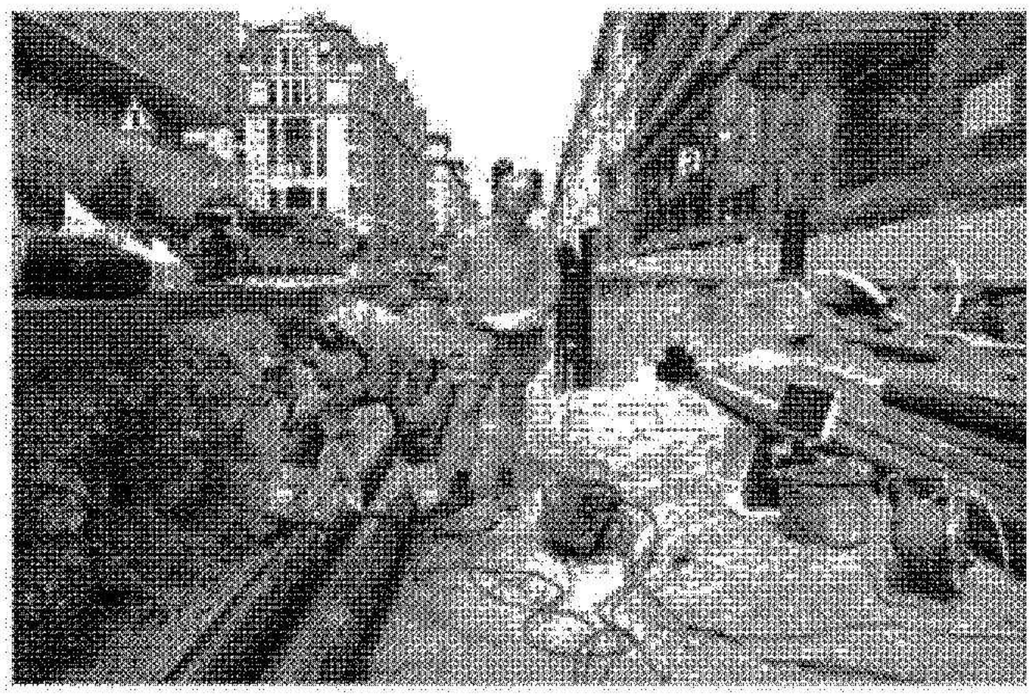
Under året inledde vi ett pilotprojekt tillsammans med Beijer Byggmaterial och Wihlborgs, i syfte att öka återanvändningen av trä från byggarbetsplatser. Konceptet, som kallas Gentræ, innebär att Peab löpande samlar ihop trä som inte längre kan användas i projektet. När tillräcklig mängd har samlats ihop kontaktar vi Beijer som analyserar materialet, sorterar det och ser vad som kan återbrukas. Det minskar både mängden avfall och kostnaderna för avfallshantering. Första projektet som provat det nya konceptet är Wihlborgs Kvarteiten i Hyllie i Malmö, som är ett kontorshus på 23 000 kvadratmeter.



OMSTÄLLNING PÅGÅR

# Minskade avfallsmängder genom sanering på plats

Peabs anläggningsverksamhet arbetar med sanering av förorenad mark och förorenade muddermassor och minskar på så sätt förekomsten av skadliga ämnen i samhället. För att minska uppkomsten av avfall som måste tas om hand kan vi i tillämpliga fall tillhandahålla så kallad insitusanering, som innebär att vi oskadliggör föroreningarna på platsen där de finns, istället för att transportera bort massorna. Då minskar även behovet av transport av ersättningsmassor för utfyllnad, vilket ger vinster för klimatet. Vi bidrar till att utveckla metoderna och ett konkret exempel är projektet Bobergsgatan i Norra Djurgårdsstaden, där vi sanerar ett förorenat område genom injektion av kemikalier som bryter ner föroreningarna.



med två stora återbruksaktörer i Malmö och Göteborg. Demonterat och överblivet material från byggarbetsplatser som inte kan lämnas tillbaka till leverantörerna, såsom dörrar, fönster och köksinredning, kan nu hämtas av återbruksaktörerna. På projektet Textilfabriken i Göteborg har allt från begagnade fönster och garderober till toalettstolar och kök hämtats. Vid ombyggnadsprojektet HSB Brf Fyrverkaren i Helsingborg har vi hittills lämnat cirka 650 begagnade fönster och dörrar till återbruk.

Under året etablerade vi också nya riktlinjer för hur överblivet material på våra arbetsplatser ska hanteras, i syfte att möjliggöra ökat återbruk och samtidigt följa lagstiftning och uppförandekod.

**Skydd och utveckling för biologisk mångfald**
Biologisk mångfald innebär en variation inom arter, mellan arter och olika typer av livsmiljöer. Biologisk mångfald är avgörande även för människans välfärd och tillgång till exempelvis dricksvatten och viktiga livsmedel. Frågan om skydd och bevarande av biologisk mångfald är högaktuell för vår sektor. Peabs verksamhet innebär, liksom all markanvändning, ingrepp i naturen med risk för att arter trängs undan. Därför är vi måna om att vidta åtgärder som skyddar liv och arter och rentav ökar bestånden i de miljöer där vi har verksamhet. Detta gäller inte minst våra täkter. Innan vi öppnar en täkt gör vi vanligen en naturvärdesbedömning för att med hjälp av experter avgöra om platsen är lämplig och identifiera eventuella skyddsåtgärder.

I Sverige upprättar vi ibland också biologiska mångfaldsplaner i samband med nya täkttillstånd för att identifiera de bästa möjligheterna för att skydda och till och med gynna olika arter. Täkterna erbjuder unika livsmiljöer för många hotade arter och kan därmed innehålla högre naturvärden än omgivningen. Under 2021 påbörjade vi arbetet med att utarbeta en strategi för biologisk mångfald. Vi värnar biologisk mångfald genom utveckling av grön infrastruktur, såsom fiskomlöp och faunapassager. Biologisk mångfald är också en faktor som beaktas vid miljöcertifiering av byggnader, till exempel vid Svanenmärkning. Vår ambition är att inte bara skydda artrikedom, utan också att addera värden där vi kan.

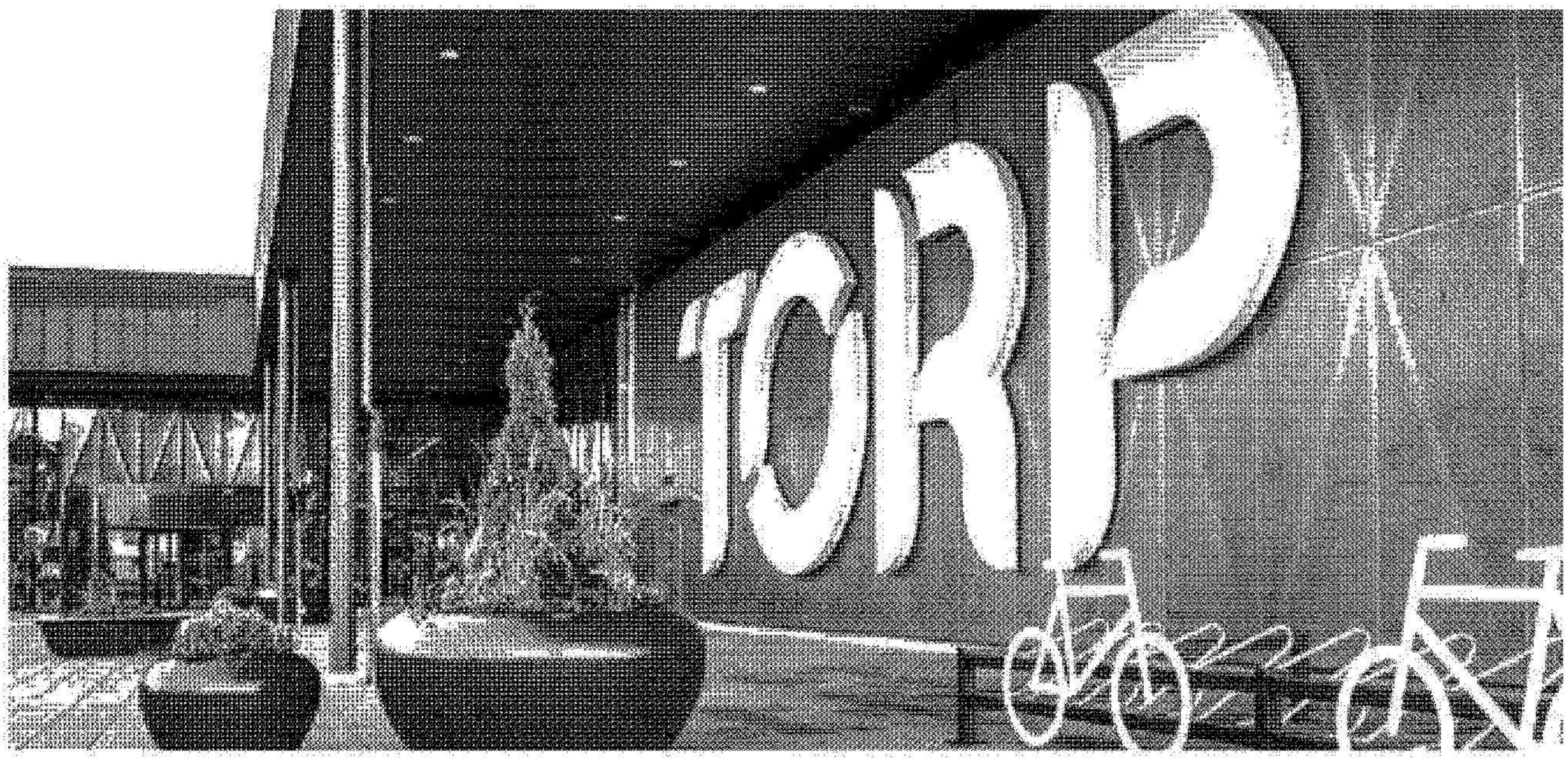
**Vi fasar ut och ersätter miljö- och hälsofarliga produkter**
Vårt tredje miljömål innebär att vi senast år 2030 ska ha fasat ut miljö- och hälsofarliga produkter. Vi vill skydda människor och miljön från skadlig exponering, såväl under produktions- som användarfasen. Vi vill också undvika att blanda in farliga ämnen i material som ska återanvändas.

För att kunna fasa ut farliga produkter arbetar vi tillsammans med leverantörer och tillverkare för att hitta nya, bättre alternativ. Under året implementerade vi en substitutionstrappa och tydliggjorde de kriterier som ligger till grund för utfasningen, de så kallade Peabkriterierna. Vi arbetar också med att implementera ett digitalt kemikaliehanteringssystem i en större del av verksamheten för att underlätta uppföljning och styrning av kemikalieanvändningen.

**Rätt från början och spårbart**
Våra förutsättningar för att fasa ut miljö- och hälsofarliga produkter avgörs till stor del av att vi fattar rätt beslut från början. Det som är farligt ska helt enkelt aldrig komma in i verksamheten. Vi tar därför hjälp av miljöbedömningssystem, så som Byggvarubedömningen och Basta, vid produktval. Vi utvecklar våra metoder och system för att styra inköpen mot bättre produktval, till exempel genom att integrera information om miljöbedömning och miljömärkning i våra inköpsprocesser. Spårbarhet hjälper oss



Transaktion 09222115557466833927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

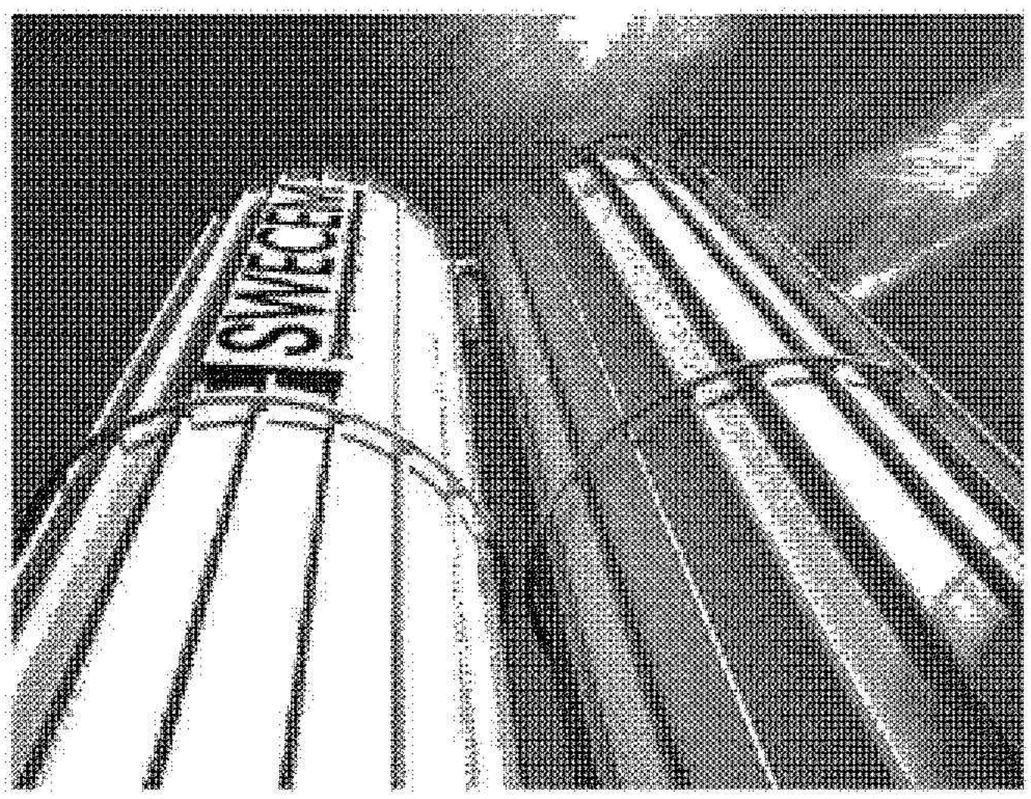


att identifiera ämnen som vi inte betraktar som farliga idag, men som kan visa sig vara det i ett senare skede. Att föra loggbok över inbyggda material är ett sätt att säkerställa spårbarheten.

**Fortsatt fokus på miljöcertifierade byggnader**

Fastigheter påverkar vår miljö under hela livscykeln, från uppförande och drift till demontering och rivning. Miljöcertifieringssystem erbjuder tydliga ramverk att arbeta efter i projektering och produktion för att bedöma hur miljömässigt hållbar en byggnad är och stöttar oss i arbetet med att sänka miljöpåverkan.

De flerbostadshus Peab bygger i egen regi i Sverige och Norge Svanenmärks. Peab Bygg Norge erhöll sin grundlicens för att bygga Svanenmärkta bostäder under 2021. Våra egenutvecklade kommersiella byggnader i Sverige ska certifieras antingen enligt BREEAM eller Miljöbyggnad. I Finland använder Peabs fastighetsutvecklingsverksamhet istället miljöcertifieringssystemet LEED. I Finland har under året ett första projekt som ska Svanenmärkas startat som ett pilotprojekt och alla projekt för egenutvecklade bostäder som startas upp i Finland fr o m sommaren 2021 skall byggas med energiklass A.



OMSTÄLLNING PÅGÅR

## Ökad tillgänglighet till bindemedel som ersätter cement

Peabs dotterbolag Swecem har en egen fabrik för produktion av Merit, ett bindemedel baserat på slagg som är en biprodukt från stålindustrin. Merit kan ersätta delar av cementen i betong och minskar därmed behovet av cement och betongens klimatavtryck. För att göra Merit tillgängligt till fler projekt har Swecem under året fortsatt utbyggnaden av lagringsplatser för bindemedlet. Terminaler finns nu etablerade i Helsingborg, Skellefteå, Oxelösund (Sverige) samt Koverhar (Finland). Därutöver finns en lagringssilo i Trollhättan. Investeringen i terminalen i Skellefteå har vi gjort med delfinansiering från Klimatklivet.

# Redovisning enligt EU-taxonomin

**I juli 2020 trädde EU:s taxonomiförordning (EU) 2020/852 i kraft och detta är Peabs första taxonomirapportering. Förordningen är ett klassificeringsverktyg som ska hjälpa investerare och andra intressenter att bedöma hur hållbar en verksamhet är och på så vis styra kapitalflöden till miljömässigt bättre alternativ. Basen är det urval av ekonomiska aktiviteter som listas i taxonomin. För att en viss ekonomisk verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar ska den väsentligt bidra till ett eller flera av de fastställda miljömålen, inte orsaka betydande skada för något av de övriga målen samt uppfylla vissa sociala minimikrav. För 2022 finns två miljömål definierade; begränsning av klimatförändringar och anpassning till klimatförändringar.**

Förordningen innebär att ett stort antal företag inom EU måste redovisa hur stor del av verksamheten som omfattas av taxonomin. Från och med år 2022 kompletteras rapporteringen med i vilken utsträckning verksamheterna lever upp till kriterierna för att definieras som hållbara enligt taxonomin.

Peab har en bred och diversifierad verksamhet som samhällsbyggare. Vi finns i fyra nordiska länder och har omfattande geografisk närvaro samt kunder inom både privat och offentlig sektor. Våra fyra affärsområden Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling står på egna ben och säkerställer genom samverkan att vi så långt som det är möjligt tar vara på lokala resurser i form av egen personal och egna insatsvaror. Peabs verksamhet omfattar således olika typer av aktiviteter inom taxonomiförordningen.

**Verksamhet som bedöms omfattas av taxonomiförordningen**
I Peab tillsattes en arbetsgrupp som bestod av representanter för såväl samtliga fyra affärsområden som koncernfunktionerna ekonomi, miljö, hållbarhet och investerarrelationer och under året har arbetsgruppen utvärderat taxonomins aktiviteter. Analysen resulterade i att vi bedömer följande aktiviteter som relevanta och väsentliga för Peab:

**Tillverkning**

- 3.6 Tillverkning av annan koldioxidsnål teknik

Inkluderar omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter i Peabs egenutvecklade ECO-produkter inom affärsområde Industri, såsom ECO-Asfalt som tillverkas med biobränsle i asfaltsverken, ECO-Betong som tillverkas med alternativa bindemedel som delvis ersätter cement samt ECO-Prefab där klimatförbättrad betong används och armeringen består av återvunnet stål.

**Transport**

- 6.14 Infrastruktur för järnvägstransport
- 6.16 Infrastruktur som möjliggör koldioxidsnål sjöfart

Inkluderar omsättning och driftsutgifter från anläggningsentreprenader till externa beställare avseende järnvägstransporter samt hamn- och sjötransporter inom affärsområde Anläggning.

**Bygg- och fastighetsverksamhet**

- 7.1 Uppförande av nya byggnader
- 7.2 Renovering av befintliga byggnader
- 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Inkluderar omsättning från nybyggnation, renovering samt om- och tillbyggnad för externa beställare inom affärsområde Bygg samt försäljning av egenutvecklade, nybyggda fastigheter inom affärsområde Projektutveckling. Vidare inkluderas hyresintäkter från ägda fastigheter samt omsättning vid försäljning av projekt- och exploateringsfastigheter som redovisas som lagertillgångar inom affärsområde Projektutveckling. Inkluderar även driftsutgifter i form av forskning och utveckling avseende nybyggnation.

Inom både affärsområde Bygg och Projektutveckling omfattas verksamheterna fullt ut av taxonomin. Verksamhet som vi bedömer faller utanför taxonomin utgörs inom affärsområde Anläggning av entreprenader för väg- och markprojekt, infrastrukturprojekt samt drift- och underhållsverksamhet. Inom affärsområde Industri utgör grus-och bergverksamhet, beläggningsentreprenader där inte ECO-asfalt används, uthyrningsverksamhet samt varuförsäljning, verksamhet som inte klassificeras inom taxonomin.

Dubbelräkning har undvikts då endast extern försäljning har inkluderats i summeringen av de relevanta aktiviteterna. Vid användning av egna ECO-produkter i bygg- och anläggningsentreprenader har denna del exkluderats i aktivitet 3.6 och ingår i rapporteringen i entreprenaderna till externa beställare inom aktivitet 7.1.

Vi, liksom hela branschen, är i början av en utmanande förändringsresa som kommer att kräva förändrade arbetssätt och utökad uppföljning. Ett exempel är att flera certifieringssystem redan har påbörjat en anpassning till taxonomin vilket sätter en ny standard för branschen. Vårt arbete fortsätter under 2022 med att mäta i vilken utsträckning de aktiviteter som omfattas också uppfyller hållbarhetskriterierna.

| | Totalt koncernen (Mkr) | Andel av taxonomi-eligible aktiviteter (%) | Andel av taxonomi-icke-eligible aktiviteter (%) |
|---|---|---|---|
| Omsättning | 58 923 | 62 | 38 |
| Driftsutgifter | 494 | 32 | 68 |
| Kapitalutgifter | 1 346 | 22 | 78 |



Transaktion 09222115574643927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

### Tillämpade redovisningsprinciper

**Omsättning:** Omsättningen inkluderar extern omsättning enligt IFRS 15 Intäkter och IFRS 16 Leasingavtal (hyresintäkter) inom taxonomiförenliga verksamheter. För affärsområdena Bygg och Anläggning innebär det entreprenadintäkter från externa beställare. För affärsområde Industri avses externa intäkter från beläggningsentreprenader avseende ECO-Asfalt samt försäljning från ECO-Betong, ECO-Prefab samt ECO-Stommar. I affärsområde Projektutveckling inkluderas externa intäkter från försäljning av olika typer av bostäder och kommersiella fastigheter samt hyresintäkter från fastigheter.

**Driftsutgifter:** Driftsutgifter inkluderar driftsutgifter relaterade till anläggningstillgångar inom verksamheter som omfattas av taxonomin, i huvudsak inom affärsområde Industri. Dessa består till största delen av reparationer och underhåll av fabriker, maskiner och inventarier för ECO-produkter. I driftsutgifter inkluderas även forsknings- och utvecklingsavgifter relaterade till affärsområdena Industri och Bygg.

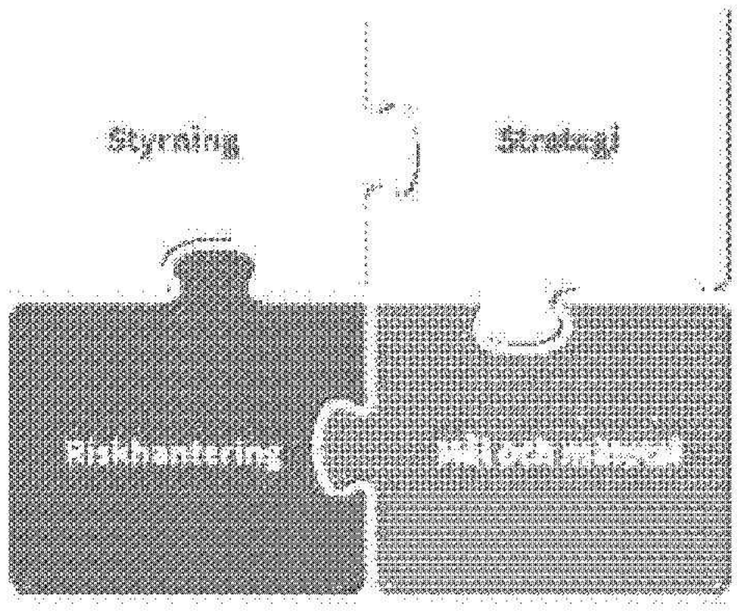
**Kapitalutgifter:** Kapitalutgifterna avser förvärv av byggnader och mark klassificerade som anläggningstillgångar samt maskiner och inventarier. Kapitalutgifterna är relaterade till affärsområde Industri och tillverkning av ECO-produkter samt leasade tillgångar avseende fastigheter.

Förvärv avseende projekt- och exploateringsfastigheter inom affärsområde Projektutveckling har inte inkluderats i taxonomirelaterade kapitalutgifter då dessa redovisas som omsättningstillgångar i koncernen.

## 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 högprioriterad 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 strukturerat 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.




### Styrning

Peabs styrelse och ledning behandlar regelbundet frågor som rör klimatrelaterade risker och möjligheter. Koncernens miljömål är beslutade av ledningen och förankrade i styrelsen. Styrelsen har ålagt koncernledningen det övergripande ansvaret för styrning och uppföljning av klimatarbetet. Koncernens miljöchef är ansvarig för att strategiskt driva och samordna det koncerngemensamma klimatarbetet tillsammans med affärsområdenas chefer och specialister. Klimatrelaterade risker och möjligheter utgör en del av den strategiska dialogen. Måluppfyllelsen för klimatmål följs upp som del av övriga resultat.

### Strategi

Peab har identifierat klimatrelaterade risker och möjligheter. En enkel scenarioanalys ligger till grund för identifieringen av dessa. Exempel på omställningsrisker är skärpta lagkrav och ökade kostnader för utsläpp. Exempel på fysiska risker är extremväder och översvämningar som påverkar Peabs produktion och val av lösningar.

### Riskhantering

Peab arbetar kontinuerligt med att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker och möjligheter; både fysiska och omställningsrelaterade sådana. Vi har påbörjat arbetet med att bedöma den finansiella påverkan dessa risker kan ha och att bedöma företagets resiliens i förhållande till dem. Resultatet från den koncernövergripande riskanalysen behandlas i såväl ledning som styrelse. Mer om riskhantering i Peab finns att läsa på sidorna 62–65 samt i CDP-rapporten.

### Mål och mätetal

Peab har tre långsiktiga miljömål, varav ett innebär klimatneutralitet 2045. Peab använder en rad mätetal för att följa upp måluppfyllelse och klimatpåverkan, inkluderande Scope 1-2 samt delar av Scope 3. Dessa redovisas i Års- och hållbarhetsredovisningen samt i CDP-rapporten.

TCFD



Transaktion 09222115574863633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, I S, MG, AR, SPS, KG




# Hållbart genom hela kedjan

**För oss är grunden till en hållbar affär en kvalitetssäkrad leverantörskedja där affärsetik, mänskliga rättigheter och miljön värnas och respekteras. En hållbar affär förutsätter styrning från högsta ledningen och hela vägen ut på varje arbetsplats samt kravställande och uppföljning av varje del i produktionskedjan. Det förutsätter också samverkan och transparens. Peabs uppförandekod är utgångspunkten för hållbara affärer.**

**Kunskap och uppföljning förutsättningar för god etik**
I Peab råder absolut nolltolerans mot alla former av korruption och etiska övertramp. Vår bransch är riskfylld och präglas av decentralisering och komplexa värdekedjor, vilket i sig medför ökad risk för etiska överträdelser och korruption. Peab arbetar förebyggande genom långsiktiga och systematiska insatser, inte minst när det gäller att säkerställa medarbetarnas kunskap i etik, antikorruption och konkurrensrätt.

Våra möjligheter att stävja etiska övertramp främjas av det faktum att vår verksamhet och näst intill samtliga medarbetare finns i Norden. Under 2021 utbildade vi 2 064 (4 434) medarbetare i etik, där bland annat policyer och rutiner för antikorruption är en viktig del i utbildningen. Förväntningar, stöd och konsekvenser ska vara tydliga för alla som vistas på våra arbetsplatser och för alla som samverkar med oss, vilket också framgår av vår uppförandekod. Varje överträdelse leder till åtgärd.

**Incidenter rapporteras, hanteras och följs upp**
En etiskt hållbar verksamhet bygger på transparens. Peab uppmanar alla medarbetare och samarbetspartners att anmäla eventuella lagöverträdelser, överträdelser mot vår uppförandekod och andra former av övertramp. I första hand förespråkar vi en öppen rapportering, men som komplement finns ett web-baserat visselblåsarsystem som garanterar anonymitet för anmälaren, oavsett om rapportören finns i eller utanför Peab. Läs mer om vår visselblåsarfunktion under Styrning. När en incident kommer till Peabs kännedom går ärendet vidare till Etiska rådet som säkerställer att samtliga incidenter behandlas konsekvent.



Transaktion 09222115574843927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

Under 2021 noterade vi 0 (0) bekräftade fall av konkurrens-hämmande aktiviteter, överträdelser av konkurrenslagstiftningen eller monopolbeteenden som ledde till rättsliga åtgärder. Peab har inte varit involverad i någon rättslig process under året och vid 2021 års slut fanns inte heller någon pågående rättslig process.

Under året uppdagade vi 1 (2) fall av misstänkt korruption och 0 (1) interna händelser av misstänkt ekonomisk oegentlighet. Ärendet har hanterats av ansvarig chef med stöd av Etiska rådet och händelsen har polisanmälts av Peab. Under det gångna året har vi arbetat med att öka tydligheten i regelverk och redovisningskraven när det gäller medarbetares bisysslor. Vi har också arbetat med en översyn av våra rutiner för rekryteringskontroller och det arbetet fortsätter 2022.

**Nordisk samverkan mot korruption**
Peabs engagemang för en etisk bransch sträcker sig utanför den egna verksamheten 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 i Finland är Peab medlem i byggindustrins intresseorganisation Rakennusteollisuus (RT), sitter i dess styrelse och har anslutit sig till organisationens etiska principer.

**Genomgående respekt för mänskliga rättigheter**
Respekt för de mänskliga rättigheterna är en självklarhet i alla delar av Peabs verksamhet och genom hela värdekedjan. Detta åtagande uttrycks tydligt i vår uppförandekod och genomsyrar vårt hållbara arbete. Risker för kränkning av de mänskliga rättigheterna finns inom samtliga verksamhetsområden, både internt och externt. Läs mer i riskavsnittet. Dessa risker är särskilt påtagliga i leverantörskedjans olika delar. I Peab arbetar vi därför med att riskbedöma och åtgärda brister i vår egen verksamhet och kvalitetssäkra våra leverantörsled för att minska riskerna för att de mänskliga rättigheterna inte respekteras.

**Riskhantering i leverantörskedjan**
Produktionskedjan är komplex i bygg- och anläggningsbranschen och består av en mängd aktörer. Att bedöma, förebygga och hantera risker är en av våra viktigaste uppgifter för att kunna främja en hållbar leverantörskedja där varken etik, miljö eller mänskliga rättigheter riskeras. Att kravställa, kontrollera och följa upp är likaså viktigt för en hållbar affär.

På Peab hanterar vi 57 000 leverantörer om året. Omkring 1 500 leverantörer står för 80 procent av koncernens totala inköpsvolym, varav 60 är interna leverantörer. Vi är en stor inköpare i Norden och har därmed också goda möjligheter att främja säkra och hållbara inköp. Det förutsätter god inköpsstyrning, vilket Peab har prioriterat under lång tid. Processen går via leverantörsbedömning vidare till riskbedömning, krav, kontroll och uppföljning. Processer och rutiner är viktiga, men måste också kompletteras med ett pålitligt systemstöd. Vi har digitaliserat våra kontroller i vårt leverantörsregister, vilket ger oss god kontroll på våra leverantörer. I systemet flaggas olika risker, vilka då kan hanteras utifrån de specifika behoven av kontroll som föreligger. Vi klassar in leverantörerna i tre olika nivåer beroende på hur relationen till Peab ser ut: säker arbetsplats, säker betalning och säker leverantör.

> Vi är en stor inköpare i Norden och har därmed också goda möjligheter att främja säkra och hållbara inköp.

Under året introducerade vi även det nya mätetalet säkra köp. Kortfattat är definitionen av ett säkert köp att det har gjorts från godkänd leverantör, att det omfattar ett skriftligt avtal och att det är digitalt spårbart. En säker leverantör uppfyller beslutsmatrisen och samhällsåtagandet, exempelvis att arbetsgivaravgifter har betalats in. Vi kontrollerar även att kollektivavtal finns. Inköpsbeteende på Peab följs upp systematiskt och dokumenteras genom kvartalsvisa rapporter.

Peabs totala inköpsvolym delar vi in i olika inköpskategorier. Idag har vi omkring 300 olika kategorier, varav stommar och fasader, installationer och anläggningstransporter och entreprenadmaskintjänster är de största. Varje kategori har en ansvarig kontaktperson. Syftet med ett kategoristyrt inköp är att samla Peabs totala inköpsvolym inom en specifik kategori för att på så sätt teckna gemensamma avtal på en fördelaktig prisnivå och med rätt kravställning. Därigenom kan vi styra våra inköpsvolymer till ett antal ramavtalsleverantörer och förenkla för produktionen genom att endast avropa från godkända leverantörer med fördefinierade villkor, istället för att teckna projektunika avtal.

Vi genomför varje år en genomlysning av våra inköpskategorier och väljer ut ett antal prioriterade sådana. Dessa kategorier väljer vi utifrån en rad olika parametrar, inte minst baserat på frågor

**Tydlighet genom uppförandekoden**
Peabs uppförandekod gäller alla som arbetar hos och med oss: medarbetare, leverantörer, praktikanter, underentreprenörer och andra samarbetspartners. Koden ställer tydliga krav på efterlevnad och respekt inom en rad områden, såsom barnarbete, tvångsarbete och föreningsfrihet, klimatansvar, icke-diskriminering och antikorruption. Under 2021 utvecklade och implementerade vi en e-utbildning i hållbarhet för samtliga medarbetare i våra fyra länder och den insatsen omfattade även uppförandekodens grundprinciper.



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG



OMSTÄLLNING PÅGÅR

# Ordning genom tredjepartskontroller

2021 introducerade Peab tredjepartskontroller i den svenska verksamheten för att säkerställa att obehöriga inte har tillträde till och inte vistas på våra arbetsplatser. Under året besöktes 68 arbetsplatser och kontrollerna omfattade 2 241 individer. Arbetsplatskontroller är ett väl etablerat arbetssätt i Peab för att främja säkra arbetsplatser. De resultat vi fick från kontrollerna visar att vi har god ordning och att vi genom inloggningssystemen kan kontrollera såväl den anställdas uppgifter som vem arbetsgivaren är. Vi har också en sammankoppling till vårt leverantörsregister där arbetsgivarna kontrolleras utifrån kriterierna för "säker arbetsplats". Varje natt hämtar systemet uppgifter från offentliga källor och kreditupplysningsföretag, vilket gör att informationen alltid är aktuell.

relaterade till mänskliga rättigheter, såsom arbetsmiljö, barnarbete eller diskrimineringsfrågor. Vi följer sedan upp våra prioriterade kategorier löpande under året och ett tvärfunktionellt revisionsteam bestående av kategorichefer och KMA-ansvariga genomför leverantörsrevisioner. Ett exempel på kategoristyrt arbete är hur vi arbetar med riskkategorier. Det som kännetecknar en riskkategori är att den präglas av särskild eller förhöjd risk gällande arbetsmiljö, arbetsvillkor och andra mänskliga rättigheter. Riskkategorier som Peab har identifierat är bemanning, håltagning, rivning, städning, ställningsbyggande och sanering.

Som ett led i vårt ständiga förbättringsarbete har vi sedan ett antal år utökat kontrollerna av våra underentreprenörer och leverantörer. Ett resultat av detta i Sverige är att allt fler underentreprenörer tillämpar de branschgemensamma kraven inom "UE 2021", som är ett ramverk som hela tiden utvecklas genom branschsamverkan, inte minst genom skärpta hållbarhetskrav. Det innebär ett ansvar för att se till att hela kedjan av underentreprenörer har kollektivavtal och F-skattebevis samt att inga tvistiga fordringar på lön eller annan ersättning till arbetstagarna finns. Syftet är framför allt att få bort oseriösa aktörer, få kontroll på entreprenörskedjorna och att skapa säkra arbetsplatser. Det ligger också helt i linje med Peabs ambition att verka för en sund byggbransch där god affärsetik, kvalitet, arbetsmiljö och miljöhänsyn värnas i byggandet.

Peab tar även tillvara möjligheterna för erfarenhetsutbyte över landsgränserna. Inom inköpsfunktionen finns bland annat en arbetsgrupp som bedömer våra leverantörer ur ett nordiskt perspektiv.

**Leverantörsrevisioner för en trygg produktionskedja**
Under 2021 fortsatte Peabs tvärfunktionella revisionsteam att genomföra revisioner på plats hos våra prioriterade leverantörer, som har identifierats utifrån volym och bedömd risknivå. Uppförandekoden är utgångspunkten när vi kravställer och följer upp och metoden är alltid den lärande dialogen. Vårt mål är att genom samverkan driva förbättring och skapa en hållbar, säker produktionskedja tillsammans. Under 2021 genomförde vi 15 (6) leverantörsrevisioner. Under 2022 kommer vi att utöka antalet revisioner samt omfattningen av revisionerna genom utökade kvalitetsfrågor.

**Affärsnytta genom lokala initiativ med kunden**
Ett av de områden som våra kunder allt oftare betonar är vikten av samverkan för ett gemensamt ansvar i lokalsamhället. För Peab, som har omfattande lokal närvaro i Norden, är denna utveckling positiv och en central del av vår affärsmodell. Det handlar till exempel om att vi bereder praktikplatser och arbeten för nyanlända och personer med funktionsnedsättning, att vi utformar trygga bostadsområden eller att vi främjar ungas utveckling och utbildning. Se vidare avsnitt "människa".

**Intressentsamverkan för en mer hållbar bransch**
För Peab som Nordens samhällsbyggare är det självklart att bidra till branschens utveckling, inte bara i samverkan med kunden utan också med våra andra intressenter. Under 2021 fortsatte vi att engagera oss i bland annat arbetet med Håll Nollan och ett säkrare ID06, Boverkets initiativ för en säker projektkultur samt arbetet för sund konkurrens. Dagens nationella och globala utmaningar kräver att samhällets aktörer agerar tillsammans. Därför är samverkan en prioriterad del av vårt närproducerade samhällsbygge.



Transaktion 09222115574843433927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Översikt hållbarhetsdata

| | Mål | Målår | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nöjdaste kunderna** | | | | | |
| NKI | alltid över 75 | | 81 | 80 | 78 |
| **Bästa arbetsplatsen** | | | | | |
| eNPS (employee Net Promotor Score) | över benchmark i branschen 15 (2021) | | 24 | 18 | 18 |
| Allvarliga olyckor | nollvision avseende dödsolyckor och en minskande trend för allvarliga olyckor | | 28 | 39 | – |
| *Egen personal* | | | 10 | 19 | – |
| *Underentreprenörer* | | | 18 | 20 | – |
| **Ledande inom samhällsansvar** | | | | | |
| Antal anställda | – | | 14 895 | 15 252 | 14 258 |
| Antal tjänstemän | – | | 6 879 | 7 028 | 6 566 |
| Antal yrkesarbetare | – | | 8 016 | 8 224 | 7 692 |
| Andel kvinnor % | – | | 14,0 | 13,3 | 13,4 |
| Andel kvinnor i styrelse och koncernledning % | – | | 38 | 27 | 29 |
| Anställningsform | | | | | |
| *Tillsvidareanställda* | – | | 14 481 | 14 685 | 13 814 |
| *Projekt-/visstidsanställda* | – | | 414 | 567 | 444 |
| Anställningstyp för tillsvidareanställda | | | | | |
| *Heltidsanställda* | – | | 14 338 | 14 495 | 13 645 |
| *Deltidsanställda* | – | | 143 | 190 | 169 |
| Sjukfrånvaro % | | | **5,1** | **3,7** | – |
| *Tjänstemän* | – | | 2,7 | 2,1 | – |
| *Yrkesarbetare* | – | | 7,1 | 5,0 | – |
| Jämställd rekrytering, produktionsledning och produktionsstöd (TJM) % | >28,5 | | 34,9 | – | – |
| Jämställd rekrytering, produktion och förädling (YA) % | >5,0 | | 6,8 | – | – |
| Genomsnittligt antal utbildningstimmar, kvinnor | – | | 14,4 | 12,7 | 17,2 |
| Genomsnittligt antal utbildningstimmar, män | – | | 11,7 | 9,5 | 14,0 |
| Antal personer utbildade i mångfald och likabehandling | – | | 1 641 | 1 052 | 1 586 |
| Antal riskobservationer | – | | 62 071 | 61 238 | 39 300 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Total energiförbrukning | – | | 1 195 000 | 1 220 000[1] | 636 000 |
| Energiintensitet | -15% | 2023 | -16% | | |
| Andel förnyelsebart bränsle % | – | | 20 | 18 | 41 |
| Total mängd uppkommet avfall ton | – | | 736 000[2] | 935 000 | – |
| Andel icke-farligt avfall % | – | | 95 | – | – |
| Behandlingsmetod för uppkommet avfall | | | | | |
| *Återvinning %* | – | | 70 | – | – |
| *Bortskaffning %* | – | | 30 | – | – |
| $CO_2$e utsläpp i ton | | | | | |
| *Scope 1* | – | | 215 000 | 243 000 | –[3] |
| *Scope 2 platsbaserad beräkningsmetod* | – | | 8 000 | 10 000 | – |
| *Scope 2 marknadsbaserad beräkningsmetod* | – | | 17 000 | 19 000 | – |
| *Scope 3* | – | | 1 100 000[4] | 83 000 | – |
| $CO_2$ intensitet egen produktion (Scope 1+2) | -60% | 2030 | -40% | – | – |
| $CO_2$ intensitet insatsvaror och köpta tjänster (Scope 3) | -50% | 2030 | -3% | – | – |
| Totalt antal certifieringar | – | | 22 | 30 | 27 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Antal personer utbildade i etik och antikorruption | – | 2 064 | 4 434 | 1 208 |
| Antal korruptionsfall | 0 | 1 | 2 | 1 |
| Antal leverantörsrevisioner | – | 15 | 6 | 9 |
| Säkra köp % | – | 71 | – | – |

[1] 2020 förvärvade Peab YIT:s nordiska beläggnings- och ballastverksamhet.

[2] Andelen genererat avfall beror till stora delar på Peabs uppdragsbaserade åtaganden och kan variera mellan åren.

[3] Utökad omfattning och kvalitet på insamlad data gör att det inte är relevant att redovisa 2019 års siffror.

[4] 2021 utökades Scope 3 med köpta produkter och tjänster samt uppströms transport och distribution.

**För fullständig GRI-redovisning, vänligen besök peab.inpublix.com/2021**



Transaktion 09222115574684633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

**Uppdrag och ansvarsfördelning**
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 12-14, 18-22, 24-39, 62-65 och 138-142 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

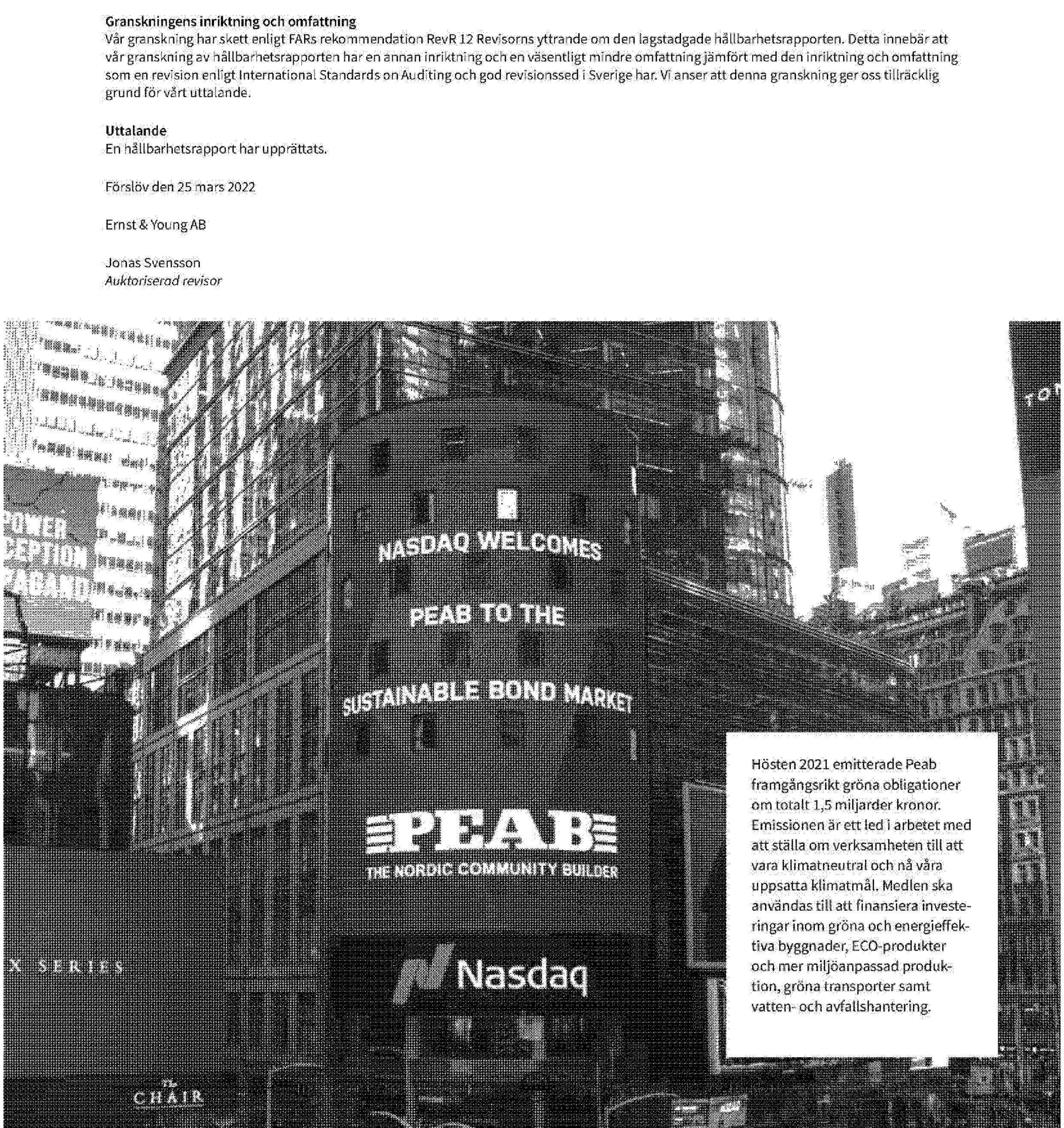
**Granskningens inriktning och omfattning**
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

**Uttalande**
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Förslöv den 25 mars 2022

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
*Auktoriserad revisor*



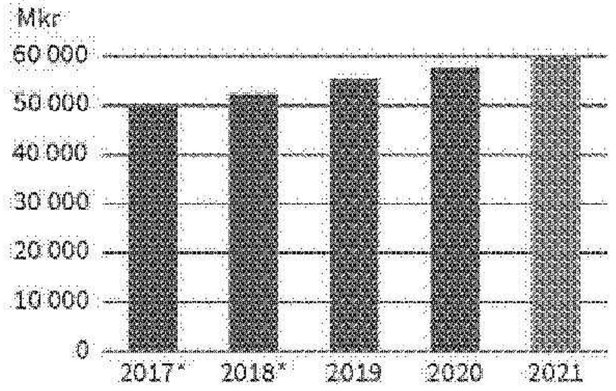

Hösten 2021 emitterade Peab framgångsrikt gröna obligationer om totalt 1,5 miljarder kronor. Emissionen är ett led i arbetet med att ställa om verksamheten till att vara klimatneutral och nå våra uppsatta klimatmål. Medlen ska användas till att finansiera investeringar inom gröna och energieffektiva byggnader, ECO-produkter och mer miljöanpassad produktion, gröna transporter samt vatten- och avfallshantering.

# Förvaltningsberättelse

**Styrelsen och verkställande direktören i Peab AB (publ) org.nr 556061-4330 avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.**

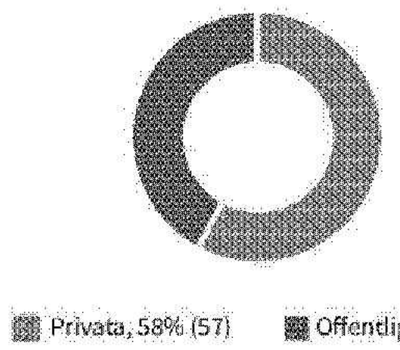
Koncernen har olika redovisningsprinciper i segmentsredovisningen jämfört med redovisning enligt IFRS för egenutvecklade bostadsprojekt och för IFRS 16 (tidigare operationella leasingavtal). För mer information om redovisningsprinciper samt skillnader mellan segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS, se not 1 och 4. För information om alternativa nyckeltal, se avsnitt Alternativa nyckeltal och definitioner.

**Nettoomsättning, segmentsredovisning**




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

**Nettoomsättning per kundtyp, segmentsredovisning 2021**




### Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning enligt IFRS minskade med två procent under 2021 och uppgick till 58 923 Mkr (59 852). Även justerat för förvärvade och avyttrade enheter minskade nettoomsättningen med två procent. Justering av egenutvecklade bostäder till färdigställandemetoden påverkade nettoomsättningen med -1 103 Mkr (2 491). Under året har fler bostäder produktionsstartats än vad som har färdigställts. I jämförelseåret färdigställdes fler bostäder än vad som produktionsstartades.

Koncernens nettoomsättning enligt segmentsredovisning ökade med fem procent och uppgick till 60 026 Mkr (57 417). Även justerat för förvärvade och avyttrade enheter ökade nettoomsättningen med fem procent. Av nettoomsättningen avsåg 17 298 Mkr (17 005) försäljning och produktion utförd utanför Sverige. Andelen till offentliga kunder stod för 42 procent (43) medan privata kunder stod för 58 procent (57) av den totala nettoomsättningen.

I affärsområde Bygg var nettoomsättningen oförändrad jämfört med föregående år. I både Sverige och Norge ökade omsättningen medan den minskade i Finland. Andelen bostadsprojekt har ökat i jämförelse med föregående år. Affärsområde Anläggning ökade nettoomsättningen med tio procent och ökningen är relaterad till Lokal marknad samt Drift och underhåll. I affärsområde Industri var nettoomsättningen i stort sett oförändrad jämfört med föregående år. Produktområdena Ballast, Betong och Byggsystem ökade nettoomsättningen medan Uthyrning samt Transport och Maskin hade en lägre nettoomsättning. Beläggning hade lägre volymer under året men till följd av ett högre bitumenpris var nettoomsättningen i nivå med föregående år. I affärsområde Projektutveckling ökade nettoomsättningen med 27 procent och ökningen är främst hänförbar till Bostadsutveckling där både Sverige och Finland har haft en högre aktivitet under året. Det ökade antalet produktionsstarter av bostäder, till följd av en fortsatt god bostadsmarknad i samtliga länder, har haft en positiv påverkan på nettoomsättningen.

### Resultat

Rörelseresultat enligt IFRS för 2021 minskade till 2 975 Mkr (3 922). Justering av egenutvecklade bostadsprojekt till färdigställandemetoden påverkade rörelseresultatet med -152 Mkr (331). Rörelsemarginalen uppgick till 5,0 procent (6,6).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen för 2021 uppgick till 3 098 Mkr (3 541). Under föregående år ingick effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter med 952 Mkr. I rörelseresultatet för 2021 inkluderas återbetalning av AGS-premier om 179 Mkr redovisade inom Koncerngemensamt. Rörelsemarginalen uppgick till 5,2 procent (6,2). Exkluderat effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter uppgick rörelsemarginalen under 2020 till 4,5 procent. Under året har kostnaderna på vissa byggmaterial samt energipriser ökat, men hittills har de ekonomiska konsekvenserna för Peab varit begränsade.



Transaktion 09222115574684633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

I affärsområde Bygg förbättrades rörelsemarginalen till 2,6 procent (2,5). I både Sverige och Finland ökade intjäningen under året medan Norge hade ett lägre rörelseresultat. I affärsområde Anläggning förbättrades rörelsemarginalen till 3,3 procent (3,0). Samtliga produktområden inom Anläggning har haft en god intjäning under året. Sammantaget uppgick rörelsemarginalen för entreprenadverksamheterna Bygg och Anläggning till 2,9 procent (2,6).

Affärsområde Industri uppvisade ett lägre rörelseresultat jämfört med föregående år och rörelsemarginalen uppgick till 5,0 procent (5,9). Den lägre rörelsemarginalen förklaras främst av säsongseffekter inom Beläggning och Ballast relaterade till förvärvet av beläggnings- och ballastverksamheten 2020. Peab förvärvade YIT:s nordiska beläggnings- och ballastverksamhet den 1 april 2020. 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 rörelseresultatet i det första kvartalet 2020 påverkats med -297 Mkr. Avskrivningar på övervärden relaterade till kundkontrakt i övertagen orderstock och anläggningstillgångar har belastat 2021 med -80 Mkr (-189). I jämförelseåret ingick även förvärvskostnader och överlåtelseskatt om -55 Mkr. Inledningen på 2021 med en lång, kall vinter har haft en negativ resultatpåverkan på verksamheterna inom affärsområde Industri då säsongen kom igång senare än under 2020.

Affärsområde Projektutveckling hade ett lägre rörelseresultat jämfört med 2020 men exkluderat effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter om 896 Mkr i Fastighetsutveckling under 2020 förbättrades rörelseresultatet. En stark bostadsmarknad i samtliga tre länder bidrog till ett ökat rörelseresultat i Bostadsutveckling och rörelsemarginalen förbättrades till 11,2 procent (9,6). Exkluderat effekterna av utdelningen av Annehem Fastigheter under fjolåret hade Fastighetsutveckling ett högre rörelseresultat under 2021 där realisationsvinster från fastighetstransaktioner påverkade positivt med 218 Mkr (51). Under året har bland annat kontorsfastigheter i Helsingborg och Solna avyttrats till Annehem Fastigheter. Resultatbidrag från delägda bolag har varit något lägre jämfört med 2020. Till följd av coronapandemin har vissa verksamheter med koppling till resande och turism påverkats negativt vilket har belastat rörelseresultatet i Fastighetsutveckling med -20 Mkr (-64). I jämförelseperioden ingick -44 Mkr relaterat till Ängelholm-Helsingborg Flygplats varav -20 Mkr avsåg nedskrivning av goodwill.

Elimineringar och upplösningar av internvinster i projekt i egen regi har påverkat rörelseresultatet enligt segmentsredovisning med netto -31 Mkr (23). Under föregående år ingick upplösning av byggvinster i samband med utdelningen av Annehem Fastigheter med 56 Mkr. Elimineringar återläggs i samband med extern försäljning av projekten.

Avskrivningar och nedskrivningar enligt IFRS uppgick till -1 707 Mkr (-1 734).

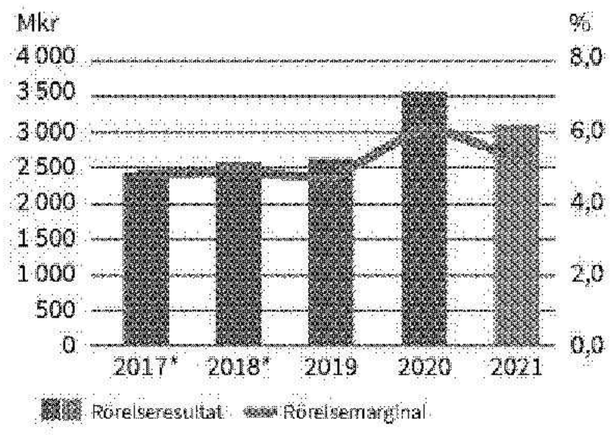
Avskrivningar och nedskrivningar enligt segmentsredovisning uppgick till -1 341 Mkr (-1 412).

Finansnettot enligt IFRS uppgick till -73 Mkr (-177), varav räntenettot uppgick till -194 Mkr (-247). En stor del av räntekostnaderna avser finansiering av egenutvecklade bostadsprojekt, vilka aktiveras på fastigheterna. Under föregående år ingick räntekostnader hänförbara till Annehem Fastigheter om -36 Mkr.

Finansnettot enligt segmentsredovisning uppgick till -22 Mkr (-108), varav räntenettot uppgick till -59 Mkr (-56). I finansnettot har kursdifferenser påverkat med med 7 Mkr (-88).

Resultat före skatt enligt IFRS uppgick till 2 902 Mkr (3 745). Årets skatt uppgick till -525 Mkr (-564) och motsvarar en skatt om 18 procent (15).

**Rörelseresultat och rörelsemarginal, segmentsredovisning**




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

**Rörelsemarginal**
Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen enligt segmentsredovisning.

UTFALL: 5,2%



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

Resultat före skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till 3 076 Mkr (3 433). Årets skatt uppgick till -569 Mkr (-485) och motsvarar en skatt om 18 procent (14). Den lägre skatten under föregående år förklaras främst av ej skattepliktiga intäkter i samband med utdelningen av Annehem Fastigheter.

Årets resultat enligt IFRS uppgick till 2 377 Mkr (3 181).

Årets resultat enligt segmentsredovisningen uppgick till 2 507 Mkr (2 948).

**Finansiell ställning**

Balansomslutning enligt IFRS uppgick per den 31 december 2021 till 47 170 Mkr (42 164). Justering av skillnader i redovisningsprinciper gentemot segmentsredovisningen har påverkat balansomslutningen enligt IFRS med 6 840 Mkr (5 560). Egenutvecklade bostadsprojekt har ökat under året medan IFRS 16, tillkommande leasing har minskat. Eget kapital enligt IFRS uppgick till 13 682 Mkr (12 443), vilket gav en soliditet på 29,0 procent (29,5). Nettoskulden enligt IFRS uppgick till 10 515 Mkr (9 682).

Balansomslutningen enligt segmentsredovisning uppgick per den 31 december 2021 till 40 330 Mkr (36 604). Eget kapital uppgick till 14 656 Mkr (13 251), vilket gav en soliditet på 36,3 procent (36,2). Räntebärande nettoskuld har minskat under året och uppgick vid utgången av 2021 till 2 404 Mkr (3 873). I nettoskulden ingår osåld del av egenutvecklade bostadsprojekt så länge de är under produktion. Den osålda delen uppgick till 958 Mkr (1 055) och minskningen förklaras av en högre andel sålda bostäder. Per den 1 april 2020 genomfördes förvärvet av beläggnings- och ballastverksamheten inom affärsområde Industri vilket ökade nettoskulden med 3 125 Mkr vid förvärvstidpunkten. Efter förvärvet har positiva kassaflödeseffekter bidragit till en lägre nettoskuld. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen, inklusive räntederivat uppgick den 31 december 2021 till 1,4 procent (1,4).

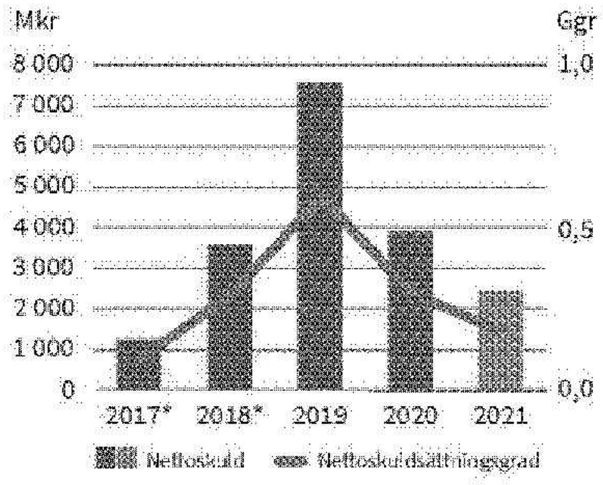
Koncernens disponibla likvida medel enligt IFRS, inklusive ej utnyttjade kreditlöften men exklusive projektfinansiering, var vid årets slut 10 590 Mkr jämfört med 8 822 Mkr den 31 december 2020.

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. Koncernens eventualförpliktelser, inklusive solidariskt ansvar i handels- och kommanditbolag, uppgick vid årets utgång till 3 263 Mkr jämfört med 3 500 Mkr den 31 december 2020. Av eventualförpliktelserna utgör borgensåtaganden för krediter i bostadsrättsföreningar avseende osåld del efter dekonsolideringen 19 Mkr jämfört med 238 Mkr den 31 december 2020.

**Nettoskuld**

| Mkr | 31 dec 2021 | 31 dec 2020 |
|---|---|---|
| Banklån | 1 285 | 2 135 |
| Företagscertifikat | 1 206 | 110 |
| Obligationer | 2 746 | 2 249 |
| Finansiella leasingskulder | 699 | 634 |
| Projektfinansiering, osåld del av bostadsprojekt | 958 | 1 055 |
| Övriga räntebärande skulder | 11 | – |
| Räntebärande fordringar | -1 550 | -1 342 |
| Likvida medel | -2 951 | -968 |
| **Nettoskuld, segmentsredovisning** | **2 404** | **3 873** |
| Tillkommande leasingskulder enligt IFRS 16 | 1 720 | 1 808 |
| Projektfinansiering, såld del av bostadsprojekt | 6 391 | 4 001 |
| **Nettoskuld, IFRS** | **10 515** | **9 682** |

**Nettoskuld och nettoskuldsättningsgrad, segmentsredovisning**




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

**Nettoskuldsättningsgrad**
Nettoskuld i förhållande till eget kapital enligt segmentsredovisning

UTFALL: 0,2



Transaktion 09222115557466633927 Signerat JG, KH, DVO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

**Investeringar och avyttringar**
Materiella och immateriella anläggningstillgångar samt förvaltningsfastigheter enligt IFRS har under året nettoinvesterats med 1 765 Mkr (1 109).

Materiella och immateriella anläggningstillgångar samt förvaltningsfastigheter enligt segmentsredovisning har under året nettoinvesterats med 1 453 Mkr (732). Investeringarna avser i huvudsak maskininvesteringar och rörelseförvärv.

Projekt- och exploateringsfastigheter enligt IFRS har under 2021 nettoinvesterats med 2 202 Mkr (nettoavyttrats med 2 842 Mkr). Under året har fler egenutvecklade bostadsprojekt produktionsstartats och är pågående än vad som har färdigställts.

Projekt- och exploateringsfastigheter enligt segmentsredovisning har under 2021 nettoinvesterats med 1 067 Mkr (nettoavyttrats med 1 917 Mkr). Under året förvärvades bland annat del av fastigheten Stockholm Primus 1 på Lilla Essingen i Stockholm med en byggrättsvolym om drygt 40 000 kvadratmeter BTA (bruttoarea) och ett underliggande fastighetsvärde om 1 167 Mkr. I projekt- och exploateringsfastigheter ingår osåld del av egenutvecklade bostadsprojekt under produktion. Under året har antalet produktionsstartade bostadsprojekt ökat medan det under fjolåret såldes och färdigställdes fler bostäder än vad som produktionsstartades.

**Kassaflöde**
Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt IFRS uppgick till 2 818 Mkr (7 693), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -1 275 Mkr (3 106). Fler produktionsstartade egenutvecklade bostäder än färdigställda och överlämnade har haft en negativ påverkan på kassaflödet. Under föregående år färdigställdes och överlämnades fler egenutvecklade bostäder än vad som produktionsstartades.

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning uppgick till 4 807 Mkr (6 749), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 874 Mkr (2 886). Affärsområde Industri har efter förvärv av beläggnings- och ballastverksamheten under 2020 ett tydligare säsongsmönster vilket påverkat kassaflödet negativt första halvåret 2021 men har under andra halvåret haft en positiv effekt. Under föregående år frigjordes mycket rörelsekapital inom främst Bostadsutveckling som en följd av fler sålda och överlämnade bostadsprojekt än produktionsstartade. Under 2021 har antalet produktionsstarter av egenutvecklade bostadsprojekt ökat. Under december förvärvades del av fastigheten Stockholm Primus 1 på Lilla Essingen i Stockholm med ett underliggande fastighetsvärde om 1 167 Mkr vilket påverkade kassaflödet från rörelsekapital negativt. I kassaflöde från den löpande verksamheten ingick utdelning från delägda bolag med 307 Mkr (306).

Kassaflödet från investeringsverksamheten enligt IFRS uppgick till -1 766 Mkr (-3 940).

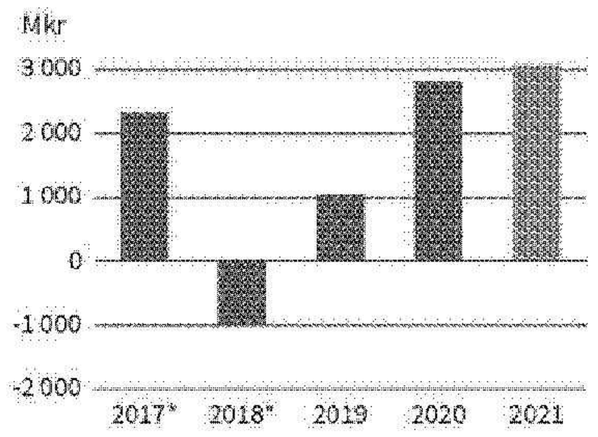
Kassaflödet från investeringsverksamheten enligt segmentsredovisning uppgick till -1 766 Mkr (-3 970) och bestod till största delen av maskininvesteringar, rörelseförvärv samt ökat engagemang i joint venture bolag inom affärsområde Projektutveckling. Under föregående år ingick förvärvslikvid av beläggnings- och ballastverksamheten inom Industri med -3 125 Mkr.

Kassaflödet före finansiering enligt IFRS uppgick till 1 052 Mkr (3 753).

Kassaflödet före finansiering enligt segmentsredovisning förbättrades under året och uppgick till 3 041 Mkr (2 779).



**Kassaflöde före finansiering, segmentsredovisning**




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



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

## Orderläge

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

Orderingången för 2021 ökade med tolv procent och uppgick till 55 848 Mkr jämfört med 49 735 Mkr föregående år. Inom samtliga affärsområden har orderingången ökat. Ökningen inom Industri är till största delen relaterad till orderingång i den förvärvade beläggnings- och ballastverksamheten som övertogs från YIT per den 1 april 2020. I koncernens orderingång för året är det stor spridning inom såväl produktsegment som geografi.

Orderstock kvar att producera vid utgången av året uppgick till 45 318 Mkr jämfört med 42 709 Mkr vid utgången av 2020. Av total orderstock förväntas 34 procent (32) att produceras efter 2022 (2021). Den svenska verksamheten svarade för 75 procent (78) av orderstocken.

### Orderingång

| Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Bygg | 30 903 | 26 597 |
| Anläggning | 14 819 | 12 752 |
| Industri | 10 568 | 9 893 |
| Projektutveckling | 9 981 | 6 940 |
| Elimineringar | -10 423 | -6 447 |
| **Koncernen** | **55 848** | **49 735** |

### Orderstock

| Mkr | 31 dec 2021 | 31 dec 2020 |
|---|---|---|
| Bygg | 30 142 | 26 558 |
| Anläggning | 13 955 | 13 075 |
| Industri | 3 886 | 3 921 |
| Projektutveckling | 6 555 | 5 151 |
| Elimineringar | -9 220 | -5 996 |
| **Koncernen** | **45 318** | **42 709** |

## 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 4, Rörelsesegment.

### Koncerngemensamma funktioner

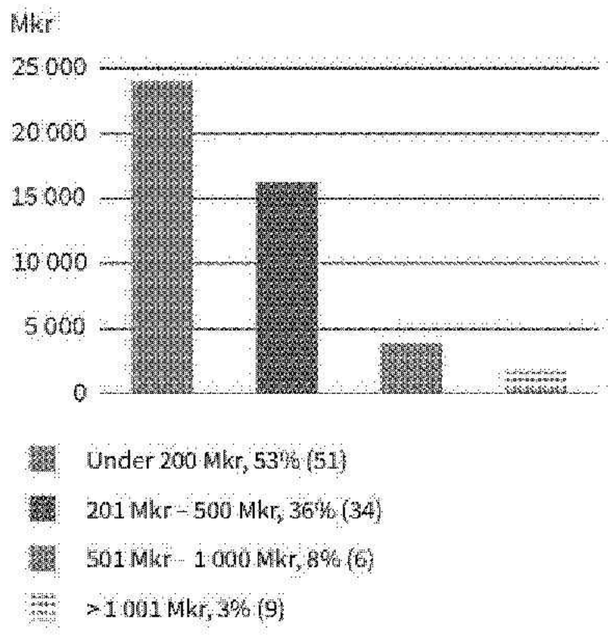
Utöver affärsområdena redovisas som Koncerngemensamt centrala företag, vissa dotterföretag samt övriga innehav. Centrala företag består framför allt av moderbolaget Peab AB, Peab Finans AB, Peab Support (Shared Service Center) samt Peab Utveckling AB. Peab ABs verksamhet består av koncernledning och 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 verksamhetsområdena Ekonomi, Lön och IT-drift till koncernens samtliga verksamheter. Peab Utveckling AB tillhandahåller tjänster till koncernens verksamheter i form av förvaltning och utveckling av IT-system, digitalisering och strategiska initiativ.

Rörelseresultatet för Koncerngemensamt uppgick under året till -228 Mkr (-310). I Koncerngemensamt inkluderas återbetalning av AGS-premier om 179 Mkr.

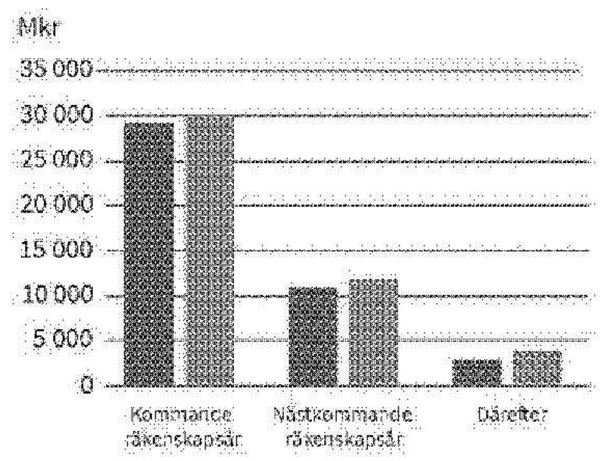
Annehem Fastigheter, som delades ut till Peabs aktieägare under december 2020, redovisades under 2020 som en egen enhet utanför segmentsredovisningen.

För mer information avseende skillnader mellan segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS, se not 1 och not 4. Mer om Peabs affärsområden återfinns i kommande avsnitt.

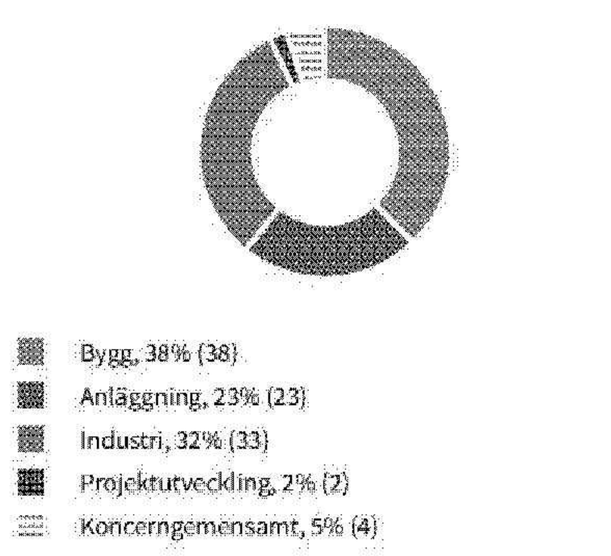
**Projektfördelning orderstock, 31 dec 2021**




**Orderstock fördelad över tiden**




**Anställda per 31 december 2021**




Totalt antal anställda i koncernen uppgick till 14 895 (15 252) per den 31 december 2021.



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

## Nettoomsättning och rörelseresultat per affärsområde

| | Nettoomsättning | | Rörelseresultat | | Rörelsemarginal | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| Bygg | 26 980 | 26 989 | 711 | 663 | 2,6% | 2,5% |
| Anläggning | 14 180 | 12 843 | 471 | 391 | 3,3% | 3,0% |
| Industri | 18 787 | 18 720 | 938 | 1 105 | 5,0% | 5,9% |
| Projektutveckling | 9 497 | 7 500 | 1 237 | 1 669 | 13,0% | 22,3% |
| *– varav Fastighetsutveckling* | *521* | *375* | *231* | *982* | *44,3%* | *261,9%* |
| *– varav Bostadsutveckling* | *8 976* | *7 125* | *1 006* | *687* | *11,2%* | *9,6%* |
| Koncerngemensamt | 1 314 | 1 206 | -228 | -310 | | |
| Elimineringar | -10 732 | -9 841 | -31 | 23 | | |
| **Koncernen, segmentsredovisning** | **60 026** | **57 417** | **3 098** | **3 541** | **5,2%** | **6,2%** |
| Justering bostäder till IFRS | -1 103 | 2 491 | -152 | 331 | | |
| IFRS 16, tillkommande leasingavtal | – | – | 29 | 34 | | |
| Annehem Fastigheter [1] | – | 171 | – | 30 | | 17,5% |
| Elimineringar | – | -227 | – | -14 | | |
| **Koncernen, IFRS** | **58 923** | **59 852** | **2 975** | **3 922** | **5,0%** | **6,6%** |
| *Varav entreprenadverksamhet enligt segmentsredovisning (Bygg och Anläggning)* | *41 160* | *39 832* | *1 182* | *1 054* | *2,9%* | *2,6%* |

[1] Avser januari–november 2020



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# 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 byggserviceтjänster.**

**Nyckeltal**

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Nettoomsättning, Mkr | 26 980 | 26 989 |
| Rörelseresultat, Mkr | 711 | 663 |
| Rörelsemarginal, % | 2,6 | 2,5 |
| Orderingång, Mkr | 30 903 | 26 597 |
| Orderstock per 31 december, Mkr | 30 142 | 26 558 |
| Genomsnittligt antal anställda | 5 796 | 6 080 |

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 med fokus på storstadsområdena. Övriga regioner bedriver alla typer av byggprojekt inom sina geografiska områden.

**Verksamheten 2021**

Under 2021 har bostadsbyggandet ökat och behovet av lokaler för offentlig verksamhet som skolor och idrottsanläggningar växer. Vi – och allt fler av våra kunder – fortsätter att verka för mer klimatsmart byggande och hållbara produkter. Många av de fastigheter vi bygger är energieffektiva och miljö- och klimatcertifierade, inte minst de projekt Peab utvecklar själva. Året har också till viss del präglats av fokus på ökade material- och energikostnader samt alternativa lösningar till cement i betongen.

Under 2021 har bostadsbyggandet ökat och behovet av lokaler för offentlig verksamhet som skolor och idrottsanläggningar växer.

**Stort behov av bostäder**

Bostäder står för en betydande andel av affärsområdets omsättning och andelen ökar i orderstocken. Under året fortsatte vi att utveckla vårt nya koncept för färdigprojekterade flerbostadshus, NärBo, som är ett modifierbart, kostnadseffektivt och hållbart typhuskoncept. Först ut i konceptet var ett flerbostadshus i lamellutförande och under 2021 utvecklade vi även ett NärBo punkthus.

Under året har affärsområde Bygg erhållit ett flertal bostadsprojekt runt om i Norden. I Linnéstaden i Kalmar bygger Peab 162 hyreslägenheter åt PPE Fastigheter i Kalmar AB. Byggnaden får moderna materialval och låg energiförbrukning. På Öster Mälarstrand i Västerås bygger Peab 183 hyreslägenheter åt Bostads AB Mimer. Projektet har högt miljöfokus och ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. I Stockholm fortsätter byggnationen av studentbostäder på Lappkärrsberget (Campus Lappis) i en andra etapp åt Stockholms Studentbostäder. Även detta projekt ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver och bidrar med ytterligare 182 studentlägenheter. I Jönköping bygger Peab 149 hyreslägenheter åt HSB Göta. Byggnaden uppförs med bland annat klimatförbättrad betong som minskar koldioxidutsläppen, solceller på taken och stora miljörum för enklare källsortering.

I Ålesund i Norge bygger Peab den tredje och sista etappen i lägenhetsprojektet Fri Sikt. Här uppförs 46 nya lägenheter i ett 14 våningar högt hus med utsikt över fjorden. När huset står klart har även en helt ny stadsdel vuxit fram. I Porsgrunn i Larviks kommun bygger Peab 46 lägenheter åt Majorbygg, ett samägt bolag mellan Peab och PBBL. Projektet ska miljömärkas enligt Svanen och såväl byggnaden och byggmaterialet som själva byggprocessen kommer att uppfylla omfattande krav på energiförbrukning, kemikalier och kvalitet.

I Finland har Peab bland annat fått uppdraget att bygga 179 bostäder i Uleåborg stad. Beställaren är Health City Finland Oy och lägenheterna är fördelade på två höghus. Även i Vanda bygger Peab två höghus med totalt 159 bostäder åt beställaren Sato-Rakennuttajat Oy.

**Offentliga satsningar på samhällsfastigheter**

Under 2021 har orderstocken fyllts på med olika typer av samhällsfastigheter där utvecklingen drivs av en växande befolkning i Norden. Behovet av nya skolor och lärosäten ökar och Peab har under året påbörjat byggnation av ett flertal skolor. Ett exempel är Westerlundska gymnasiet i Enköping som ska rymma 1 600 elever samt 200 lärare och övrig personal. Skolan kommer genomgående att präglas av naturliga och robusta material med en stomme av trä och tegelfasad. Projektet genomsyras av ett tydligt hållbarhets- och klimatfokus.

I den norska kommunen Kautokeino bygger Peab en ny grundskola med tillhörande idrottshall och simbassäng. Den samiska kulturen är ett bärande element i arkitekturen och skolan ska utformas yteffektivt och enligt nationella krav samt med omfattande användning av massivt trä. I finska Åbo bygger Peab ut Sirkkala skola och renoverar lokaler från olika tidsperioder.

Det finns ett stort behov av badhus i Sverige och Peab har lång erfarenhet av att uppföra den här typen av anläggningar. Under 2021 erhöll Peab en rad nya kontrakt för badhusbyggnation. I Uddevalla uppförs en ny simhall på Rimnersområdet på uppdrag av Uddevalla kommun. I Snurrom i Kalmar bygger Peab en ny bad- och friskvårdsanläggning åt Kunskapsporten och i värmländska Årjäng bygger Peab en ny simhall med tillhörande relaxavdelning.

Under året fick vi flera uppdrag att bygga fängelser och häkten, däribland Skänningeanstalten utanför Mjölby med två nya boendeavdelningar om totalt 96 platser samt lokaler för arbetsdrift och studier. Byggnaderna byggs enligt Miljöbyggnad Guld.

I Jönköping bygger Peab ett äldreboende med 90 lägenheter och i Oslo ett sjukhem med 130 boenden och ett dagcenter fördelat på fyra våningar i massivträ. Det nya sjukhemmet ska miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent och vara en nollutsläppsbyggnad. Även sjukhus byggs på flera håll i Norden och Södra Älvsborgs sjukhus i Borås och Länssjukhuset i Kalmar är två stora projekt på väg att överlämnas till kund.

**Övriga större projekt**

I finska Seinäjoki har Peab uppdraget att bygga en ny anläggning för fjäderfäproduktion till livsmedelsföretaget Atria. Den nya fabriksbyggnaden blir 200 meter lång och 130 meter bred och får en sammanlagd area på 36 000 kvadratmeter. Åt Forsvarsbygg har Peab fått uppdraget att bygga hangar, lager, verkstad och administrationsbyggnad till militära övervakningsflygplan på Evenes flygstation i norra Norge.

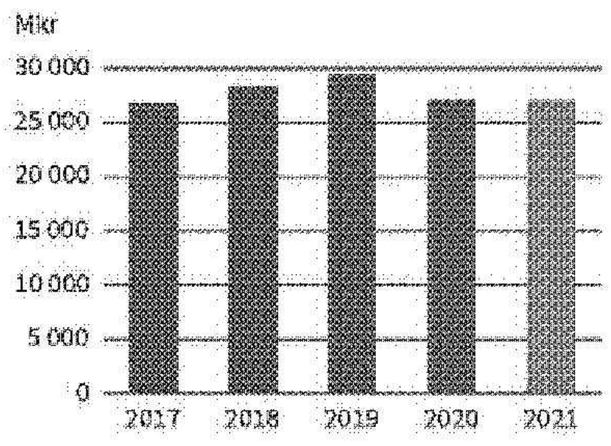


Transaktion 09222115557468633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, I.S, MG, AR, SPS, KG

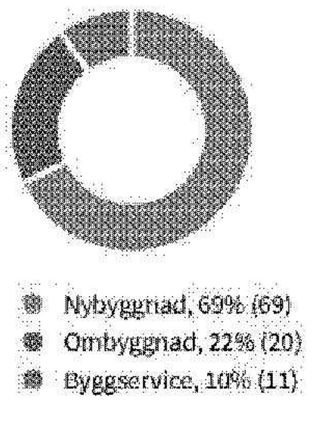
## Nettoomsättning

Nettoomsättning för 2021 var oförändrad och uppgick till 26 980 Mkr (26 989). I både Sverige och Norge ökade nettoomsättningen medan den minskade i Finland. I nettoomsättningen har andelen bostadsprojekt samt projekt avseende samhällsbyggnationer ökat jämfört med föregående år.

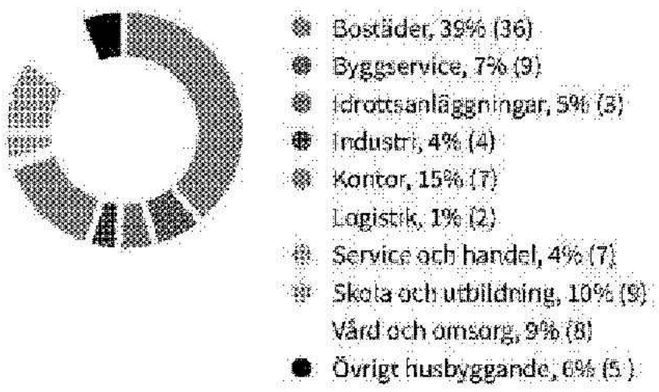
### Nettoomsättning




### Per verksamhetstyp, 2021




### Per produktområde, 2021




### Per kundtyp, 2021



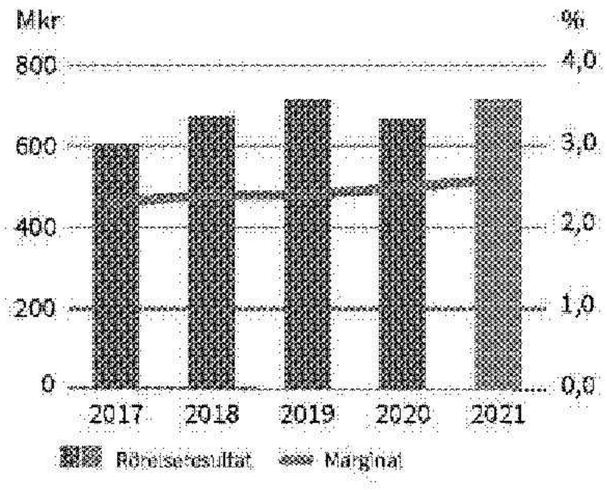

### Per geografisk marknad, 2021




## Resultat

Rörelseresultatet för året ökade och uppgick till 711 Mkr (663) och rörelsemarginalen förbättrades till 2,6 procent (2,5). I både Sverige och Finland ökade intjäningen under året medan Norge hade ett lägre rörelseresultat.

### Rörelseresultat och marginal




## Orderingång och orderstock

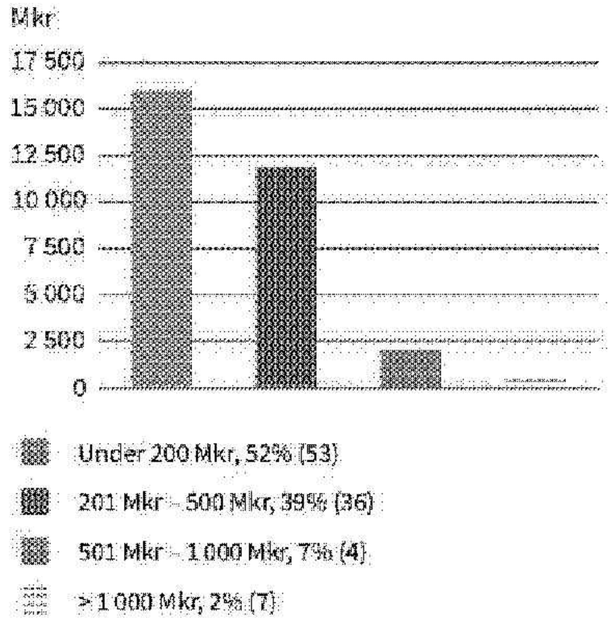
Orderingången har ökat med 16 procent under 2021 och uppgick till 30 903 Mkr (26 597). Orderingången är väl fördelad vad gäller produkt och geografi även om en stor del utgörs av bostadsprojekt.

Orderstocken per den 31 december 2021 uppgick till 30 142 Mkr jämfört med 26 558 Mkr vid utgången av december 2020. Av orderstocken är det en högre andel av bostäder samt skolor och utbildningslokaler jämfört med utgången av 2020. I orderstocken är det en god riskspridning då 91 procent (89) utgörs av projekt under 500 Mkr.

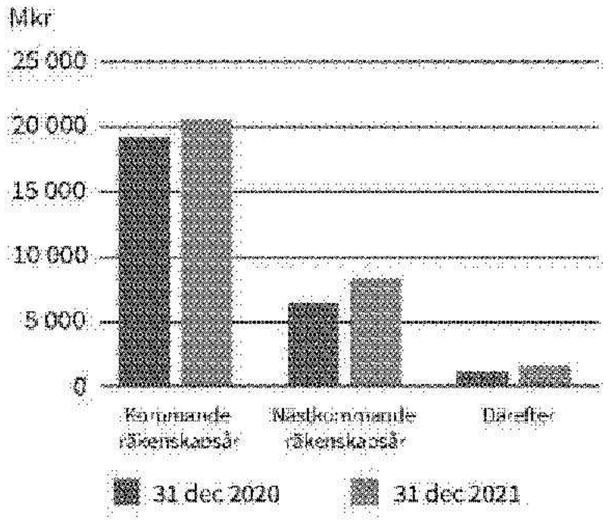
### Orderstock per produktområde, 31 dec 2021




### Projektfördelning orderstock, 31 dec 2021




### Orderstock fördelad över tiden






Transaktion 09222115557463633927 Signerat JG, KH, DVO, MP, LK, KL, FP, JS, LS, MG, AR, SPS, KG

AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING

# Förbättrad infrastruktur driver anläggnings-investeringar

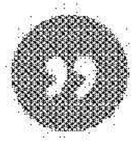
Affärsområde Anläggning är en ledande aktör i Sverige och med verksamhet i Norge. Anläggning utför mark- och ledningsarbeten, bygger och underhåller vägar, järnvägar, broar och annan infrastruktur samt utför grundläggningsarbeten. Verksamheten är organiserad i geografiska regioner och de specialiserade produktområdena lokal marknad, infrastruktur och tung anläggning samt drift och underhåll.

**Nyckeltal**

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Nettoomsättning, Mkr | 14 180 | 12 843 |
| Rörelseresultat, Mkr | 471 | 391 |
| Rörelsemarginal, % | 3,3 | 3,0 |
| Orderingång, Mkr | 14 819 | 12 752 |
| Orderstock per 31 december, Mkr | 13 955 | 13 075 |
| Genomsnittligt antal anställda | 3 634 | 3 625 |

Lokal marknad, som står för mer än halva omsättningen i affärsområde Anläggning, utför mark- och ledningsarbeten, grundläggningar och byggnation av olika typer av anläggningar samt erbjuder tjänster inom kraft- och eldistribution. 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 skalfördelar i större och komplexa projekt.

**Verksamheten 2021**
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. Under året förvärvade Peab 90 procent av aktierna i HGT AS. Bolaget är totalentreprenör i anläggningsbranschen med säte i Bergen och omsatte år 2020 150 MNOK. Med förvärvet stärker Peab sin verksamhet inom anläggning i Norge.



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

**Vägar, järnväg och infrastruktur**
Det finns ett stort behov av förbättrad infrastruktur i Norden, inte minst med tanke på den hållbara omställning som pågår i våra samhällen. De offentliga investeringarna i nordisk infrastruktur är därför på en hög nivå.

Under året tecknade Peab ett antal kontrakt med Trafikverket, däribland att bygga ut Volvomotet i Göteborg för ökad säkerhet och framkomlighet. Projektet innefattar bland annat breddning av en kilometer av Hisingsleden till en fyrfilig väg med mittseparering. I Göteborg totalrenoverar Peab även Tingstadstunneln åt Trafikverket. I uppdraget ingår att renovera hela tunnelns konstruktion, byta ytskikt på väggar och i tak samt lägga om beläggningen på vägbanan för att öka tunnelns livslängd. På riksväg 35 utanför Linköping ska drygt åtta kilometer väg breddas och byggas om till mötesfri väg med räcke som mittseparering och omkörningssträckor. Utanför Vara bygger Peab om E20 längs en sträcka om sju kilometer mellan Ribbingsberg och Eling.

Som en del i de offentliga satsningarna på utbyggnad av järnvägsnätet i Norden har Peab fått ett antal uppdrag. I Hallsberg pågår byggnation av 13 kilometer dubbelspår samt planskilda korsningar som en del av Godsstråket genom Bergslagen. Norska Bane NOR har gett Peab uppdraget att renovera Reinsvoll station på Gjøvikbanen. I Peabs uppdrag ingår bland annat att bygga ett nästan 600 meter långt korsningsspår som gör det möjligt för två tåg med dubbla tågsätt att passera varandra. I Stockholm skapar Peab bättre förutsättningar för kollektivt resande. Åt Region Stockholm bygger Peab en ny betongtunnel för den nya tunnelbanan i de södra delarna av staden.

I Stockholm har Peab fått uppdraget att bygga om avloppsreningsverket i Henriksdal. Projektet omfattar en ny avloppstunnel och anläggning samt ombyggnation av befintliga bassänger. I Hindås utanför Göteborg bygger Peab ett helt nytt vattenverk. Det nya vattenverket kommer att leverera cirka 60 liter dricksvatten i sekunden och bidra till en trygg dricksvattenförsörjning till kommuninvånarna.

**Drift och underhåll**
Att bidra till trafiksäkra vägar med god framkomlighet är viktigt för att samhället ska fungera. Peab har under året erhållit flera drift- och underhållskontrakt åt Trafikverket, bland annat i Kungsbacka, Kungälv, sydöstra Värmland, Västerås och Sveg med sträckor om cirka 450 mil. Uppdraget innebär snöröjning och halkbekämpning med beredskap dygnet runt under vintern. Under barmarksäsongen ingår vägreparationer, avvattning samt reparationer och uppsättning av vägmärken och vägräcken. Totalt arbetar Peab med 23 av Trafikverkets 108 driftområden och är därmed en av de största aktörerna på den svenska marknaden inom statlig vägdrift.

**Hamn och sjö**
En del av den pågående omställningen innefattar mer miljöanpassade godstransporter till och från hamnar. Peab har under de senaste åren utvecklat kompetenser inom hamn- och sjönära entreprenader. I norska Nordland har Peab fått uppdraget att anlägga fyra färjelägen för eldrivna färjor över Tysfjorden nord. I projektet ingår bland annat utbyggnad av kajer för att kunna ta emot större färjor och flera laddstationer med tillhörande teknisk utrustning för att kunna ladda elfärjorna. I Sundsvall bygger Peab en ny containerhamn i anslutning till Tunadalshamnen. Förutom hamnen kommer även hamnbassängen att muddras för att kunna ta emot större, djupgående fartyg.

**Energi**
Energirelaterade entreprenader växer inom affärsområde Anläggning, inte minst kopplat till vindkraftsproduktionen där Peab arbetar med en rad uppdrag.

Peabs dotterbolag ATS Kraftservice har under året tecknat ett antal ramavtal för elnätstjänster. I Helsingborg och Ängelholm gav Öresundskraft Peab förnyat förtroende som huvudentreprenör gällande service och underhåll, byggnationer och kundnära elnätstjänster. I norra Norrland, Stockholm, Norrköping och Skåne tecknades åter avtal med Eon gällande projekt på lokalnätet. Även Vattenfall gav förnyat förtroende till ATS Kraftservice gällande elnätstjänster i norra Sverige och i Stockholmsområdet.



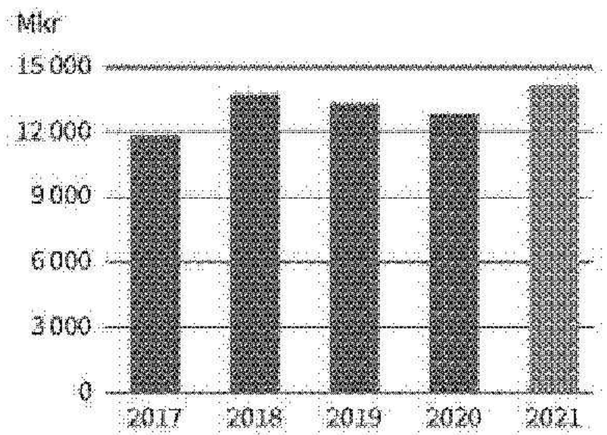
Transaktion 09222115574843927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, I S, MG, AR, SPS, KG

## Nettoomsättning

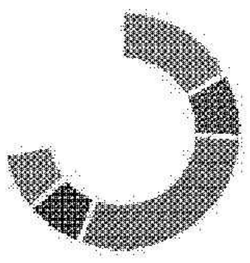
Nettoomsättningen för 2021 ökade med tio procent och uppgick till 14 180 Mkr (12 843). Även justerat för förvärvade enheter ökade nettoomsättningen med tio procent.

Den ökade nettoomsättningen är relaterad till Lokal marknad och Drift och underhåll. Infrastruktur och tung anläggning hade färre stora pågående vägprojekt under 2021 jämfört med 2020.

### Nettoomsättning

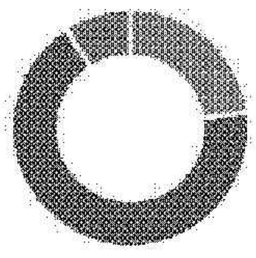



### Per produktområde, 2021



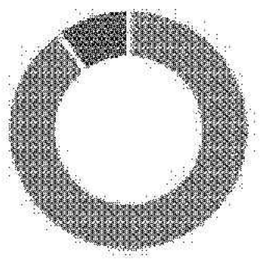
- Drift och underhåll, 17% (16)
- Energi, 9% (7)
- Gatu- och markarbete, 30% (30)
- Hamn och sjö, 8% (5)
- Industri, 8% (10)
- Vägar och annan infrastruktur, 28% (32)

### Per kundtyp, 2021



- Privata, 23% (21)
- Offentliga, 68% (70)
- Interna/övriga, 9% (9)

### Per geografisk marknad, 2021

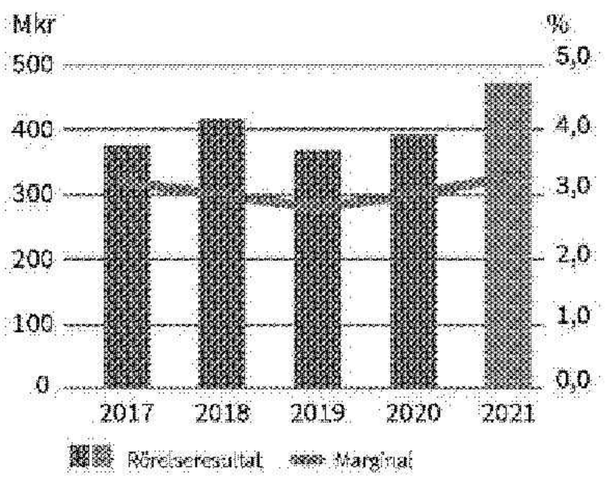


- Sverige, 90% (91)
- Norge, 10% (8)
- Finland, 0% (1)

## Resultat

Rörelseresultatet för 2021 uppgick till 471 Mkr (391) och rörelsemarginalen förbättrades till 3,3 procent (3,0). Samtliga produktområden har haft en god intjäning under året.

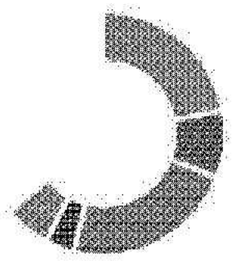
### Rörelseresultat och marginal




## Orderingång och orderstock

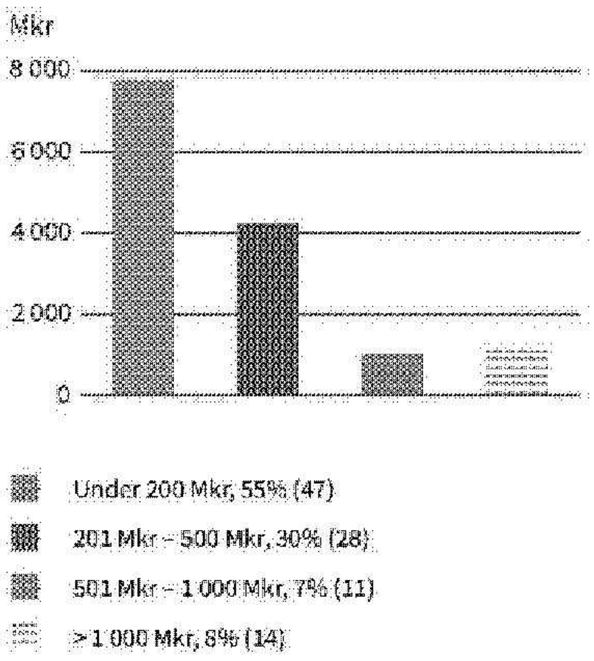
Orderingången ökade under året med 16 procent till 14 819 Mkr (12 752). Orderstocken per 31 december 2021 uppgick till 13 955 Mkr (13 075). I orderstocken har gatu- och markarbeten samt energi ökat medan infrastrukturprojekt har minskat i jämförelse med utgången av 2020. I orderstocken är det en god riskspridning då 85 procent (75) utgörs av projekt upp till 500 Mkr.

### Orderstock per produktområde, 31 dec 2021

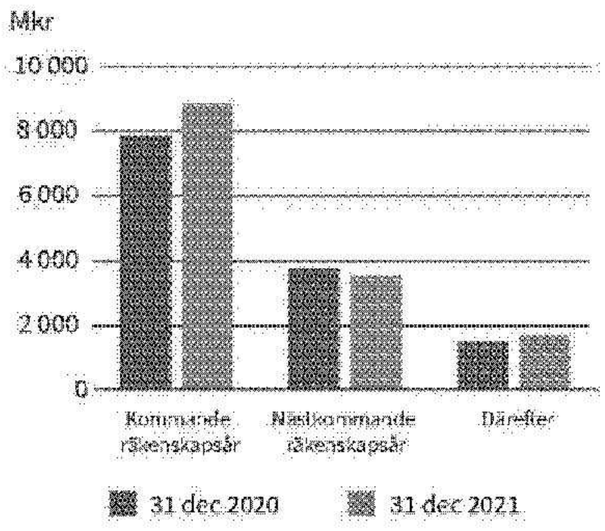


- Drift och underhåll, 22% (22)
- Energi, 9% (2)
- Gatu- och markarbete, 23% (21)
- Hamn och sjö, 4% (7)
- Industri, 6% (7)
- Vägar och annan infrastruktur, 36% (41)

### Projektfördelning orderstock, 31 dec 2021




### Orderstock fördelad över tiden






Transaktion 09222115557465633927 Signerat JG, KH, DMQ, MP, LK, KL, FP, JS, LS, MG, AR, SPS, KG

AFFÄRSOMRÅDE INDUSTRI

# Nordisk leverantör med miljö i fokus

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

**Nyckeltal**

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Nettoomsättning, Mkr | 18 787 | 18 720 |
| Rörelseresultat, Mkr | 938 | 1 105 |
| Rörelsemarginal, % | 5,0 | 5,9 |
| Orderingång, Mkr | 10 568 | 9 893 |
| Orderstock per 31 december, Mkr | 3 886 | 3 921 |
| Sysselsatt kapital per 31 december, Mkr | 9 266 | 8 822 |
| Genomsnittligt antal anställda | 5 110 | 4 892 |
| Betong, tusentals m³ [1] | 1 379 | 1 372 |
| Beläggning, tusentals ton [2] | 7 431 | 8 396 |
| Ballast, tusentals ton [3] | 31 762 | 32 229 |

[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 ett flertal varumärken, däribland Swerock, Peab Asfalt, Lambertsson, Cliffton, Swecem, Byggelement och Smidmek.

**Verksamhet 2021**
Under flera år har Peab arbetat med att utveckla egna mer miljöanpassade ECO-produkter som används på bygg- och anläggningsmarknaden. Våra ECO-koncept innebär en minskad klimatpåverkan och ökade cirkulära flöden. Utöver varumärkena ECO-Asfalt och ECO-Betong har nu även ECO-Ballast, ECO-Prefab och ECO-Stomme blivit tillgängliga på marknaden. Under året lanserades ECO-Asfalt i Finland, Danmark och Norge och finns därmed i hela Norden. Läs mer under avsnitt Miljö.

**Klimatanpassad beläggningsverksamhet på frammarsch**
Inom Beläggning har Peab en fortsatt stark marknadsposition i Norden. Verksamheten har under året genomfört beläggningsuppdrag för såväl kommunala och statliga beställare som privata aktörer. En växande andel av uppdragen sker dels med ECO-Asfalt och dels med återvunnen asfalt. Att kunna återanvända asfalt och lägga ut den på nytt sparar naturresurser. Vi minskar även transporterna då vi placerar mobila asfaltverk nära vägprojekten. Finland är ledande där 28 procent av all asfaltsproduktion under 2021 innehöll återvunnen asfalt, tätt följt av Danmark. Det oljebaserade bindemedlet bitumen är en viktig råvara inom Beläggning. För att ersätta bitumen har vi under året fortsatt vårt arbete med att utveckla asfalt med lignin. Lignin är träets naturliga bindemedel och en restprodukt från skogen. Hittills har vi utfört provläggning av asfalt med lignin på fem olika sträckor i Sverige och en sträcka i Finland.

**Ökad tillgång på cirkulära material**
Inom Ballast arbetar vi kontinuerligt med att säkerställa tillgången på råmaterial. Med våtsiktar återvinner vi överskottsmassor från bygg- och anläggningsprojekt och affärsområde Industri tog under året sin tredje anläggning i bruk i norska Jessheim. Mervärdet av att sametablera betongfabrik, asfaltverk och återvinningsverksamhet med tillgång till grus- och bergmaterial är stort.

Med ECO-Ballast erbjuder vi säkra produkter med likvärdiga egenskaper som jungfrulig ballast. Råvarorna kan vara industriella biprodukter eller överskott från bygg- och anläggningsprojekt, såsom schaktmassor eller entreprenadberg från tunnelsprängningar. ECO-Ballast utgörs av minst 50 procent återvunna råvaror och är både CE-märkt och miljö- och hälsodeklarerad.

Under året genomförde affärsområde Industri ett antal kompletteringsförvärv. I Trøndelag förvärvades Frøseth AS med 40 nya medarbetare, nio täkter, ett asfaltverk samt en modern maskinpark. Frøseth bedriver verksamhet inom ballast, beläggning, transporter och återvinning. Under 2020 omsatte den förvärvade verksamheten 104 MNOK. I Luleåområdet förvärvades en betong- och ballastverksamhet med två täkter och en betongfabrik.

**Framtidens ECO-Betong fabrik**
Peab är en stor betongleverantör i Norden. Betongproduktionen har under 2021 varit hög, om än med vissa regionala skillnader.

Under året etablerade vi en ny betongfabrik i Malmö, där processen från drift och tillverkning till färdiga produkter och transporter präglas av klimathänsyn. Uppvärmningen av anläggningen är fossilfri, ballast och bindemedel utgörs delvis av återvunna material och processvattnet recirkuleras. Den nya fabriken är tyst och dammfri, vilket förbättrar arbetsförhållandena.

I ECO-Betong ersätts en del av den klimatbelastande cementen med slagg, vilket ger upp till 50 procent lägre koldioxidutsläpp. Betong med inslag av slagg är väl beprövat internationellt och har många tekniska fördelar. Vi producerar slagg, under varumärket Merit, i en helt ny anläggning i Oxelösund som under året successivt ökade produktionen. Investeringar i nya silon för bindemedel i Oxelösund, Skellefteå och Helsingborg samt utökad silokapacitet vid våra befintliga betongfabriker möjliggör vår satsning på ECO-Betong. Sammantaget minskar detta vårt cementberoende, till gagn för både miljön och leveranssäkerheten. Det är särskilt viktigt med tanke på den osäkerhet som råder kring Cementas långsiktiga kalkbrytning på Gotland. För mer information, se avsnitt ”Risker och riskhantering”.

**Fler eldrivna fordon inom Transport och Maskin**
En del av vårt klimatansvar är att minska koldioxidutsläppen från våra fordon. Under året har vi därför ökat andelen eldrivna fordon i produktionen. I ett samarbete med Volvo Lastvagnar testkör vi en elbetongbil och en ellastväxlare i verksamheten. Vid användning av Volvos ellastbilar minskar koldioxidutsläppen med drygt 80 ton årligen per lastbil, räknat på 8 300 körda mil per år i jämförelse med en diesellastbil. I maskin- och fordonsflottan finns även en hybridvält, cirka 30 eldrivna lätta lastbilar och 15 hybridbetongbilar. Allt fler entreprenadmaskiner körs på det fossilfria bränslet HVO. Under året investerade vi även i den första eldrivna lastbilen med flak och hydraulisk ramp.

**Miljöanpassat sortiment inom Uthyrning**
Kranverksamheten i Sverige, Norge och Finland har haft en god utveckling under 2021. Under året togs den första larvburna och eldrivna mobilkranen i bruk, som en av de första i världen. Med den nya kranen minskar vi dessutom buller och avgasutsläpp på arbetsplatserna. Inom övrig uthyrningsverksamhet har fler kundanpassade koncept utvecklats där miljö, arbetsmiljö och energieffektiv utrustning står i fokus. Investeringarna i fossilfria maskiner har ökat under året.

**Satsning på hållbara stommar och prefab**
Satsningarna inom Byggsystem på ECO-Prefab och ECO-Stomme har tagits emot väl på marknaden. Investeringar i gröna transporter, grön el i produktionen, armering av återvunnet stål samt en än större andel Merit i betongblandningen innebär att vi nu kan erbjuda produkter med upp till 50 procent lägre klimatpåverkan.

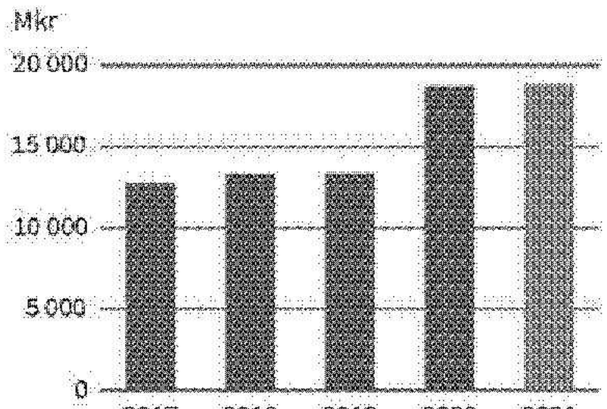


Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

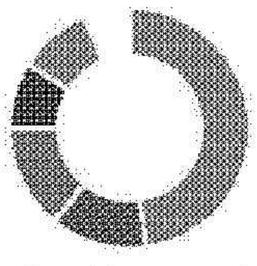
## Nettoomsättning

Nettoomsättningen för 2021 uppgick till 18 787 Mkr (18 720). Justerat för förvärvade enheter minskade nettoomsättningen med en procent jämfört med föregående år. Ballast, Betong och Byggsystem ökade omsättningen medan Uthyrning samt Transport och Maskin hade en lägre nettoomsättning. Beläggning hade lägre volymer under året men till följd av ett högre bitumenpris var omsättningen i nivå med 2021.

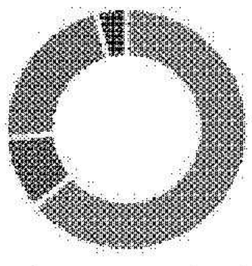
### Nettoomsättning



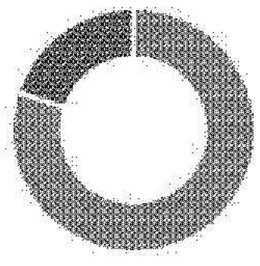

### Per produktområde, 2021




### Per geografisk marknad, 2021




### Andelar av nettoomsättningen, 2021

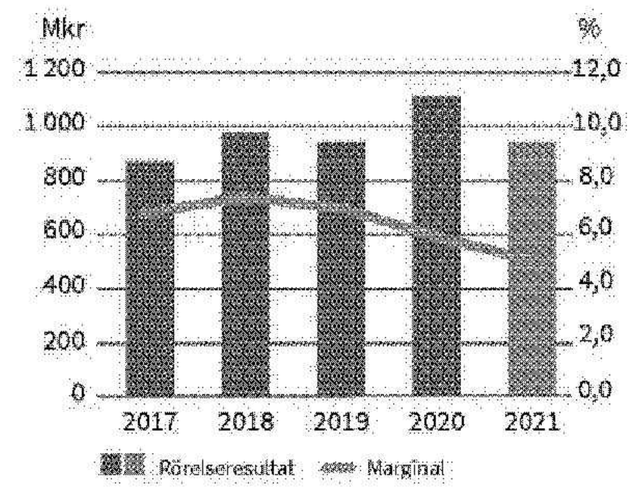



## Resultat

Rörelseresultatet uppgick till 938 Mkr (1 105) och rörelsemarginalen till 5,0 procent (5,9). Peab förvärvade YIT:s nordiska beläggning- och ballastverksamhet den 1 april 2020. 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 rörelseresultatet i det första kvartalet 2020 påverkats med -297 Mkr. Avskrivningar på övervärden relaterade till kundkontrakt i övertagen orderstock och anläggningstillgångar har belastat rörelseresultatet med -80 Mkr (-189). I jämförelseåret ingick även förvärvskostnader och överlåtelseskatt om -55 Mkr. Inledningen på 2021 med en lång, kall vinter har haft en negativ resultatpåverkan på verksamheterna inom affärsområde Industri då säsongen kom igång senare än under 2020.

Sysselsatt kapital uppgick vid årets slut till 9 266 Mkr jämfört med 8 822 Mkr vid utgången av 2020. Ökningen förklaras av maskininvesteringar och rörelseförvärv.

### Rörelseresultat och marginal




## Orderingång och orderstock

Orderingången under 2021 ökade till 10 568 Mkr (9 893). Under 2020 ingick orderingång från den förvärvade beläggnings- och ballastverksamheten från och med 1 april 2020.

Orderstocken uppgick per den 31 december 2021 till 3 886 Mkr (3 921).



Transaktion 09222115557465633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, LK, KL, FP, JS, LS, MG, AR, SPS, KG

AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

# Satsningar på stabil marknad

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

**Nyckeltal**

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Nettoomsättning, Mkr | 9 497 | 7 500 |
| *varav Fastighetsutveckling* | *521* | *375* |
| *varav Bostadsutveckling* | *8 976* | *7 125* |
| Rörelseresultat, Mkr | 1 237 | 1 669 |
| *varav Fastighetsutveckling* | *231* | *982* |
| *varav Bostadsutveckling* | *1 006* | *687* |
| Rörelsemarginal, % | 13,0 | 22,3 |
| *varav Fastighetsutveckling* | *44,3* | *261,9* |
| *varav Bostadsutveckling* | *11,2* | *9,6* |
| Sysselsatt kapital per 31 december, Mkr | 13 523 | 12 189 |
| Orderingång, Mkr | 9 981 | 6 940 |
| Orderstock per 31 december, Mkr | 6 555 | 5 151 |
| Genomsnittligt antal anställda | 242 | 290 |

Affärsområde Projektutveckling ansvarar för koncernens förvärv och avyttring av fastigheter samt projektutveckling, vilket genererar entreprenader till övriga affärsområden. Projektutveckling sker i helägda bolag eller i samarbete med partners via joint ventures.

Peabs ambition är att ligga i framkant inom hållbar stadsutveckling, vilket bland annat innebär ett fokus på trygga boendemiljöer, klimat- och miljöanpassade fastigheter, hållbara kommunikationer, levande områden och mötesplatser i bostadsområdet. Våra nyproducerade egenutvecklade flerbostadshus i Sverige och Norge certifieras enligt miljömärkningen Svanen. I Finland görs motsvarande insatser för att öka energieffektiviteten och minska klimatavtrycket. Vidare bedriver koncernen utvecklingsarbete inom energi, byggmaterial och byggtekniska lösningar för att kunna erbjuda produkter och tjänster som minskar vår klimatpåverkan.

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 Sverige. I Finland finns Peab i Helsingfors och ett flertal större regionstäder och i Norge finns verksamheten i Stor-Oslo, Tromsø och Ålesund.

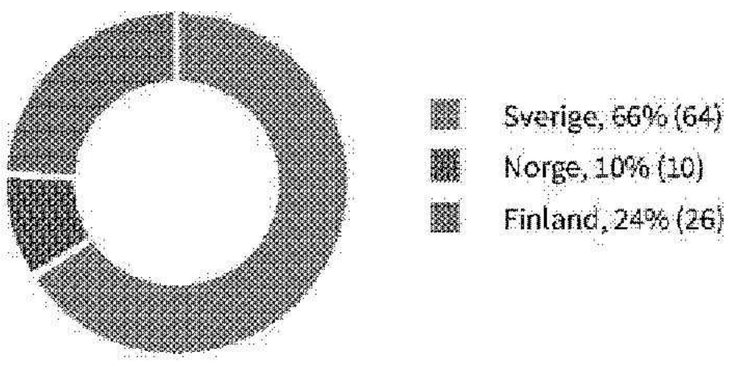
Fastighetsutveckling utvecklar kontor, lokaler och ibland hela stadsdelar i samarbete med kommuner och andra partners. Verksamheten är huvudsakligen fokuserad till storstadsområden i Norden.

**Nettoomsättning och resultat**

Under 2021 ökade nettoomsättningen inom Projektutveckling med 27 procent och uppgick till 9 497 Mkr (7 500). Ökningen är främst hänförbar till Bostadsutveckling. Rörelseresultatet uppgick till 1 237 Mkr (1 669). Under 2020 ingick i rörelseresultatet effekt av utdelning av Annehem Fastigheter med 896 Mkr. Rörelsemarginalen uppgick till 13,0 procent (22,3). Exkluderat effekten av utdelningen av Annehem Fastigheter uppgick rörelsemarginalen under 2020 till 10,3 procent.

## Nettoomsättning

Per geografisk marknad, 2021




Sysselsatt kapital i Projektutveckling uppgick vid årets slut till 13 523 Mkr (12 189). Ökningen förklaras i huvudsak av investeringar i projekt- och exploateringsfastigheter samt ett ökat värde av andelar i joint venturebolag.

## Sysselsatt kapital

| Mkr | 31 dec 2021 | 31 dec 2020 |
|---|---|---|
| Driftsfastigheter | 52 | 161 |
| Förvaltningsfastigheter | 36 | 112 |
| Projekt- och exploateringsfastigheter | 10 628 | 9 060 |
| *varav bostadsbyggrätter* | *6 629* | *4 819* |
| *varav kommersiella byggrätter* | *613* | *585* |
| *varav osåld del av pågående bostadsprojekt* | *1 549* | *1 730* |
| *varav pågående hyresrättsprojekt i Sverige* | *727* | *1 100* |
| *varav pågående kommersiella projekt* | *483* | *226* |
| *varav färdigställda fastigheter* | *123* | *311* |
| *varav övrigt* | *504* | *289* |
| Andelar i joint ventures | 2 371 | 1 873 |
| Utlåning till joint ventures | 1 177 | 1 213 |
| Rörelsekapital och övrigt | -741 | -230 |
| **Summa** | **13 523** | **12 189** |
| *varav Fastighetsutveckling* | *4 265* | *3 766* |
| *varav Bostadsutveckling* | *9 258* | *8 423* |



Transaktion 09222115557465633927 Signerat JG, KH, DVO, MP, LK, KL, FP, JS, LS, MG, AR, SPS, KG

# Bostadsutveckling

Peab erbjuder ett brett utbud av boendeformer, bland annat i form av flerfamiljshus i upplåtelseformerna bostadsrätt, ägarlägenheter och hyresrätt. Efterfrågan på våra tre nordiska marknader har under det gångna året varit god och bostads- och fastighetsmarknaden har utvecklats positivt. Under senare delen av året har vi dock märkt av ökande byggpriser.

Peabs byggrättsportfölj har god geografisk spridning och vi startar årligen flera projekt runt om i Norden. Flera större bostadsprojekt ingår i olika stadsutvecklingsprojekt där samverkan mellan flera samarbetsparters är en viktig framgångsfaktor.

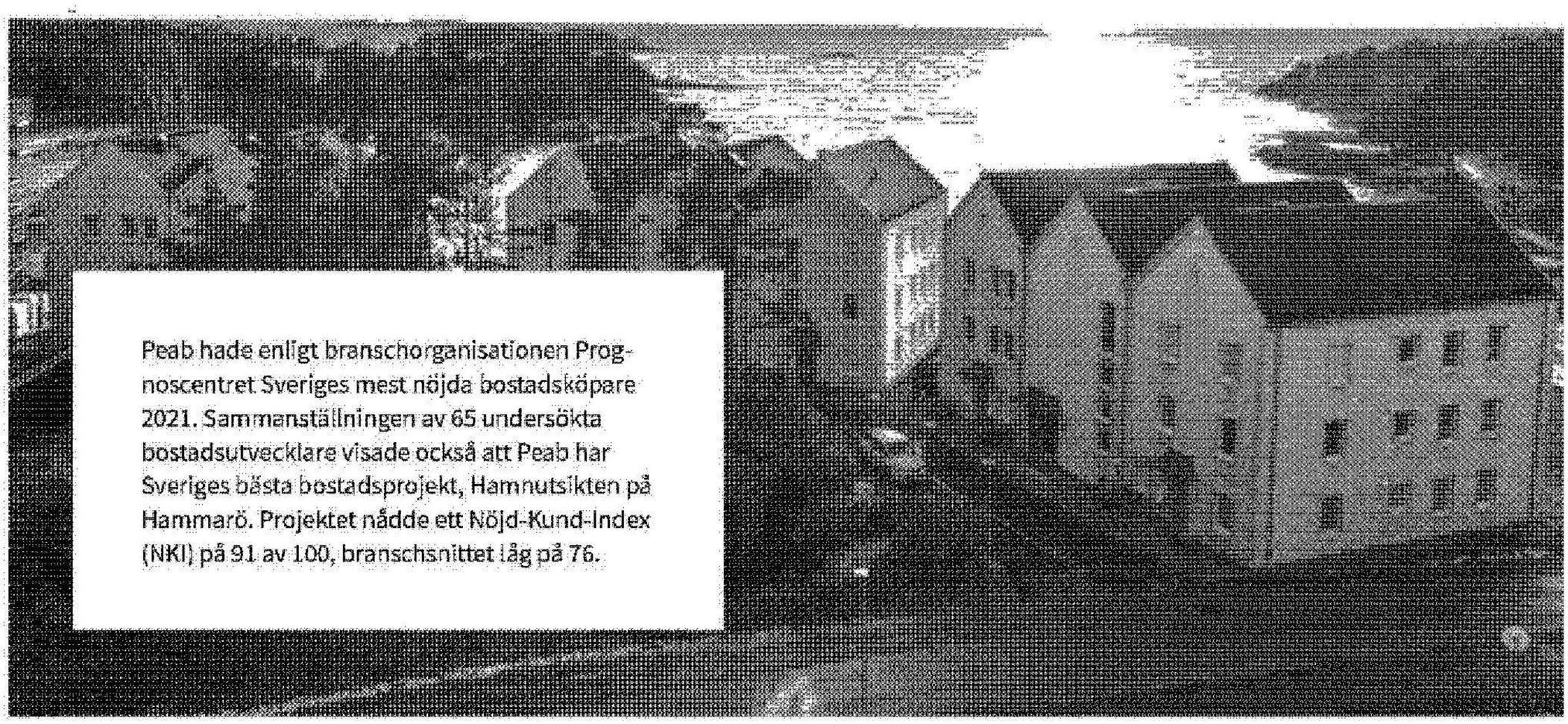
I Sverige pågår bland annat bostadsutvecklingsprojektet Varvsstaden i Malmö, som Peab tillsammans med Balder samäger i bolaget Centur. Här uppförs det totalt cirka 2 500 nya bostäder och utveckling sker i nära samarbete med Malmö stad. Den här typen av stadsutvecklingsprojekt ger verksamheten möjligheter att erbjuda marknaden nya bostäder i attraktiva områden under flera år. Projekten i Varvsstaden har en tydlig hållbarhets- och klimatprofil där återbruk av material från den gamla varvstiden är en viktig del. Bland projektstarterna under året återfinns Brf Varvsporten med totalt 116 bostäder. Den starka bostadsmarknaden i södra Sverige har medfört ett flertal starter på andra platser, som till exempel i Lund med Brf Alba med 85 bostäder och Brf Cubo med 113 bostäder.

Det senaste året har Bostadsutveckling flyttat fram positionerna i Stockholmsregionen, dels genom fler projektstarter och dels genom strategiska markförvärv. Inom ramen för stadsutvecklingsprojektet Kvarnholmen i Nacka har bland annat Brf Solhatten med 66 bostäder projektstartat. I Järfälla förvärvade vi byggrätter för att utveckla cirka 700 bostäder och på Lilla Essingen i Stockholm förvärvade vi byggrätter med en byggrättsvolym om drygt 40 000 BTA (bruttoarea) för att utveckla nya stadskvarter. Därutöver har vi startat ett flertal bostadsprojekt i Stockholmsregionen i takt med den ökande efterfrågan.

Även i andra delar av landet har utvecklingen varit positiv under året. Vi genomförde flera större hyresrättsaffärer, bland annat i Borås med 110 lägenheter. Hyresrätterna byggs i egen balansräkning och kommer att redovisas vid frånträde. Utöver dessa återfinns större projektstarter av bostadsrättsprojekt exempelvis i Göteborg i form av Brf Gamlestadens Plaza med 75 bostäder och i Hudiksvall i form av Brf Panorama med 63 bostäder.

Även den finska bostadsmarknaden har utvecklats positivt under året. Med fokus på storstadsområden har projektstarter ägt rum i bland annat Vanda med 72 bostäder, i centrala Helsingfors med 69 bostäder och i Tammerfors med 74 bostäder. Samtliga bostadsprojekt förses med grön el och mäts på koldioxidavtrycket.

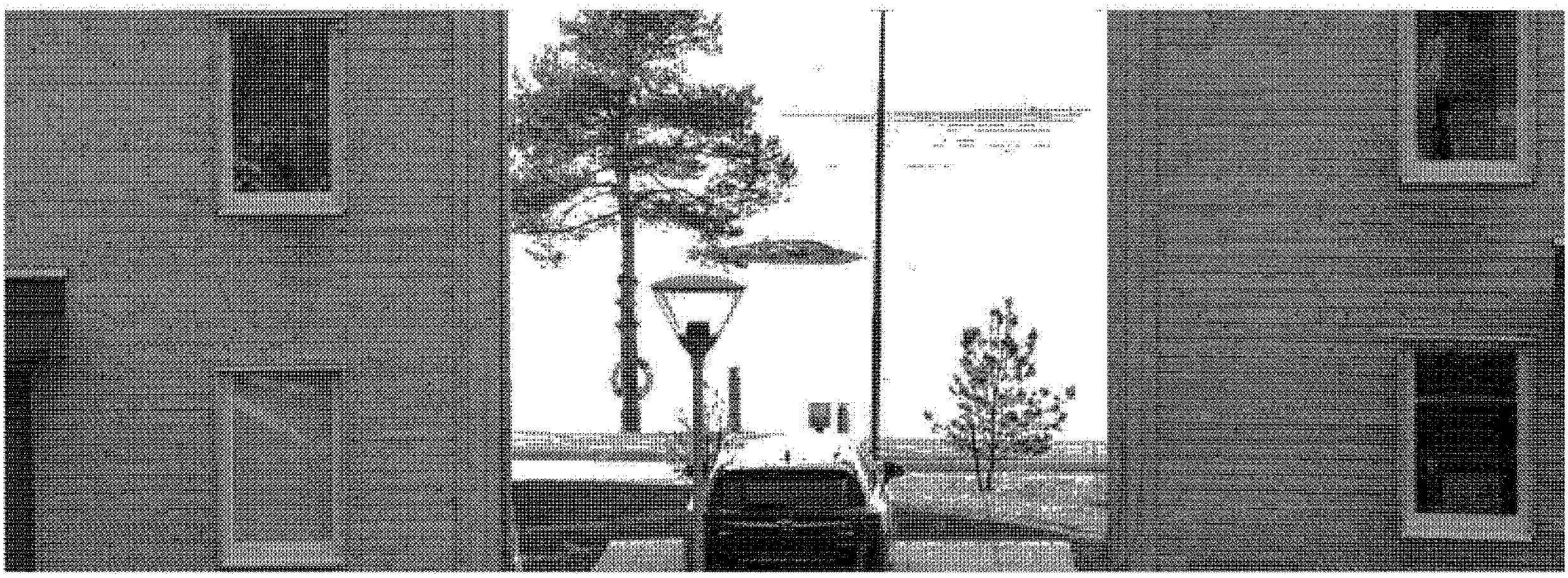
Bostadsmarknaden i Norge utvecklades väl under året med en fortsatt bra prisutveckling, framför allt i Osloområdet. Flera projektstarter ägde rum, bland annat i Tromsö med projekten Norheim Trinn 2 med 84 bostäder och Inga Sparboes vei med 111 bostäder. Vi arbetar även med projekt i samverkan med partners i joint venture bolag. Till exempel byggstartade vi under året Osebakken Park i Porsgrunn med de första 46 Svanenmärkta bostäderna av totalt 155. Projektet ägs till hälften med Porsgrund Boligbyggerlag. På Tunkvartalet i Oslo startade den tredje etappen med 93 av totalt 405 bostäder, som Peab äger tillsammans med USBL. I Skien påbörjade vi bygget av Herkules Park med 39 bostäder av totalt 84. Projektet ägs tillsammans med Citycon.



Peab hade enligt branschorganisationen Prognoscentret Sveriges mest nöjda bostadsköpare 2021. Sammanställningen av 65 undersökta bostadsutvecklare visade också att Peab har Sveriges bästa bostadsprojekt, Hamnutsikten på Hammarö. Projektet nådde ett Nöjd-Kund-Index (NKI) på 91 av 100, branschsnittet låg på 76.



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, JS, LS, MG, AR, SPS, KG



### Nettoomsättning och resultat

Nettoomsättningen ökade med 26 procent till 8 976 Mkr (7 125) och ökningen är relaterad till Sverige och Finland. Rörelseresultatet ökade och uppgick till 1 006 Mkr (687) och rörelsemarginalen förbättrades till 11,2 procent (9,6). Samtliga länder hade en förbättrad rörelsemarginal i jämförelse med föregående år.

Igångsättningen av egenutvecklade bostäder uppgick till 3 020 enheter (2 291) varav 426 (228) har konverteras från hyresrätter. I produktionsstarterna är det en bra geografisk spridning. Antalet sålda bostäder uppgick till 3 047 (2 682). Under året har försäljningen varit god i alla tre länderna. Antalet egenutvecklade bostäder i produktion uppgick vid årets utgång till 4 702 (4 014). Andelen sålda bostäder i produktion uppgick till 76 procent (73). Antalet återköpta bostäder per 31 december 2021 har minskat under året och uppgick till 144 (222), varav merparten är i Sverige. Under året har 676 bostäder (502) produktionsstartats i hyresrättsprojekt i egen balansräkning och 91 bostäder (4) har sålts. Antalet bostäder i hyresrättsprojekt under produktion uppgick vid årets utgång till 922 (763). Av dessa är 638 sålda till investerare och kommer att resultatavräknas vid fränträdet.

Sysselsatt kapital har ökat och uppgick vid utgången av året till 9 258 Mkr (8 423). Ökningen förklaras i huvudsak av investeringar i bostadsbyggrätter. Under 2021 förvärvades bland annat del av fastigheten Stockholm Primus 1 på Lilla Essingen i Stockholm med ett underliggande fastighetsvärde om 1 167 Mkr.

### Bostadsbyggrätter

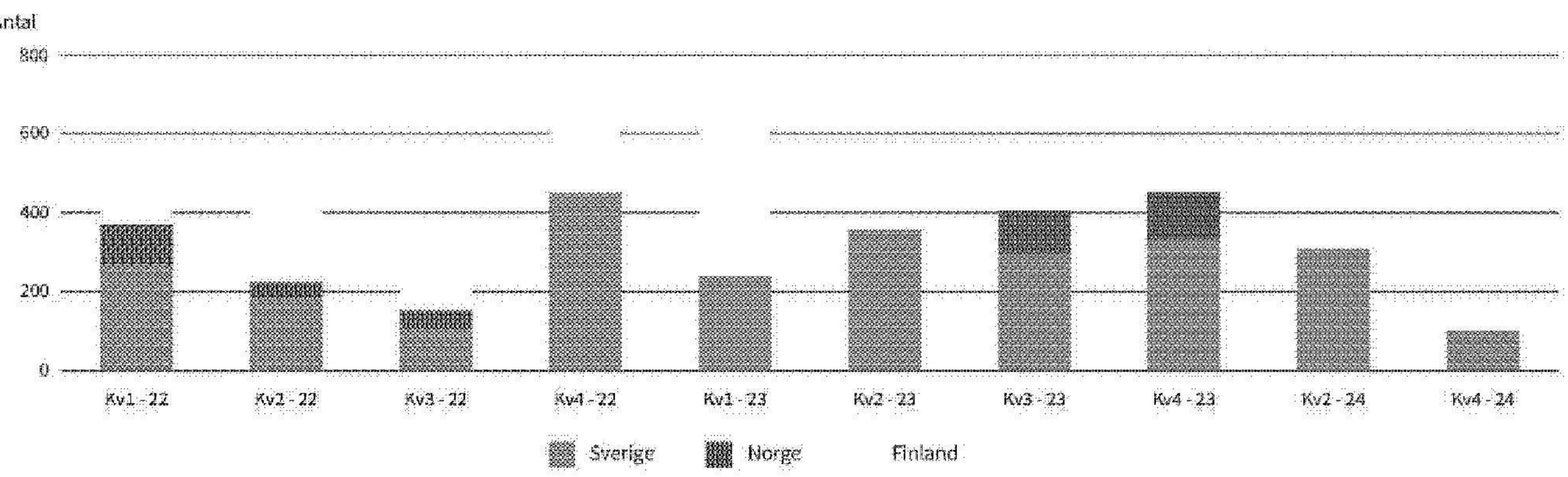
| Antal, cirka | 31 dec 2021 | 31 dec 2020 |
|---|---|---|
| Byggrätter i egen balansräkning | 19 500 | 18 900 |
| Byggrätter via joint ventures | 4 600 | 4 400 |
| Byggrätter via optioner m.m. | 10 500 | 9 700 |
| **Totalt** | **34 600** | **33 000** |

### Egenutvecklad bostadsproduktion

| | Jan-dec 2021 | Jan-dec 2020 |
|---|---|---|
| **Bostadsrätter, ägarlägenheter och bostadsaktiebolag** | | |
| Antal under perioden produktionsstartade bostäder | 3 020 [1] | 2 291 [1] |
| Antal under perioden sålda bostäder | 3 047 | 2 682 |
| Totalt antal bostäder i produktion, vid periodens slut | 4 702 | 4 014 |
| Andel sålda bostäder i produktion, vid periodens slut | 76% | 73% |
| Antal återköpta bostäder i egen balansräkning, vid periodens slut | 144 | 222 |
| **Hyresrätter** | | |
| Antal under perioden produktionsstartade bostäder | 676 | 502 |
| Antal under perioden sålda bostäder | 91 | 4 |
| Antal under perioden konverterade till bostadsrätter | 426 | 228 |
| Totalt antal bostäder i produktion, vid periodens slut | 922 [2] | 763 |

[1] Inkluderar 426 (228) bostäder som har konverterats från hyresrätter
[2] Varav 638, motsvarande 69 procent, är avtalade om försäljning vid färdigställande

### Tidpunkt för färdigställande av pågående egenutvecklade bostadsprojekt [1]




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



Transaktion 09222115557463633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, LK, KL, FP, JS, LS, MG, AR, SPS, KG

# 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 nordiska storstadsregionerna har trots covidpandemin varit relativt stabil under året. Utvecklingen går mot att kontoren är mer flexibla och i större utsträckning blir en mötesplats för utbyte av idéer. Hyresnivåerna har i stort legat kvar på samma nivå som under 2020.

I början av året var marknaden för utveckling av kontor fortsatt avvaktande. Under året förändrades läget stegvis i positiv riktning. Uthyrningstakten, förfrågningar och intresset för planerade projekt ökade under senare delen av året. Marknadens signaler behöver dock följas noggrant då osäkerheten till viss del kvarstår.

Under året förvärvade vi i Göteborg den centralt belägna fastigheten Magasin 113. Fastigheten ska utvecklas till en destination för kreativa näringar tillsammans med konceptutvecklaren A house som redan etablerat motsvarande framgångsrika verksamhet i Stockholm. I Göteborg har även kontorsprojektet Gamlestads Smedja startat. Fastigheten ligger i ett kommunikationsnära läge inom ett av Göteborgs utvecklingsområden. Den ska miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent samt få solceller i kombination med energilagringsystem inom byggnaden. I Hyllie i Malmö projektstartade Peab under året kontorshuset The Corner, som ska certifieras med Miljöbyggnad och WELL. I Malmö pågår även projektet Gjuteriet i Varvsstaden i bolaget Centur, som Peab samäger med Balder.

I slutet av 2021 tecknade Peab avtal om att förvärva köpcentret Knallerian med fyra fastigheter i handelsområdet Knalleland i Borås. Peab kommer att driva köpcentret parallellt med utvecklingen av området. Förvärvet genomfördes den 1 februari 2022.

Vidare fortsätter utvecklingen av fastigheter i svenska och norska fjällmiljöer med SkiStar. Under året samlade bolagen tre gemensamt ägda lodger i det hälftenägda Skiab Invest AB samt förvärvade ytterligare tre lodger i bolaget, inklusive byggrätter om cirka 60 000 bruttoarea för framtida utveckling. I samband med transaktionen tecknade SkiStar nya hyresavtal på såväl de nya förvärvade fastigheterna som de tidigare gemensamt ägda fastigheterna. Hyresavtalen, av så kallad triple-net-karaktär, har en löptid på mellan 12-25 år och en genomsnittlig löptid på 17 år.

**Nettoomsättning och resultat**
Under 2021 ökade nettoomsättningen till 521 Mkr (375) och rörelseresultatet uppgick till 231 Mkr (982). Under föregående år ingick i rörelseresultatet effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter med 896 Mkr. Realisationsvinster från fastighetsförsäljningar uppgick till 218 Mkr (51) där bland annat avyttring av kontor i Helsingborg och Solna till Annehem Fastigheter ingick. Resultatbidrag från delägda bolag har varit något lägre jämfört med 2020. Till följd av coronapandemin har vissa verksamheter med koppling till resande och turism påverkats negativt vilket har belastat rörelseresultatet i Fastighetsutveckling med -20 Mkr (-64). I jämförelseperioden ingick -44 Mkr relaterat till Ängelholm-Helsingborg Flygplats där -20 Mkr avsåg nedskrivning av goodwill.

Sysselsatt kapital inom Fastighetsutveckling uppgick till 4 265 Mkr (3 766) vid utgången av 2021. En stor del av det sysselsatta kapitalet utgörs av andelar i delägda bolag och utlåning till delägda bolag.

Nedanstående tabell visar de större pågående fastighetsprojekten per 31 december 2021. Under året har avtal tecknats om försäljning av logistikanläggningen i Almnäs, Södertälje till Annehem Fastigheter och det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 96 Mkr. Fastigheten ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Avyttring av den färdigställda fastigheten planeras till det andra kvartalet 2022.

**Fastighetsprojekt**

| Typ av projekt | Ort | Uthyrningsbar yta, m² | Uthyrningsgrad, % | Bokfört värde, Mkr | Beslutad investering, Mkr | Tidpunkt färdigställande | Färdigställandegrad, % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Idrottshall | Sundsvall | 14 700 | 100 | 195 | 223 | Q2-2022 | 88 |
| Logistikanläggning | Södertälje | 2 200 | 100 | 60 | 67 | Q2-2022 | 90 |
| Padelhall | Trollhättan | 3 900 | 100 | 16 | 52 | Q4-2022 | 31 |
| Kontor | Malmö | 7 100 | 28 | 98 | 296 | Q1-2023 | 33 |
| Kontor | Göteborg | 13 100 | 25 | 101 | 516 | Q1-2024 | 20 |
| Övriga pågående projekt | | | | 13 | | | |
| **Summa** | | | | **483** | | | |



Transaktion 09222115557466633927 Signerat JG, KH, DVO, MP, UK, KL, FP, JS, LS, MG, AR, SPS, KG



## Väsentliga joint ventures

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

**Fastighets AB Centur**
Äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter och bostäder.
**Peabs andel:** 50 procent
**Partner:** Balder
**Geografi:** Stockholm, Mälardalen, Göteborg och Öresundsregionen
**Bokfört värde fastigheter per 31 december 2021 [1]:** 7 497 Mkr (7 103)
**Peabs del av oredovisade verkliga värden exkl. skatt [1]:** 573 Mkr (427)
**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 2021 :** 1 991 Mkr (1 956)
**Större pågående projekt:** Inga större pågående projekt

**Point Hyllie Holding AB**
Äga och förvalta kontorsfastigheten The Point samt äga och förvalta hotellfastigheten Värdshuset 5 (Operatör Quality Hotel View).
**Peabs andel:** 50 procent
**Partner:** Volito
**Geografi:** Hyllie, Malmö
**Bokfört värde fastigheter per 31 december 2021:** 1 385 Mkr (1 356)
**Större pågående projekt:** Inga större pågående projekt

**Skiab Invest AB**
Utveckla, äga och förvalta kommersiella fastigheter och bostäder i den skandinaviska fjällvärlden.
**Peabs andel:** 50 procent
**Partner:** SkiStar
**Geografi:** Skandinaviska fjällvärlden
**Bokfört värde fastigheter per 31 december 2021 [1]:** 2 093 Mkr (41)
**Peabs del av oredovisade verkliga värden exkl. skatt [1]:** 16 Mkr (–)
**Större pågående projekt:** Sadelbyn 7 med 42 Brf lägenheter i Åre, Butik Concept Store med 2 500 m² i Lindvallen, Sälen som är uthyrd till Skistar.

**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 2021 [1]:** 5,649 Mkr (5 019)
**Peabs del av oredovisade verkliga värden exkl. skatt [1]:** 417 Mkr (357)
**Större pågående projekt:** LP Parken, Göteborg 15 000 m² uthyrningsbar yta, Tallbohov, Järfälla 10 500 m² uthyrningsbar yta samt ytterligare hyresrättsprojekt i Helsingborg, Lund och Umeå

1) Värderade till marknadsvärde i joint venture företagen. De marknadsvärderingar på fastigheter som påverkar de bokförda värdena i joint venture företagen inkluderas inte i Peabs redovisning.

### Nyckeltal 2021 väsentliga joint ventures [1]

| Mkr | Fastighets AB Centur | Fastighets AB ML4 | Point Hyllie Holding AB | Skiab Invest AB | Tornet Bostadsproduktion AB |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 406 | 97 | 59 | 42 | 220 |
| Årets resultat | 396 | 12 | -10 | 68 | 202 |
| Balansomslutning | 7 722 | 2 276 | 1 431 | 2 349 | 5 859 |
| – varav bokfört värde fastigheter | 7 497 | 1 991 | 1 385 | 2 093 | 5 649 |
| Peabs del av oredovisade verkliga värden exklusive skatt | 573 | | | 16 | 417 |

[1] Avser joint venture företagens bokförda värden för januari – december 2021 samt per 31 december 2021. Då Fastighets AB Centur, Skiab Invest AB 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 18.



Transaktion 09222115574863633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# 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 och därmed förmåga att bedriva affärsverksamhet.

Omvärlds- och marknadsrisker är händelser som i huvudsak ligger utanför Peab, men påverkar förutsättningarna att bedriva verksamhet. Det är till exempel konjunkturutveckling, kundbeteenden, politiska beslut och klimatpåverkan. Operativa risker kan Peab påverka och hantera mer direkt. De handlar om frågor som projektstyrning, kompetensförsörjning samt produkt- och metodval. Efterlevnadsriskerna handlar om att följa lagar och regler, men också om 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 i världen och pandemin har fortgått sedan dess, även om den under inledningen av 2022 hade nått en fas där länder och verksamheter mer eller mindre har öppnat upp. Regeringar och centralbanker har under pandemin infört olika former av krispaket för att dämpa de negativa effekterna i ekonomin. Pandemins effekter på Peabs verksamheter har varit begränsade. Vi fortsätter att följa utvecklingen för att bedöma en möjlig påverkan.

En osäkerhet, som ännu kan skapa ryckighet på marknaden, är tillgången till cement. Cementa nekades av Mark- och miljööverdomstolen under 2021 förnyat tillstånd att fortsätta bryta kalksten i Slite på Gotland. Regeringen har beviljat Cementa ett tidsbegränsat tillstånd till och med 31 december 2022, som dock har överklagats till Högsta förvaltningsdomstolen och frågetecken kvarstår kring den långsiktiga lösningen. I den händelse det blir påtaglig brist på cement kommer det att påverka hela bygg- och anläggningsbranschen i Sverige. Peab skulle därmed, som en betydande aktör, också påverkas av situationen. Vi arbetar sedan tidigare med egna alternativa bindemedel samt viss egen import av cement för att hantera risken för mindre eller uteblivna cementleveranser.

Under 2021 steg material- och energipriserna kraftigt och därmed inflationen. Peab har hittills hanterat prisökningar väl i verksamheten och har därför haft begränsade ekonomiska konsekvenser. Vi arbetar ständigt med att effektivisera produktionen, men får samtidigt räkna med successivt ökande byggkostnader om inte trenden avseende material- och energipriser vänder.

Den senaste tidens dramatiska utveckling i Ukraina står helt i fokus för läget i omvärlden. Utöver den tragedi som kriget innebär för de människor som berörs, riskerar situationen att dämpa den makroekonomiska tillväxten i omvärlden. För Peabs del kan byggbranschen påverkas av ökad osäkerhet och försiktighet när det kommer till investeringar, bibehållna höga priser på material och energi samt fortsatt materialbrist och leveransproblem. Vi följer utvecklingen noga för att kontinuerligt kunna bedöma eventuell påverkan på Peab.

Verksamheten i Peab är till stor del projektrelaterad och berörs av en rad 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 2.

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

**Riskhantering**
Hanteringen av de identifierade riskerna är en ständigt pågående process. Många av riskerna hanteras i linjeorganisationen och dess olika projekt inom respektive affärsområde, liksom i stödfunktionerna. Utgångspunkten är fastställda rutiner, processer och styrsystem samt Peabandan och våra kärnvärden. I den dagliga verksamheten är även de strategiska målen och våra prioriterade aktiviteter viktiga för riskhanteringen.

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



Transaktion 09222115574843633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

| Operativa risker | Beskrivning | Hantering |
|---|---|---|
| Informationssäkerhet | Peabs digitalisering ökar kraven på åtkomst till information. 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 ett systematiskt arbete tillsammans med externa experter inom IT-säkerhet samt kartlägger 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. Peab arbetar efter tydliga rutiner gällande IT och digitalisering samt med att öka medvetenheten och kunskapen hos medarbetarna kring riskerna med informationssäkerhet. |
| Entreprenad | Peabs verksamhet är till stor del 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 kan vara kopplade till tekniska lösningar, metodval eller mängdberäkningar. | En strukturerad riskbedömning är avgörande för att säkerställa att risker är identifierade och prissätts rätt i de kalkyler som upprättas och i de anbud som lämnas. Med rätt resurser i projekten säkerställer vi att de genomförs enligt avtalade kontraktsvillkor samt enligt fastlagda processer och rutiner. Peab har sedan ett antal år 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 leverantör som till stor del upphandlas via centrala inköpsavtal. |
| Leverantörer och underentreprenörer (UE) | Brister eller sårbarheter i leverantörskedjan eller i hanteringen av UE tillhör Peabs största risker. Fel val 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. Underlåtenhet att säkerställa att information om Peabs regelverk går vidare till varje individ som vistas på Peabs arbetsplatser innebär risk. Bristande uppföljning av leverantörer och underenetreprenörer 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 i Sverige, Norge och Finland. I Sverige har Peab även inlett tredjepartskontroller på arbetsplatser. Peab arbetar även med revision av vissa leverantörer. Peab tecknar ramavtal med leverantörer/UE för att minimera riskerna i projekten, inte minst kvalitetsbrister och leverantörsföreningar. För att ytterligare minska sårbarheten arbetar Peab med strategiska försörjningsplaner samt att bredda basen för antalet leverantörer och alternativa material. |
| 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 jämställdheten och mångfalden. Det finns även en risk att medarbetarna inte besitter rätt kompetens för att kunna leverera på kundkrav. | 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. Vårt målinriktade arbete med mångfald och likabehandling är viktigt och vi har satt mål för vår rekrytering avseende jämställdhet. Detta för att försäkra oss om att vi kontinuerligt arbetar med frågan. Vi har ett rekryteringssystem och en karriärkarta för att visa på utvecklingsvägar för medarbetarna. Medarbetarnas kompetensutveckling planeras och dokumenteras med hjälp av en kompetensplattform. |
| 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 annat riskområde är den organisatoriska och sociala arbetsmiljön, som innefattar stress och kränkande särbehandling. | Fokus ligger på planering och riskbedömning i tidigt skede samt kontinuerlig 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. |



Transaktion 09222115557486636927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

| Omvärlds- och marknadsrisker | Beskrivning | Hantering |
|---|---|---|
| Makrofaktorer | Peabs lönsamhet påverkas av omvärldsfaktorer som konjunktur och ränteläge, arbetslöshet och demografisk utveckling, vilket i sin tur kan påverka kundernas köpvilja, efterfrågan och andra marknadsförutsättningar. | Peabs geografiska spridning och verksamhets- och kundmix har en dämpande effekt vid konjunktur- och marknadsförsämringar. Det visade inte minst förvärvet vi gjorde 2020 inom beläggning och ballast, vilket 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 vid konjunktur- och marknadsförsämringar. Peab har fortsatt att utveckla dialoger med kunden och arbeta med så kallade marknadsnavigatorer som kartlägger pågående projekt på delmarknader. |
| Politiska faktorer | Politiska beslut och strömningar har påverkan på Peabs verksamhet. Det gäller såväl politik inom Norden som internationellt. 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 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. Den globala uppvärmningen kan medföra fysiska risker, till exempel genom 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 våra tre prioriterade miljöområden som också är målsatta: klimatneutralitet, resurseffektivitet och utfasning av miljö- och hälsofarliga produkter. Vi har även påbörjat klimatanalyser i enlighet med TCFD. För mer information se avsnittet Miljö. Miljö- och klimatarbetet 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. |



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, I S, MG, AR, SPS, KG

| 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 överträdelser 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 överträdelser. Under året samlade Peab alla frågor om etik, regelefterlevnad och styrning i den nya koncernfunktionen bolagsstyrning och regelefterlevnad. Leverantörskontroller och revisioner förebygger risker i leverantörskedjan. Ett visselblåsarsystem säkerställer möjligheten att anonymt påtala etiska risker, internt och externt. Peabs etiska råd säkerställer att överträdelser 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 och 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 en 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. |

| 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 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 koncernövergripande investeringsgrupp är beslutande. Affärsområdena Bygg och Anläggnings kapitalbindning styrs på krav på betalsaldo. |
| 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 35. |
| Finansiell rapportering | Eftersom Peab tillämpar redovisning över tid i takt med att projekten färdigställs för merparten av projekten 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 tillförlitligt. 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) | 60 026 | +/- 10% | +/- 312 |
| Rörelsemarginal (volym konstant) [1] | 5,2% | +/- 1 procentenhet | +/- 600 |
| Produktionskostnader | 43 003 | +/- 1% | +/- 430 |
| **Finansiellt** | | | |
| Genomsnittlig effektivränta | 1,4% | +/- 1% | +/- 45 |

[1] Känslighetsanalysen visar effekten av en ränteförändring på koncernens resultat före skatt utifrån ett antagande om en oförändrad nettoskuld. Beräkningen av nettoskuldsbeloppet 4 490 Mkr har gjorts utifrån nettoskuld enligt IFRS reducerat med skulder för svenska bostadsrättsföreningar och tillkommande leasingskulder 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 35.



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, JS, LS, MG, AR, SPS, KG

# Peabs hållbarhetsarbete

Som en stor nordisk samhällsbyggare har Peabs verksamhet påverkan på samhället. Därmed har vi också ett stort ansvar. Vi vill ta det ansvaret, oavsett om det är genom att bidra till mer klimatanpassad materialanvändning, sund konkurrens eller säkra och inkluderande arbetsplatser. Att arbeta hållbart är därför en strategisk fråga som ska vara helt integrerad i verksamheten. Det vi gör ska vara etiskt och hållbart genom hela livscykeln och varje medarbetare ska arbeta hållbart med utgångspunkt i kärnvärden, affärsidé, mission, strategiska målsättningar och vår uppförandekod.

Våra väsentliga hållbarhetsfrågor sammanfattar vi i våra externa och interna mål inom ramen för de fyra målområdena, varav ledande inom samhällsansvar är nytt sedan 2021 och målområdena innefattar våra prioriterade hållbarhetsaspekter. Grunden i Peabs hållbarhetsarbete är det närproducerade samhällsbygget. Med våra fyra affärsområden som samverkar lokalt förbättrar vi kontrollen över förädlingskedjan. Våra 15 000 medarbetare säkerställer att vi så långt som 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 detta grunden för det vi menar är ett närproducerat samhällsbygge.

När det gäller Peabs klimatpåverkan är vår materialanvändning ett särskilt viktigt område där vår verksamhet ger upphov till koldioxidutsläpp. Därför arbetar vi såväl med att hushålla med resurser och att i större utsträckning använda lokala material som att utveckla mer klimatanpassade material. Våra satsningar inom ECO-Betong och ECO-Asfalt är två konkreta exempel där vi både återanvänder och blandar in alternativa bindemedel för att minska koldioxidavtrycket. Peab driver även flera utvecklingsinitiativ för optimering av material och verifiering av kvalitet. Under 2021 blev vi det första byggbolaget som slöt avtal om att använda fossilfritt stål i byggprojekt. Avtalet följde av en pågående samverkan med SSAB för att analysera olika framtida möjligheter för hur fossilfritt stål kan minska byggbranschens klimatavtryck. Härutöver gör Peab fördjupade klimatkalkyler för att kunna jämföra olika metoder ut ett livscykelperspektiv.

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Peab valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsredovisningen som en rapport utanför Förvaltningsberättelsen. De delar som ska beskrivas i en hållbarhetsredovisning finns tillgängliga i avsnitten Mål och strategier (sid. 12-14), Vår syn på en hållbar verksamhet (sid. 18-22), Människa (sid. 24-28), Miljö (sid. 29-33), Affär (sid. 36-39), Risker och riskhantering (sid. 62-65) samt Bolagsstyrning (sid. 138-142).

**Forskning och utveckling**

I Peab bedrivs forskning och utveckling med syftet att få ut mervärden till samhället, kunderna och andra intressenter. Det handlar om att använda ny kunskap för att förbättra eller ta fram nya varor, tjänster och produktionsprocesser. Peab inrättade under året en ny koncerngemensam funktion för forskning och innovation med uppdraget att stötta affärsområdena och koncernledningen med kunskap, omvärldsbevakning och analys för framtida affärsutveckling.

Peab samarbetar även med universitet, högskolor, branschorganisationer och medverkar aktivt i många branschgemensamma projekt. Vi medverkar inom strategiska, innovativa och taktiskt operativa program för att kunna vara med och ta ett ansvar i såväl kort- som långsiktigt perspektiv. Några av dessa program är LFM 30 (Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030), Infrasweden 2030 (förutsättningar för konkurrenskraftig och klimatneutral transportinfrastruktur 2030), Smart Built Enviroment (innovation för samhällsbyggnadssektorn) och Mistra Carbon Exit (forskning för klimatneutralitet 2045).

Peabs satsning på ovannämnda ECO-produkter är viktig där bland annat ECO-Betong utvecklats för att ytterligare kunna reducera klimatpåverkan och minska beroendet av cement.

Under det senaste året har Peab vidare startat nya forsknings- och utvecklingsprojekt inom biologisk mångfald och hantering av invasiva arter.

**Byggarbetsplatsen alltmer i fokus**

Byggarbetsplatsen kommer alltmer i fokus och där har Peab etablerat energiklassning av byggbodar. Syftet är att generera minskad energianvändning i bodetableringar genom ett nytt energiklassningssystem som främjar användning av energieffektiva bodar och bodetableringar. Projektet har gjorts tillsammans med andra aktörer i branschen så som entreprenörer, boduthyrare, bodtillverkare och byggherrar. Peab har även genomarbetat konceptuella åtgärder för hur byggarbetsplatsen lämpligast ställs upp för att möta kommande klimatkrav men också för att kunna driva en kontinuerlig utveckling som ligger i linje med såväl nationella riktlinjer som kundernas krav.

För att kunna effektivisera produktionen har Peab under det senaste året i samarbete med Lunds Tekniska Högskola gjort tester med en autonom robothund på byggarbetsplatsen. Detta ger ökad möjlighet till uppföljning, kvalitetssäkring, utsättning och höjd säkerhet. Den autonoma roboten kan röra sig fritt på byggarbetsplatsen under pågående drift.



Transaktion 09222115574863633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, I S, MG, AR, SPS, KG



# Övriga upplysningar och vinstdisposition

**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, påverkan på ekosystem, emissioner samt buller.

Anmälningsplikten avser betongtillverkning, tillverkning av prefabricerade betongelement, fasta och mobila asfaltverk, mobila kross- och sorteringsverk, 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.



Transaktion 09222115557466633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

## Viktiga händelser under året

### Coronapandemin

Under inledningen av 2020 spred sig coronaviruset i världen och pandemin har fortgått sedan dess, även om den under inledningen av 2022 hade nått en fas där länder och verksamheter mer eller mindre har öppnat upp. Regeringar och centralbanker har under pandemin infört olika former av krispaket för att dämpa de negativa effekterna i ekonomin.

Effekterna av coronapandemin på Peabs verksamhet har varit begränsade, men vi fortsätter naturligtvis att följa pandemins fortsatta utveckling för att kontinuerligt kunna bedöma eventuell ytterligare påverkan. Likaså förblir Peabs utgångspunkt Folkhälsomyndighetens riktlinjer och instruktioner i Sverige samt motsvarande riktlinjer i de övriga länderna där vi är verksamma.

Pandemin har samtidigt visat att det är en styrka för oss att Peab är det lokala företaget med det stora bolagets resurser. Vi 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 av olika slag.

### Stämmans val av styrelseledamöter

I enlighet med valberedningens förslag beslutade stämman att styrelsen skulle minskas från nio till åtta stämmovalda ordinarie ledamöter. Stämman omvalde Karl-Axel Granlund, Liselott Kilaas, Kerstin Lindell, Fredrik Paulsson, Malin Persson, Lars Sköld och Anders Runevad samt valde Magdalena Gerger som ny styrelseledamot. Anders Runevad valdes till ny styrelseordförande. Den tidigare styrelseordföranden Göran Grosskopf samt styrelseledamoten Mats Paulsson avböjde omval och lämnade därför styrelsen.

### Valberedning

I enlighet med årsstämmans beslut 2021 ska Peabs valberedning bestå av en representant för var och en av de till röstetalet tre största aktieägarna enligt aktieboken per den 30 september samt styrelsens ordförande. De till röstetalet tre största aktieägarna enligt aktieboken per den 30 september var: Ekhaga Utveckling som utsett Anders Sundström, AB Axel Granlund som utsett Ulf Liljedahl och Mats Paulsson med familj som också utsett Anders Sundström. Anders Runevad ingår i Peabs valberedning i egenskap av styrelsens ordförande i Peab. Valberedningen har utsett Ulf Liljedahl till valberedningens ordförande

### Peab har emitterat gröna obligationer om 1 500 Mkr

Peab emitterade obligationer den 30 augusti 2021 till ett totalt värde om 1 500 Mkr. Emissionen fördelades enligt följande: 1 000 Mkr med en löptid på 3 år med rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 1,05 procentenheter och 500 Mkr med en löptid på 5 år med rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 1,30 procentenheter.

Medlen från emissionen ska användas till att finansiera investeringar inom gröna och energieffektiva byggnader, ECO-produkter och mer miljöanpassad produktion, gröna transporter samt vatten- och avfallshantering. Emissionen av gröna obligationer gjordes inom ramen för Peabs svenska MTN-program och det nyligen utgivna ramverket för grön finansiering. Ramverket har granskats av det oberoende bolaget CICERO Shades of Green, som klassificerar det enligt nivån ”medium green”.

### Utbetalning gällande Avtalsgruppsjukförsäkring (AGS)

Afa Försäkring beslutade under året att utbetala konsolideringsmedel som finns inom AGS-försäkringen. Utbetalningarna baseras på tidigare återbetalning av AGS-premier för åren 2004-2008. Betalningarna genomfördes under oktober-november och innebar att Peab fick en positiv effekt på rörelseresultatet i det fjärde kvartalet 2021 på 179 Mkr. Beloppet har redovisats i koncernen under Koncerngemensamt.

## Viktiga händelser efter årets utgång

### Kriget i Ukraina

Den senaste tidens dramatiska utveckling i Ukraina står helt i fokus för läget i omvärlden. Utöver den tragedi som kriget innebär för de människor som berörs, riskerar situationen att dämpa den makroekonomiska tillväxten i omvärlden. För Sveriges del kan byggbranschen påverkas av ökad osäkerhet och försiktighet när det kommer till investeringar, bibehållna höga priser på material och energi samt fortsatt materialbrist och leveransproblem. Vi följer utveckling noga för att kontinuerligt kunna bedöma eventuell påverkan på Peab.

## Peabaktien

Peabs aktiekapital uppgick vid utgången av 2021 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 2021 fanns det cirka 57 000 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 48,3 procent av rösterna. Det samlade ägandet kopplat till familjerna Paulsson uppgår totalt till 26,1 procent av kapitalet och 59,3 procent av rösterna vid utgången av 2021. Bolaget har ingen kännedom om avtal mellan aktieägare, som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktierna.

Peabs årsstämma beslöt den 6 maj 2021 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.



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, JS, LS, MG, AR, SPS, KG

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 2021 hade stiftelsen ett innehav om 12 458 000 B-aktier i Peab, motsvarande 4,2 procent av antalet aktier.

**Innehav av egna aktier**
Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2021 till 1 086 984 B-aktier, vilket motsvarar 0,4 procent av det totala antalet aktier. Peabs årsstämma beslöt den 6 maj 2021 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 2021 har Peab inte gjort några återköp eller avyttringar av egna aktier. Peabs innehav av egna aktier uppgick därför vid årets slut till 1 086 984 B-aktier. För mer information se not 28.

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

**Ersättningspolicy till ledande befattningshavare**
För information om den senaste beslutade Ersättningspolicyn innehållande riktlinjerna för bestämmande av lön och andra ersättningar till ledande befattningshavare, se not 9.

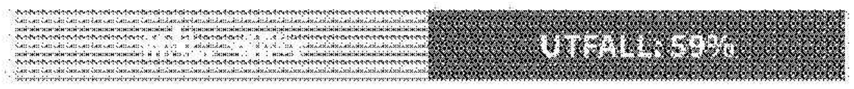
**Förväntningar avseende den framtida utvecklingen**
Den ekonomiska situationen i Sverige fortsatte att utvecklas positivt under slutet av 2021, även om materialbrist, fortsatt smittspridning och ökad inflation bromsade utvecklingen och bidrog till fortsatt osäkerhet. Troligen följs den positiva utvecklingen av en något svagare tillväxt 2022 då både bostadsinvesteringar och övrigt husbyggande väntas vara på en oförändrad nivå jämfört med 2021. Den alltjämt osäkra tillgången till cement kan skapa ryckighet på marknaden. Anläggningsinvesteringarna beräknas få en mindre rekyl 2022 efter att ha vuxit i god takt 2021. Det finns dock risk för att stigande energipriser och leveransstörningar, i spåren av kriget i Ukraina, kan komma att inverka negativt på såväl hushåll som industri.

Återhämtningen i Norges ekonomi fortsatte under senare delen av 2021. Prognosen för BNP justerades också i positiv riktning och den starka ekonomiska tillväxten fortsätter troligen 2022, då även arbetslösheten förväntas minska. För 2022 tyder prognosen på en minskning för den samlade husbyggnadsvolymen, efter en bred ökning 2021. Undantaget är nybyggnad av flerbostadshus, där utvecklingen var negativ under det gångna året. Sammantaget väntas bostadsinvesteringarna vända uppåt 2022, medan övrigt husbyggande väntas vända nedåt. Behoven av anläggningsinvesteringar fortsätter att vara stora och för 2022 väntas anläggningsinvesteringarna visa väsentlig tillväxt. De totala investeringarna kan dock dämpas av svaga oljeinvesteringar, brist på arbetskraft i industrin, stigande räntenivåer samt ökade energipriser och leveransstörningar till följd av kriget i Ukraina.

En snabb återhämtning i sysselsättningen, som stimulerar hushållens konsumtion, tillsammans med ökade investeringar drev Finlands tillväxt under 2021 och väntas också driva tillväxten 2022. BNP-prognosen har justerats i positiv riktning och pekar nu på en ökning med omkring 3,5 procent för det gångna året och 3,0 procent för 2022. Uppgången i det totala husbyggandet under 2021 var stark efter inverkan från industrins investeringar och det växande bostadsbyggandet. Detta kan följas av en rekyl 2022 då både bostadsinvesteringar och övrigt husbyggande väntas minska. Liksom under 2021 tyder prognosen för anläggningsbyggandet på en horisontell utveckling även under 2022. Det osäkra läget i världen till följd av kriget i Ukraina kan dock få en dämpande effekt på investeringarna under 2022.

**Moderbolaget**
Moderbolagets verksamhet består av koncernledning samt koncerngemensamma funktioner. Nettoomsättningen för 2021 uppgick till 293 Mkr (346) och bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet för året uppgick till -131 Mkr (-199). Resultat efter finansiella poster uppgick till -116 Mkr (243). I jämförelseåret ingick i finansiella poster utdelning från dotterbolag med 500 Mkr. Av bokslutsdispositionerna utgör 2 104 Mkr (1 587) koncernbidrag. Årets resultat uppgick till 1 243 Mkr (1 304).

Utdelning
Målet ska överstiga 50 procent av årets resultat. Mäts enligt segmentsredovisning.




## Förslag till disposition av bolagets vinst

| **Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor;** | |
|---|---|
| Överkursfond | 2 308 208 948 |
| Balanserat resultat | 2 818 396 659 |
| Årets resultat | 1 243 709 498 |
| **Summa** | **6 369 315 141** |

| **Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel och fria fonder disponeras enligt följande;** | |
|---|---|
| Utdelning, 296 049 730 aktier á 5,00 kr | 1 480 248 650 |
| Balanseras i ny räkning [1] | 4 889 066 491 |
| **Summa** | **6 369 315 141** |
| [1] Varav till överkursfond. | 2 308 208 948 |



Transaktion 09222115574856633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Resultaträkning – Koncernen

| Mkr | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 3,4 | 58 923 | 59 852 |
| Kostnader för produktion | 11 | -53 022 | -53 711 |
| **Bruttoresultat** | | **5 901** | **6 141** |
| | | | |
| Försäljnings- och administrationskostnader | 11 | -3 300 | -3 359 |
| Utdelning av Annehem Fastigheter | | – | 952 |
| Övriga rörelseintäkter | 6 | 391 | 229 |
| Övriga rörelsekostnader | 7 | -17 | -41 |
| **Rörelseresultat** | 4,8,9,10,18,36 | **2 975** | **3 922** |
| | | | |
| Finansiella intäkter | | 94 | 96 |
| Finansiella kostnader | | -167 | -273 |
| **Finansnetto** | 12 | **-73** | **-177** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **2 902** | **3 745** |
| | | | |
| Skatt | 14 | -525 | -564 |
| **Årets resultat** | | **2 377** | **3 181** |
| | | | |
| **Årets resultat hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets ägare | | 2 377 | 3 182 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 0 | -1 |
| **Årets resultat** | | **2 377** | **3 181** |
| | | | |
| Resultat per aktie före och efter utspädning, kr | | 8,06 | 10,79 |

# Rapport över totalresultat – Koncernen

| Mkr | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **Årets resultat** | | **2 377** | **3 181** |
| | | | |
| **Övrigt totalresultat** | | | |
| **Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat** | | | |
| Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter | | 184 | -172 |
| Omräkningsdifferenser överförda till årets resultat | | – | -22 |
| Årets förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar | | 8 | 2 |
| Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar överfört till årets resultat | | -2 | 3 |
| Skatt hänförligt till poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat | 14 | -1 | -21 |
| **Årets övrigt totalresultat** | | **189** | **-210** |
| **Årets totalresultat** | | **2 566** | **2 971** |
| | | | |
| **Årets totalresultat hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets ägare | | 2 566 | 2 972 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 0 | -1 |
| **Årets totalresultat** | | **2 566** | **2 971** |



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Balansräkning – Koncernen

| Mkr | Not | 31 dec 2021 | 31 dec 2020 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 15 | 3 769 | 3 679 |
| Materiella anläggningstillgångar | 16, 36 | 7 674 | 7 571 |
| Förvaltningsfastigheter | 17, 36 | 55 | 130 |
| Andelar i joint ventures | 18 | 2 327 | 1 813 |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 21,34,35 | 55 | 60 |
| Räntebärande långfristiga fordringar | 20,30,34,35 | 1 208 | 1 257 |
| Uppskjutna skattefordringar | 14 | 174 | 164 |
| Övriga långfristiga fordringar | 22 | 109 | 143 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **15 371** | **14 817** |
| | | | |
| Projekt- och exploateringsfastigheter | 23, 36 | 16 258 | 14 074 |
| Varulager | 24 | 1 318 | 1 269 |
| Kundfordringar | 25,34,35 | 7 802 | 7 482 |
| Räntebärande kortfristiga fordringar | 20,34,35 | 342 | 85 |
| Skattefordringar | | 15 | 102 |
| Upparbetade men ej fakturerade intäkter | 26 | 1 578 | 2 038 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 27 | 483 | 514 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 22 | 1 052 | 815 |
| Likvida medel | 34,35 | 2 951 | 968 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **31 799** | **27 347** |
| **Summa tillgångar** | | **47 170** | **42 164** |
| | | | |
| **Eget kapital** | 28 | | |
| Aktiekapital | | 1 584 | 1 584 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 2 576 | 2 576 |
| Reserver | | -25 | -214 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 9 546 | 8 496 |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare** | | **13 681** | **12 442** |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 1 | 1 |
| **Summa eget kapital** | | **13 682** | **12 443** |
| | | | |
| **Skulder** | | | |
| Räntebärande långfristiga skulder | 29,34,35 | 5 281 | 4 289 |
| Räntebärande långfristiga skulder, projektfinansiering | 29,34,35 | 346 | 75 |
| Övriga långfristiga skulder | 32,34 | 272 | 88 |
| Uppskjutna skatteskulder | 14 | 321 | 183 |
| Avsättningar | 31 | 1 313 | 1 481 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **7 533** | **6 116** |
| | | | |
| Räntebärande kortfristiga skulder | 29,34,35 | 2 386 | 2 647 |
| Räntebärande kortfristiga skulder, projektfinansiering | 29,34,35 | 7 003 | 4 981 |
| Leverantörsskulder | 34,35 | 4 992 | 4 687 |
| Skatteskulder | | 178 | 194 |
| Fakturerade men ej upparbetade intäkter | 26 | 4 356 | 3 954 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 33 | 4 258 | 4 345 |
| Övriga kortfristiga skulder | 32,34 | 2 542 | 2 608 |
| Avsättningar | 31 | 240 | 189 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **25 955** | **23 605** |
| **Summa skulder** | | **33 488** | **29 721** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **47 170** | **42 164** |



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Rapport över förändringar i eget kapital – Koncernen

| | Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Omräknings-reserv | Säkrings-reserv | Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | Summa | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
| **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** |
| **Ingående eget kapital 2021-01-01** | **1 584** | **2 576** | **-208** | **-6** | **8 496** | **12 442** | **1** | **12 443** |
| **Årets totalresultat** | | | | | | | | |
| Årets resultat | | | | | 2 377 | 2 377 | 0 | 2 377 |
| Årets övrigt totalresultat | | | 184 | 5 | | 189 | | 189 |
| **Årets totalresultat** | **–** | **–** | **184** | **5** | **2 377** | **2 566** | **0** | **2 566** |
| **Tillskott från och värdeöverföringar till ägare** | | | | | | | | |
| Utdelning kontant | | | | | -1 327 | -1 327 | | -1 327 |
| **Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare** | **–** | **–** | **–** | **–** | **-1 327** | **-1 327** | **–** | **-1 327** |
| **Utgående eget kapital 2021-12-31** | **1 584** | **2 576** | **-24** | **-1** | **9 546** | **13 681** | **1** | **13 682** |



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Kassaflödesanalys – Koncernen

| Mkr | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | 43 | | |
| Resultat före skatt | | 2 902 | 3 745 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 549 | 1 147 |
| Betald skatt | | -358 | -305 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital** | | **4 093** | **4 587** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av projekt- och exploateringsfastigheter | | -1 718 | 2 243 |
| Ökning (-)/Minskning (+) av varulager | | 13 | -108 |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | 190 | 1 571 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | 240 | -600 |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | **-1 275** | **3 106** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **2 818** | **7 693** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Förvärv av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel | | -202 | -2 384 |
| Lösen av lån till säljaren vid förvärv av rörelse | | – | -746 |
| Avyttring av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel | | – | 20 |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar | | -53 | -94 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -1 028 | -848 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | | 372 | 90 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | | – | -9 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter | | 78 | – |
| Förvärv av finansiella tillgångar | | -1 887 | -348 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | | 954 | 379 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-1 766** | **-3 940** |
| **Kassaflöde före finansiering** | | **1 052** | **3 753** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Upptagna lån | | 3 142 | 4 024 |
| Amortering av lån | | -4 253 | -2 637 |
| Upptagna obligationslån | | 2 247 | 751 |
| Amortering obligationslån | | -1 750 | -750 |
| Amortering av leasingskuld | | -622 | -524 |
| Upptagna lån svenska bostadsrättsföreningar | | 4 177 | 3 034 |
| Amortering av lån svenska bostadsrättsföreningar | | -1 795 | -5 674 |
| Förändring av emitterade företagscertifikat | | 1 088 | -1 248 |
| Utbetald utdelning till moderbolagets ägare | | -1 327 | – |
| Utdelning Annehem Fastigheter [1] | | – | -55 |
| Utdelningsutgifter | | – | -28 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **907** | **-3 107** |
| **Årets kassaflöde** | | **1 959** | **646** |
| Likvida medel vid årets början | | 968 | 373 |
| Valutakursdifferens i likvida medel | | 24 | -51 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **2 951** | **968** |

[1] Avser likvida medel i utdelad verksamhet



Transaktion 09222115557466633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Resultaträkning – Moderbolaget

| Mkr | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 4 | 293 | 346 |
| Administrationskostnader | 9,10 | -425 | -545 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 | 0 |
| **Rörelseresultat** | | **-131** | **-199** |
| | | | |
| **Resultat från finansiella poster** | 12 | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 63 | 499 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | | 1 | 1 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -49 | -58 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-116** | **243** |
| | | | |
| Bokslutsdispositioner | 13 | 1 638 | 1 266 |
| **Resultat före skatt** | | **1 522** | **1 509** |
| | | | |
| Skatt | 14 | -279 | -205 |
| **Årets resultat** [1] | | **1 243** | **1 304** |

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



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Balansräkning – Moderbolaget

| Mkr | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Immateriella anläggningstillgångar** | 15 | 4 | 43 |
| **Materiella anläggningstillgångar** | 16 | 1 | 1 |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 41 | 11 728 | 12 109 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 21,34,35 | 0 | 0 |
| Uppskjuten skattefordran | 14 | 140 | 125 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **11 868** | **12 234** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **11 873** | **12 278** |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kundfordringar | 25,34,35 | 0 | 0 |
| Fordringar koncernföretag | 34 | 2 271 | 1 655 |
| Aktuella skattefordringar | | 12 | 86 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 22 | 2 | 30 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 27 | 9 | 10 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **2 294** | **1 781** |
| | | | |
| Kassa och bank | 34 | 0 | 0 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **2 294** | **1 781** |
| **Summa tillgångar** | | **14 167** | **14 059** |
| | | | |
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | 28 | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 1 584 | 1 584 |
| Reservfond | | 300 | 300 |
| Fond för utvecklingsutgifter | | – | 14 |
| | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Överkursfond | | 2 308 | 2 308 |
| Balanserat resultat | | 2 819 | 2 828 |
| Årets resultat | | 1 243 | 1 304 |
| **Summa eget kapital** | | **8 254** | **8 338** |
| | | | |
| **Obeskattade reserver** | 42 | **3 190** | **2 724** |
| **Avsättningar** | | | |
| Övriga avsättningar | 31 | 45 | 43 |
| **Summa avsättningar** | | **45** | **43** |
| | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | 29,34 | 2 281 | 2 697 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **2 281** | **2 697** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | 34 | 20 | 36 |
| Skulder till koncernföretag | 34 | 269 | 129 |
| Övriga kortfristiga skulder | 32 | 9 | 8 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 33 | 99 | 84 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **397** | **257** |
| **Summa skulder** | | **2 678** | **2 954** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **14 167** | **14 059** |



Transaktion 09222115557466633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Rapport över förändringar i eget kapital – Moderbolaget

| | Bundet eget kapital | | | Fritt eget kapital | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **Aktiekapital** | **Reservfond** | **Fond för utvecklings–utgifter** | **Överkursfond** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** | **Totalt eget kapital** |
| **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** |
| **Ingående eget kapital 2021-01-01** | **1 584** | **300** | **14** | **2 308** | **2 828** | **1 304** | **8 338** |
| Årets resultat och totalresultat | | | | | | 1 243 | 1 243 |
| **Årets totalresultat** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **1 243** | **1 243** |
| Vinstdisposition | | | | | 1 304 | -1 304 | – |
| Förändring av fond för utvecklingsutgifter | | | -14 | | 14 | | – |
| Lämnad utdelning | | | | | -1 327 | | -1 327 |
| **Utgående eget kapital 2021-12-31** | **1 584** | **300** | **–** | **2 308** | **2 819** | **1 243** | **8 254** |



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Kassaflödesanalys – Moderbolaget

| Mkr | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | 43 | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -116 | 243 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | -60 | 12 |
| Betald skatt | | -221 | -231 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital** | | **-397** | **24** |
| | | | |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 30 | 19 | |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -3 | 2 | |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | **27** | **21** |
| | | | |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-370** | **45** |
| | | | |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Lämnade aktieägartillskott | | -62 | -2 098 |
| Avyttring av immateriella tillgångar | | 38 | – |
| Avyttring av finansiella tillgångar | | 550 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **526** | **-2 098** |
| | | | |
| **Kassaflöde före finansiering** | | **156** | **-2 053** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 1 649 | 2 423 |
| Lämnade koncernbidrag | | -62 | -293 |
| Amortering av lån | | -416 | -49 |
| Utdelningsutgifter | | – | -28 |
| Utbetald utdelning | | -1 327 | – |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-156** | **2 053** |
| | | | |
| **Årets kassaflöde** | | **0** | **0** |
| Likvida medel vid årets början | | 0 | 0 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **0** | **0** |



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Noter


| | | |
|---|---|---|
| Not 1 | Redovisningsprinciper | 79 |
| Not 2 | Viktiga uppskattningar och bedömningar | 88 |
| Not 3 | Intäkter | 89 |
| Not 4 | Rörelsesegment | 91 |
| Not 5 | Förvärv av rörelse | 94 |
| Not 6 | Övriga rörelseintäkter | 94 |
| Not 7 | Övriga rörelsekostnader | 95 |
| Not 8 | Statliga stöd | 95 |
| Not 9 | Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar | 95 |
| Not 10 | Arvode och kostnadsersättning till revisorer | 98 |
| Not 11 | Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag | 98 |
| Not 12 | Finansnetto | 98 |
| Not 13 | Bokslutsdispositioner | 99 |
| Not 14 | Skatter | 99 |
| Not 15 | Immateriella anläggningstillgångar | 101 |
| Not 16 | Materiella anläggningstillgångar | 104 |
| Not 17 | Förvaltningsfastigheter | 106 |
| Not 18 | Andelar i joint ventures | 106 |
| Not 19 | Gemensam verksamhet | 109 |
| Not 20 | Räntebärande fordringar | 109 |
| Not 21 | Värdepappersinnehav | 109 |
| Not 22 | Övriga fordringar | 109 |
| Not 23 | Projekt- och exploateringsfastigheter | 109 |
| Not 24 | Varulager | 109 |
| Not 25 | Kundfordringar | 109 |
| Not 26 | Entreprenaduppdrag | 110 |
| Not 27 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 110 |
| Not 28 | Eget kapital | 111 |
| Not 29 | Räntebärande skulder | 112 |
| Not 30 | Pensioner | 113 |
| Not 31 | Avsättningar | 113 |
| Not 32 | Övriga skulder | 115 |
| Not 33 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 115 |
| Not 34 | Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde | 115 |
| Not 35 | Finansiella risker och finanspolicy | 118 |
| Not 36 | Leasing | 125 |
| Not 37 | Investeringsåtagande | 125 |
| Not 38 | Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och eventualtillgångar | 126 |
| Not 39 | Disposition av bolagets vinst | 126 |
| Not 40 | Närstående | 126 |
| Not 41 | Koncernföretag | 128 |
| Not 42 | Obeskattade reserver | 131 |
| Not 43 | Kassaflödesanalys | 131 |
| Not 44 | Uppgifter om moderbolaget | 132 |
| Not 45 | Väsentliga händelser efter balansdagen | 132 |




Transaktion 09222115574863463927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# 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 2022. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 5 maj 2022.

**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 2.

**Ändrade redovisningsprinciper**
**Ändrade IFRS med tillämpning från och med 2021**
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 kan uppstå 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 35 för upplysningar om risker och säkringsredovisning. De finansiella instrument Peab innehar och där säkringsredovisning i vissa fall tillämpas avser marknader där IBOR fortsatt förväntas utgöra referensränta. Härmed förväntas inte några väsentliga effekter av referensräntereformen.

Övriga ändrade IFRS med tillämpning från och med 2021 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. 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. För Peab innebär kravet att allokera andra direkt hänförliga kostnader en förändring som kan komma att påverka koncernens resultat- och finansiella ställning. Dock bedöms denna effekt inte ha en väsentlig påverkan på koncernen.

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, istället redovisas intäkter och kostnader över tid i takt med projektens 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 leasingskuld. 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, nettoskuldsättningsgrad, kassaflöde före finansiering samt resultat per aktie redovisas i segmentsredovisningen med hänsyn tagen till ovanstående förutsättningar. Nettoskulden enligt segmentsredovisningen inkluderar osåld del av bostadsprojekten under pågående produktion. Detta då Peab har ett garantiåtagande att förvärva osålda bostäder sex månader efter färdigställande.

**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 affärsområde Industri redovisas intäkter och resultat 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, Peab Support (Shared Service Center) samt Peab Utveckling AB. 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 omsättningstill-



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

gång 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.

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.

Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

**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 förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder. Vid successiv ökning av ägande och inflytande sker en omvärdering av tidigare innehav till verkligt värde vid den tidpunkt koncernen får ett bestämmande inflytande över verksamheten och denna värdeförändring redovisas i resultatet.

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

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

Nettotillgångar hänförliga till ägare utan bestämmande inflytande (minoritet) redovisas i koncernen antingen till verkligt värde av alla nettotillgångar utom goodwill, eller till verkligt värde av samtliga nettotillgångar inklusive goodwill. Principvalet görs individuellt för varje enskilt förvärv.

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

Sedan bestämmande inflytande uppnåtts, redovisas förändringar av ägande som omföring inom eget kapital mellan moderbolagets ägare och innehavare utan bestämmande inflytande, utan att någon omvärdering görs av dotterbolagets nettotillgångar.

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

**Tillgångsförvärv**

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 köpeskilling. 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



Transaktion 09222115557466633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, I.S, MG, AR, SPS, KG

funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar som redovisas till verkligt värde omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

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

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

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

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

Följande principer tillämpas för respektive intäktsström.

**Entreprenaduppdrag**
Intäkter från entreprenadavtal erhålls från affärsområdena Bygg, Anläggning 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 upparbetningsgraden i respektive projekt. Detta innebär att utgifter redovisas som kostnader när de uppstår och upparbetningsgraden bestäms på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till uppskattade totala utgifter i projektet, vilket avspeglar hur kontrollen överförs till köparen och hur koncernens minsta rätt till ersättning inklusive marginal från kunden upparbetas. Detta utgör grunden för intäktsredovisningen.

Redovisning över tid innehåller en viss osäkerhet eftersom det ibland inträffar oförutsedda händelser som gör att det slutliga resultatet kan bli både högre 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 projekttiden.

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

I balansräkningen redovisas entreprenaduppdragen projekt för projekt antingen som Upparbetade men ej fakturerade intäkter bland omsättningstillgångar 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 tillträdda lägenheter. Genom tillträde övertar slutkunden kontrollen över förvärvad lägenhet från Peab. Intäktsredovisning sker således vid den tidpunkt då respektive slutkund tillträder



Transaktion 09222115557468633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, I.S, MG, AR, SPS, KG

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 hyresgästanpassning), 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, fordringar och räntebärande värdepapper, räntekostnader på skulder, utdelningsintäkter, förändringar i verkligt värde på finansiella placeringar samt förändringar i verkligt värde på derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten.

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

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

**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 skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Aktuella skatteskulder kvittas mot aktuella skattefordringar, och uppskjutna skattefordringar kvittas mot uppskjutna skatteskulder när företaget har en laglig rätt att kvitta dessa poster mot varandra och dessutom avser att göra så.

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

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

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

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

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

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, 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. Vinst och förlust vid bortbokning eller vid modifiering redovisas i resultatet.
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



Transaktion 09222115557466633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, I.S, MG, AR, SPS, KG

kostnadsförs då de uppkommer. Kundfordringar (utan en betydande finansieringskomponent) värderas initialt till det transaktionspris som fastställts enligt IFRS 15.

**Klassificering och efterföljande värdering av finansiella tillgångar**
Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat 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. Fonderna värderas 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 för vilka säkringsredovisning ej tillämpas redovisas till verkligt värde via resultatet. Derivat med ett för Peab positivt verkligt värde per balansdagen redovisas som tillgångar i rapporten över finansiell ställning.

*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 tilläggsköpeskillingar för rörelseförvärv samt av derivat med för Peab negativt verkligt värde och som inte säkringsredovisas. Alla andra finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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

*Säkring av ränterisk (kassaflödessäkring)*
För skydd mot ränterisk kopplad till koncernens upplåning används ränteswappar och säkringsredovisning tillämpas (kassaflödessäkring). Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande som en korrigering av räntekostnaden i finansnettot. Effektiv del av 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*
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 effektiv del av 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 värdeförändringen redovisas i resultaträkningen.

*Säkring av nettoinvesteringar*
I viss utsträckning har åtgärder vidtagits för att reducera valutarisker som är förknippade med investeringar i utländska verksamheter. Det har skett genom upptagande av lån i samma valuta som nettoinvesteringarna. Vid bokslutstillfället redovisas dessa lån omräknade till balansdagskurs. Den effektiva delen av periodens valutakursförändringar avseende säkringsinstrumenten redovisas i övrigt totalresultat och de ackumulerade förändringarna i en särskild komponent i eget kapital (omräkningsreserven), för att möta och delvis matcha de omräkningsdifferenser som påverkar övrigt totalresultat avseende nettotillgångarna i de säkrade utlandsverksamheterna. I de fall säkringen inte är effektiv redovisas den ineffektiva delen direkt i resultatet som finansiell post.

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

**Fastigheter**
Koncernens fastighetsinnehav redovisas uppdelade på:

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

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

Redovisningsprinciper framgår i övrigt nedan under ”Materiella anläggningstillgångar”.

**Förvaltningsfastigheter**
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som klassificeras som anläggningstillgångar vilka innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter, i likhet med driftsfastigheter, redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Redovisningsprinciper framgår i övrigt nedan under ”Materiella anläggningstillgångar”.



Transaktion 09222115557468633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

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 hänförbara 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 hänförbara 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 andelar i joint ventures och intressebolag.

**Balanserade utvecklingsutgifter**
Utgifter för utveckling förekommer främst avseende utveckling av IT-system och redovisas som en tillgång i balansräkningen, om applikationen är tekniskt eller kommersiellt användbar och koncernen bedöms kunna uppbringa erforderliga resurser att fullfölja utvecklingen och därefter använda den immateriella tillgången. Det redovisade värdet inkluderar samtliga direkt hänförbara 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 leasingskuld 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 leasingskuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjande-



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

rätten 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.

Leasingskulden – 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.

Leasingskulden 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 uppsägningsdatumet 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 leasingskuld. 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 överförts 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 omsättningstillgångar.

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

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

**Nedskrivningar**

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

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

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde. För goodwill, andra immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod och immateriella utvecklingstillgångar som ännu ej är färdiga för användning beräknas återvinningsvärdet dessutom årligen. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

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

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Vid beräkningen av nyttjandevärdet har leasingbetalningar hanterats som kassaflöden i rörelsen. Det innebär att leasingskulderna inte påverkar diskonteringsräntan. Den kassagenererande enhetens redovisade värde inkluderar nyttjanderättstillgångar. Leasingskulder 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.

**Nedskrivning av förväntade kreditförluster på 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 vissa fordringar sker individuellt bedömd reservering i det fall det särskilt identifierats ett nedskrivningsbehov. För övriga kundfordringar görs kollektiv reservering för förväntade kreditförluster baserat på koncernens historik av kreditförluster inom olika affärsområden. Modellen uppdateras löpande för att beakta förändringar i förluststatistik över tid.





Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, JS, LS, MG, AR, SPS, KG

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

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

**Nedskrivningsprövning för övriga tillgångar**
Principer för nedskrivning av varulager och uppskjutna skattefordringar framgår under respektive avsnitt ovan.

**Eget kapital**
**Återköp av egna aktier**
Innehav av egna aktier och andra egetkapitalinstrument redovisas som en minskning av det egna kapitalet. Likvid från avyttring av sådana egetkapitalinstrument redovisas som en ökning av eget kapital. Eventuella transaktionskostnader redovisas direkt mot eget kapital.

**Utdelningar**
Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

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

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

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

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

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

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

**Pensionsavtal med kapitalförsäkring**
Pensionsavtal har ingåtts där koncernen förvärvat kapitalförsäkringar som säkrats till förmån för anställda genom pantsättning. De berörda anställda har endast rätt till ersättning motsvarande värdet av kapitalförsäkringen vid inlösen. Dessa pensionsavtal klassificeras och redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner. Avsättning för särskild löneskatt reserveras beräknat på kapitalförsäkringens verkliga värde, utom i de fall kapitalförsäkringen enligt avtal ska täcka särskild löneskatt.

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

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

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

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

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

**Anläggningstillgångar som innehas för försäljning/utdelning samt avvecklade verksamheter**
Innebörden av att en anläggningstillgång, eller en avyttringsgrupp, klassificerats som innehav för försäljning eller värdeöverföring till ägare är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning eller utdelning och inte genom användning. En tillgång, eller avyttringsgrupp som innefattar samtliga tillgångar och skulder som är föremål för avyttring, klassificeras som att den innehas för försäljning eller utdelning om den är tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick, och det är mycket sannolikt att försäljning eller utdelning kommer att ske. Dessa tillgångar eller avyttringsgrupper redovisas på egen rad som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld i balansräkningen. Jämförelseårets motsvarande tillgångar och skulder omklassificeras inte. För avskrivningsbara tillgångar upphör avskrivningar efter tidpunkten för omklassning till tillgång som innehas för försäljning.

Omedelbart före klassificering som innehav för försäljning eller utdelning, bestäms det redovisade värdet av tillgångarna och alla tillgångar och skulder i en avyttringsgrupp i enlighet med tillämpliga standarder. Vid första klassificering som innehav för försäljning eller utdelning, redovisas



Transaktion 09222115574863633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

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 vidaresäljas. 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 2020.

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 leasingskulder 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.



Transaktion 09222115557466633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, I S, MG, AR, SPS, KG

# Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Vissa viktiga redovisningsmässiga 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 3 112 Mkr (3 068). Vid förvärv av YIT's nordiska beläggnings- och ballastverksamhet i april 2020 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 15. Som förstås av beskrivningen i not 15 skulle förändringar utöver vad som rimligt kan förväntas under 2022 av dessa antaganden och uppskattningar kunna ha en effekt på värdet på goodwill. Vad gäller den förvärvade verksamheten inom affärsområde Industri avseende beläggning- 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 sedan förvärvet 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 16 258 Mkr (14 074), varav 15 932 Mkr (13 670) avser ägda tillgångar och 326 Mkr (404) 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 23.

**Tvister**

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

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

Det faktiska utfallet av tvistiga belopp kan komma att avvika från de, enligt bästa bedömning, redovisade. För mer information om tvister se not 31.

**Skatter**

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

**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.



Transaktion 09222115557466633927 Signerad JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Not 3 Intäkter

| Koncernen Jan-dec 2021 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 | 22 555 | 12 866 | 15 075 | 9 471 | 59 | | 60 026 | -1 103 | 58 923 |
| Intern försäljning | 4 425 | 1 314 | 3 712 | 26 | 1 255 | -10 732 | | | – |
| **Summa** | **26 980** | **14 180** | **18 787** | **9 497** | **1 314** | **-10 732** | **60 026** | **-1 103** | **58 923** |
| **Fördelning per land** | | | | | | | | | |
| Sverige | 19 513 | 12 664 | 11 704 | 6 262 | 1 070 | -8 485 | 42 728 | -1 270 | 41 458 |
| Norge | 3 963 | 1 501 | 1 905 | 913 | 142 | -926 | 7 498 | 100 | 7 598 |
| Finland | 3 504 | 15 | 4 364 | 2 322 | 101 | -1 318 | 8 988 | 67 | 9 055 |
| Danmark | | | 792 | | 1 | -3 | 790 | | 790 |
| Övrigt | | | 22 | | | | 22 | | 22 |
| **Summa** | **26 980** | **14 180** | **18 787** | **9 497** | **1 314** | **-10 732** | **60 026** | **-1 103** | **58 923** |
| **Fördelning per kundtyp** | | | | | | | | | |
| Offentliga kunder | 10 480 | 9 604 | 5 123 | 8 | 45 | | 25 260 | | 25 260 |
| Privata kunder | 12 075 | 3 262 | 9 952 | 9 463 | 14 | | 34 766 | -1 103 | 33 663 |
| Interna kunder | 4 425 | 1 314 | 3 712 | 26 | 1 255 | -10 732 | | | – |
| **Summa** | **26 980** | **14 180** | **18 787** | **9 497** | **1 314** | **-10 732** | **60 026** | **-1 103** | **58 923** |
| **Fördelning per tidpunkt** | | | | | | | | | |
| Vid en tidpunkt | 11 | 6 | 6 404 | 1 814 | 56 | -1 319 | 6 972 | 5 759 | 12 731 |
| Över tid | 26 959 | 14 166 | 10 448 | 7 602 | 1 083 | -7 930 | 52 328 | -6 862 | 45 466 |
| Hyresintäkter [2] | 10 | 8 | 1 935 | 81 | 175 | -1 483 | 726 | | 726 |
| **Summa** | **26 980** | **14 180** | **18 787** | **9 497** | **1 314** | **-10 732** | **60 026** | **-1 103** | **58 923** |
| **Fördelning typ av intäkt** | | | | | | | | | |
| Entreprenaduppdrag | 26 959 | 14 166 | 10 448 | 7 602 | 68 | -6 919 | 52 324 | -6 862 | 45 462 |
| Försäljning av varor | | 1 | 4 975 | | | -902 | 4 074 | | 4 074 |
| Försäljning av fastighetsprojekt | | | | 1 750 | | -16 | 1 734 | 5 759 | 7 493 |
| Transporttjänster | | | 1 241 | | | -308 | 933 | | 933 |
| Administrativa tjänster | | | | | 1 015 | -1 011 | 4 | | 4 |
| Hyresintäkter [2] | 10 | 8 | 1 935 | 81 | 175 | -1 483 | 726 | | 726 |
| Övrigt | 11 | 5 | 188 | 64 | 56 | -93 | 231 | | 231 |
| **Summa** | **26 980** | **14 180** | **18 787** | **9 497** | **1 314** | **-10 732** | **60 026** | **-1 103** | **58 923** |

[1] Avser skillnaderna i redovisningsprinciper avseende egenutvecklade bostadsprojekt. I segmentsredovisningen redovisas intäkterna över tid medan i redovisning enligt IFRS vid tillträdestidpunkten.
[2] Hyresintäkter redovisas enligt IFRS 16.



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

| 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 |
| Hyresintäkter [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 |
| Hyresintäkter [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 Annehem Fastigheter under januari-november 2020 med 171 Mkr inkluderande interna intäkter från övriga Peabkoncernen.
[2] Hyresintäkter 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, Hyresintäkter samt Övriga intäkter.

**Redovisning över tid**

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

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

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

I fastprisavtal betalar kunden det överenskomna priset vid fastställda betalningstidpunkter. Om utlovad vara eller tjänst som Peab levererat överstiger betalningen redovisas en fordran på beställare. Om betalningarna överstiger de levererade tjänsterna redovisas en skuld till beställare.

Ingen finansieringskomponent bedöms föreligga vid faktureringstidpunkten 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.



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

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

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

I nedanstående tabeller redovisas återstående prestationsåtaganden.

| Koncernen 2021-12-31, Mkr | Kommande räkenskapsår | Nästkommande räkenskapsår | Därefter | Summa |
|---|---|---|---|---|
| Bygg | 20 435 | 8 155 | 1 552 | 30 142 |
| Anläggning | 8 806 | 3 466 | 1 683 | 13 955 |
| Industri | 3 057 | 829 | – | 3 886 |
| Projektutveckling | 3 766 | 1 740 | 1 049 | 6 555 |
| Elimineringar | -6 181 | -2 572 | -467 | -9 220 |
| **Summa, segmentsredovisning** | **29 883** | **11 618** | **3 817** | **45 318** |
| Justering bostäder | 3 274 | 796 | -328 | 3 742 |
| **Summa, IFRS** | **33 157** | **12 414** | **3 489** | **49 060** |

| 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 | – | 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** |

## Not 4 Rörelsesegment

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på hur företagets högste verkställande beslutsfattare, dvs koncernledningen och styrelsen, följer verksamheten. Segmentsredovisningen är den modell som bäst beskriver Peab interna styrning och riskprofil både för affärsområdena och koncernen som helhet. 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, nettoskuldsättningsgrad samt kassaflöde före finansiering redovisas i segmentsredovisningen med hänsyn tagen till ovanstående förutsättningar. Nettoskulden enligt segmentsredovisningen inkluderar osåld del av bostadsprojekten under pågående produktion. För mer information avseende redovisningsprinciper samt viktiga uppskattningar och bedömningar, se not 1 och not 2.

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 hänförbara 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.



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

**Rörelsesegment**
Koncernen består av följande rörelsesegment:

- **Bygg:** Affärsområde Bygg omfattar koncernens resurser avseende byggrelaterade tjänster. Bygg utför entreprenader åt både externa och interna kunder. Kunderna utgörs av både privata och offentliga beställare. Verksamheten bedrivs genom tretton regioner i Sverige, tre i Norge och två i Finland. Tre specialiserade bostadsproducerande enheter finns i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen. Byggserviceverksamheten är en rikstäckande organisation i Sverige med fokus på storstadsområdena. Övriga regioner bedriver alla typer av byggprojekt inom sitt geografiska område.
- **Anläggning:** Affärsområde Anläggning utför uppdrag som byggnation av större infrastrukturprojekt och anläggningsarbeten, grundläggning 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. 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 återvinning 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 (utvecklande, ägande och förvaltning av kommersiella fastigheter och bostäder), Tornet Bostadsproduktion AB (utvecklande, byggnation samt ägande av hyresrätter), Fastighets AB ML4 (ägande och förvaltning av forskningsanläggningen Max IV i Lund), Skiab Invest AB (utvecklande, ägande och förvaltning av fastigheter i den skandinaviska fjällvärlden) samt Point Hyllie Holding AB (ägande och förvaltning av kontorsfastigheten The Point och hotellfastigheten Värdshuset 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 2021, Mkr | Bygg | Anläggning | Industri | Projekt-utveckling | Koncern-gemensamt | Eliminering | Koncernen Segment | Skillnader i redovisnings-principer [1] | Koncernen IFRS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Extern försäljning | 22 555 | 12 866 | 15 075 | 9 471 | 59 | | 60 026 | -1 103 | 58 923 |
| Intern försäljning | 4 425 | 1 314 | 3 712 | 26 | 1 255 | -10 732 | | | – |
| **Summa intäkter** | **26 980** | **14 180** | **18 787** | **9 497** | **1 314** | **-10 732** | **60 026** | **-1 103** | **58 923** |
| Rörelsekostnader | -26 269 | -13 739 | -17 981 | -8 302 | -1 726 | 10 715 | -57 302 | 980 | -56 322 |
| Övriga rörelseintäkter | 4 | 36 | 138 | 51 | 185 | -23 | 391 | | 391 |
| Övriga rörelsekostnader | -4 | -6 | -6 | -9 | -1 | 9 | -17 | | -17 |
| **Rörelseresultat** | **711** | **471** | **938** | **1 237** | **-228** | **-31** | **3 098** | **-123** | **2 975** |
| **Rörelsemarginal, %** | **2,6** | **3,3** | **5,0** | **13,0** | | | **5,2** | | **5,0** |
| Finansiella intäkter | | | | | | | 94 | | 94 |
| Finansiella kostnader | | | | | | | -116 | -51 [2] | -167 |
| **Resultat före skatt** | | | | | | | **3 076** | **-174** | **2 902** |
| Skatt | | | | | | | -569 | 44 | -525 |
| **Årets resultat** | | | | | | | **2 507** | **-130** | **2 377** |
| Avskrivningar | -23 | -60 | -1 110 | -7 | -56 | -3 | -1 259 | -366 | -1 625 |
| Nedskrivningar inom rörelseresultatet | -2 | -22 | -19 | -39 | 0 | | -82 | | -82 |
| Realisationsvinster/förluster | 0 | 14 | 84 | 50 | 0 | | 148 | | 148 |
| Övriga väsentliga icke kassaflödespåverkande poster | 46 | 3 | 122 | -158 | -21 | -23 | -31 | 41 | 10 |
| Sysselsatt kapital (UB) | -2 463 | -615 | 9 266 | 13 523 | | 1 850 [3] | 21 561 | 7 137 | 28 698 |
| Balansomslutning | | | | | | | 40 330 | 6 840 [4] | 47 170 |
| Eget kapital | | | | | | | 14 656 | -974 | 13 682 |
| Soliditet, % | | | | | | | 36,3 | | 29,0 |
| Nettoskuld | | | | | | | 2 404 | 8 111 | 10 515 |
| Kassaflöde före finansiering | | | | | | | 3 041 | -1 989 | 1 052 |

[1] För mer information om fördelning av intäkts- och resultatposter se not 3 samt avsnitt Översikt affärsområden och koncerngemensamma funktioner i Förvaltningsberättelsen.
[2] Avser IFRS 16, tillkommande leasing -51 Mkr.
[3] Ej fördelat sysselsatt kapital.
[4] Fördelas på IFRS 16, tillkommande leasing 1 699 Mkr samt bostadsprojekt 5 141 Mkr.



Transaktion 09222115557468633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

| Koncernen 2020, Mkr | Bygg | Anläggning | Industri | Projekt-utveckling | Koncern-gemensamt | Eliminering | Koncernen Segment | Skillnader 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 Annehem 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 kassaflöde-spåverkande 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 intäkts- och resultatposter se not 3 samt avsnitt Översikt affärsområden och koncerngemensamma funktioner i Förvaltningsberättelsen.
[2] Fördelas på Annehem under januari-november 2020 med -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.

**Kommentarer till tabellerna**

Koncernens nettoomsättning enligt segmentsredovisning ökade under 2021 med fem procent och uppgick till 60 026 Mkr (57 417). Av nettoomsättningen avsåg 17 298 Mkr (17 005) försäljning och produktion utförd utanför Sverige. Rörelseresultatet för 2021 enligt segmentsredovisning uppgick till 3 098 Mkr (3 541). Under föregående år ingick effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter med 952 Mkr, varav 896 Mkr redovisades inom affärsområde Projektutveckling och 56 Mkr inom Koncerngemensamt. I rörelseresultatet för 2021 inkluderas återbetalning av AGS-premier om 179 Mkr redovisade inom Koncerngemensamt. Rörelsemarginalen för koncernen uppgick till 5,2 procent (6,2). Exkluderat effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter uppgick rörelsemarginalen under 2020 till 4,5 procent.

I affärsområde Bygg var nettoomsättningen oförändrad jämfört med 2020 och rörelsemarginalen förbättrades till 2,6 procent (2,5). Affärsområde Anläggning ökade omsättningen med tio procent och rörelsemarginalen förbättrades till 3,3 procent (3,0). I affärsområde Industri var nettoomsättningen i stort sett oförändrad jämfört med föregående år. Affärsområde Industri uppvisade ett lägre rörelseresultat jämfört med 2020 och rörelsemarginalen uppgick till 5,0 procent (5,9). Peab förvärvade YIT:s nordiska beläggnings- och ballastverksamhet den 1 april 2020. 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 rörelseresultatet i det första kvartalet 2020 påverkats med -297 Mkr. I affärsområde Projektutveckling ökade omsättningen med 27 procent och ökningen är främst hänförbar till Bostadsutveckling. Affärsområde Projektutveckling hade ett lägre rörelseresultat jämfört med 2020 men exkluderat effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter om 896 Mkr i Fastighetsutveckling under 2020 förbättrades rörelseresultatet. En stark bostadsmarknad i samtliga tre länder bidrog till ett ökat rörelseresultat i Bostadsutveckling och rörelsemarginalen förbättrades till 11,2 procent (9,6).

**Geografiska områden**

Intäkter från externa kunder har hänförts till enskilda länder efter där kunderna är lokaliserade. Informationen avseende immateriella och materiella anläggningstillgångarnas fördelning är baserade på de länder där tillgångarna är lokaliserade. Nedanstående tabell visar belopp fördelade på geografiska område enligt IFRS.

| | Sverige | | Norge | | Finland | | Danmark | | Övriga marknader | | Summa | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Koncernen, Mkr** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| Extern försäljning | 41 458 | 42 820 | 7 598 | 6 716 | 9 055 | 9 583 | 790 | 715 | 22 | 18 | 58 923 | 59 852 |
| Immateriella- och materiella anläggningstillgångar samt förvaltningsfastigheter | 7 170 | 7 364 | 1 205 | 952 | 2 839 | 2 796 | 284 | 268 | 0 | 0 | 11 498 | 11 380 |

| | Sverige | | Norge | | Finland | | Danmark | | Summa [1] | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Moderbolaget, Mkr** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| Nettoomsättning | 243 | 293 | 23 | 25 | 26 | 27 | 1 | 1 | 293 | 346 |

[1] Inkluderat i Koncerngemensamt.



Transaktion 09222115557468633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, JS, LS, MG, AR, SPS, KG

# Not 5 Förvärv av rörelse

**2021**
Under 2021 har Peab förvärvat 90 procent av aktierna i HGT AS. Bolaget konsolideras till 100 procent med tillämpning av Anticipated acquisition method, då det finns en put/call option om förvärv av resterande aktier. HGT är totalentreprenör i anläggningsbranschen och har sitt säte i Bergen. Peab har även förvärvat 100 procent av aktierna i Frøseth AS. Frøseth är verksamt inom ballast, beläggning, transporter och recycling i Trøndelagsområdet i mellersta Norge. Under året har också inkråmsförvärv genomförts av Snells Entreprenad AB som bedriver betong- och ballastverksamhet i Luleåområdet.

Ovanstående förvärv under 2021 gav 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 155 Mkr till koncernens intäkter och -5 Mkr till koncernens resultat under 2021. Om förvärven hade inträffat per den 1 januari 2021, skulle dessa förvärv totalt påverkat koncernens intäkter med 276 Mkr och årets resultat med -9 Mkr.

**Effekter av förvärv 2021**
Förvärvens preliminära effekter på koncernens tillgångar och skulder redovisas nedan. Förvärvsanalyserna kan komma att justeras under en tolvmånadersperiod.

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 förvärvstidpunkten.

Totalt överförd ersättning uppgick till 239 Mkr.

Under året har även förvärv skett av tillgångar via aktieförvärv (substansförvärv som inte innefattar någon rörelse) vilket medfört ett kassaflöde om -240 Mkr och avser främst projekt- och exploateringsfastigheter med byggrätter i Sverige och Norge.

**De förvärvade företagens nettotillgångar vid förvärvstidpunkten:**

| Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Immateriella anläggningstillgångar | 59 | 211 |
| Materiella anläggningstillgångar | 189 | 1 636 |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | – | 71 |
| Uppskjutna skattefordringar | – | 158 |
| Projekt- och exploateringsfastigheter samt varulager | 39 | 695 |
| Kundfordringar och övriga rörelsefordringar | 62 | 359 |
| Likvida medel | 28 | 59 |
| Räntebärande skulder | -36 | – |
| Räntebärande skulder (leasing) | -55 | -361 |
| Ägarlån till säljande bolag (förvärvade fordringar) [1] | – | -746 |
| Uppskjutna skatteskulder | -29 | -57 |
| Avsättningar | -5 | -371 |
| Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder | -41 | -608 |
| **Netto identifierbara tillgångar och skulder** | **211** | **1 046** |
| | | |
| Koncerngoodwill | 28 | 1 397 |
| **Överförd ersättning** | **239** | **2 443** |

[1] Förvärvade fordringar redovisas till säljarens nominella värde och avräknas i Peab mot förvärvade skulder till motsvarande belopp.

**Reglerad ersättning**

| Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Likvida medel | 230 | 2 443 |
| Optionsskuld/säljarrevers | 9 | – |
| Tillkommer lösen av aktieägarlån till säljande bolag | – | 746 |
| **Totalt reglerad ersättning** | **239** | **3 189** |

**Förvärv efter balansdagen**
Under 2022 har inga väsentliga förvärv gjorts fram till angivandet av dessa finansiella rapporter.

**2020**
**Förvärv av beläggnings- och ballastverksamhet i Norden**
Den 4 juli 2019 tecknade Peab avtal om att förvärva YITs beläggnings- och ballastverksamhet i Norden. Transaktionen var villkorad av godkännande av konkurrensmyndigheterna samt uppfyllande av sedvanliga avtalsvillkor. I slutet på mars 2020 erhölls godkännande från konkurrensmyndigheterna och förvärvet slutfördes den 1 april 2020. Förvärvet innebar att Peab utökade sin närvaro i Sverige, Norge och Finland samt etablerade sig i Danmark. Peab fick en unik och marknadsledande position inom denna verksamhet i Norden. Genom förvärvet övertog Peab cirka 2 000 medarbetare, cirka 200 strategiskt placerade täkter samt 63 asfaltverk runt om i Norden. Verksamheterna integrerades huvudsakligen i bolagen Peab Asfalt och Swerock. För beläggningsverksamheten innebar det att verksamheten etablerades i Finland och Danmark. Förvärvet skapade även förutsättningar för vidare expansion och utveckling av andra verksamheter, som Recycling och Betong.

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

Under de nio första månaderna förvärvet ingick i koncernen bidrog de med 5 891 Mkr till koncernens intäkter och 222 Mkr till periodens resultat (inklusive finansieringskostnader och avskrivningar på övervärden men exklusive förvärvskostnader och överlåtelseskatt i Finland). Om förvärvet hade inträffat per den 1 januari 2020 hade det bidragit till koncernens intäkter med 6 197 Mkr och periodens resultat med -26 Mkr (inklusive finansieringskostnader och avskrivningar på övervärden men exklusive förvärvskostnader och överlåtelseskatter i Finland). Förvärvskostnader och överlåtelseskatt i Finland uppgick till 95 Mkr, varav 40 Mkr redovisats 2019. Kostnaderna redovisades som försäljnings- och administrationskostnader och i kassaflödesanalysen i den löpande verksamheten.

Förvärvsanalysen fastställdes under fjärde kvartalet 2020. Skillnaden mellan den preliminära förvärvsanalysen och den fastställda var att immateriella tillgångar minskade med 68 Mkr och materiella tillgångar ökade med motsvarande. Övriga skillnader var av mindre omfattning.

**Övriga förvärv**
Under 2020 genomfördes inkråmsförvärv av drift- och underhållsverksamheten från Burlövs kommun. Under den tid som följde efter förvärvet bidrog företaget med 13 Mkr till koncernens intäkter och 0 Mkr till koncernens resultat. Om förvärvet hade inträffat per den 1 januari 2020, skulle förvärvet påverkat koncernens intäkter med 14 Mkr och årets resultat med 0 Mkr.

Under 2020 genomfördes förvärv av tillgångar via aktieförvärv (substansförvärv som inte innefattar någon rörelse) vilket medförde ett kassaflöde om -147 Mkr och avsåg främst projekt- och exploateringsfastigheter med byggrätter i Sverige och Norge.

# Not 6 Övriga rörelseintäkter

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Realisationsvinst vid försäljning av rörelse/joint ventures | 47 | 77 |
| Försäkringsersättning | 19 | 18 |
| Realisationsvinst vid försäljning av anläggningstillgångar | 128 | 72 |
| Kursvinster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär | – | 17 |
| Andelar i joint ventures resultat | 6 | 23 |
| Utbetalning gällande Avtalsgruppsjukförsäkring (AGS) | 179 | – |
| Övrigt | 12 | 22 |
| **Summa** | **391** | **229** |



Transaktion 09222115574863633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

## Not 7 Övriga rörelsekostnader

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Realisationsförlust vid försäljning av rörelse | – | -9 |
| Realisationsförlust vid försäljning av anläggningstillgångar | -4 | -8 |
| Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär | -1 | -15 |
| Kostnader för genomförda och ej genomförda förvärv | -8 | -5 |
| Övrigt | -4 | -4 |
| **Summa** | **-17** | **-41** |

## Not 8 Statliga stöd

Statliga bidrag relaterade till tillgångar uppgick i koncernen under 2021 till 2 Mkr (7). Bidragen har reducerat tillgångarnas redovisade värden i balansräkningen.

Statliga bidrag som erhållits som ersättningar för kostnader uppgick under 2021 till 27 Mkr (51) och har reducerat kostnaderna i resultaträkningen. Av dessa utgör 25 Mkr (49) ersättning till följd av coronapandemin.

## Not 9 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

### Kostnader för ersättningar till anställda

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Löner och ersättningar m.m. | 8 340 | 8 161 |
| Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer | 996 | 939 |
| Sociala avgifter [1] | 2 173 | 2 161 |
| **Summa** | **11 509** | **11 261** |

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

### Medelantalet anställda

| | Antal anställda 2021 | Varav kvinnor 2021 procent | Antal anställda 2020 | Varav kvinnor 2020 procent |
|---|---|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | | | |
| Sverige | 160 | 52 | 168 | 52 |
| **Dotterföretag** | | | | |
| Sverige | 10 689 | 13 | 11 080 | 13 |
| Norge | 1 849 | 11 | 1 761 | 11 |
| Finland | 1 926 | 14 | 1 947 | 14 |
| Danmark | 280 | 8 | 208 | 8 |
| Polen | 3 | 67 | 2 | 50 |
| **Totalt i dotterföretag** | **14 747** | **13** | **14 998** | **13** |
| **Koncernen** | **14 907** | **13** | **15 166** | **13** |

### Könsfördelning i styrelser och övriga ledande befattningshavare

| | 2021 Andel kvinnor procent | 2020 Andel kvinnor procent |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| Styrelsen | 45 | 25 |
| Övriga ledande befattningshavare [1] | 20 | 25 |
| **Koncernen** | | |
| Styrelser [2] | 44 | 27 |
| Övriga ledande befattningshavare [3] | 16 | 19 |

[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 2021, Mkr | Styrelse och ledande befattningshavare (16 personer) [1] |
|---|---|
| Löner och andra ersättningar | 38 |
| – varav rörlig ersättning | 2 |
| Pensionskostnader | 36 |
| – varav pensionskostnader från rörlig ersättning | 23 |

[1] Gruppen ledande befattningshavare avser koncernledningen. Under 2021 omfattades gruppen av åtta personer, varav fem personer i moderbolaget och tre personer i andra dotterbolag.

| 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.

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

| Moderbolaget 2021, Mkr | Styrelse och ledande befattningshavare (13 personer) [1] | Övriga anställda | Totalt |
|---|---|---|---|
| Löner och andra ersättningar | 27 | 122 | 149 |
| – varav rörlig ersättning | – | 2 | 2 |
| Sociala kostnader | 43 | 74 | 117 |
| – varav pensionskostnader | 10 | 25 | 35 |
| – varav pensionskostnader från rörlig ersättning | 17 | 2 | 19 |

[1] Gruppen ledande befattningshavare avser delar av koncernledningen. Under 2021 omfattades gruppen av fem personer i moderbolaget.

| 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 delar av koncernledningen. Under 2020 omfattades gruppen av fyra personer i moderbolaget under perioden januari-oktober 2020. Under perioden november-december 2020 omfattades gruppen av fem personer i moderbolaget.



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

## Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare under 2021

| Kkr | Grundlön/ styrelsearvode | Rörlig ersättning | LTI-program [1] | Övriga förmåner/ ersättningar | Pensions-kostnad | Summa |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Styrelsens ordförande, Anders Runevad | 1 250 | | | | | 1 250 |
| **Övrig styrelse** | | | | | | |
| Karl-Axel Granlund | 700 | | | | | 700 |
| Lars Sköld | 700 | | | | | 700 |
| Fredrik Paulsson | 700 | | | | | 700 |
| Kerstin Lindell | 625 | | | | | 625 |
| Liselott Kilaas | 625 | | | | | 625 |
| Malin Persson | 550 | | | | | 550 |
| Magdalena Gerger | 625 | | | | | 625 |
| **Styrelsearvode, ersättning från moderbolaget** | **5 775** | | | | | **5 775** |
| Verkställande direktör, Jesper Göransson | 7 968 | 4 781 | 2 435 | 485 | 4 240 [2] | 19 909 |
| Andra ledande befattningshavare, ersättning från moderbolaget | 12 060 | 5 804 | 3 897 | 880 | 6 002 [3] | 28 643 |
| Andra ledande befattningshavare, ersättning från dotterföretag | 8 543 | 5 127 | 2 611 | 566 | 3 248 [4] | 20 095 |
| **Summa** | **34 346** | **15 712** | **8 943** | **1 931** | **13 490** | **74 422** |
| Ersättning från moderbolaget | 25 803 | 10 585 | 6 332 | 1 365 | 10 242 | 54 327 |
| Ersättning från dotterföretag | 8 543 | 5 127 | 2 611 | 566 | 3 248 | 20 095 |

[1] För mer information se avsnitt Långsiktigt incitamentsprogram (LTI-program).
[2] Inkluderar avgifter för kapitalförsäkringar med 398 kkr.
[3] Inkluderar avgifter för kapitalförsäkringar med 290 kkr.
[4] Inkluderar avgifter för kapitalförsäkringar med 124 kkr.

## 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.

### 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 30 för ytterligare information om pensioner.



Transaktion 09222115557466633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, JS, LS, MG, AR, SPS, KG

År 2021 omfattades gruppen ledande befattningshavare av åtta personer, varav fem personer i moderbolaget. 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 2021 beslutades att ersättningen till styrelsens ledamöter skulle uppgå till 5 775 kkr (5 325), varav 4 950 kkr (4 500) utgörs av styrelsearvode och 825 kkr (825) utgörs av arvode för utskottsarbete. Arvode för arbete som ordförande i styrelsen har utgått med 1 100 kkr (900) och arvode till övriga styrelseledamöter med 3 850 kkr (3 600). 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 2021.

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. För 2021 var koncernmålen kopplade till Peabs externa finansiella och icke-finansiella mål. Rörlig ersättning ska fastställas för varje enskilt verksamhetsår.
Rörlig ersättning för verksamhetsåret 2021 kunde maximalt uppgå till 4 781 kkr (4 766) för verkställande direktören och totalt till 10 931 kkr (12 209) 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 uppräkning 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 (exklusive 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 2021 kunde maximalt uppgå till 3 187 kkr (exklusive sociala avgifter) för verkställande direktören och totalt till 8 242 kkr (exklusive 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 uppsägningslön och avgångsvederlag högst uppgå till 24 månadslöner.

**Verkställande direktören**
Till verkställande direktören, Jesper Göransson, i Peab AB har för 2021 utgått lön och annan ersättning, inräknat förmåner med totalt 8 453 kkr (8 442). Därutöver har för 2021 rörlig ersättning utgått med 4 781 kkr (2 320) samt avsättning för LTI-program gjorts med 2 435 kkr (1 205), vilken placerats som pensionssparande i en kapitalförsäkring med koppling till Peabaktien. Pensionspremier inklusive avgifter för kapitalförsäkringar har under året uppgått till 4 240 kkr (4 158).

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 22 049 kkr (22 631). Därutöver har för 2021 rörlig ersättning utgått med 10 931 kkr (5 940), vilka placerats som pensionssparande i kapitalförsäkringar med koppling till Peabaktien alternativt utbetalats kontant. Avsättningar för LTI- program har gjorts med 6 508 kkr (3 263), vilka placerats som pensionssparande i kapitalförsäkringar med koppling till Peabaktien. Pensionspremier inklusive avgifter för kapitalförsäkringar har under året uppgått totalt till 9 250 kkr (9 263).

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

Uppsägningstiden från Peabs sida är tolv månader med 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 affärsplaneperioden 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 anställde 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. För 2021 uppgick kostnaden för LTI-programmet till 109 Mkr inklusive sociala avgifter.

För affärsplaneperioden 2018-2020 har koncernen haft ett LTI-program med årliga avstämningar av rörelsemarginalmål för koncernen. 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. För 2020 uppgick kostnaden för LTI-programmet till 51 Mkr inklusive sociala avgifter.

**Vinstdelningsprogram**
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 andelsägaren skifta ut sin andel i vinstandelsstiftelsen. Stiftelsens förmögenhet ska, enligt stiftelsens placeringspolicy, i huvudsak placeras i Peabaktier. För 2021 avsatte Peab 91 Mkr till vinstdelningsprogrammet. Beloppet, minskat med löneskatt, inbetalas för de medarbetare som ingår i stiftelsen under 2022. För 2020 avsattes 55 Mkr inklusive särskild löneskatt.

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



Transaktion 09222115557468633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, JS, LS, MG, AR, SPS, KG

## Not 10 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| **Ernst & Young AB** | | | | |
| Revisionsuppdrag | 13 | – | 2 | – |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 1 | – | 1 | – |
| Övriga tjänster | 0 | – | 0 | – |
| **KPMG AB** | | | | |
| Revisionsuppdrag | 5 | 17 | 3 | 5 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | – | 2 | – | 1 |
| Övriga tjänster | 4 | 12 | 2 | 6 |
| **Summa** | **23** | **31** | **8** | **12** |

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 Annehem Fastigheter AB.

## Not 11 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

| **Koncernen, Mkr** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Produktionskostnader [1] | 41 807 | 42 545 |
| Personalkostnader | 12 039 | 11 855 |
| Avskrivningar | 1 625 | 1 639 |
| Nedskrivningar | 82 | 95 |
| Andra rörelsekostnader | 769 | 936 |
| **Summa** | **56 322** | **57 070** |

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

## Not 12 Finansnetto

| **Koncernen, Mkr** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Ränteintäkter [1] | 73 | 69 |
| Netto valutakursförändringar | 7 | – |
| Utdelningar på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet | 12 | 21 |
| Värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet: | | |
| Onoterade aktier och andelar | 1 | 4 |
| Värdeförändringar valutaswappar | 1 | 2 |
| **Finansiella intäkter** | **94** | **96** |
| Räntekostnader [2] | -128 | -132 |
| Netto valutakursförändringar | – | -90 |
| Värdeförändring valutaswappar | -1 | -2 |
| Ökning under året av diskonterade belopp på avsättning för återställningskostnader | 0 | -1 |
| Värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet: | | |
| Onoterade fonder | -9 | -25 |
| Övriga poster | -29 | -23 |
| **Finansiella kostnader** | **-167** | **-273** |
| **Finansnetto** | **-73** | **-177** |

[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** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Utdelningar | – | 500 |
| Nedskrivningar [1] | – | -1 |
| Resultat vid likvidation/avyttring av andelar | 63 | 0 |
| **Summa** | **63** | **499** |

[1] För mer information om nedskrivningar, se not 41.

### Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

| **Moderbolaget, Mkr** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Ränteintäkter, externa | 1 | 1 |
| **Summa** | **1** | **1** |

### Räntekostnader och liknande resultatposter

| **Moderbolaget, Mkr** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Räntekostnader, koncernen [1] | -49 | -58 |
| **Summa** | **-49** | **-58** |

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



Transaktion 09222115574656633927 Signerad JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Not 13 Bokslutsdispositioner

| Moderbolaget, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Förändring i avskrivningar utöver plan, immateriella tillgångar | 9 | -2 |
| Förändring i avskrivningar utöver plan, maskiner och inventarier | 0 | 0 |
| Avsättning periodiseringsfond | -475 | -319 |
| Erhållna koncernbidrag | 2 265 | 1 649 |
| Lämnade koncernbidrag | -161 | -62 |
| **Summa** | **1 638** | **1 266** |

# Not 14 Skatter

**Redovisade i resultaträkningen**

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Aktuell skattekostnad/skatteintäkt** | | |
| Årets skattekostnad | -423 | -421 |
| Justering av skatt hänförlig till tidigare år | 0 | -5 |
| | **-423** | **-426** |
| **Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt** | | |
| Temporära skillnader | 19 | -88 |
| Under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag | 15 | 1 |
| Utnyttjande av aktiverat skattevärde i underskottsavdrag | -159 | -51 |
| Förändrade skattesatser | – | 1 |
| Omvärdering av redovisade värden av uppskjutna skatter | 0 | -1 |
| Skattereduktion investeringar i inventarier | 23 | – |
| | **-102** | **-138** |
| **Totalt redovisad skattekostnad i koncernen** | **-525** | **-564** |

| Moderbolaget, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Aktuell skattekostnad/skatteintäkt** | | |
| Årets skattekostnad | -294 | -211 |
| | **-294** | **-211** |
| **Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt** | | |
| Temporära skillnader | 15 | 6 |
| | **15** | **6** |
| **Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget** | **-279** | **-205** |

**Avstämning av effektiv skatt**

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2021 (%) | 2020 | 2020 (%) |
|---|---|---|---|---|
| **Resultat före skatt** | **2 902** | | **3 745** | |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget | -598 | 20,6 | -801 | 21,4 |
| Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag | 2 | -0,1 | 5 | -0,1 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -82 | 2,8 | -46 | 1,2 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 65 | -2,2 | 239 | -6,4 |
| Avdragsgilla/skattepliktiga, ej resultatpåverkande poster | 27 | -0,9 | 16 | -0,4 |
| Omvärdering av redovisade värden av uppskjutna skatter | 0 | 0,0 | -1 | 0,0 |
| Utnyttjade ej aktiverade underskottsavdrag | 1 | 0,0 | 1 | 0,0 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | 0 | 0,0 | -5 | 0,1 |
| Förändrade skattesatser | – | – | 1 | 0,0 |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | -5 | 0,2 | -1 | 0,0 |
| Effekt nettoresultat joint ventures | 42 | -1,5 | 28 | -0,7 |
| Skattereduktion investeringar i inventarier | 23 | -0,8 | – | – |
| **Redovisad effektiv skatt** | **-525** | **18,1** | **-564** | **15,1** |

| Moderbolaget, Mkr | 2021 | 2021 (%) | 2020 | 2020 (%) |
|---|---|---|---|---|
| **Resultat före skatt** | **1 522** | | **1 509** | |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget | -313 | 20,6 | -323 | 21,4 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -4 | 0,3 | -4 | 0,3 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 13 | -0,9 | 107 | -7,1 |
| Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster | 25 | -1,7 | 15 | -1,0 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **-279** | **18,3** | **-205** | **13,6** |

**Skatt hänförligt till övrigt totalresultat**

| Koncernen, Mkr | Före skatt 2021 | Skatt | Efter skatt | Före skatt 2020 | Skatt | Efter skatt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Årets omräkningsdifferens utländska verksamheter | 184 | – | 184 | -194 | -20 | -214 |
| Kassaflödessäkringar | 6 | -1 | 5 | 5 | -1 | 4 |
| **Övrigt totalresultat** | **190** | **-1** | **189** | **-189** | **-21** | **-210** |



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

## Redovisade i balansräkningen

### Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

| | Uppskjuten skattefordran | | Uppskjuten skatteskuld | | Netto | | Förändringar redovisade i årets resultat | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Koncernen, Mkr** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | -90 | -71 | -90 | -71 | -5 | 24 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | -794 | -806 | -794 | -806 | 26 | -106 |
| Förvaltningsfastigheter | | | -5 | -5 | -5 | -5 | 0 | -4 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 2 | 2 | | | 2 | 2 | 0 | 1 |
| Projekt- och exploateringsfastigheter | | | -1 205 | -988 | -1 205 | -988 | -193 | 487 |
| Varulager | | | -1 | -1 | -1 | -1 | 3 | 4 |
| Kundfordringar | 23 | 31 | | | 23 | 31 | -10 | -66 |
| Upparbetad ej fakturerad intäkt | 172 | 210 | | | 172 | 210 | -45 | 44 |
| Övriga fordringar | 74 | 89 | | | 74 | 89 | -16 | 0 |
| Räntebärande skulder | 1 553 | 1 100 | | | 1 553 | 1 100 | 448 | -434 |
| Pensionsavsättningar | 274 | 252 | | | 274 | 252 | 22 | 25 |
| Avsättningar | 146 | 172 | | | 146 | 172 | -30 | 31 |
| Fakturerad ej upparbetad intäkt | | | -92 | -66 | -92 | -66 | -26 | 1 |
| Övriga skulder | 345 | 399 | | | 345 | 399 | -54 | -30 |
| Underskottsavdrag | 153 | 287 | | | 153 | 287 | -144 | -49 |
| Periodiseringsfonder | | | -724 | -622 | -724 | -622 | -102 | -95 |
| Säkerhetsreserv | | | -1 | -2 | -1 | -2 | 1 | 29 |
| Skattereduktion investeringar i inventarier | 23 | | | | 23 | | 23 | |
| **Skattefordringar/-skulder** | **2 765** | **2 542** | **-2 912** | **-2 561** | **-147** | **-19** | | |
| Kvittning | -2 591 | -2 378 | 2 591 | 2 378 | – | – | | |
| **Netto** | **174** | **164** | **-321** | **-183** | **-147** | **-19** | **-102** | **-138** |

| | Uppskjuten skattefordran | | Förändringar redovisade i årets resultat | |
|---|---|---|---|---|
| **Moderbolaget, Mkr** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| Pensionsavsättningar | 134 | 123 | 11 | 6 |
| Övriga skulder | 6 | 2 | 4 | 0 |
| **Netto** | **140** | **125** | **15** | **6** |

### 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 2021-12-31 likt 2020-12-31 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 608 Mkr (537). Dessa har inte aktiverats. Skattevärdet av de ej aktiverade underskottsavdragen uppgår till 134 Mkr (118).

### Förändrade skattesatser

Från och med 2021 är skattesatsen i Sverige ändrad till 20,6 procent.

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



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Not 15 Immateriella anläggningstillgångar

| | Immateriella tillgångar, externt förvärvade | | | | | Immateriella tillgångar, internt utvecklade | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Koncernen 2021, Mkr** | **Goodwill** | **Varumärken** | **Kundrelationer och kundkontrakt** | **Nyttjanderätter grus- och bergtäkter** | **Övriga immateriella tillgångar** | **Balanserade utvecklingsutgifter** | **Totalt** |
| Ingående anskaffningsvärde | 3 092 | 280 | 145 | 271 | 289 | 147 | 4 224 |
| Inköp | | | | | 26 | 27 | 53 |
| Inköp via förvärvade företag | 28 | 7 | 10 | 44 | | | 89 |
| Försäljningar och utrangeringar | | -72 | | | -11 | -22 | -105 |
| Omklassificering | | | | 10 | 3 | -2 | 11 |
| Valutakursdifferens | 36 | 7 | 4 | 3 | 2 | | 52 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **3 156** | **222** | **159** | **328** | **309** | **150** | **4 324** |
| Ingående avskrivningar | – | -192 | -131 | -102 | -59 | -31 | -515 |
| Avskrivningar via förvärvade bolag | | | | -2 | | | -2 |
| Försäljningar och utrangeringar | | 70 | | | 11 | 16 | 97 |
| Avskrivningar [1)] | | -15 | -15 | -17 | -23 | -13 | -83 |
| Omklassificering | | | | | -1 | 1 | – |
| Valutakursdifferens | | -4 | -3 | | -1 | | -8 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **–** | **-141** | **-149** | **-121** | **-73** | **-27** | **-511** |
| Ingående nedskrivningar | -24 | – | – | – | – | -6 | -30 |
| Försäljningar och utrangeringar | | 2 | | | | 6 | 8 |
| Årets nedskrivningar [2)] | -20 | -2 | | | | | -22 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-44** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **-44** |
| **Utgående redovisat värde** | **3 112** | **81** | **10** | **207** | **236** | **123** | **3 769** |

| | Immateriella tillgångar, externt förvärvade | | | | | Immateriella tillgångar, internt utvecklade | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Koncernen 2020, Mkr** | **Goodwill** | **Varumärken** | **Kundrelationer och kundkontrakt** | **Nyttjanderätter grus- och bergtäkter** | **Övriga immateriella tillgångar** | **Balanserade utvecklingsutgifter** | **Totalt** |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 875 | 292 | 51 | 202 | 216 | 117 | 2 753 |
| Inköp | | | | 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** |

[1)] Avskrivningar ingår i följande rader i resultaträkningen:

| **Mkr** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Kostnader för produktion | -49 | -152 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -34 | -19 |
| **Summa** | **-83** | **-171** |

[2)] Nedskrivningar ingår i följande rad i resultaträkningen:

| **Mkr** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Kostnader för produktion | -22 | -20 |
| **Summa** | **-22** | **-20** |



Transaktion 09222115557486636927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

**Nedskrivningsprövning av goodwill i kassagenererande enheter**
I Peabkoncernens balansräkning per 2021-12-31 ingår goodwill med totalt 3 112 Mkr (3 068). I nedanstående tabell redovisas goodwill per grupp av kassagenererande enheter för vilken goodwill nedskrivningsprövas.

| Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Bygg** | | |
| Bygg Sverige | 76 | 76 |
| Bygg Finland | 66 | 65 |
| Bygg Norge | 155 | 145 |
| **Anläggning** | | |
| Anläggning Sverige | 125 | 142 |
| Anläggning Norge | 18 | 7 |
| **Industri** | | |
| Industri Sverige | 1 416 | 1 411 |
| Industri Finland | 1 201 | 1 179 |
| Industri Norge | 12 | |
| Industri Danmark | 22 | 22 |
| **Projektutveckling** | | |
| Bostadsutveckling Sverige | 14 | 14 |
| Bostadsutveckling Norge | 7 | 7 |
| **Summa** | **3 112** | **3 068** |

**Nedskrivningar av goodwill**
Koncernen har under 2021 gjort nedskrivning av goodwill med 20 Mkr (20). Årets nedskrivning är hänförbar till affärsområde Anläggning och är en följd av låg lönsamhet i befintlig verksamhet. För de kassagenererande enheter där beräkning av återvinningsvärdet genomförts och nedskrivningsbehov ej har identifierats, är det koncernledningens bedömning att inga rimligt möjliga förändringar i viktiga antaganden skulle föranleda att återvinningsvärdet skulle understiga det redovisade värdet.

**Metod för beräkning av återvinningsvärde**
För samtliga goodwillvärden har återvinningsvärdet framtagits genom en beräkning av nyttjandevärdet för den kassagenererande enheten. Beräkningsmodellen bygger på en diskontering av framtida prognostiserade kassaflöden som ställts mot enhetens redovisade värden. De framtida kassaflödena har baserats på 5-årsprognoser framtagna av ledningen för respektive grupp av kassagenererande enheter. Vid test av goodwill har en evig horisont antagits och extrapolering av kassaflöden för åren efter prognosperioden har baserats på tillväxttakt från och med år sex på cirka två procent.

**Viktiga variabler vid beräkning av nyttjandevärde**
Följande variabler är väsentliga och gemensamma för samtliga kassagenererande enheter vid beräkningar av nyttjandevärdet;

**Omsättning:** Verksamhetens historiska utveckling, förväntad konjunkturutveckling för 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 7,8 procent (7,4) använts, i Norge 7,8 procent (7,9), i Finland 7,8 procent (7,0) och i Danmark 7,8 procent (7,5). Dessa motsvaras av diskonteringsränta före skatt i snitt i Sverige om 7,9 procent (7,6), i Norge 7,9 procent (8,2), i Finland 7,8 procent (7,1) och i Danmark 7,8 procent (7,7).



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

| Moderbolaget 2021, Mkr | Immateriella tillgångar, externt förvärvade: Övriga immateriella tillgångar | Immateriella tillgångar, internt utvecklade: Balanserade utvecklingsutgifter | Totalt |
|---|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 34 | 25 | 59 |
| Försäljningar | -28 | -25 | -53 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **6** | **–** | **6** |
| Ingående avskrivningar | -5 | -11 | -16 |
| Försäljningar | 4 | 11 | 15 |
| Avskrivningar [1] | -1 | | -1 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-2** | **–** | **-2** |
| **Utgående redovisat värde** | **4** | **–** | **4** |

| Moderbolaget 2020, Mkr | Immateriella tillgångar, externt förvärvade: Övriga immateriella tillgångar | Immateriella tillgångar, internt utvecklade: Balanserade utvecklingsutgifter | Totalt |
|---|---|---|---|
| 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** |

[1] Avskrivningar ingår i följande rad i resultaträkningen:

| Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Administrationskostnader | -1 | -8 |
| **Summa** | **-1** | **-8** |



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Not 16 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar består av ägda och leasade tillgångar.

| Koncernen, Mkr | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Materiella anläggningstillgångar – ägda | | 5 537 | 5 419 |
| Nyttjanderätter – leasade | 36 | 2 137 | 2 152 |
| **Summa** | | **7 674** | **7 571** |

| Koncernen 2021, Mkr | Byggnader och mark | Maskiner och inventarier | Pågående nyanläggningar | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 2 461 | 10 850 | 283 | 13 594 |
| Inköp | 80 | 698 | 250 | 1 028 |
| Inköp via förvärvade företag | 36 | 140 | | 176 |
| Försäljningar och utrangeringar | -56 | -346 | -91 | -493 |
| Omklassificering | 1 | 193 | -76 | 118 |
| Valutakursdifferens | 20 | 137 | 2 | 159 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **2 542** | **11 672** | **368** | **14 582** |
| Ingående avskrivningar | -1 080 | -7 087 | – | -8 167 |
| Ackumulerad avskrivning via förvärvade bolag | -3 | -54 | | -57 |
| Försäljningar och utrangeringar | 11 | 321 | | 332 |
| Avskrivningar | -84 | -839 | | -923 |
| Omklassificering | 2 | -119 | | -117 |
| Valutakursdifferens | -7 | -95 | | -102 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-1 161** | **-7 873** | **–** | **-9 034** |
| Ingående nedskrivningar | -2 | -6 | – | -8 |
| Försäljningar och utrangeringar | 2 | | | 2 |
| Nedskrivningar [1] | | -5 | | -5 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **0** | **-11** | **–** | **-11** |
| **Utgående redovisat värde** | **1 381** | **3 788** | **368** | **5 537** |



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

| 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** |

[1] Nedskrivningar redovisas på följande rad i resultaträkningen:

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Kostnader för produktion | -5 | – |
| **Summa** | **-5** | **–** |

Under året har låneutgifter aktiverats med 1 Mkr (2).

| | Maskiner och inventarier | |
|---|---|---|
| **Moderbolaget, Mkr** | **2021** | **2020** |
| Ingående anskaffningsvärde | 2 | 2 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **2** | **2** |
| Ingående avskrivningar | -1 | -1 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-1** | **-1** |
| **Utgående redovisat värde** | **1** | **1** |



Transaktion 09222115557466633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Not 17 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av ägda och leasade tillgångar.

| Koncernen, Mkr | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Förvaltningsfastigheter – ägda | | 36 | 111 |
| Nyttjanderätter – leasade | 36 | 19 | 19 |
| **Summa** | | **55** | **130** |

| Koncernen 2021, Mkr | Förvaltnings-fastigheter |
|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 138 |
| Försäljningar | -99 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **39** |
| Ingående avskrivningar | -17 |
| Försäljningar | 15 |
| Avskrivningar | -1 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-3** |
| Ingående nedskrivningar | -10 |
| Försäljningar | 10 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **–** |
| **Utgående redovisat värde** | **36** |

| Koncernen 2020, Mkr | Förvaltnings-fastigheter | 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** |

**Ackumulerade verkliga värden**
Vid årets slut uppgick det verkliga värdet till 56 Mkr jämfört med redovisat värde om 55 Mkr inklusive nyttjanderätter. Vid utgången av 2020 uppgick det verkliga värdet till 140 Mkr jämfört med redovisat värde om 130 Mkr. Verkligt värde på nyttjanderätterna (tomträtter), utöver redovisat värde, är inte väsentligt.

**Värderingsteknik, hierarki och väsentliga icke observerbar indata**
Verkliga värden har fastställts med en kombination av tillämpning av ortsprismetod, utifrån redovisade jämförelseköp och avkastningsmetod. Värderingen bygger på en intern värderingsmodell men externa värderingar inhämtas vid behov. Värderingen av ovanstående verkliga värden är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

**Påverkan på årets resultat**

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter | 6 | 11 |
| Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld) | -2 | -4 |
| Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld) | 0 | -1 |

# Not 18 Andelar i joint ventures

**Upplysning om väsentliga joint ventures i koncernen**
Fastighets AB Centur ägs till 50 procent. Bolaget ska äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter och bostäder.

Fastighets AB ML4 ägs till 50 procent. Bolaget ska 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 Värdshuset 5.

Skiab Invest AB ägs till 50 procent. Bolaget ska utveckla, äga och förvalta kommersiella fastigheter och bostäder i den skandinaviska fjällvärlden. Peab och SkiStars hälftenägda bolag Skiab Invest AB ingick i maj 2021 avtal om förvärv av tre lodger med ett fastighetsvärde om 737 Mkr samt byggrätter med ett värde om 305 Mkr från SkiStar. Peab och SkiStar har ägt och förvaltat tre lodger på svenska och norska fjällorter genom olika delägda bolag. Dessa har nu samlats i det hälftenägda bolaget Skiab Invest AB. Transaktionerna genomfördes under juli 2021.



Transaktion 09222115574863463927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, I S, MG, AR, SPS, KG

| | Väsentliga joint ventures 2021-12-31 | | | | | Väsentliga joint ventures 2020-12-31 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Koncernen, Mkr** | **Fastighets AB Centur** | **Fastighets AB ML4** | **Tornet Bostadspro-duktion AB** | **Point Hyllie Holding AB** | **Skiab Invest AB** | **Fastighets AB Centur** | **Fastighets AB ML4** | **Tornet Bostadspro-duktion AB** | **Point Hyllie Holding AB** |
| Nettoomsättning | 406 | 97 | 220 | 59 | 42 | 408 | 101 | 188 | 43 |
| | | | | | | | | | |
| Rörelseresultat [1] | 318 | 53 | 125 | 8 | 31 | 333 | 57 | 111 | -7 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -120 | -35 | -41 | -19 | -2 | -100 | -36 | -45 | -19 |
| Skatt | -35 | -6 | -18 | 1 | 5 | -61 | -5 | -16 | 3 |
| **Årets resultat** | **163** | **12** | **66** | **-10** | **34** | **172** | **16** | **50** | **-23** |
| **Övrigt totalresultat och årets totalresultat** | **163** | **12** | **66** | **-10** | **34** | **172** | **16** | **50** | **-23** |
| Avgår innehav utan bestämmande inflytande | -5 | | | | | -3 | | | |
| **Summa totalresultat efter avdrag för innehav utan bestämmande inflytande** | **158** | **12** | **66** | **-10** | **34** | **169** | **16** | **50** | **-23** |
| [1] Avskrivningar uppgår till | | 43 | 35 | 32 | 12 | | 43 | 26 | 31 |
| | | | | | | | | | |
| Anläggningstillgångar | | 204 | | | 51 | | 178 | 5 | |
| Förvaltningsfastigheter | 6 355 | 1 991 | 4 536 | 1 354 | 1 723 | 6 255 | 1 956 | 4 076 | 1 324 |
| Kortfristiga placeringar och likvida medel | 201 | 79 | 199 | 41 | 148 | 84 | 39 | 57 | 66 |
| Övriga omsättningstillgångar | 20 | 2 | 11 | 6 | 401 | 139 | 6 | 87 | 5 |
| **Summa tillgångar** | **6 576** | **2 276** | **4 746** | **1 401** | **2 323** | **6 478** | **2 179** | **4 225** | **1 395** |
| Långfristiga finansiella skulder | 4 825 | 1 959 | 3 310 | 990 | 1 104 | 4 902 | 1 901 | 2 849 | 995 |
| Övriga långfristiga skulder | 310 | 62 | 12 | | 1 | 281 | 58 | 24 | 1 |
| Kortfristiga finansiella skulder | | 85 | | | 10 | | 39 | | |
| Övriga kortfristiga skulder | 213 | 34 | 121 | 36 | 44 | 230 | 57 | 115 | 14 |
| **Summa skulder** | **5 348** | **2 140** | **3 443** | **1 026** | **1 159** | **5 413** | **2 055** | **2 988** | **1 010** |
| **Nettotillgångar** | **1 228** | **136** | **1 303** | **375** | **1 164** | **1 065** | **124** | **1 237** | **385** |
| Avgår innehav utan bestämmande inflytande | -22 | | -31 | | | -17 | | -31 | |
| **Nettotillgångar efter avdrag för innehav utan bestämmande inflytande** | **1 206** | **136** | **1 272** | **375** | **1 164** | **1 048** | **124** | **1 206** | **385** |
| | | | | | | | | | |
| **Koncernens andel av nettotillgångar vid årets ingång** | **524** | **62** | **402** | **192** | **55** | **440** | **54** | **335** | **204** |
| Andel av summa totalresultat | 79 | 6 | 21 | -5 | 17 | 84 | 8 | 17 | -12 |
| Förvärv | | | 2 | | | | | | |
| Tillskott / nyemission | 150 | | | | 510 | | | 50 | |
| Erhållen utdelning | -150 | | | | | | | | |
| **Koncernens andel av nettotillgångar vid årets utgång** | **603** | **68** | **425** | **187** | **582** | **524** | **62** | **402** | **192** |
| **Koncernens andel av orealiserad internvinst vid årets ingång** | **-44** | **-57** | **-23** | **-108** | **–** | **-39** | **-55** | **-20** | **-108** |
| Omklassificering av internvinst vid omstrukturering av delägt bolag | | | | | -89 | | | | |
| Eliminering av orealiserad vinst | -3 | 1 | -4 | -8 | | -5 | -2 | -3 | |
| **Koncernens andel av orealiserad internvinst vid årets utgång** | **-47** | **-56** | **-27** | **-116** | **-89** | **-44** | **-57** | **-23** | **-108** |
| **Redovisat värde vid årets utgång** | **556** | **12** | **398** | **71** | **493** | **480** | **5** | **379** | **84** |
| | | | | | | | | | |
| **Resultatet redovisas på följande rad i resultaträkningen:** | | | | | | | | | |
| Kostnader för produktion | 76 | 7 | 17 | -13 | 17 | 79 | 6 | 14 | -12 |
| **Summa** | **76** | **7** | **17** | **-13** | **17** | **79** | **6** | **14** | **-12** |
| | | | | | | | | | |
| **Redovisat värde fördelas på följande rad i balansräkningen:** | | | | | | | | | |
| Andelar i joint ventures | 556 | 12 | 398 | 71 | 493 | 480 | 5 | 379 | 84 |
| **Summa** | **556** | **12** | **398** | **71** | **493** | **480** | **5** | **379** | **84** |



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

## Upplysning om övriga joint ventures värde i koncernen

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Andel av totalresultat för övriga joint ventures** | **105** | **46** |
| **Resultatet fördelas på följande rader i resultaträkningen:** | | |
| Kostnader för produktion | 99 | 23 |
| Övriga rörelseintäkter | 6 | 23 |
| **Summa** | **105** | **46** |
| | | |
| **Redovisat värde av övriga joint ventures** | **693** | **741** |
| **Redovisat värde fördelas på följande rader i balansräkningen:** | | |
| Andelar i joint ventures | 797 | 865 |
| Övriga avsättningar [1)] | -87 | -108 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter [2)] | -17 | -16 |
| **Summa** | **693** | **741** |

[1)] Avser joint venture med negativt eget kapital.
[2)] Avser joint venture där nettot av eget kapital och internvinstelimminering är negativt.

| Företag | Organisationsnummer | Säte | Andel procent 2021 | Andel procent 2020 |
|---|---|---|---|---|
| Acturum Development AB | 556910-5488 | Stockholm | – | 50 |
| Blindheim Kran AS | 918 329 293 | Ålesund | 45 | 45 |
| Bondistranda Utvikling AS | 992 512 741 | Lysaker | 50 | 50 |
| Brekkeveien 5 Bolig AS | 991 935 177 | Lysaker | 50 | 50 |
| Byggutveckling Svenska AB | 556627-2117 | Linköping | 50 | 50 |
| Fastighets AB Centur | 556813-6369 | Stockholm | 50 | 50 |
| Fastighets AB ML4 | 556786-2155 | Malmö | 50 | 50 |
| Fastighets AB Tornet | 559008-2912 | Göteborg | 50 | 50 |
| Fjällvärme i Sälen AB | 556536-1895 | Malung-Sälen | 50 | 50 |
| Fløifjellet Eiendom AS | 915 467 407 | Tromsø | 50 | 50 |
| Fløtningen Park AS | 992 212 330 | Skien | 50 | 50 |
| Frenvikrønningen AS | 986 838 325 | Skien | 50 | 50 |
| Fri Sikt Volsdalsberga AS | 990 529 396 | Ulsteinvik | 40 | 40 |
| Forsøket Boliger AS | 919 440 694 | Tromsø | 50 | 50 |
| Galtungveien Eiendom AS | 927 660 407 | Halden | 50 | – |
| Hans Haslums Vei Utvikling AS | 914 498 937 | Lysaker | 50 | 50 |
| Hälsostaden Ängelholm Holding AB | 556790-5723 | Ängelholm | 33,3 | 33,3 |
| ITolv AB | 556513-2478 | Eksjö | 43,8 | 43,8 |
| Kaldslettneset AS | 911 692 058 | Tromsø | 50 | 50 |
| KB Älvhögsborg | 916899-2734 | Trollhättan | 50 | 50 |
| Kirkebakken Vest AS | 988 796 174 | Horten | 50 | 50 |
| Klosterfoss Utvikling AS | 991 043 829 | Skien | 50 | 50 |
| Kungsörs Grusaktiebolag | 556044-4134 | Kungsör | 50 | 50 |
| Lillegården Eiendom AS | 886 804 512 | Skien | 50 | 50 |
| Ljusta Projektutveckling AB | 556668-4899 | Sundsvall | – | 50 |
| Majorbygg AS | 912 077 020 | Skien | 50 | 50 |
| Medkila Nord AS | 998 565 545 | Harstad | 50 | 50 |
| Mountain Resort Trysil AS | 996 284 115 | Trysil | – | 50 |
| Myren Parkering AS | 912 024 733 | Skien | 26,4 | 26,4 |
| Nedre Holte AS | 985 911 495 | Harstad | 50 | 50 |
| Nordasfalt AS | 950 501 480 | Bodø | 50 | 50 |
| Nyheim Bolig AS | 822 156 282 | Tromsø | – | 50 |
| Nyheim Temp AS | 928 032 582 | Tromsø | 50 | – |
| PEKO Fastighets AB | 559220-8911 | Solna | 50 | – |
| PeKum AB | 559041-7464 | Kumla | 50 | 50 |
| Point Hyllie Holding AB | 559023-4034 | Solna | 50 | 50 |
| PPE Holding AB | 559003-7304 | Solna | 50 | 50 |
| PPE Holding i Borgholm AB | 559309-7768 | Kalmar | 50 | – |
| Runö Fastigheter Handelsbolag | 969723-2107 | Stockholm | 30 | 30 |
| Scandinavian Mountains AB | 556973-5631 | Malung-Sälen | 24,4 | 24,4 |
| Sicklaön Bygg Invest AB | 556911-5479 | Solna | 50 | 50 |
| Skiab Invest AB | 556848-5220 | Malung-Sälen | 50 | 50 |
| Skiab Invest AS | 915 659 454 | Trysil | – | 50 |
| Solligården Bolig DA | 913 765 516 | Lysaker | 50 | 50 |
| Solligården Næring AS | 913 764 862 | Lysaker | 50 | 50 |
| Stadsliden Utveckling AB | 556874-7413 | Umeå | 50 | 50 |
| Steindalen AS | 914 738 091 | Stjørdal | 33,3 | 33,3 |
| Storsvingen Vest AS | 999 210 953 | Hammerfest | 50 | 50 |
| Strömbrytaren Holding AB | 559116-6391 | Stockholm | 50 | 50 |
| Sydpartner AB | 556712-4952 | Ängelholm | 50 | 50 |
| Tomasjord Park AS | 983 723 853 | Tromsø | – | 50 |
| Tornet Bostadsproduktion AB | 556796-2682 | Stockholm | 33,3 | 33,3 |
| Trysil Hotellutvikling AS | 987 054 409 | Trysil | – | 50 |
| Trysil Suiter AS | 991 276 068 | Trysil | – | 50 |
| Tunveien Eiendom AS | 916 321 007 | Oslo | 50 | 50 |
| Umeå Mark & Exploatering AB | 556660-7064 | Umeå | 50 | 50 |
| Vardenbakken 99 AS | 998 347 211 | Oslo | 50 | 50 |
| Visio Råsunda Garage AB | 556952-9992 | Solna | 50 | 50 |
| Överby Holding AB | 559103-6818 | Solna | – | 50 |



Transaktion 09222115574856633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

## Not 19 Gemensam verksamhet

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

| Företag, Säte, Organisationsnummer | Andel procent 2021 | Andel procent 2020 |
|---|---|---|
| Dockan Exploatering AB, Malmö, 556594-2645 | 33,3 | 33,3 |
| Mälarstrandens Utvecklings AB, Västerås, 556695-5414 | 44,0 | 44,0 |

## Not 20 Räntebärande fordringar

### Långfristiga räntebärande fordringar

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Fordringar på koncernens joint ventures | 1 112 | 1 149 |
| Övriga räntebärande fordringar | 96 | 108 |
| **Summa** | **1 208** | **1 257** |

### Kortfristiga räntebärande fordringar

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Fordringar på koncernens joint ventures | 72 | 73 |
| Övriga räntebärande fordringar | 270 | 12 |
| **Summa** | **342** | **85** |

## Not 21 Värdepappersinnehav

### Långfristiga värdepappersinnehav

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet | | |
| Onoterade fonder | 32 | 37 |
| Onoterade aktier och andelar | 23 | 23 |
| **Summa** | **55** | **60** |

## Not 22 Övriga fordringar

### Övriga långfristiga fordringar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| Fordringar hos koncernens joint ventures | 1 | 32 | | |
| Fordringar sålda fastigheter | 49 | 9 | | |
| Förskott, handpenning | 19 | 40 | | |
| Övriga långfristiga fordringar | 40 | 62 | | |
| **Summa** | **109** | **143** | **–** | **–** |

### Övriga kortfristiga fordringar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| Fordringar hos koncernens joint ventures | 93 | 4 | – | – |
| Fordringar sålda fastigheter | 633 | 480 | – | – |
| Förskott, handpenning | 71 | 12 | – | – |
| Mervärdesskatt, övriga skatter | 170 | 216 | 0 | 27 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 77 | 98 | 2 | 3 |
| Derivat som innehas för säkring | 8 | 5 | – | – |
| **Summa** | **1 052** | **815** | **2** | **30** |

## Not 23 Projekt- och exploateringsfastigheter

Projekt- och exploateringsfastigheter består av ägda och leasade tillgångar.

| Koncernen, Mkr | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Projekt- och exploateringsfastigheter | | | |
| – ägda | | 15 932 | 13 670 |
| Nyttjanderätter – leasade | 36 | 326 | 404 |
| **Summa** | | **16 258** | **14 074** |

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Bostadsbyggrätter | 6 609 | 5 262 |
| Kommersiella byggrätter | 604 | 584 |
| Pågående bostadsprojekt | 7 018 | 5 985 |
| Pågående hyresrättsprojekt i Sverige | 616 | 1 023 |
| Pågående kommersiella projekt | 457 | 216 |
| Färdigställda fastigheter | 123 | 311 |
| Övrigt | 505 | 289 |
| **Summa** | **15 932** | **13 670** |

Projekt- och exploateringsfastigheter är under året nedskrivna med 18 Mkr (31). Under året har låneutgifter aktiverats med 139 Mkr (181). Räntesatsen på de aktiverade låneutgifterna är 2,2 procent (2,2).

### Återvinning

Av projekt- och exploateringsfastigheters redovisade värde om 15 932 Mkr (13 670) förväntas cirka 5 600 Mkr (cirka 3 400) återvinnas genom försäljning efter mer än 12 månader efter balansdagen. Resterande del förväntas återvinnas inom 12 månader efter balansdagen.

## Not 24 Varulager

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Råvaror och förnödenheter | 495 | 569 |
| Varor under tillverkning | 4 | 2 |
| Färdiga varor och handelsvaror | 819 | 698 |
| **Summa** | **1 318** | **1 269** |

## Not 25 Kundfordringar

Totala kundfordringar uppgick till 7 802 Mkr (7 482). Affärsområde Bygg, Anläggning och Industri har ökat kundfordringarna medan affärsområde Projektutveckling har minskat kundfordringarna i jämförelse med 2020. För mer information om kundfordringar se not 35.

Kundfordringar är nedskrivna i resultaträkningen med konstaterade och befarade kundförluster om totalt 14 Mkr (20). Konstaterade kundförluster uppgick till 13 Mkr (12) i koncernen, varav 2 Mkr var nedskrivna 2020. 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.



Transaktion 09222115574863833927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Not 26 Entreprenaduppdrag

**Upparbetade men ej fakturerade intäkter**

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader | 39 416 | 38 025 |
| Fakturering på ej avslutade entreprenader | -37 838 | -35 987 |
| **Summa** | **1 578** | **2 038** |

**Fakturerade men ej upparbetade intäkter**

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Fakturering på ej avslutade entreprenader | 53 717 | 55 948 |
| Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader | -49 361 | -51 994 |
| **Summa** | **4 356** | **3 954** |

**Förändring av kontraktsbalanser**

| | 2021 | | 2020 | |
|---|---|---|---|---|
| Koncernen, Mkr | 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 | | 3 954 | | 4 859 |
| Fakturering under året, reducerad med belopp som redovisats som intäkt under året | | -4 356 | | -3 954 |
| Överföring från upparbetad men ej fakturerad intäkt vid periodens början till kundfordringar | -2 038 | | -2 387 | |
| Upparbetning under året, reducerad med belopp som fakturerats under året | 1 578 | | 2 038 | |
| Valutakursdifferenser | 19 | -47 | -20 | -87 |

Intäkter som redovisas under rapportperioden från uppfyllda prestationsåtaganden under tidigare perioder uppgick till -249 Mkr (-207).

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 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Upplupna rörelseintäkter | 137 | 128 | – | – |
| Upplupna ränteintäkter | 0 | 2 | – | – |
| Förutbetalda hyror | 55 | 32 | – | – |
| Förutbetalda omkostnader | 149 | 170 | 9 | 10 |
| Övrigt | 142 | 182 | – | – |
| **Summa** | **483** | **514** | **9** | **10** |



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Not 28 Eget kapital

## Aktier och aktiekapital

| Koncernen | A-aktier | B-aktier | Totalt antal emitterade fullt betalda aktier | Aktiekapital, kronor |
|---|---|---|---|---|
| Emitterade per 1 januari 2021 | 34 319 957 | 261 729 773 | 296 049 730 | 1 583 866 056 |
| **Emitterade per 31 december 2021** | **34 319 957** | **261 729 773** | **296 049 730** | **1 583 866 056** |

En A-aktie berättigar till 10 röster och en B-aktie till 1 röst. Alla aktierna har ett kvotvärde på 5,35 kr. För de aktier som finns i eget förvar (se nedan) är alla rättigheter upphävda fram 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] | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| 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 hänförbart 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 5,00 kr per aktie (4,50), totalt kronor 1 474 813 730 (1 327 332 357) beräknat på antalet utestående aktier. Den totala utdelningen beräknas på vid utdelningstillfället utestående aktier. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 5 maj 2022.

**Moderbolaget**
**Bundna fonder**
Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

*Reservfond*
Syftet med reservfonden har varit att spara en del av nettovinsten, som inte går åt för täckning av balanserad förlust. Belopp som före 1 januari 2006 tillförts överkursfonden har överförts till och ingår i reservfonden.

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

**Fritt eget kapital**
Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

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

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



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Not 29 Räntebärande skulder

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Räntebärande långfristiga skulder | 5 281 | 4 289 |
| Räntebärande långfristiga skulder, projektfinansiering | 346 | 75 |
| Räntebärande kortfristiga skulder | 2 386 | 2 647 |
| Räntebärande kortfristiga skulder, projektfinansiering | 7 003 | 4 981 |
| **Summa** | **15 016** | **11 992** |

## Långfristiga skulder

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Banklån [1] | 1 289 | 1 943 |
| Obligationer | 2 447 | 500 |
| Leasingskulder | 1 891 | 1 921 |
| **Summa** | **5 627** | **4 364** |

[1] Varav 346 Mkr (75) utgörs av projektfinansiering.

## Kortfristiga skulder

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Banklån [1] | 1 936 | 2 221 |
| Företagscertifikat | 1 206 | 110 |
| Obligationer | 299 | 1 749 |
| Leasingskulder | 528 | 521 |
| Skulder i svenska bostadsrättsföreningar [2] | 5 409 | 3 027 |
| Övriga skulder | 11 | – |
| **Summa** | **9 389** | **7 628** |

[1] Varav 1 594 Mkr (1 954) utgörs av projektfinansiering.
[2] Skulder i svenska bostadsrättsföreningar utgör i sin helhet projektfinansiering.

## Förändring av skulder

| | | | Ej kassaflödespåverkande poster | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Koncernen, Mkr | 2020-12-31 | Kassaflöde | Nya leasingavtal | Förvärv [1] | Övriga förändringar | Valutakursdifferens | 2021-12-31 |
| Banklån | 4 164 | -1 112 | | 68 | | 105 | 3 225 |
| Företagscertifikat | 110 | 1 088 | | | | 8 | 1 206 |
| Obligationer | 2 249 | 497 | | | | | 2 746 |
| Leasingskulder | 2 442 | -622 | 653 | 55 | -148 [2] | 39 | 2 419 |
| Skulder i svenska bostadsrättsföreningar | 3 027 | 2 382 | | | | | 5 409 |
| Övriga skulder | – | 1 | | 10 | | | 11 |
| **Summa** | **11 992** | **2 234** | **653** | **133** | **-148** | **152** | **15 016** |

| | | | Ej kassaflödespåverkande poster | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Koncernen, Mkr | 2019-12-31 | Kassaflöde | Nya leasingavtal | Förvärv [1] | Avyttringar | Utdelning Annehem Fastigheter | Övriga förändringar | Valutakursdifferens | 2020-12-31 |
| 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] | -99 | 2 442 |
| Skulder i svenska bostadsrättsföreningar | 5 667 | -2 640 | | | | | | | 3 027 |
| **Summa** | **14 777** | **-3 024** | **1 482** | **407** | **-19** | **-1 173** | **-18** | **-440** | **11 992** |

[1] Förvärvade skulder inkluderar skulder övertagna vid både rörelse- och tillgångsförvärv.
[2] Avser förlängningar, indexförändringar och avslut av kontrakt.

| Moderbolaget, Mkr | 2020-12-31 | Kassaflöde [1] | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| Skulder koncernföretag | 2 697 | -416 | 2 281 |
| **Summa** | **2 697** | **-416** | **2 281** |

| Moderbolaget, Mkr | 2019-12-31 | Kassaflöde [1] | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| Skulder koncernföretag | 2 791 | -94 | 2 697 |
| **Summa** | **2 791** | **-94** | **2 697** |

[1] Förändring av lån enligt kassaflödesanalysen uppgår till -416 Mkr (-49), vilket även inkluderar förändring av saldo på koncernkonto med – Mkr (45).



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

## Not 30 Pensioner

**Förmånsbestämda planer**
Förmånsbestämda planer består av ITP 2-planen för tjänstemän i Sverige som tryggas genom försäkring i Alecta. Då Alecta ej kan lämna erforderlig information för att kunna redovisa ITP 2-planen som förmånsbestämd plan redovisas denna som avgiftsbestämd (se nedan).

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2021 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 149 Mkr (183). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,71 procent (0,60) respektive 0,66 procent (0,66).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2021 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (148).

**Avgiftsbestämda planer**
Koncernen har avgiftsbestämda pensionsplaner som helt bekostas av företagen. Betalning till dessa planer sker löpande enligt reglerna i respektive plan.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| Kostnader för avgiftsbestämda planer | 996 | 939 | 54 | 45 |
| *Varav ITP 2-plan finansierad i Alecta* | 187 | 190 | 9 | 9 |

## Not 31 Avsättningar

**Avsättningar som är långfristiga skulder**

| **Koncernen, Mkr** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Garantikostnader | 650 | 747 |
| Återställningskostnader | 333 | 366 |
| Löneskatt på pensionskostnader | 151 | 148 |
| Tvister | 13 | 12 |
| Åtagande i joint ventures | 87 | 108 |
| Övrigt | 79 | 100 |
| **Summa** | **1 313** | **1 481** |

**Avsättningar som är kortfristiga skulder**

| **Koncernen, Mkr** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Ej upparbetad befarad förlust | 66 | 23 |
| Garantikostnader | 107 | 103 |
| Tvister | 25 | 15 |
| Övrigt | 42 | 48 |
| **Summa** | **240** | **189** |

**Avsättningar**

| **Moderbolaget, Mkr** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Löneskatt på pensionskostnader | 45 | 43 |
| **Summa** | **45** | **43** |



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

| Koncernen 2021, Mkr | Ej upparbetad befarad förlust | Garantikostnader | Återställningskostnader | Löneskatt på pensionskostnader | Tvister | Åtagande i joint ventures | Övrigt | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Redovisat värde vid årets ingång | 23 | 850 | 366 | 148 | 27 | 108 | 148 | 1 670 |
| Avsättningar som gjorts under året | 46 | 516 | 24 | 52 | 19 | 21 | 32 | 710 |
| Belopp som tagits i anspråk under året | -3 | -595 | -27 | -19 | -9 | -44 | -59 | -756 |
| Avsättningar i förvärvade företag | | 1 | 4 | | | | | 5 |
| Outnyttjade belopp som har återförts under året | | -23 | -41 | -30 | | | -2 | -96 |
| Valutakursdifferens | | 8 | 7 | | 1 | 2 | 2 | 20 |
| **Redovisat värde vid årets utgång** | **66** | **757** | **333** | **151** | **38** | **87** | **121** | **1 553** |
| Varav långfristig del av avsättningarna | | 650 | 333 | 151 | 13 | 87 | 79 | 1 313 |
| Varav kortfristig del av avsättningarna | 66 | 107 | | | 25 | | 42 | 240 |

| Koncernen 2020, Mkr | Ej upparbetad befarad förlust | Garantikostnader | Återställningskostnader | 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 |

| Moderbolaget, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Redovisat värde vid årets ingång | 43 | 41 |
| Avsättningar som gjorts under året | 20 | 14 |
| Belopp som tagits i anspråk under året | -15 | -12 |
| Outnyttjade belopp som har återförs under året | -3 | – |
| **Redovisat värde vid årets utgång** | **45** | **43** |
| Varav långfristig del av avsättningarna | 45 | 43 |

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

**Garantikostnader**
Avser beräknad kostnad för att åtgärda fel och brister avseende avslutade projekt som uppkommer under projektens garantitid 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.



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, JS, LS, MG, AR, SPS, KG

## Not 32 Övriga skulder

**Övriga långfristiga skulder**

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| Derivat som innehas för säkring | 0 | 8 | | |
| Skulder förvärvade fastigheter | 153 | – | | |
| Övriga skulder | 119 | 80 | | |
| **Summa** | **272** | **88** | – | – |

**Övriga kortfristiga skulder**

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| Skulder till joint ventures | 41 | 14 | | |
| Villkorad köpeskilling | 2 | – | | |
| Källskatt, sociala avgifter | 406 | 355 | 8 | 4 |
| Mervärdesskatt | 727 | 657 | 1 | 4 |
| A-conto pågående arbete | 852 | 1 251 | | |
| Derivat som innehas för säkring | 4 | 4 | | |
| Skulder förvärvade fastigheter | 375 | 139 | | |
| Övriga skulder | 135 | 188 | | |
| **Summa** | **2 542** | **2 608** | **9** | **8** |

## Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| Lönekostnader | 1 912 | 1 831 | 58 | 45 |
| Sociala avgifter | 547 | 545 | 37 | 32 |
| Rörelsekostnader | 1 730 | 1 896 | 4 | 7 |
| Negativa värde joint ventures [1] | 17 | 16 | – | – |
| Räntekostnader | 7 | 6 | – | – |
| Hyresintäkter | 45 | 51 | – | – |
| **Summa** | **4 258** | **4 345** | **99** | **84** |

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

## Not 34 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

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

Koncernens onoterade aktieinnehav värderas till verkligt värde. 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 2021 uppgår koncernens villkorade köpeskillingar till 2 Mkr (–).

Vid beräkningen av verkligt värde på räntebärande fordringar och skulder samt ränteswappar har diskontering skett av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för återstående löptider. Vid beräkning av verkligt värde på valutaswappar har balansdagens avistakurser använts. För icke räntebärande tillgångs- och skuldposter såsom kundfordringar och leverantörsskulder med en kvarvarande livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Nedanstående tabell visar redovisat värde jämfört med bedömt verkligt värde per typ av finansiell tillgång och skuld.



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

| Koncernen, Mkr | Värderade till verkligt värde via resultaträkningen 2021 | 2020 | Derivat som används i säkringsredovisning 2021 | 2020 | Upplupet anskaffningsvärde 2021 | 2020 | Summa redovisat värde 2021 | 2020 | Verkligt värde 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | | | | | | | | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 55 | 60 | | | | | 55 | 60 | 55 | 60 |
| Räntebärande långfristiga fordringar | | | | | 1 208 | 1 257 | 1 208 | 1 257 | 1 211 | 1 259 |
| Övriga långfristiga fordringar | 0 | | | | 69 | 72 | 69 | 72 | 69 | 72 |
| Kundfordringar | | | | | 7 802 | 7 482 | 7 802 | 7 482 | 7 802 | 7 482 |
| Räntebärande kortfristiga fordringar | | | | | 342 | 85 | 342 | 85 | 342 | 85 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | 0 | 2 | 0 | 2 | 0 | 2 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 8 | 5 | | | 748 | 510 | 756 | 515 | 756 | 515 |
| Likvida medel | | | | | 2 951 | 968 | 2 951 | 968 | 2 951 | 968 |
| **Summa finansiella tillgångar** | **63** | **65** | **–** | **–** | **13 120** | **10 376** | **13 183** | **10 441** | **13 186** | **10 443** |
| | | | | | | | | | | |
| **Finansiella skulder** | | | | | | | | | | |
| Räntebärande långfristiga skulder | | | | | 5 281 | 4 289 | 5 281 | 4 289 | 5 281 | 4 289 |
| Räntebärande långfristiga skulder, projektfinansiering | | | | | 346 | 75 | 346 | 75 | 346 | 75 |
| Övriga långfristiga skulder | 0 | | | 8 | 188 | 80 | 188 | 88 | 188 | 88 |
| Räntebärande kortfristiga skulder | | | | | 2 386 | 2 647 | 2 386 | 2 647 | 2 386 | 2 647 |
| Räntebärande kortfristiga skulder, projektfinansiering | | | | | 7 003 | 4 981 | 7 003 | 4 981 | 7 003 | 4 981 |
| Leverantörsskulder | | | | | 4 992 | 4 687 | 4 992 | 4 687 | 4 992 | 4 687 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | 7 | 6 | 7 | 6 | 7 | 6 |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 | 4 | 2 | | 287 | 115 | 293 | 119 | 293 | 119 |
| **Summa finansiella skulder** | **4** | **4** | **2** | **8** | **20 490** | **16 880** | **20 496** | **16 892** | **20 496** | **16 892** |
| Oredovisade vinster/förluster [1] | | | | | | | | | 3 | 2 |

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

| Moderbolaget, Mkr | Värderade till verkligt värde via resultaträkningen 2021 | 2020 | Upplupet anskaffningsvärde 2021 | 2020 | Summa redovisat värde 2021 | 2020 | Verkligt värde 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | | | | | | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kundfordringar | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kortfristiga fordringar koncernföretag | | | 2 271 | 1 655 | 2 271 | 1 655 | 2 271 | 1 655 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | | 1 | 3 | 1 | 3 | 1 | 3 |
| Likvida medel | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Summa finansiella tillgångar** | **0** | **0** | **2 272** | **1 658** | **2 272** | **1 658** | **2 272** | **1 658** |
| | | | | | | | | |
| **Finansiella skulder** | | | | | | | | |
| Långfristiga skulder till koncernföretag | | | 2 281 | 2 697 | 2 281 | 2 697 | 2 281 | 2 697 |
| Leverantörsskulder | | | 20 | 36 | 20 | 36 | 20 | 36 |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | | | 269 | 129 | 269 | 129 | 269 | 129 |
| **Summa finansiella skulder** | **0** | **0** | **2 570** | **2 862** | **2 570** | **2 862** | **2 570** | **2 862** |



Transaktion 09222115574863463927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

**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.

| | Nivå 2 | | Nivå 3 | | Summa | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Koncernen, Mkr** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| **Finansiella tillgångar** | | | | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | | | 55 | 60 | 55 | 60 |
| *Varav onoterade aktier och andelar* | | | *23* | *23* | *23* | *23* |
| *Varav onoterade fonder* | | | *32* | *37* | *32* | *37* |
| Övriga kortfristiga fordringar | 8 | 5 | | | 8 | 5 |
| *Varav valutaderivat* | *1* | | | | *1* | – |
| *Varav råvarusäkring med termin* | *7* | *5* | | | *7* | *5* |
| **Summa finansiella tillgångar** | **8** | **5** | **55** | **60** | **63** | **65** |
| | | | | | | |
| **Finansiella skulder** | | | | | | |
| Övriga långfristiga skulder | | 8 | | | – | 8 |
| *Varav ränteswappar* | | *8* | | | – | *8* |
| Övriga kortfristiga skulder | 6 | 4 | | | 6 | 4 |
| *Varav ränteswappar* | *2* | | | | *2* | – |
| *Varav valutaderivat* | *1* | *2* | | | *1* | *2* |
| *Varav råvarusäkring med termin* | *1* | *2* | | | *1* | *2* |
| *Varav villkorad köpeskilling* | *2* | | | | *2* | – |
| **Summa finansiella skulder** | **6** | **12** | **–** | **–** | **6** | **12** |

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

| | Långfristiga värdepappersinnehav | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Onoterade fonder | | Onoterade aktier och andelar | |
| **Koncernen, Mkr** | **31 dec 2021** | **31 dec 2020** | **31 dec 2021** | **31 dec 2020** |
| **Ingående balans** | **37** | **58** | **23** | **24** |
| Investeringar | 4 | 4 | | |
| Försäljningar | | | | -1 |
| Erhållen utdelning | -12 | -21 | | |
| Redovisat i periodens resultat | | | | |
| Finansnetto | 3 | -4 | | |
| **Utgående balans** | **32** | **37** | **23** | **23** |

| | Villkorad köpeskilling | |
|---|---|---|
| **Koncernen, Mkr** | **31 dec 2021** | **31 dec 2020** |
| **Ingående balans** | **–** | **1** |
| Periodens förvärv | 2 | – |
| Årets utbetalningar | – | -1 |
| **Utgående balans** | **2** | **–** |

[1] Redovisas i finansnettot.

De villkorade köpeskillingarna kommer att uppgå från 0 till maximalt 6 Mkr.



Transaktion 09222115557468633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Not 35 Finansiella risker och finanspolicy

**Finansförvaltningen**
Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i 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.

**Likviditetsrisk**
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 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Kassa och bankplaceringar | 2 951 | 968 |
| Outnyttjade checkräkningskrediter | 400 | 951 |
| Övriga outnyttjade kreditlimiter | 8 445 | 7 013 |
| Likviditetsåtagande för utestående företagscertifikat | -1 206 | -110 |
| **Summa** | **10 590** | **8 822** |

**Finansieringsrisk**
Peabs Finanspolicy innehåller riktlinjer och regler för förvaltningen av koncernens räntebärande skulder. Finanspolicyn omfattar dock inte regelverk avseende räntebärande skulder i svenska bostadsrättsföreningar eller leasingskulder 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 Finanspolicyn 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 58 månader (60), på ej utnyttjade krediter 32 månader (28) samt på totala beviljade krediter 45 månader (43). 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 455 Mkr (1 393) 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 2021.

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 nominellt 118 MEUR (11) motsvarande 1 207 Mkr (110).

Peab har sedan 2012 ett MTN-program med en låneram på 5 miljarder kronor. Under 2021 har nya obligationslån emitterats om 2 250 Mkr (750) under MTN-programmet medan obligationslån om nominellt 1 750 Mkr (750) förfallit under året. Vid årsskiftet hade Peab utestående obligationslån uppgående till nominellt 2 750 Mkr (2 250). Av de nya obligationslånen på 2 250 Mkr var 1 500 Mkr gröna obligationer. Medlen från den gröna emissionen används till att finansiera investeringar inom gröna och energieffektiva byggnader, ECO-produkter och mer miljöanpassad produktion, gröna transporter samt vatten- och avfallshantering. Emissionen av gröna obligationer gjordes inom ramen för Peabs svenska MTN-program och det under året utgivna ramverket för grön finansiering. Ramverket har granskats av det oberoende bolaget CICERO Shades of Green, som klassificerar det enligt nivån "medium green".

Totala beviljade kreditlöften, exklusive del av certifikatprogrammet som ej utnyttjats och exklusive ej utnyttjad del av MTN-programmet, uppgick den 31 december 2021 till 16 732 Mkr (15 121). Utav totala beviljade kreditlöften var 7 887 Mkr (7 157) utnyttjade.



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

**Löptidsanalys finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta**

| Koncernen 2021, Mkr | Valuta | Medel-ränta på balans-dagen, % | Nominellt belopp ursprunglig valuta | Belopp SEK | Förfall 2022 | Förfall 2023 | Förfall 2024 | Förfall 2025 | Förfall 2026 | Förfall 2027- |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Banklån | SEK | 1,3 | 683 | 683 | 244 | 207 | 130 | 75 | 27 | |
| Banklån | NOK | 2,3 | 992 | 1 017 | 611 | 157 | 19 | 17 | 21 | 192 |
| Banklån | EUR | 0,6 | 127 | 1 301 | 16 | 12 | 28 | 86 | 119 | 1 040 |
| Banklån | DKK | 1,0 | 224 | 308 | 308 | | | | | |
| Företagscertifikat | EUR | 0,1 | 118 | 1 207 | 1 207 | | | | | |
| Obligationslån | SEK | 1,1 | 2 853 | 2 852 | 331 | 227 | 1 023 | 514 | 757 | |
| Övriga skulder | NOK | 1,2 | 11 | 11 | 5 | 6 | | | | |
| Leasingskulder [1] | SEK | 1,6 | 441 | 441 | 120 | 162 | 131 | 20 | 5 | 3 |
| Leasingskulder [1] | NOK | 2,5 | 171 | 175 | 60 | 47 | 31 | 21 | 8 | 8 |
| Leasingskulder [1] | EUR | 2,8 | 11 | 112 | 18 | 28 | 23 | 18 | 14 | 11 |
| Leasingskulder [1] | DKK | 1,1 | 10 | 13 | 4 | 4 | 4 | 1 | | |
| **Summa räntebärande finansiella skulder enligt finanspolicy** | | | | **8 120** | **2 924** | **850** | **1 389** | **752** | **951** | **1 254** |
| Leasingskulder [2] | SEK | 2,3 | 964 | 964 | 199 | 163 | 125 | 88 | 79 | 310 |
| Leasingskulder [2] | NOK | 3,7 | 240 | 246 | 60 | 48 | 34 | 26 | 21 | 57 |
| Leasingskulder [2] | EUR | 3,5 | 107 | 1 098 | 102 | 86 | 61 | 53 | 38 | 758 |
| Leasingskulder [2] | DKK | 2,0 | 11 | 15 | 7 | 4 | 2 | 1 | 1 | 0 |
| Banklån i svenska bostadsrättsföreningar [3] | SEK | 1,9 | 5 538 | 5 538 | 2 256 | 2 510 | 772 | | | |
| **Summa räntebärande finansiella skulder, enligt IFRS** | | | | **15 981** | **5 548** | **3 661** | **2 383** | **920** | **1 090** | **2 379** |
| | | | | | | | | | | |
| Leverantörsskulder | SEK | | 3 780 | 3 780 | 3 780 | | | | | |
| Leverantörsskulder | NOK | | 764 | 783 | 783 | | | | | |
| Leverantörsskulder | EUR | | 32 | 326 | 326 | | | | | |
| Leverantörsskulder | DKK | | 75 | 103 | 103 | | | | | |
| Övriga skulder | SEK | | 444 | 444 | 256 | 48 | 13 | 64 | 63 | |
| Övriga skulder | NOK | | 30 | 31 | 31 | | | | | |
| Derivat | | | | 4 | 4 | | 0 | | | |
| **Summa icke räntebärande finansiella skulder** | | | | **5 471** | **5 283** | **48** | **13** | **64** | **63** | |
| **Summa finansiella skulder** | | | | **21 452** | **10 831** | **3 709** | **2 396** | **984** | **1 153** | **2 379** |

[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 2027 anges betalningarna odiskonterade, men för perioden 2027 och senare anges det diskonterade värdet av återstående betalningar eftersom en tomträtt utgör en evig förpliktelse att betala tomträttsavgäld. Per den 31 december 2021 uppgick koncernens leasingskulder för tomträtter till 359 Mkr (442), se vidare not 36 Leasing.

[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, vilket i praktiken innebär kortare tid än vad som anges i tabellen ovan.



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

| Koncernen 2020, Mkr | Valuta | Medelränta på balans-dagen, % | 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 36 Leasing.

[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, vilket i praktiken innebär kortare tid än vad som anges i tabellen ovan.



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

**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 2021 fanns ränteswappar om totalt 250 Mkr (250) med löptid om 1 månad och till en effektiv ränta om 2,5 procent (2,5) enligt nedanstående tabell. I ränteswappen betalar Peab fast ränta samt erhåller rörlig ränta (Stibor 3 månader). Swapavtalet redovisas till verkligt värde vid bokslutstillfällena. Per 31 december 2021 var ränteswappens verkliga värde -2 Mkr (-8).

**Räntederivat**

| Mkr | Valuta | Effektiv-ränta % | Belopp SEK | Förfall 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Ränteswappar 2021-12-31 | SEK | 2,5 | 250 | 250 |
| Ränteswappar 2020-12-31 | SEK | 2,5 | 250 | 250 |

Räntebärande skulder exklusive svenska bostadsrättsföreningar och tillkommande leasingskulder enligt IFRS 16 uppgick den 31 december 2021 till 7 887 Mkr (7 157). De räntebärande utnyttjade krediterna med en löptid längre än 12 månader var 4 230 Mkr (2 876) och de med en löptid kortare än 12 månader var 3 657 Mkr (4 281).

Som framgår av nedanstående sammanställning löper 7 545 Mkr (6 781) av koncernens utnyttjade krediter, inklusive derivat med en räntebindning som är kortare än ett år. Räntebärande tillgångsposter inklusive likvida medel uppgick totalt till 4 501 Mkr (2 310), varav 3 055 Mkr (1 124 ) löper med en kort räntebindningstid. Nettot av utnyttjade krediter och räntebärande tillgångsposter med en kort räntebindningstid som är kortare än ett år uppgick till 4 490 Mkr (5 657). 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 2021-12-31**

| Räntebindningstid | Belopp, Mkr | Genomsnittlig effektiv ränta procent | Andel, procent |
|---|---|---|---|
| 2022 | 7 545 | 1,4 | 96 |
| 2023- | 342 | 1,7 | 4 |
| **Summa** | **7 887** | **1,4** | **100** |

**Räntebindning på utnyttjade krediter inklusive derivatinstrument 2021-12-31**

| Räntebindningstid | Belopp, Mkr | Genomsnittlig effektiv ränta procent | Andel, procent |
|---|---|---|---|
| 2022 | 7 545 | 1,4 | 96 |
| 2023- | 342 | 1,7 | 4 |
| **Summa** | **7 887** | **1,4** | **100** |

**Ränterisk i banklån i svenska bostadsrättsföreningar**
Ränta på banklån som tagits upp av svenska bostadsrättföreningar 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 2021 fördelade sig upplåningen inklusive leasing och skulder i svenska bostadsrättsföreningar men exklusive valuta- och räntederivat enligt följande:

| | 2021-12-31 | | 2020-12-31 | |
|---|---|---|---|---|
| | Lokal valuta i miljoner | Mkr | Lokal valuta i miljoner | Mkr |
| SEK | 10 104 | 10 104 | 7 214 | 7 214 |
| EUR | 312 | 3 190 | 348 | 3 490 |
| NOK | 1 353 | 1 388 | 1 096 | 1 046 |
| DKK | 243 | 334 | 179 | 242 |
| **Summa** | | **15 016** | | **11 992** |

För att hantera temporära likviditetsbehov i Peabs utländska verksamheter utges interna lån från Peab Finans AB. För att eliminera valutarisken kan valutaswappar användas. Vid utgången av 2021 fanns inga utestående valutaswappar avseende finansiell exponering. Valutakursdifferenser i finansnettot från finansiella exponeringar uppgick under året till 7 Mkr (-90). Kursdifferenserna har till största delen uppstått på fordringar på dotterbolag i Norge och Finland och har ingen kassaflödeseffekt. Valutakursdifferenser i rörelseresultatet uppgick till -1 Mkr (2).

**Exponering av nettotillgångar i utländsk valuta**
Den omräkningsexponering som uppkommer genom investeringar i utländska nettotillgångar kan kurssäkras genom upptagande av lån i utländsk valuta eller genom terminssäkringar. Vid utgången av 2021 samt 2020 fanns inga säkringar av utländska nettotillgångar.

**Utländska nettotillgångar**

| Lokal valuta i miljoner | 2021 | Varav säkrat | 2020 | Varav säkrat |
|---|---|---|---|---|
| NOK | 2 239 | – | 2 187 | – |
| EUR | 166 | – | 146 | – |
| DKK | 2 | – | 17 | – |
| PLN | 0 | – | 0 | – |

En förändring av Euro-kursen per 31 december 2021 med tio procent skulle innebära en omräkningseffekt av det egna kapitalet med 170 Mkr (146). En motsvarande förändring av den norska kronan respektive den danska kronan skulle ge en omräkningseffekt av det egna kapitalet med 230 Mkr (209) respektive 0 Mkr (2).

Årets omräkningsdifferens i eget kapital (nettotillgångar i utländska verksamheter) uppgick till 184 Mkr (-172).

**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 utgången av 2021 fanns kurssäkringar avseende prognostiserade valutaflöden om 15 MEUR (5) och 25 MPLN (2). Peab tillämpade inte säkringsredovisning för dessa säkringar.



Transaktion 09222115557466633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

**Råvarurisk**
Bitumen är ett bindemedel vid asfalttillverkning och är den enskilt största kostnadsposten inom asfaltverksamheten. Peabs asfaltsverksamhet är exponerad mot förändringar i bitumenpriset vilket har direkt påverkan på intjäning och marginaler. Priset på bitumen följer i stort det specifika oljeprisindexet HSFO. En del av kundkontrakten har prisklausuler där förändring av bitumenpris regleras i kontraktet.

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. Peab hanterar prisrisken på bitumenkomponenten genom att säkra inköp med externa derivat.
2. Lagerrisk på grund av ledtider. Peab förvarar bitumen i olika depåer under lågsäsongen. Peab hanterar prisrisken på bitumenkomponenten genom att säkra försäljning med externa derivat.

Riskerna med fastprisförsäljning respektive lager hanteras av Peab Finans via oljeterminer. Per 31 december 2021 fanns utestående terminer med HSFO som underliggande variabel. Peab tillämpade inte säkringsredovisning för de utestående terminerna per 31 december 2021. Exponeringen framgår enligt tabell nedan.

**31 december 2021**

| **Fastpriskontrakt** | **Totalt** | **<3 mån** | **3 mån-1 år** | **>1 år** |
|---|---|---|---|---|
| Inköp av Bitumen/via HSFO- kontrakt, ton | 12 851 | 3 644 | 6 985 | 2 222 |
| Verkligt värde derivatkontrakt, Mkr | 6 | 1 | 4 | 1 |

| **Lagerkontrakt** | **Totalt** | **<3 mån** | **3 mån-1 år** | **>1 år** |
|---|---|---|---|---|
| Försäljning av Bitumen/ via HSFO- kontrakt, ton | 23 110 | 4 301 | 18 809 | – |
| Verkligt värde derivatkontrakt, Mkr | – | – | – | – |

**31 december 2020**

| **Fastpriskontrakt** | **Totalt** | **<3 mån** | **3 mån-1 år** | **>1 år** |
|---|---|---|---|---|
| Inköp av bitumen/Säkringsposition via HSFO- kontrakt, ton | 20 325 | 830 | 19 147 | 348 |
| Verkligt värde derivatkontrakt, Mkr | 3 | – | 3 | – |

| **Lagerkontrakt** | **Totalt** | **<3 mån** | **3 mån-1 år** | **>1 år** |
|---|---|---|---|---|
| Försäljning av bitumen/Säkringsposition via HSFO- kontrakt, ton | 4 825 | 2 230 | 2 595 | – |
| Verkligt värde derivatkontrakt, Mkr | -1 | -1 | – | – |



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

## Effekt av säkringsredovisning

Nedan framgår säkringsredovisningens påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

| Koncernen, Mkr | 2021-12-31 | | | | Januari – december 2021 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | – | – | – | Övriga långfristiga skulder | 2 | -2 | Kostnader för produktion |
| **Ränterisk** | | | | | | | |
| Ränteswappar | 250 | – | 2 | Övriga kortfristiga skulder | 12 | -6 | Finansiella kostnader |

| 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 | Övriga långfristiga skulder | -3 | 3 | Kostnader för produktion |
| **Ränterisk** | | | | | | | |
| Ränteswappar | 250 | – | 8 | Övriga långfristiga skulder | 11 | -6 | Finansiella kostnader |

### Kreditrisk

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

### Kreditrisker i finansiell verksamhet

Kreditrisken i finansverksamheten är väldigt liten då Peab enbart handlar med motparter med högsta kreditvärdighet. Det är främst motpartsrisker 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 något av sina åtaganden avbryts avtalet och alla utestående mellanhavanden ska regleras med ett nettobelopp. ISDA-avtalen uppfyller inte kriterierna för kvittning i balansräkningen. Upplysningarna i nedanstående tabell visar finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal.

| | 2021 | | 2020 | |
|---|---|---|---|---|
| Koncernen, Mkr | Finansiella tillgångar | Finansiella skulder | Finansiella tillgångar | Finansiella skulder |
| Redovisade bruttobelopp | 8 | 4 | 5 | 12 |
| Belopp som omfattas av avtal om nettning | -3 | -3 | -2 | -2 |
| **Nettobelopp efter avtal om nettning** | **5** | **1** | **3** | **10** |

Peab har under 2021 inte drabbats av några finansiella kreditförluster. Den sammanlagda motpartsexponeringen avseende derivathandel, beräknad som nettofordran per motpart, uppgick vid utgången av 2021 till 5 Mkr (3). Beräknad bruttoexponering för motpartsrisker avseende likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 2 951 Mkr (968). Merparten av koncernens likvida medel var placerade i bank med kreditrating om AA- från Standard & Poor's.



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

### Förlustreserv för räntebärande fordringar

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Ingående balans per 1 januari** | **9** | **3** |
| Omvärdering av förlustreserver, netto | 0 | 6 |
| **Utgående balans per 31 december** | **9** | **9** |

### Kreditrisker i kundfordringar

Risken att företagets kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga, att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kundkreditrisk. Inom bygg- och anläggningsverksamheten är kreditförlusterna normalt små tack vare ett mycket stort antal projekt och kunder där faktureringen sker löpande under produktionstiden. Koncernens kunder kreditkontrolleras innan igångsättning av ett projekt varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. Koncernen har upprättat en kreditpolicy för hur kundkrediterna ska hanteras. Däri finns bland annat angivet var beslut tas om kreditlimiter av olika storlek och om hur osäkra fordringar ska hanteras. Bankgaranti eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. Maximal kreditexponering framgår av det redovisade värdet i koncernens balansräkning. Totala konstaterade kreditförluster uppgick under 2021 till 13 Mkr (12). Kreditkvaliteten i ej förfallna kundfordringar bedöms vara god. Förfallna kundfordringar över 90 dagar, exklusive förlustreserv, uppgick till 1 554 Mkr (1 845). Förfallna kundfordringar består till största delen av oklarheter avseende avtalsvillkor gentemot beställare om slutligt kontraktsbelopp. Risker i kundfordringarna har beaktats i projektprognoser eller hanterats som avsättningar.

Nedanstående tabell visar kundfordringar per kundkategori.

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Privata kunder | 4 510 | 4 338 |
| Offentliga kunder | 3 126 | 3 019 |
| Joint venture | 210 | 163 |
| **Kundfordringar, brutto** | **7 846** | **7 520** |
| Förlustreserv | -44 | -38 |
| **Kundfordringar, netto** | **7 802** | **7 482** |

### Nedskrivna kundfordringar

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Ingående balans per 1 januari** | **38** | **31** |
| Nedskrivning förvärvade bolag | 1 | 3 |
| Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar | -13 | -12 |
| Nedskrivningar | 14 | 20 |
| Omklassificering | 2 | -2 |
| Valutakursdifferens | 2 | -2 |
| **Utgående balans** | **44** | **38** |

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

| | IFRS | | Segments-redovisning | |
|---|---|---|---|---|
| **Koncernen, Mkr** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** | **13 681** | **12 442** | **14 655** | **13 250** |

### Finansiella mål

För att främja fortsatt värdeskapande har Peab uppdaterat sina målsättningar – allt från mission, affärsidé och strategiska målområden till interna och externa finansiella och icke-finansiella mål. Från och med 2021 rapporterar vi externt verksamhetens prestation genom uppföljning av nio mål, varav tre är finansiella och baseras på segmentsredovisning och sex är icke-finansiella mål. De externa målen är de vi särskilt vill lyfta fram och de utgör en delmängd av våra interna mål och handlingsplaner. Såväl de interna som de externa finansiella och icke-finansiella målen kategoriseras under de strategiska målområdena nöjdaste kunder, mest lönsamma företaget och bästa arbetsplatsen samt det nya, fjärde strategiska målområdet, ledande inom samhällsansvar.

Avseende målområdet mest lönsamma företaget är de tre finansiella målen följande och baseras på segmentsredovisning:

- Rörelsemarginal > 6 %
- Nettoskuldsättningsgrad 0,3 – 0,7
- Utdelning > 50% av årets resultat

Målet för rörelsemarginalen är att den över tid ska överstiga sex procent. Peabs rörelsemarginal blev 5,2% procent 2021 (6,2). Exluderat effekten av utdelningen av Annhem Fastigheter uppgick rörelsemarginalen till 4,5 procent under 2020. Som en följd av starkt kassaflöde uppgick nettoskuldsättningsgraden till 0,2 för 2021 (0,3), vilket var lägre än målintervallet 0,3-0,7. Peabs målsättning avseende utdelning är att till aktieägarna årligen dela ut 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 2022 en ordinarie utdelning på 5,00 kronor (4,50) per aktie för kalenderår 2021. Exkluderat de 1 086 984 aktier som innehas av Peab AB per 31 december 2021, som ej berättigar till utdelning, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 1 475 Mkr (1 327). Beräknat som en andel av koncernens redovisade resultat efter skatt uppgår föreslagen utdelning till 59 procent. För 2020 uppgick andelen till 66 procent, exkluderat effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter om 952 Mkr.

### Innehav av egna aktier

Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången och utgången av 2021 till 1 086 984 B-aktier, motsvarande 0,4 procent av totalt antal aktier. Peabs årsstämma beslöt den 6 maj 2021 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 2021 har inga återköp eller avyttringar gjorts.



Transaktion 09222115574866833927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Not 36 Leasing

**Leasing – leasetagare**

| Koncernen, Mkr | Byggnader och mark | Maskiner och inventarier | Förvaltnings-fastigheter | Projekt- och exploaterings–fastigheter | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| Avskrivningar under 2021 | -278 | -335 | – | – | -613 |
| **Utgående redovisat värde 31 december 2021** | **1 256** | **881** | **19** | **326** | **2 482** |
| Avskrivningar under 2020 | -192 | -323 | – | – | -515 |
| **Utgående redovisat värde 31 december 2020** | **1 252** | **900** | **19** | **404** | **2 575** |

I koncernens tillkommande nyttjanderätter ingår anskaffningsvärdet för under året nyanskaffade nyttjanderätter samt tillkommande belopp vid omprövning av leasingskulder på grund av ändrade betalningar till följd av att leasingperioden har förändrats. Tillkommande nyttjanderätter under 2021 uppgick till 748 Mkr (1 842), varav 100 Mkr (308) har tillkommit avseende tomträtter redovisade som projekt- och exploateringsfastigheter. I de tillkommande nyttjanderätterna under 2021 ingick nyttjanderätter som tillkommit vid förvärv av bolagen HGT AS och Fröseth AS. I jämförelseperioden ingick tillkommande nyttjanderätter på 564 Mkr avseende kontors- och lokalhyra vid utdelningen av Annehem Fastigheter samt 360 Mkr i tillkommande nyttjanderätter vid förvärvet av beläggnings- och ballastverksamheten inom affärsområde Industri.

**Övriga leasingupplysningar**

Under 2021 redovisade Peab räntekostnader på leasingskulder med 66 Mkr (45). Total utbetalning för leasing uppgick under 2021 till 2 216 Mkr (2 138).

Årets kostnad för korttidsleasingavtal uppgick till 1 502 Mkr (1 586). Årets kostnad för leasingavtal för mindre värde uppgick till 45 Mkr (36). Variabla avgifter som inte ingår i leasingskulden uppgick till 5 Mkr (5).

Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrs uppgick till 3 Mkr (5).

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

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

| Moderbolaget, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| *Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal* | | |
| Inom ett år | 5 | 4 |
| Mellan ett och fem år | 11 | 9 |
| Senare än fem år | 11 | 9 |
| **Summa** | **27** | **22** |
| | | |
| Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter | 18 | 19 |

**Leasing- leasegivare**

*Årets intäktsförda leasingavgifter:*

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Minimileaseavgifter | 45 | 82 |
| Variabla avgifter | 3 | 5 |
| **Totala leasingintäkter** | **48** | **87** |

*Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:*

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Inom ett år | 32 | 43 |
| Mellan ett och fem år | 22 | 57 |
| Senare än fem år | 34 | 47 |
| **Summa** | **88** | **147** |

# Not 37 Investeringsåtagande

Under 2021 har koncernen slutit avtal om att förvärva materiella anläggningstillgångar uppgående till 500 Mkr (253).

Koncernen hade inga åtaganden vid utgången av 2021 eller 2020 att investera i samarbetsarrangemang.

Företag klassificerade som samarbetsarrangemang har åtagit sig investeringar om 1 313 Mkr (1 473). 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.



Transaktion 09222115574863633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

## Not 38 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och eventualtillgångar

**Ställda säkerheter**

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| **För egna skulder och avsättningar** | | | | |
| Fastighetsinteckningar [1] | 1 779 | 2 168 | | |
| Fastighetsinteckningar i svenska bostadsrättsföreningar | 1 589 | 831 | | |
| Tillgångar med äganderätts-förbehåll [2] | 1 511 | 1 330 | | |
| Övrigt | – | 50 | | |
| **Övrigt ställda panter och säkerheter** | | | | |
| Pantsatta aktier i samarbetsarrangemang | 493 | – | | |
| **Summa** | **5 372** | **4 379** | **–** | **–** |

[1] Ställd säkerhet redovisas som omsättningstillgång.
[2] Inkluderar leasade tillgångar med 763 Mkr (722) där det finns ett äganderättsförbehåll, huvudsakligen fordon.

**Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser**

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| Solidariskt ansvar som delägare i handels- och kommanditbolag | 34 | 61 | – | – |
| Borgen och entreprenadgarantier för koncernföretag | – | – | 14 729 | 13 551 |
| Borgensförbindelser till förmån för samarbetsarrangemang | 3 080 | 3 104 | 3 114 | 3 129 |
| Borgensförbindelser för kreditiv i bostadsrättsföreningar | 19 | 238 | 5 437 | 4 310 |
| Övriga borgensförbindelser | 130 | 97 | 407 | 97 |
| **Summa** | **3 263** | **3 500** | **23 687** | **21 087** |

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. Garantierna tas därmed inte upp som ansvarsförbindelse.

## Not 39 Disposition av bolagets vinst

**Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor;

| | |
|---|---|
| Överkursfond | 2 308 208 948 |
| Balanserat resultat | 2 818 396 695 |
| Årets resultat | 1 242 709 498 |
| **Summa** | **6 369 315 141** |

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

| | |
|---|---|
| Utdelning, 296 049 730 aktier á 5,00 kr | 1 480 248 650 |
| Balanseras i ny räkning [1] | 4 889 066 491 |
| **Summa** | **6 369 315 141** |
| [1] Varav till överkursfond | 2 308 208 948 |

## Not 40 Närstående

Koncernen står under ett betydande inflytande från Mats Paulsson, Fredrik Paulsson och Anita Paulsson tillsammans med familjer, barn och bolag. Som ett led i en generationsväxling sammanförde familjerna Paulsson under våren 2017 merparten av sina indirekta innehav i ett holdingbolag, Ekhaga Utveckling AB, som kontrolleras av Mats Paulssons son Fredrik Paulsson. Ekhaga Utveckling AB har 48,3 procent av rösterna. Det samlade ägandet kopplat till familjerna Paulsson uppgår totalt till 26,1 procent av kapitalet och 59,3 procent av rösterna vid utgången av 2021.

**SkiStar**
SkiStarkoncernen står under betydande inflytande från Mats och Fredrik 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. Fredrik Paulsson är verkställande direktör i Ekhaga Utveckling.

**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. 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 vd och koncernchef Jesper Göransson är styrelseledamot i Annehem Fastigheter.

**Samarbetsarrangemang**
Utöver de närståenderelationer som anges ovan har koncernen en närståenderelation med sina samarbetsarrangemang, se not 18 och 19.



Transaktion 09222115574864633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

**Dotterföretag**
Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen ovan har moderbolaget en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 41.

**Sammanställning över närståendetransaktioner**

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Transaktioner med samarbetsarrangemang** | | |
| Försäljning till samarbetsarrangemang | 1 530 | 1 415 |
| Inköp från samarbetsarrangemang | 213 | 65 |
| Ränteintäkter från samarbetsarrangemang | 55 | 35 |
| Fordran på samarbetsarrangemang | 1 492 | 1 421 |
| Skuld till samarbetsarrangemang | 42 | 11 |
| Utdelning från samarbetsarrangemang | 384 | 306 |
| Kapitaltillskott till samarbetsarrangemang | 739 | 78 |
| Borgensförbindelser till förmån för samarbetsarrangemang | 3 080 | 3 104 |
| **Transaktioner med SkiStar** | | |
| Försäljning till SkiStar | 198 | 353 |
| Inköp från SkiStar | 1 | 1 |
| Fordran på SkiStar | 15 | – |
| **Transaktioner med Ekhaga Utveckling AB** | | |
| Försäljning till Ekhaga Utveckling AB | 51 | 45 |
| Inköp från Ekhaga Utveckling AB | 65 | 67 |
| Fordran på Ekhaga Utveckling AB | 6 | 4 |
| Skuld till Ekhaga Utvecking AB | 10 | 9 |
| Kontant utdelning till Ekhaga Utveckling AB | 277 | – |
| 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 |
| Skuld till AB Axel Granlund/Volito | – | 1 |
| Kontant utdelning till AB Axel Granlund/Volito | 88 | – |
| 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 | 433 | 2 |
| Inköp från Annehem Fastigheter | 66 | – |
| Fordran på Annehem Fastigheter | 3 | 7 |
| Skuld till Annehem Fastigheter | 3 | 2 |

[1)] Försäljning avser perioden efter utdelning av Annehem Fastigheter i december 2020.

**Sammanställning över närståendetransaktioner**

| Moderbolaget, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Transaktioner med dotterföretag** | | |
| Försäljning till dotterföretag | 326 | 340 |
| Inköp från dotterföretag | 50 | 72 |
| Räntekostnader till dotterföretag | 48 | 58 |
| Fordran på dotterföretag | 2 271 | 1 655 |
| Skuld till dotterföretag | 2 550 | 2 826 |
| Kapitaltillskott till dotterföretag | 105 | 2 061 |
| **Transaktioner med Ekhaga Utveckling AB** | | |
| Kontant utdelning till Ekhaga Utveckling AB | 277 | – |
| 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 | 88 | – |
| Värdet av utdelning av Annehem Fastigheter den 11 december 2020 till AB Axel Granlund/Volito | – | 137 |
| **Transaktioner med Annehem Fastigheter** | | |
| Fordran på Annehem Fastigheter | – | 3 |

**Ledande befattningshavare**
Vad gäller styrelsens, vds och övriga ledande befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal avseende avgångsvederlag, se not 9. Under 2021 har övriga ledande befattningshavare anlitat bolag inom Peabkoncernen för privata tjänster med 18 Mkr. Under 2020 har vd och koncernchef, Jesper Göransson, anlitat Peabs Byggservice för privata tjänster understigande 1 Mkr. Tjänsterna har utförts till marknadsmässiga villkor.

**Transaktionsvillkor**
Transaktioner med närstående bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor.



Transaktion 09222 355746563927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Not 41 Koncernföretag

## Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

| | | | | Kapitalandel [1] | | Redovisat värde i moderbolaget, Mkr | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Företag** | **Org. nummer** | **Säte** | **Antal andelar** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| Peab Sverige AB | 556099-9202 | Båstad | 1 000 000 | 100,0% | 100,0% | 3 622 | 3 622 |
| Peab Industri AB | 556594-9558 | Ängelholm | 82 521 948 | 100,0% | 100,0% | 2 588 | 2 588 |
| Peab Finans AB | 556552-1324 | Båstad | 1 000 000 | 100,0% | 100,0% | 1 616 | 1 616 |
| Peab Försäkrings AB | 556511-5408 | Båstad | 6 150 000 | 100,0% | 100,0% | 1 370 | 1 370 |
| Peab Anläggning AB | 556568-6721 | Båstad | 2 900 000 | 100,0% | 100,0% | 942 | 892 |
| Peab Bygg Norge AS | 920 003 672 | Tromsø | 1 000 | 100,0% | 100,0% | 861 | 861 |
| Peab Oy | 1509374-8 | Helsingfors | 1 000 | 100,0% | 100,0% | 488 | 488 |
| Peab Support AB | 556061-1500 | Stockholm | 700 000 | 100,0% | 100,0% | 115 | 115 |
| Peab Projektutveckling AB | 556715-0254 | Båstad | 1 000 | 100,0% | 100,0% | 105 | 71 |
| Peab Förslöv Holding AB | 559283-3635 | Båstad | 1 000 | 100,0% | 100,0% | 21 | 0 |
| Flygstaden Intressenter i Söderhamn AB | 556438-9665 | Båstad | – | – | 100,0% | – | 241 |
| Brödema Paulsson Peab AB | 556113-4114 | Båstad | – | – | 100,0% | – | 157 |
| Birsta Fastigheter AB | 556190-3765 | Helsingborg | – | – | 100,0% | – | 60 |
| Sieglo AB | 556556-0595 | Båstad | – | – | 100,0% | – | 27 |
| Vejby Transport & Miljö AB | 556240-2742 | Ängelholm | – | – | 100,0% | – | 1 |
| Fastighets AB Skeppsdockan i Malmö | 556563-0711 | Ängelholm | – | – | 100,0% | – | 0 |
| Peabskolan AB | 556442-7432 | Båstad | – | – | 100,0% | – | 0 |
| Peab Skandinavien AB | 556568-8784 | Båstad | – | – | 100,0% | – | 0 |
| Peab Grevie AB | 556715-0213 | Båstad | – | – | 100,0% | – | 0 |
| Skåne Projektfastigheter AB | 556471-9143 | Båstad | – | – | 100,0% | – | 0 |
| Peab Lokal AB | 559025-6607 | Solna | – | – | 100,0% | – | 0 |
| | | | | | | **11 728** | **12 109** |

[1] Kapitalandelen överensstämmer med rösträttsandelen.

| **Moderbolaget, Mkr** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 13 587 | 13 751 |
| Inköp | – | 0 |
| Lämnade aktieägartillskott | 105 | 2 061 |
| Utdelning Annehem Fastigheter | – | -2 001 |
| Försäljning/likvidation | -1 853 | -224 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **11 839** | **13 587** |
| Ingående uppskrivningar | 100 | 100 |
| Försäljning/likvidation | -100 | – |
| **Utgående ackumulerade uppskrivningar** | **–** | **100** |
| Ingående nedskrivningar | -1 578 | -1 801 |
| Försäljning/likvidation | 1 467 | 224 |
| Årets nedskrivning | – | -1 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-111** | **-1 578** |
| **Utgående redovisat värde** | **11 728** | **12 109** |

Under 2021 har inga nedskrivningar av andelar i koncernföretag skett i moderbolagets redovisning. Under 2020 genomfördes nedskrivningar om -11 Mkr och avsåg vilande företag eller företag med ringa verksamhet där nedskrivning skedde till ett värde motsvarande eget kapital. Nedskrivningar redovisas i resultaträkningen på raden "Resultat från andelar i koncernföretag".



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

## Specifikation av övriga koncernföretag

| Företag | Org. nummer | Säte | Kapital andel [1] [2] |
|---|---|---|---|
| 3F Eiendom AS | 998 735 068 | Tromsø | 100,0% |
| AB Grundstenen 300235 | 559342-4483 | Stockholm | 100,0% |
| AB Grundstenen 300236 | 559342-4418 | Stockholm | 100,0% |
| AB Grundstenen 300237 | 559342-4426 | Stockholm | 100,0% |
| Peab Asfalt Norden AB | 559342-4434 | Båstad | 100,0% |
| AB M113 | 559291-7727 | Solna | 100,0% |
| Aktiebolaget Smidmek Eslöv | 556232-3963 | Eslöv | 100,0% |
| Ale Exploatering AB | 556426-2730 | Göteborg | 100,0% |
| ANS Solligården | 957524346 | Lysaker | 100,0% |
| ATS Kraftservice AB | 556467-5998 | Båstad | 100,0% |
| ATS Tjänster AB | 556501-1011 | Helsingborg | 100,0% |
| Barkåkra 56:1 AB | 559328-6783 | Solna | 100,0% |
| Berg & Betongtätning i Sverige AB | 559059-6473 | Båstad | 100,0% |
| Birsta Fastigheter AB | 556190-3765 | Helsingborg | 100,0% |
| Bivacken HR 1 AB | 559321-8505 | Solna | 100,0% |
| Bivacken HR 2 AB | 559321-8513 | Solna | 100,0% |
| Bivacken HR 3 AB | 559321-8521 | Solna | 100,0% |
| Bjurhovda Fastighets AB | 559254-2384 | Solna | 100,0% |
| Björn Bygg AS | 943672520 | Tromsø | 100,0% |
| Bo i Norrviken AB | 559136-6728 | Båstad | 100,0% |
| Bodenhus AB | 556279-8768 | Boden | 100,0% |
| Bogsprötet Fastighets AB | 559342-4517 | Solna | 100,0% |
| Bogstrand AS | 996043428 | Harstad | 100,0% |
| Borås Kasernen AB | 559332-9971 | Solna | 100,0% |
| Borås Soldatfastigheter AB | 559332-9963 | Solna | 100,0% |
| Bostadsrättsföreningen Primus Park 1 | 769634-5201 | Stockholm | 100,0% |
| Bostadsrättsföreningen Primus Park 2 | 769634-4899 | Stockholm | 100,0% |
| Bostadsrättsföreningen Primus Park 3 | 769634-4907 | Stockholm | 100,0% |
| Bostadsrättsföreningen Primus Park 4 | 769634-4915 | Stockholm | 100,0% |
| Bostadsrättsföreningen Primus Park 5 | 769634-4956 | Stockholm | 100,0% |
| Bröderna Paulsson Peab AB | 556113-4114 | Båstad | 100,0% |
| Bukta Bay AS | 912 778 355 | Tromsø | 100,0% |
| Båramo i Värnamo AB | 556713-7871 | Båstad | 100,0% |
| Eldslundfastigheter Sverige AB | 556750-2165 | Linköping | 100,0% |
| Erik Foss AS | 916162898 | Ålesund | 100,0% |
| Eventes II Ky | 3139237-7 | Helsingfors | 100,0% |
| Fastighets AB Gamlestadens Smedja | 559240-9345 | Solna | 100,0% |
| Fastighets AB Isolatorn | 556913-9644 | Solna | 100,0% |
| Fastighets AB Linjalen 2 i Nyköping | 559241-0863 | Solna | 100,0% |
| Fastighets AB Messingen 7 | 559332-9997 | Solna | 100,0% |
| Fastighets AB Partille 11 | 556518-4354 | Göteborg | 100,0% |
| Fastighets AB Partille 11:70 | 559265-7992 | Solna | 100,0% |
| Fastighets AB Skeppsdockan i Malmö | 556563-0711 | Ängelholm | 100,0% |
| Fastighets AB Spelhagen | 556795-0992 | Solna | 100,0% |
| Fastighetsaktiebolaget Ekudden | 556628-0326 | Alingsås | 100,0% |
| Fastighetsaktiebolaget Kronos | 559265-7950 | Solna | 100,0% |
| Fastighetsaktiebolaget Teide | 559265-8040 | Solna | 100,0% |
| Flygstaden Intressenter i Söderhamn AB | 556438-9665 | Båstad | 100,0% |
| Fredborg 1 AB | 559332-5417 | Solna | 100,0% |
| Frøseth AS | 953323141 | Verdal | 100,0% |
| Fröseth Grus och Sten AB | 559128-2818 | Åre | 100,0% |
| Furuspecialen i Nyköping Fastighets AB | 556695-9986 | Solna | 100,0% |
| Fyrskeppet 1 Fastighets AB | 559262-0404 | Solna | 100,0% |
| Fyrskeppsstationen 1 Fastighets AB | 559291-7784 | Solna | 100,0% |
| Fältjägaren 7 AB | 556855-7176 | Östersund | 100,0% |
| G Nilsson Last & Planering i Ranseröd AB | 556236-0908 | Båstad | 100,0% |
| Grunnarbeid Lysaker AS | 996217981 | Lysaker | 100,0% |
| Hagström i Nås AB | 556377-1376 | Vansbro | 100,0% |
| Hanbjelken AB | 556699-4306 | Solna | 100,0% |
| HGT AS [3] | 947 563 580 | Kokstad | 90,1% |

| Företag | Org. nummer | Säte | Kapital andel [1] [2] |
|---|---|---|---|
| Husgruppen i Alingsås KB | 969728-7887 | Göteborg | 100,0% |
| HälsingeBygg i Hudiksvall AB | 556624-4025 | Hudiksvall | 100,0% |
| INSPI Sweden AB | 556796-7970 | Stockholm | 100,0% |
| K.Nordang AS | 936 574 696 | Stranda | 100,0% |
| KB Brämaregården 18:4 | 969638-3364 | Kristianstad | 100,0% |
| KB Klagshamn Exploatering | 916563-4412 | Båstad | 100,0% |
| KB Messingen | 916837-9817 | Solna | 100,0% |
| KB MURAREN 105 | 916837-9544 | Mölndal | 100,0% |
| KB Muraren 135 | 916837-9841 | Båstad | 100,0% |
| KB Möllevarvet | 969639-7877 | Båstad | 100,0% |
| Kehitysyhtiö Pyynikki Oy | 2214064-5 | Helsingfors | 100,0% |
| Kiinteistö Oy City Garden | 2625235-3 | Tammerfors | 100,0% |
| Kiinteistö Oy Eventes II | 1582860-1 | Esbo | 100,0% |
| Kiinteistö Oy Helsingin Karvaamokuja 1 | 2405933-0 | Helsingfors | 100,0% |
| Kiinteistö Oy Mallanpuisto | 1580499-2 | Esbo | 100,0% |
| Kjølnes Eiendom AS | 991085033 | Skien | 75,0% |
| Kokpunkten Fastighets AB | 556759-5094 | Stockholm | 100,0% |
| Kompetens och Kultur Norden AB | 559141-0625 | Båstad | 100,0% |
| Kranor AS | 976 313 062 | Slemmestad | 100,0% |
| Krantorp KB | 969623-0540 | Mölndal | 100,0% |
| Kreaton AB | 556644-5010 | Göteborg | 100,0% |
| K-System AB | 559308-9286 | Malmö | 100,0% |
| Lambertsson Kran AB | 556543-5293 | Båstad | 100,0% |
| Lambertsson Oy | 0937993-4 | Helsingfors | 100,0% |
| Lambertsson Sverige AB | 556190-1637 | Båstad | 100,0% |
| Loviselunds Fastighets AB | 559254-2418 | Solna | 100,0% |
| Mauritz Larsson Byggnads AB | 556036-8242 | Båstad | 100,0% |
| Nesveien 15 AS | 919 202 173 | Lysaker | 100,0% |
| Nollpunkten Eriksberg AB | 559332-9948 | Solna | 100,0% |
| Nordbyen Eiendom AS | 995 300 400 | Tromsø | 100,0% |
| Norrberga Exploaterings AB | 556809-1846 | Solna | 100,0% |
| Nye Egne Hjem AS | 913624149 | Lysaker | 100,0% |
| Olof Mobjer Entreprenad AB | 556445-1275 | Båstad | 100,0% |
| PAB Primus 1 AB | 559345-4142 | Stockholm | 100,0% |
| PAB Primus 2 AB | 559345-4159 | Stockholm | 100,0% |
| PAB Primus 3 AB | 559345-4167 | Stockholm | 100,0% |
| PAB Primus AB | 559345-4134 | Stockholm | 100,0% |
| Partille 11 Bostad BR 1 AB | 556960-0330 | Göteborg | 100,0% |
| Partille 11 Bostad BR 2 AB | 556960-0348 | Göteborg | 100,0% |
| Partille 11 Bostad Holding AB | 556958-4146 | Göteborg | 100,0% |
| Partille Port Holding AB | 556960-0264 | Göteborg | 100,0% |
| Peab Anlegg AS | 913502566 | Lysaker | 100,0% |
| Peab Anläggning AB | 556568-6721 | Båstad | 100,0% |
| Peab AS | 990040729 | Lysaker | 100,0% |
| Peab Asfalt A/S | 18298503 | Silkeborg | 100,0% |
| Peab Asfalt AB | 556098-8122 | Båstad | 100,0% |
| Peab Asfalt Norge AS | 994628577 | Lysaker | 100,0% |
| Peab Asfalt Väst AB | 559132-6508 | Göteborg | 100,0% |
| Peab Asfaltfräsning AB | 559196-4191 | Båstad | 100,0% |
| Peab Bemanning AB | 556737-7683 | Solna | 100,0% |
| Peab Bemanning AS | 991687971 | Lysaker | 100,0% |
| Peab Bildrift Norden AB | 556707-8380 | Helsingborg | 100,0% |
| Peab Bildrift Norge AS | 892890692 | Lysaker | 100,0% |
| Peab Bildrift Sverige AB | 556313-9608 | Helsingborg | 100,0% |
| Peab Bivacken i Växjö AB | 559043-4774 | Solna | 100,0% |
| Peab Bolig Prosjekt AS | 990892385 | Lysaker | 100,0% |
| Peab Borås Exploatering AB | 556651-7727 | Båstad | 100,0% |
| Peab Bostad AB | 556237-5161 | Stockholm | 100,0% |
| Peab Bostadsproduktion AB | 556554-6487 | Båstad | 100,0% |
| Peab BU Drift AB | 559076-5516 | Solna | 100,0% |



Transaktion 09222115557466633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

| Företag | Org. nummer | Säte | Kapital andel [1] [2] |
|---|---|---|---|
| Peab BU Holding 1 AB | 559019-1846 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 10 AB | 559283-9718 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 11 AB | 559283-3825 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 12 Aktiebolag | 559206-1088 | Solna | 100,0% |
| PEAB BU Holding 13 AB | 559325-0631 | Solna | 100,0% |
| PEAB BU Holding 14 AB | 559325-0680 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 15 AB | 559342-4392 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 16 AB | 559342-4376 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 17 AB | 559342-4384 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 18 AB | 559342-4459 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 19 AB | 559342-4467 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 2 AB | 559036-7396 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 3 AB | 559076-5466 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 4 AB | 559118-0871 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 5 AB | 559091-5160 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 6 AB | 559076-5524 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 7 AB | 559065-1427 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 8 AB | 559265-7901 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 9 AB | 559265-7893 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Lager 1 AB | 559342-4442 | Solna | 100,0% |
| Peab Bygg Norge AS | 920 003 672 | Tromsø | 100,0% |
| Peab Byggservice AB | 556066-3675 | Båstad | 100,0% |
| Peab Construction Syd AB | 556292-2368 | Båstad | 100,0% |
| Peab Drivaarena AB | 556741-8578 | Solna | 100,0% |
| Peab Drotten 10 AB | 559032-4686 | Solna | 100,0% |
| Peab Eiendomsutvikling AS | 987099011 | Lysaker | 100,0% |
| Peab Eiendomsutvikling Nord AS | 982794528 | Tromsø | 100,0% |
| Peab Fanna 32:28 AB | 559265-7927 | Solna | 100,0% |
| Peab Fastighet AB | 559091-3538 | Solna | 100,0% |
| Peab Fastighetsutveckling AB | 556824-8453 | Båstad | 100,0% |
| Peab Fastighetsutveckling Sverige AB | 556825-9856 | Båstad | 100,0% |
| Peab Fastighetsutveckling Syd AB | 556699-8430 | Båstad | 100,0% |
| Peab Finans AB | 556552-1324 | Båstad | 100,0% |
| Peab Flottiljen 26 AB | 559265-7935 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Almnäs AB | 556594-9160 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Brevet AB | 559283-3627 | Solna | 100,0% |
| PEAB FU Finland AB | 559246-2831 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Gennakern AB | 556949-4312 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Holding 1 AB | 556855-6954 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Holding 10 AB | 559328-6932 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Holding 11 AB | 559332-9955 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Holding 12 AB | 559342-4475 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Holding 2 AB | 556864-4156 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Holding 3 AB | 556866-8635 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Holding 4 AB | 556946-9058 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Holding 5 AB | 556979-7698 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Holding 6 AB | 556649-9116 | Båstad | 100,0% |
| Peab FU Holding 7 AB | 559030-7301 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Holding 8 AB | 559230-5469 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Holding 9 AB | 559265-7885 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Husbacka AB | 556946-9108 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Jupiter 4 AB | 556126-0745 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Lager 2 AB | 559076-5508 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Rebbelberga 147 AB | 556470-0176 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Vintrie 1 AB | 559034-8925 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Vintrie 5 AB | 559241-1697 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Visby AB | 556679-4862 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Visby Exploatering AB | 556800-9335 | Solna | 100,0% |
| Peab Förskolan AB | 556707-9719 | Sigtuna | 100,0% |
| Peab Förslöv Holding AB | 559283-3635 | Båstad | 100,0% |
| Peab Försäkrings AB | 556511-5408 | Båstad | 100,0% |
| Peab Garnlestads Plaza AB | 559221-0057 | Solna | 100,0% |
| Peab Grundläggning AB | 556154-7364 | Båstad | 100,0% |
| Peab Hem AB | 556077-8499 | Båstad | 100,0% |
| Peab Hermelinen AB | 556872-5633 | Stockholm | 100,0% |
| Peab Holding AB | 556594-9533 | Båstad | 100,0% |
| Peab Högsbo 34:6 AB | 556898-8553 | Stockholm | 100,0% |
| Peab i Kungsbacka 8 AB | 556789-7466 | Göteborg | 100,0% |
| Peab i Kungsbacka 9 AB | 556791-4493 | Göteborg | 100,0% |
| Peab i Valla AB | 559019-1853 | Solna | 100,0% |
| Peab Industri AB | 556594-9558 | Ängelholm | 100,0% |
| Peab Industri Danmark A/S | 40 964 460 | Köpenhamn | 100,0% |
| Peab Industri Finland AB | 556687-9226 | Helsingborg | 100,0% |
| Peab Industri Holding OY | 3102070-9 | Helsingfors | 100,0% |
| Peab Industri Norge AS | 990 609 527 | Lysaker | 100,0% |
| Peab Industri OY | 2977551-2 | Helsingfors | 100,0% |
| Peab Industri Sverige AB | 556594-9624 | Ängelholm | 100,0% |
| Peab Industribyggnad i Norr AB | 556851-7121 | Båstad | 100,0% |
| Peab Inflygningen 1 AB | 559311-5230 | Solna | 100,0% |
| Peab Infra Oy | 2303725-2 | Helsingfors | 100,0% |
| Peab Jockeyn AB | 559175-8635 | Solna | 100,0% |
| Peab Johanneslust AB | 559175-9773 | Solna | 100,0% |
| Peab Kastanjeparken AB | 556059-0910 | Båstad | 100,0% |
| Peab Kiinteistökehitys Oy | 3136811-5 | Helsingfors | 100,0% |
| Peab Landskampen AB | 559164-5907 | Solna | 100,0% |
| Peab Lida AB | 559311-5156 | Solna | 100,0% |
| Peab Lojobacken AB | 556760-5091 | Solna | 100,0% |
| Peab Lokal AB | 559025-6607 | Solna | 100,0% |
| Peab Markutveckling AB | 556949-4437 | Solna | 100,0% |
| Peab Messingen Kv4 AB | 559181-9404 | Solna | 100,0% |
| Peab Norr 16:2 AB | 556984-9713 | Solna | 100,0% |
| Peab Oy | 1509374-8 | Helsingfors | 100,0% |
| Peab PGS AB | 556428-5905 | Båstad | 100,0% |
| Peab Projektutveckling AB | 556715-0254 | Båstad | 100,0% |
| Peab Projektutveckling Väst AB | 556092-9852 | Göteborg | 100,0% |
| Peab Property Gardner II Oy | 3136812-3 | Helsingfors | 100,0% |
| Peab Qvillestaden AB | 559283-3742 | Solna | 100,0% |
| Peab Racketen AB | 556721-1635 | Stockholm | 100,0% |
| Peab Råsunda Holding AB | 559030-7723 | Solna | 100,0% |
| Peab Sannegården AB | 559065-9792 | Solna | 100,0% |
| Peab Skandinavien AB | 556568-8784 | Båstad | 100,0% |
| Peab Sp.z.o.o | 40 624 | Warszawa | 100,0% |
| Peab Sturefors AB | 559065-7499 | Solna | 100,0% |
| Peab Support AB | 556061-1500 | Stockholm | 100,0% |
| Peab Support AS | 998 622 670 | Lysaker | 100,0% |
| Peab Support Oy | 2586326-7 | Helsingfors | 100,0% |
| Peab Sverige AB | 556099-9202 | Båstad | 100,0% |
| Peab Teleterassen AB | 559181-9478 | Solna | 100,0% |
| Peab Trading Nord AB | 556715-4827 | Solna | 100,0% |
| Peab Trading Solna AB | 556793-1554 | Solna | 100,0% |
| Peab Trading Väst AB | 556594-9590 | Göteborg | 100,0% |
| Peab Trading Öst AB | 556778-8749 | Stockholm | 100,0% |
| Peab Transport & Maskin AB | 556097-9493 | Örkelljunga | 100,0% |
| Peab Tvärbanan AB | 559241-1465 | Solna | 100,0% |
| Peab Täljö Strandängar AB | 559181-9379 | Solna | 100,0% |
| Peab Utbygging AS | 915464254 | Tromsø | 100,0% |
| Peab Utveckling AB | 559283-3726 | Båstad | 100,0% |
| Peab Utveckling Nord AB | 556341-7228 | Båstad | 100,0% |
| Peab Vagnpark AB | 556234-0371 | Båstad | 100,0% |
| Peab Åkerbäret AB | 559311-5180 | Solna | 100,0% |
| Peab Åkermyntan 10 AB | 556910-9290 | Solna | 100,0% |
| Peab Ädellövskogen 3 AB | 559236-3245 | Solna | 100,0% |



Transaktion 09222115574863633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

| Företag | Org. nummer | Säte | Kapitalandel [1] [2] |
|---|---|---|---|
| Peab Ädellövskogen AB | 559194-3179 | Solna | 100,0% |
| Peab Ägaarena 1 AB | 556741-8552 | Solna | 100,0% |
| Peab Ängsviolen AB | 559181-9403 | Solna | 100,0% |
| Peab Österplan 2 i Örebro AB | 559081-4611 | Solna | 100,0% |
| Peab Österplan 3 i Örebro AB | 559081-4603 | Solna | 100,0% |
| Peab Österplan 4 i Örebro AB | 559081-4637 | Solna | 100,0% |
| Peabskolan AB | 556442-7432 | Båstad | 100,0% |
| Projektfastigheter Götaland AB | 556259-3540 | Båstad | 100,0% |
| Projektfastigheter Väst AB | 556044-1866 | Båstad | 100,0% |
| Rankhus Tomtutveckling AB | 559175-9187 | Solna | 100,0% |
| Riksten Friluftsstad AB | 556547-8764 | Stockholm | 100,0% |
| Rådasand AB | 556042-8699 | Lidköping | 100,0% |
| Sagax BidCo | 559276-9805 | Stockholm | 100,0% |
| Skandinaviska Byggelement AB | 556034-2148 | Helsingborg | 100,0% |
| Skåne Projektfastigheter AB | 556471-9143 | Båstad | 100,0% |
| Skånehus AB | 556547-6958 | Båstad | 100,0% |
| Solberg Maskin AS | 999327869 | Heimdal | 100,0% |
| Spinnerskan Fastighets AB | 559342-4525 | Solna | 100,0% |
| Stockholms Kommersiella Fastighets AB | 556105-6499 | Stockholm | 100,0% |
| Stora Hammar Exploatering AB | 556763-4216 | Vellinge | 100,0% |
| Strandpromenaden Grunnan 1 AB | 556924-8080 | Solna | 100,0% |
| Strandvegen NæringAS | 921986017 | Tromsø | 100,0% |
| Strandvegen Utvikling AS | 916 575 939 | Tromsø | 100,0% |
| Strømsgodset Utvikling AS | 925 193 372 | Bærum | 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 | 983065309 | Oslo | 100,0% |
| Swerock Oy | 1509160-3 | Helsingfors | 100,0% |
| Telge Peab AB | 556790-5889 | Södertälje | 100,0% |
| TRANAB Markbyggnad AB | 556687-3963 | Örebro | 100,0% |
| Trollhättan Traversen 4 AB | 559265-8016 | Solna | 100,0% |
| Trondheimsveien 113 AS | 994535250 | Lysaker | 100,0% |
| Träförrådet 5 Fastighets AB | 559262-0446 | Solna | 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% |
| Vejby Transport & Miljö AB | 556240-2742 | Ängelholm | 100,0% |
| Verkstaden 17 i Västerås AB | 559114-5916 | Solna | 100,0% |
| Viken Centrum Fastighets AB | 559311-5214 | Solna | 100,0% |
| Villa Strå Fastighets AB | 559254-2376 | Solna | 100,0% |
| Visio Exploatering AB | 556570-7030 | Solna | 100,0% |
| Värby Fastighets AB | 556703-4771 | Båstad | 100,0% |
| Överby Holding AB | 559103-6818 | Solna | 100,0% |
| Överby Lager 2 AB | 559122-6161 | Solna | 100,0% |

[1] Kapitalandelen överensstämmer med rösträttsandelen.
[2] Förutom de koncernföretag som förvärvades under år 2021 (se not 5) överensstämmer kapitalandelen 2021 med kapitalandelen för år 2020.
[3] Konsolideras till 100 procent med tillämpning av Anticipated acquisition method, då det finns en put/call-option om förvärv av resterande aktier.

## Not 42 Obeskattade reserver

| Moderbolaget, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Periodiseringsfond | 3 186 | 2 711 |
| Ackumulerade avskrivningar utöver plan, immateriella tillgångar | 4 | 13 |
| Ackumulerade avskrivningar utöver plan, maskiner och inventarier | 0 | 0 |
| **Summa** | **3 190** | **2 724** |

## Not 43 Kassaflödesanalys

### Betalda räntor och erhållen utdelning

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Erhållen utdelning | 319 | 327 | – | 500 |
| Erhållna räntor | 74 | 75 | 1 | 1 |
| Erlagda räntor | -266 | -319 | -49 | -58 |

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Resultatandel joint ventures | -214 | -141 | | |
| Erhållen utdelning från joint ventures | 307 | 306 | | |
| Av- och nedskrivningar | 1 707 | 1 739 | 1 | 10 |
| Orealiserade valutakursdifferenser | 0 | 93 | | |
| Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar | -148 | -118 | | |
| Rearesultat försäljning av dotterföretag/rörelse | – | 9 | -63 | – |
| Avsättningar | -162 | 186 | 2 | 2 |
| Förändring verkligt värde finansiella instrument | 9 | 25 | | |
| Resultat från utdelning av Annehem Fastigheter | – | -952 | | |
| Övrigt | 50 | – | | |
| **Summa** | **1 549** | **1 147** | **-60** | **12** |

### Transaktioner som inte medför betalningar

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Förvärv av tillgång genom leasing | 653 | 1 482 |



Transaktion 09222115557486636927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

### Förvärv av dotterföretag/rörelse

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| *Förvärvade tillgångar och skulder* | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 87 | 1 608 |
| Materiella anläggningstillgångar | 189 | 1 636 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 0 | 71 |
| Uppskjutna skattefordringar | – | 158 |
| Projekt- och exploateringsfastigheter samt varulager | 39 | 695 |
| Kundfordringar och övriga rörelsefordringar | 62 | 359 |
| Likvida medel | 28 | 59 |
| Räntebärande skulder | -36 | – |
| Räntebärande skulder (leasing) | -55 | -361 |
| Ägarlån till säljande bolag (förvärvade fordringar) [1] | – | -746 |
| Uppskjutna skatteskulder | -29 | -57 |
| Avsättningar | -5 | -371 |
| Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder | -41 | -608 |
| **Förvärvade nettotillgångar** | **239** | **2 443** |
| | | |
| Köpeskilling | 239 | 2 443 |
| Säljarrevers | -9 | – |
| **Utbetald köpeskilling** | **230** | **2 443** |
| Avgår: Likvida medel i förvärvade företag | -28 | -59 |
| **Påverkan på likvida medel** | **202** | **2 384** |

[1] Förvärvade fordringar redovisas till säljarens nominella värde och avräknas i Peab mot förvärvade skulder till motsvarande belopp.

### Avyttring av dotterföretag/rörelse

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| *Avyttrade tillgångar och skulder* | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | 51 |
| Projekt- och exploateringsfastigheter samt varulager | | 1 |
| Kundfordringar och övriga rörelsefordringar | | 16 |
| Uppskjutna skatteskulder | | -11 |
| Räntebärande skulder | | -20 |
| Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder | | -8 |
| **Avyttrade nettotillgångar** | – | **29** |
| | | |
| Försäljningspris | | 20 |
| | | |
| Köpeskilling | | 20 |
| **Påverkan på likvida medel** | – | **20** |

### Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Kassa och bank | 2 951 | 968 |
| **Summa** | **2 951** | **968** |

## Not 44 Uppgifter om moderbolaget

Peab AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Båstad. Peab ABs aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Margretetorpsvägen 84, 269 73 Förslöv. Koncernredovisningen för år 2021 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. I koncernen ingår även ägd andel av innehaven i samarbetsarrangemang.

## Not 45 Väsentliga händelser efter balansdagen

**Kriget i Ukraina**

Den senaste tidens dramatiska utveckling i Ukraina står helt i fokus för läget i omvärlden. Utöver den tragedi som kriget innebär för de människor som berörs, riskerar situationen att dämpa den makroekonomiska tillväxten i omvärlden. För Sveriges del kan byggbranschen påverkas av ökad osäkerhet och försiktighet när det kommer till investeringar, bibehållna höga priser på material och energi samt fortsatt materialbrist och leveransproblem. Vi följer utveckling noga för att kontinuerligt kunna bedöma eventuell påverkan på Peab.



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

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.

Den lagstadgade Hållbarhetsapporten, vilken omfattar de områden i Peab ABs årsredovisning vars innehåll anges på sidan 66, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Förslöv den 23 mars 2022

**Anders Runevad**
Styrelseordförande

**Fredrik Paulsson**
Styrelseledamot

**Liselott Kilaas**
Styrelseledamot

**Kim Thomsen**
Styrelseledamot

**Karl-Axel Granlund**
Styrelseledamot

**Malin Persson**
Styrelseledamot

**Magdalena Gerger**
Styrelseledamot

**Maria Doberck**
Styrelseledamot

**Kerstin Lindell**
Styrelseledamot

**Lars Sköld**
Styrelseledamot

**Patrik Svensson**
Styrelseledamot

**Jesper Göransson**
Verkställande direktör

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och den verkställande direktören den 23 mars 2022. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 5 maj 2022.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2022
Ernst & Young AB

**Jonas Svensson**
Auktoriserad revisor



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# 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 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 41–133 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 1 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

#### Intäktsredovisning av entreprenadprojekt

*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 upparbetningsgrad baserat på nedlagda kostnader per balansdagen i förhållande till bedömda totala kostnader vid projektens färdigställande.

Befarade förluster kostnadsförs, så snart de är kända.

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

*Hur detta område beaktades i revisionen*

Vår revisionsprocess inkluderar bland annat analytisk granskning av intäkterna och marginalerna i projekt samt databaserad transaktionsanalys. Vi har stickprovsgranskat intäkter och kostnader i utvalda projekt, som är av betydande storlek eller utgör en väsentlig risk för bolaget. Vi har även fört diskussioner tillsammans med bolagets controllers samt projektansvariga innefattande bedömningar, antaganden och uppskattningar relaterade till intäktsredovisning, resultatavräkning och allokering av kostnader.

Vi har också granskat väsentliga avtal för att identifiera eventuella risker för viten i samband med förseningar i projekten, och vi har också kontinuerliga avstämningar tillsammans med bolagets interna juridiska ombud. Vi har granskat avsättningar och andra reserver hänförliga till entreprenadprojekt utifrån underliggande underlag samt bolagets bedömningar.

Vi har kontinuerliga möten och diskussioner med ansvariga revisorer i respektive land för att identifiera samt täcka landspecifika risker.

Vi har bedömt träffsäkerheten i bolagets bedömningar av det slutliga utfallet för projekten och även hållit diskussioner med bolagets ledning avseende utfallet.

Vi har utöver detta utvärderat beskrivningen av koncernens intäktsredovisning i bolagets redovisningsprinciper samt bedömt fullständigheten i upplysningskraven vilka återfinns i Not 2 ”Viktiga uppskattningar och bedömningar”, Not 4 ”Rörelsesegment” och Not 26 ”Entreprenaduppdrag”.



Transaktion 09222115574863927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

## Värdering av projekt- och exploateringsfastigheter

*Beskrivning av området*
Projekt- och exploateringsfastigheter uppgår till 16 258 Mkr (14 074). 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. Projekt- och exploateringsfastigheter specificeras i not 23 "Projekt- och exploateringsfastigheter" samt not 2 "Viktiga uppskattningar och bedömningar".

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

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 kopplat 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 detta område beaktades i revisionen*
I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för värdering. Vi har inhämtat ett urval av upprättade interna värderingar, och granskat att värderingarna följer Peabs riktlinjer för värdering och värderingsmetod.

Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till Peabs värderingsmodell. Vi har också jämfört de av Peabs redovisade fastighetsvärdena mot kontrollvärderingar genomförda av extern värderare.

Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med värderingsansvariga.

Med stöd av våra värderingsspecialister har vi för ett urval av fastigheter också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav och driftnetto.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

## Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–40 och sidorna 138–152 i detta dokument. 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 den 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 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 att 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.



Transaktion 09222115557468633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, I S, MG, AR, SPS, KG

- 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen 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 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

### Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

*Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Peab AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

*Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

*Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

*Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

## Revisorns granskning av elektronisk rapportering (Esef)

*Uttalande*
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Peab AB (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten ByP/vLGugTALcq8= upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

*Grund för uttalandet*
Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Peab AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

*Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

*Revisorns ansvar*
Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Peab ABs revisor av bolagsstämman den 6 maj 2021 och har varit bolagets revisor sedan 6 maj 2021.

Förslöv 25 mars 2022

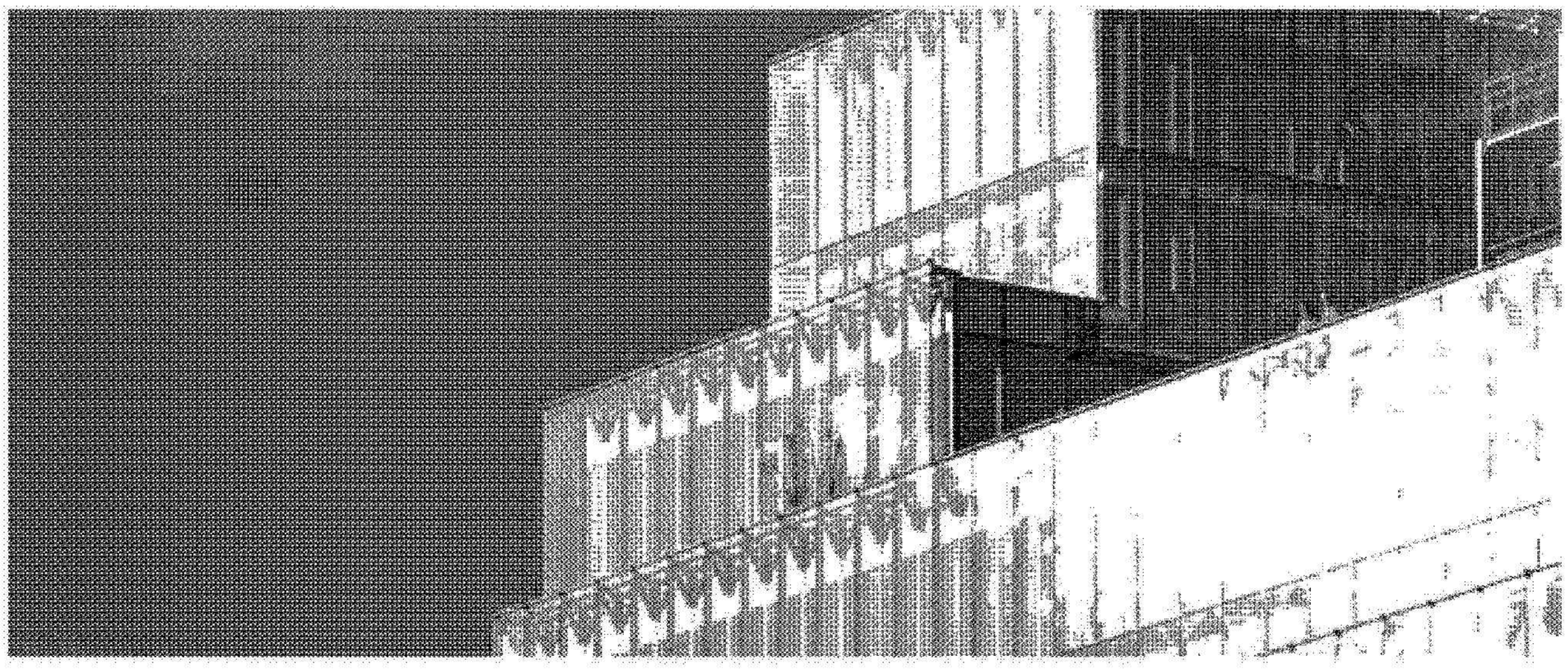
Ernst & Young AB

**Jonas Svensson**
Auktoriserad revisor



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Bolagsstyrningsrapport 2021



Peab är ett svenskt publikt aktiebolag noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Peabs bolagsstyrning vilar på den svenska aktiebolagslagen, Svensk kod för bolagsstyrning (www.bolagsstyrning.se), Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter samt Peabs bolagsordning, uppförandekod, policyer och övriga interna regler som Peabs styrelse beslutat om. Denna rapport lämnas av styrelsen i Peab AB, men utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

**Aktieägare, bolagsstämma, nomineringsprocess och mångfaldspolicy**
Samtliga aktieägare kan utnyttja sin rösträtt på bolagsstämman som är Peabs högsta beslutande organ.

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 2021 följande mångfaldspolicy (överensstämmer med lydelsen i Svensk kod för bolagsstyrning p 4.1): ”Styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas.” Bland de bolagsstämmovalda styrelseledamöterna är sedan årsstämman 2021 hälften män och hälften kvinnor.

Peabs årsstämma hölls den 6 maj 2021. 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 220 aktieägare som representerade mer än 77 procent av det totala antalet röster i bolaget. Årsstämman beslutade att Peabs valberedning inför årsstämman 2022 ska bestå av en representant för var och en av de till röstetalet tre största aktieägarna enligt aktieboken per den 30 september 2021 samt styrelsens ordförande. De tre största aktieägarna per den 30 september 2021 har utsett följande representanter i valberedningen:

- Ekhaga Utveckling AB – Anders Sundström
- Mats Paulsson med familj – Anders Sundström
- AB Axel Granlund – Ulf Liljedahl

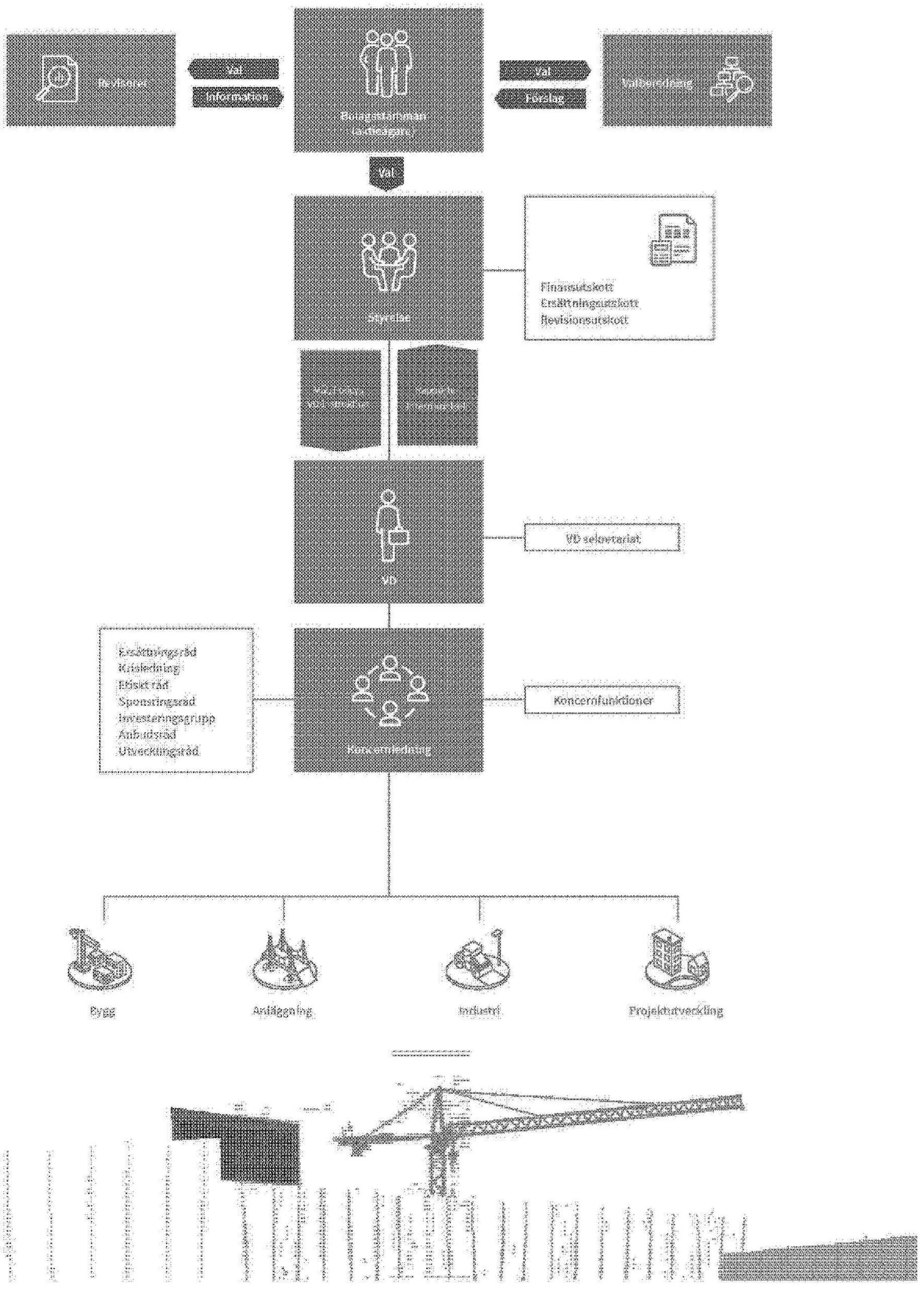
I egenskap av styrelsens ordförande ingår Anders Runevad i valberedningen. Valberedningen har utsett Ulf Liljedahl till valberedningen ordförande.

**Styrelsen och dess arbete**
Peabs styrelse har det yttersta ansvaret för verksamheten. Enligt Peabs bolagsordning ska styrelsen bestå av, utöver lagstadgade arbetstagarledamöter, lägst fem och högst nio styrelseledamöter. Styrelseledamöterna väljs årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2021 beslutades att styrelsen skulle bestå av åtta ledamöter. Göran Grosskopf och Mats Paulsson hade båda uppgett att de av åldersskäl inte stod till förfogande för omval. Följande personer valdes som styrelseledamöter:

- Karl Axel Granlund, omval
- Magdalena Gerger, nyval
- Liselott Kilaas, omval
- Kerstin Lindell, omval
- Fredrik Paulsson, omval
- Malin Persson, omval
- Anders Runevad, omval
- Lars Sköld, omval



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG






Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

## Styrelsesammanträden, närvaro 2021

| 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 | 3/3 | L (t o m 210506) | 1/1 | O (t o m 210506) | 1/1 | O (t o m 210506) | 3/3 |
| Mats Paulsson * | Nej | Nej | 3/3 | | | L (t o m 210506) | 1/1 | | |
| Magdalena Gerger ** | Ja | Ja | 5/5 | L (from 210506) | 3/3 | | | | |
| Karl-Axel Granlund | Ja | Ja | 8/8 | | | L | 2/2 | L | 6/6 |
| Kerstin Lindell | Ja | Ja | 8/8 | L | 4/4 | | | | |
| Fredrik Paulsson | Nej | Nej | 8/8 | | | L (from 210506) | 1/1 | L | 6/6 |
| Malin Persson | Ja | Ja | 8/8 | | | | | | |
| Anders Runevad | Ja | Ja | 8/8 | | | O (from 210506) | 1/1 | O (from 210506) | 3/3 |
| Lars Sköld | Ja | Ja | 8/8 | O | 4/4 | | | | |
| Liselott Kilaas | Ja | Ja | 8/8 | L | 4/4 | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Arbetstagarrepresentanter | | | | | | | | | |
| Maria Doberck, ordinarie *** | | | 2/2 | | | | | | |
| Patrik Svensson, ordinarie | | | 8/8 | | | | | | |
| Kim Thomsen, ordinarie | | | 8/8 | | | | | | |
| Egon Waldemarsson, ordinarie *** | | | 6/8 | | | | | | |
| Torsten Centerdal, suppleant | | | 7/8 | | | | | | |
| Cecilia Krusing, suppleant | | | 8/8 | | | | | | |

O – ordförande L – ledamot
*Avgick i samband med årsstämman 2021.
**Tillträdde i samband med årsstämman 2021.
***Egon Waldemarsson avgick efter styrelsemötet den 25 augusti 2021 och ersattes av Maria Doberck.

Anders Runevad utsågs av årsstämman till styrelsens 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 9 i årsredovisningen.

Följande arbetstagarrepresentanter var vid årsstämman 2021 utsedda av arbetstagarorganisationerna: Patrik Svensson, Kim Thomsen och Egon Waldemarsson (ledamöter), Torsten Centerdal och Cecilia Krusing (suppleanter). Egon Waldemarsson avgick under hösten 2021 och ersattes av Maria Doberck.

Under 2021 hölls åtta styrelsesammanträden. Av dessa var fem ordinarie styrelsesammanträden (inkluderande det konstituerande styrelsesammanträdet) och tre extra styrelsesammanträden.

Medlemmar från koncernledningen har varit föredragande vid styrelsesammanträdena. Respektive huvudansvarig revisor har varit närvarande vid varsitt ordinarie styrelsesammanträde. Styrelsens arbete följer den av styrelsen antagna arbetsordningen för styrelsen. Styrelsen utvärderar sitt arbete årligen och utvärderingen inför nomineringen till årsstämman 2021 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.

Uppgifter om styrelsens ledamöter redovisas på sidan 144 och ingår genom denna hänvisning i bolagsstyrningsrapporten.

**Revisionsutskott**
Ledamöter under 2021, efter årsstämma och konstituerande styrelsesammanträde:

- Lars Sköld, ordförande
- Magdalena Gerger
- Kerstin Lindell
- Liselott Kilaas

Revisionsutskottet bereder styrelsens arbete med att övervaka och kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering och har fortlöpande kontakt med bolagets revisor avseende revisionens omfattning och inriktning samt synen på bolagets risker. Vidare följer revisionsutskottet upp vilka andra tjänster än revision som revisorerna utför, utvärderar revisionsinsatsen och informerar valberedningen om utvärderingen samt biträder vid framtagande av förslag till revisor och arvodering av revisionsinsatsen. Vid revisionsutskottets sammanträden deltar representanter för koncernledningen som föredragande i relevanta frågor. Revisionsutskottet har haft fyra sammanträden under 2021. Respektive huvudansvarig revisor deltog i relevanta delar under tre av dessa sammanträden. Revisionsutskottet rapporterar löpande till styrelsen.



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, JS, LS, MG, AR, SPS, KG

**Finansutskott**
Ledamöter under 2021, efter årsstämma och konstituerande styrelsesammanträde:

- Anders Runevad, 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 sex sammanträden under 2021. Finansutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

**Ersättningsutskott**
Ledamöter under 2021, efter årsstämma och konstituerande styrelsesammanträde:

- Anders Runevad, ordförande
- Karl-Axel Granlund
- Fredrik 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 Ersättningspolicyn 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 Ersättningspolicyn. 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 2021. Ersättningsutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

**Ersättning till bolagsledningen**
Årsstämman 2021 beslutade om Ersättningspolicy för koncernledningen. Ersättningspolicyn finns tillgänglig på Peabs webbplats www.peab.se. Information om lön och andra ersättningar till vd och övriga personer i koncernledningen återfinns i not 9 i årsredovisningen samt på webbplatsen.

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

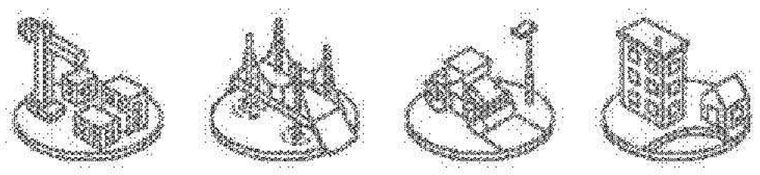
**Revisorer**
Enligt Peabs bolagsordning ska en eller två revisorer väljas av årsstämman. Vid årsstämman 2021 valdes Ernst & Young AB till bolagets revisor med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2022.

Utöver revision har revisor endast tillhandahållit Peab tjänster i form av redovisnings- och skattekonsultationer, vissa analyser i samband med förvärv och avyttringar samt expertis inom hållbarhetredovisning.

**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 2021 av vd och koncernchef (CEO), CFO, COO, CCO, CSO och respektive affärsområdeschef för affärsområdena Bygg, Anläggning och Projektutveckling, totalt åtta personer.

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.

Uppgifter om verkställande direktören och medlemmar i koncernledningen redovisas på sidan 145 och ingår genom denna hänvisning i bolagsstyrningsrapporten.



**Affärsområdena**
Koncernens operativa verksamhet bedrivs i de fyra affärsområdena Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling. I affärsområdena Bygg, Anläggning och Projektutveckling finns 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 är mer diversifierad än övriga affärsområden och drivs av respektive vd för de i affärsområdet ingående större bolagen, totalt fem stycken. 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. Från och med 2021 har Peab antagit tre finansiella mål och sex icke-finansiella mål. Koncernens affärsplan bryts 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.

En viktig del av verksamhetsstyrningen i Peabs decentraliserade organisation är koncernens kärnvärden; Jordnära, Utvecklande, Personliga, Pålitliga. Peabs uppförandekod och många av koncernens interna regler och riktlinjer bygger på dessa kärnvärden. Kommunikation och utbildning av kärnvärdena pågår strukturerat och kontinuerligt.



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

**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.

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

**Kontrollaktiviteter**
Styrelsen fastställer årligen styrelsens arbetsordning och instruktioner för vd och styrelsens utskott, Peabs uppförandekod, finanspolicy, informationspolicy, policy för intern styrning och kontroll och närståendepolicy. Bolagsstämman fastställer årligen ersättningspolicyn.

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 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 visselblåsarsystem som är öppet för både medarbetare och andra intressenter utanför organisationen 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 avstämning mot finansiella mål. Behandling och uppföljning av icke-finansiella mål sker enligt särskild tidplan vid de ordinarie styrelsemötena. Inför styrelsemötena får styrelseledamöterna omfattande 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 2021 utvärderat behovet av internrevisionsavdelning och kommit fram till att den etablerade kontrollstrukturen i Peab innebär en erforderlig styrning och kontroll av koncernen. För närvarande är det därför inte motiverat med en funktion för internrevision i bolaget.

**Övriga obligatoriska upplysningar enligt 6 kap 6 § årsredovisningslagen**

- Direkta och indirekta aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget redovisas i Förvaltningsberättelsen under avsnittet Peabaktien.
- Det finns inga begränsningar i bolagsordningen i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma, vilket även framgår i Förvaltningsberättelsen under avsnittet Peabaktien.
- I bolagsordningen föreskrivs att tillsättande av styrelseledamöter ska ske vid årsstämma i bolaget. Bolagsordningen innehåller inte några bestämmelser om entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.
- Bolagsstämmans bemyndigande till styrelsen att besluta att bolaget ska ge ut nya aktier redovisas i Förvaltningsberättelsen under avsnittet Peabaktien.
- Bolagsstämmans bemyndigande till styrelsen att besluta att bolaget ska förvärva egna aktier redovisas i Förvaltningsberättelsen under avsnittet Innehav av egna aktier.

**Avvikelser från koden**
Peab har valt att avvika från koden enligt nedanstående.

**Kodregel 9:2**
Styrelsens ordförande kan vara ordförande i Ersättningsutskottet.

Övriga bolagsstämmovalda ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

**Avvikelse**
Mats Paulsson, som var ledamot i Ersättningsutskottet fram till årsstämman 2021, var inte oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Fredrik Paulsson som tillträdde som ledamot i Ersättningsutskottet vid konstituerande styrelsesammanträde efter årsstämman 2021 är inte oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

**Förklaring till avvikelse**
Ersättningar till ledande befattningshavare är en viktig parameter för Peabs utveckling och därmed för dess aktieägare och övriga intressenter. 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 har önskat att ta tillvara. Även efter att Mats Paulsson av åldersskäl lämnat Ersättningsutskott är kontinuitet och koppling till den största aktieägaren viktig. Fredrik Paulsson representerar, tillsammans med Mats Paulsson, Peabs största aktieägare och styrelsens uppfattning är att Fredrik Paulsson därför ska ingå i Ersättningsutskottet. Under hela den aktuella perioden var majoriteten av Ersättningsutskottets ledamöter oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen, vilket har bedömts tillförsäkra Ersättningsutskottet objektivitet och oberoende.

I övrigt har Peab inte avvikit från koden.



Transaktion 09222115557486633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, JS, LS, MG, AR, SPS, KG

# 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 2021 på sidorna 138–142 och 144–145 i pdf-versionen av 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. Upplysningar 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 25 mars 2022

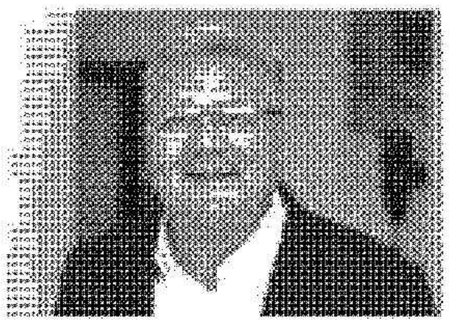
Ernst & Young AB

**Jonas Svensson**
Auktoriserad revisor

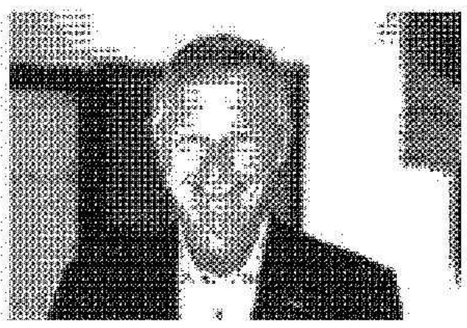


Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

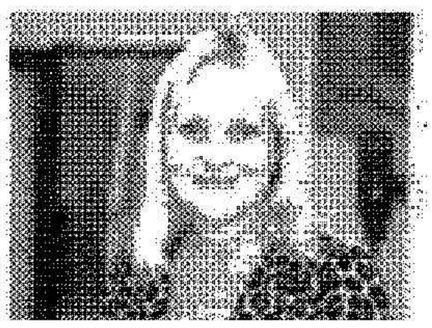
# Styrelse



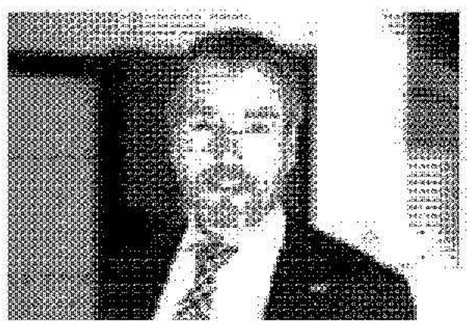
**Anders Runevad**
f. 1960. Invald 2020
Civ ing.
Styrelseordförande i PGA National Sweden
Vice styrelseordförande i Vestas Wind Systems A/S
Styrelseledamot i Schneider electric SE och Copenhagen Infrastruktur Partner
Tidigare ledande befattningar: VD Vestas Wind Systems A/S, regionchef Ericsson
Innehav: 12 300 B-aktier



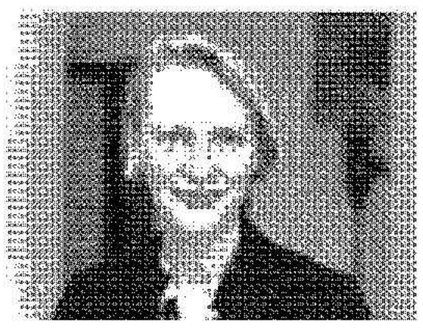
**Karl-Axel Granlund**
f. 1955. Invald 2000
Civ ek, Civ ing.
Styrelseordförande i Volito AB
Innehav: 13 000 B-aktier



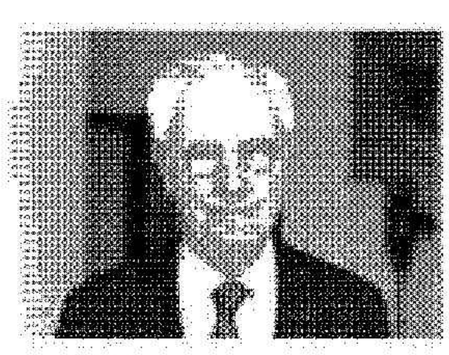
**Kerstin Lindell**
f. 1957. Invald 2014.
Civ ing, Tekn Lic, Civ ek.
Hedersdoktor vid LTH
Styrelseordförande i Bona AB och i Sydsvenska Industri- och Handelskammaren
Styrelseledamot i Hexpol AB och Inwido AB
Innehav: 5 000 B-aktier



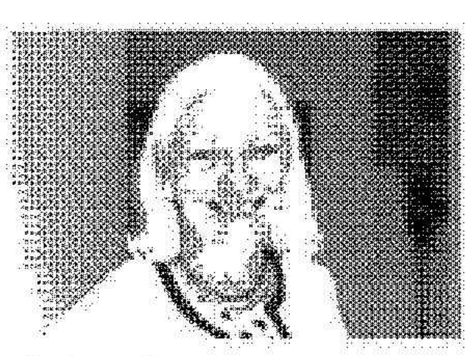
**Fredrik Paulsson**
f. 1972. Invald 2009
Styrelseledamot och VD i Kranpunkten Skandinavien AB och i Ekhaga Utveckling AB
Styrelseordförande i Bjäre Invest AB
Styrelseledamot i SkiStar AB, Mats Paulssons Stiftelse och Stiftelsen Stefan Paulssons Cancerfond
Innehav: 445 956 A-aktier, 782 750 B-aktier samt via ägande i Ekhaga Utveckling AB 25 563 264 A-aktier, 36 407 059 B-aktier



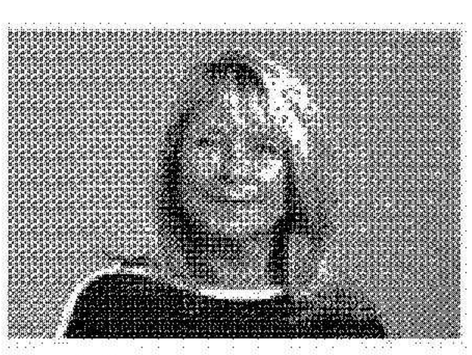
**Malin Persson**
f. 1968. Invald 2016
Civ ing.
VD/ägare Accuracy AB
Styrelseledamot i bland annat Getinge AB, Hexpol AB och OX2
Innehav: 2 000 B-aktier



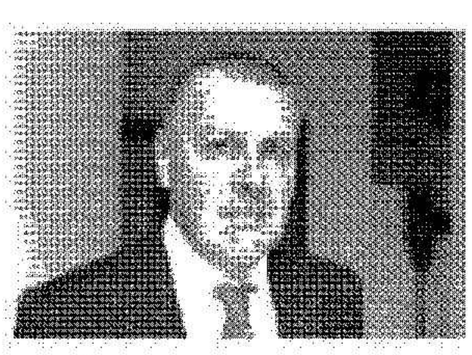
**Lars Sköld**
f. 1950. Invald 2007
Jur kand.
Styrelseordförande i Dufweholms Herrgård AB
Tidigare ledande befattningar: VD och koncernchef STC Interfinans AB, VD Sveaskog AB, VD Klövern Fastigheter AB
Innehav: 20 000 B-aktier



**Liselott Kilaas**
f. 1959. Invald 2018
Magisterexamen i matematik och statistik, MBA IMD Business School
Styrelseordförande i Avonova AB och Implantica AB
Styrelseledamot i Orkla ASA, Nobina AB, Norsk Hydro ASA, Ambea AB, Revover Nordic, Norska Folketrygdfondet, Blikk-MRH och IMD
Tidigare ledande befattningar: VD Aleris AB, styrelseledamot i Polaris Media ASA, Telenor, I M Skaugen och Norges Bank
Innehav: Inget



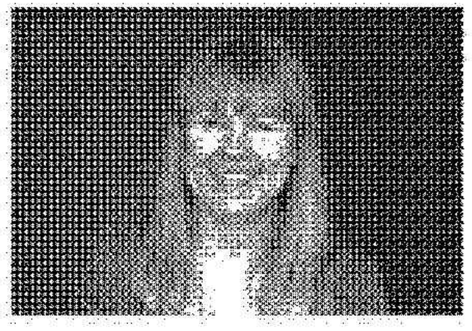
**Magdalena Gerger**
f. 1964. Invald 2021
Civ ek, M.B.A.
VD och koncernchef för Systembolaget AB (t.o.m. januari 2022)
Ledamot i VW gruppens Sustainability Council
Styrelseordförande i Nefab AB och Kungliga Vetenskaps- och ingenjörsakademins Näringslivsråd (IVA)
Styrelseledamot i Investor AB och Svensk Handel
Innehav: Inget



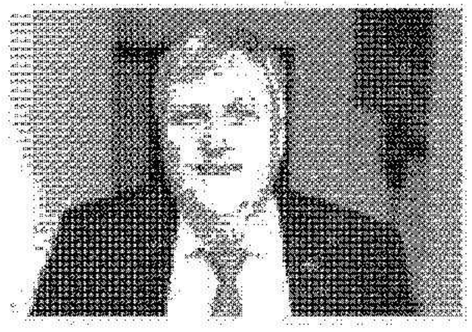
**Patrik Svensson**
f. 1969. Utsedd 2007
Lagbas Bygg Sverige
Arbetstagarrepresentant Byggnads
Innehav: Inget



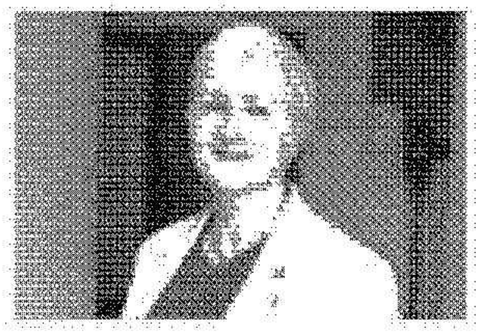
**Kim Thomsen**
f. 1965. Utsedd 2008
Byggnadssnickare Byggservice Sverige
Arbetstagarrepresentant Byggnads
Innehav: Inget



**Maria Doberck**
f. 1972. Utsedd 2021
VLS-chef, Peab
Arbetstagarrepresentant Ledarna
Innehav: 9 480 B-aktier



**Torsten Centerdal**
f. 1958. Utsedd 2013
Beläggningsarbetare Industri Sverige
Arbetstagarrepresentant (suppleant) SEKO
Innehav: 10 000 B-aktier



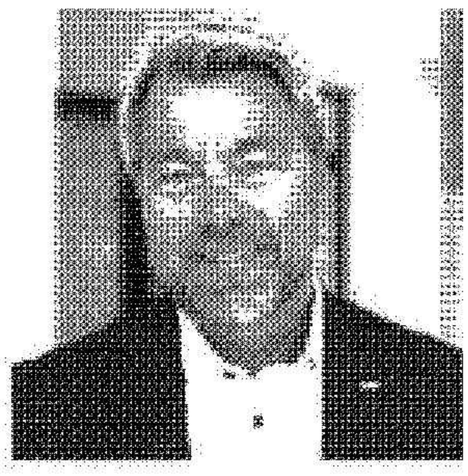
**Cecilia Krusing**
f. 1971. Invald 2019
Projektchef Bygg Sverige
Arbetstagarrepresentant (suppleant) Unionen
Innehav: Inget

De redovisade innehaven gäller per 2021-12-31. Innehaven inkluderar makes/makas, omyndiga barns och privata bolags innehav.

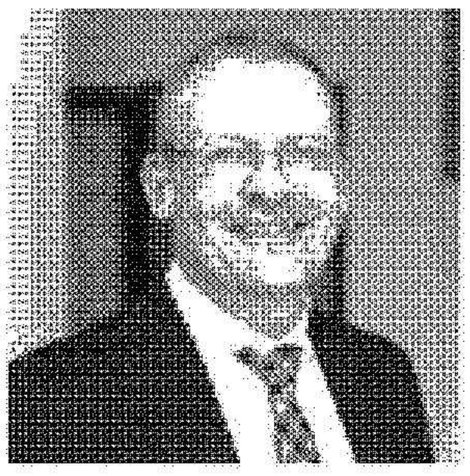


Transaktion 09222115557466633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

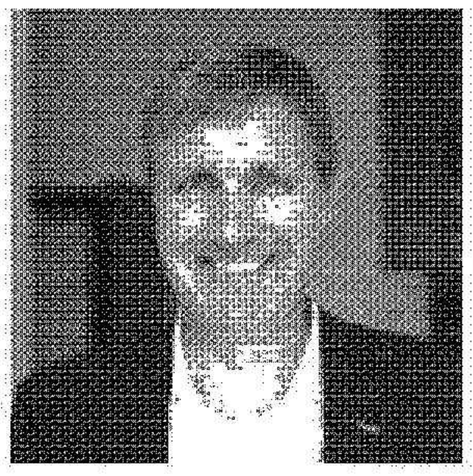
# Koncernledning



**Jesper Göransson**
VD och koncernchef (CEO)
f. 1971
Olika poster inom Peab sedan 1996
Ekon mag.
Styrelseledamot i Annehem Fastigheter AB
Innehav: 441 800 B-aktier samt 672 600 B-aktier via kapitalförsäkring[1],
Innehav i Annehem Fastigheter AB 300 000 B-aktier och i SkiStar AB 10 000 B-aktier



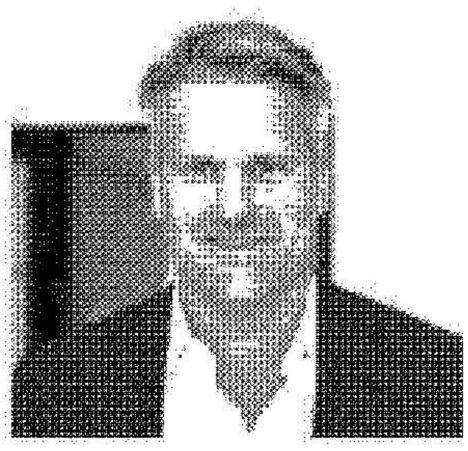
**Niclas Winkvist**
Ekonomi och Finans (CFO), del av affärsområde Industri
f. 1966
Anställd sedan 1995
Civ ek.
Innehav: 110 000 B-aktier samt 294 000 B-aktier via kapitalförsäkring[1]



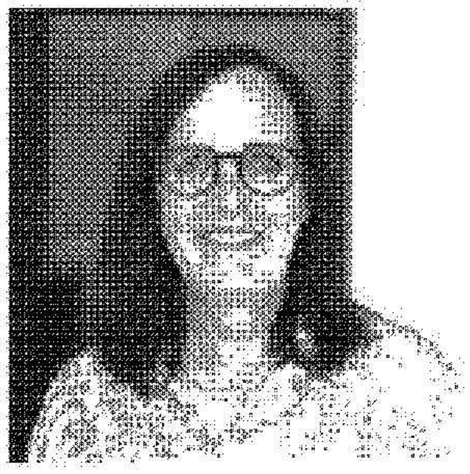
**Roger Linnér**
Produktion (COO), del av affärsområde Industri
f. 1970
Anställd sedan 1996
Civ ing.
Innehav: 5 525 B-aktier samt 253 700 B-aktier via kapitalförsäkring[1]



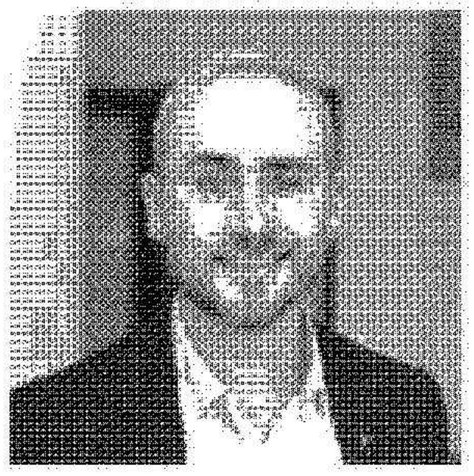
**Camila Buzaglo**
Kommunikation (CCO)
f. 1971
Anställd sedan 2018
Fil. kand
Innehav: 14 200 B-aktier via kapitalförsäkring[1]



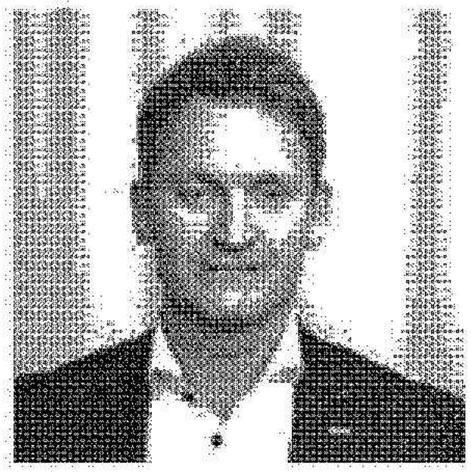
**Stefan Danielsson**
Affärsområde Bygg
f. 1969
Anställd sedan 2015
Högskole ing.
Innehav: 6 000 B-aktier samt 93 100 B-aktier via kapitalförsäkring[1]



**Lotta Brändström**
Affärsområde Anläggning
f. 1966
Anställd sedan 2017
Civ ing.
Innehav: 15 300 B-aktier via kapitalförsäkring[1]



**Johan Dagertun**
Strategichef (CSO)
f. 1985
Anställd sedan 2016
Civ ek.
Innehav: 6 000 B-aktier



**Göran Linder**
Affärsområde Projektutveckling
f. 1968
Anställd sedan 2011
Civ ek.
Innehav: 84 400 B-aktier via kapitalförsäkring[1]

## Revisor

Ernst & Young AB

**Jonas Svensson**
Huvudansvarig revisor

De redovisade innehaven gäller per 2021-12-31. 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 9.



Transaktion 09222115557466633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, I S, MG, AR, SPS, KG

# Peabaktien

Peabs B-aktie är noterad vid Nasdaq Stockholm, Large Cap-listan. Vid utgången av 2021 uppgick Peabs börsvärde till 33,8 miljarder kronor (26,5).

**Handel med Peabs aktie**
Stängningskursen för Peabs B-aktie årets sista handelsdag den 30 december 2021 var 114,20 kr (89,65), vilket innebar en ökning med 27 procent under året. Den svenska aktiebörsen, mätt med Affärsvärldens generalindex, ökade under året med 36 procent. Under 2021 har Peabs B-aktie som högst noterats i 126,30 kr (110,70) och som lägst i 88,95 kr (59,30). Under 2021 omsattes totalt cirka 95 miljoner B-aktier (144) vilket motsvarade cirka 374 000 B-aktier per börsdag (570 000) och en omsättningshastighet på 36 procent (55).

**Totalavkastning**
Peabaktiens totalavkastning under 2021 uppgick till 32,40 procent, att jämföras med SIX Return Index på 39,34 procent. Under femårsperioden 1 januari 2017 till 31 december 2021 har totalavkastningen[1)] på Peabs B-aktie uppgått till 103,86 procent, att jämföras med SIX Return Index på 125,99 procent för samma period.

**Aktier och aktiekapital**
Det totala antalet Peabaktier uppgick vid ingången av 2021 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.

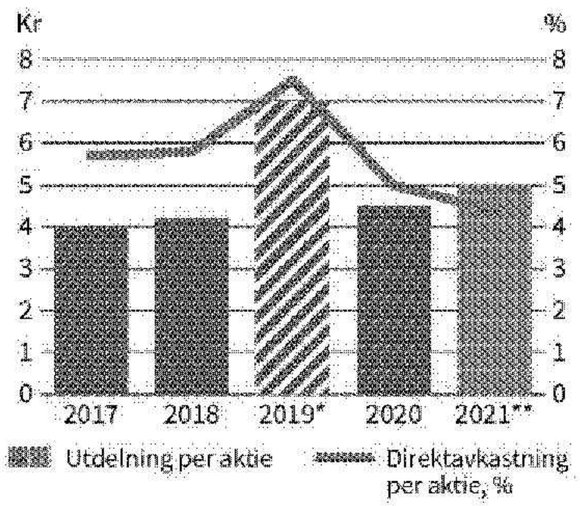
Vid 2021 års utgång uppgick antalet A-aktier till 34 319 957 motsvarande 11,6 procent (11,6) av kapitalet och 56,7 procent (56,7) av rösterna. Antalet B-aktier uppgick till 261 729 773, vilket motsvarar 88,4 procent (88,4) av kapitalet och 43,3 procent (43,3) av rösterna. Aktiekapitalet uppgick till 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 2021 till 1 086 984 B-aktier, motsvarande 0,4 procent av totalt antal aktier. Under 2021 har Peab inte gjort några återköp eller avyttringar av egna aktier.

**Utdelning**
För 2021 föreslås en kontant utdelning med 5,00 kronor per aktie (4,50). Exkluderat de 1 086 984 aktier som innehas av Peab AB den 31 december 2021 och som ej berättigar till utdelning, innebär den föreslagna utdelningen ett utdelningsbelopp om 1 475 Mkr (1 327). Beräknat som en andel av koncernens redovisade resultat efter skatt enligt segmentsredovisning uppgår föreslagen utdelning till 59 procent (66).

[1)] Utdelning för 2019 av Annehem motsvarade en utdelning på 7 kronor per aktie. Denna utdelning är inkluderad i totalavkastning.

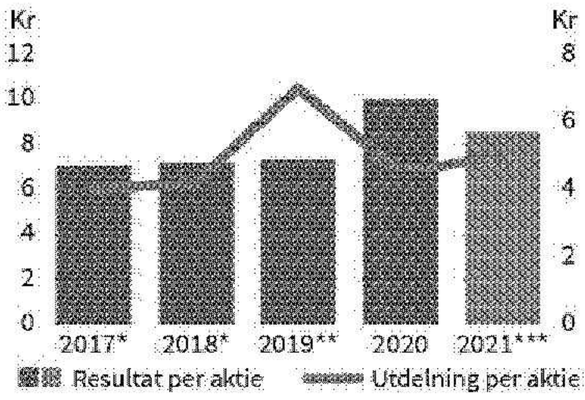
## Utdelning och direktavkastning




*För 2019 lämnades ingen kontant utdelning. Utdelningen av Annehem Fastigheter motsvarade 7 kronor per aktie vid utdelningstillfället den 11 december 2020. Direktavkastningen om 7,5 procent är beräknad på slutkursen 2019-12-31.
** Styrelsens förslag till årsstämman.

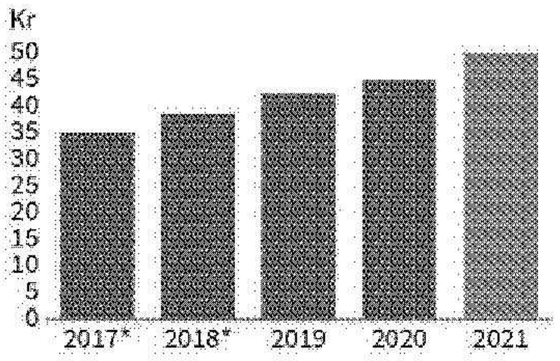
## Nyckeltal

**Resultat och utdelning per aktie**
Segmentsredovisning




* Ej omräknade med hänsyn till ändrade redovisningsprinciper för egenutvecklade bostadsprojekt.
**För 2019 lämnades ingen kontant utdelning. Utdelningen av Annehem Fastigheter motsvarade 7 kronor per aktie vid utdelningstillfället den 11 december 2020.
*** Styrelsens förslag till årsstämman.

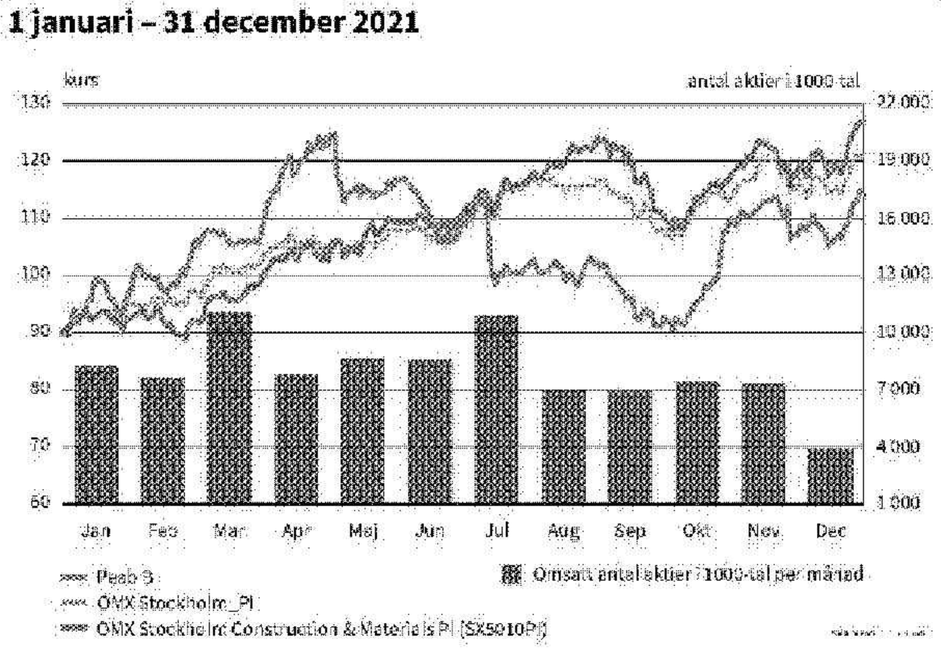
**Eget kapital per aktie**
Segmentsredovisning




* Ej omräknade med hänsyn till ändrade redovisningsprinciper för egenutvecklade bostadsprojekt

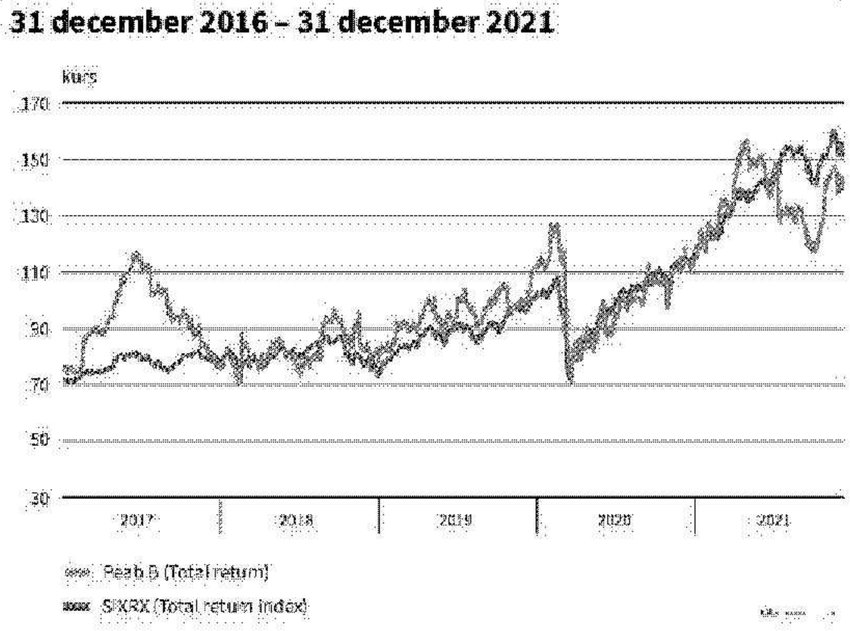
## Kursutveckling

**1 januari – 31 december 2021**




## Totalavkastning [1)]

**31 december 2016 – 31 december 2021**




[1)] Utdelning för 2019 av Annehem Fastigheter motsvarade en utdelning på 7 kronor per aktie. Utdelningen är inkluderad i totalavkastningen.



Transaktion 09222115557466633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, JS, LS, MG, AR, SPS, KG

## Ägarförteckning per 2021-12-31

| | A-aktier | B-aktier | Totalt antal aktier | Andel av kapital, % | Andel av röster, % |
|---|---|---|---|---|---|
| Ekhaga Utveckling AB | 25 563 264 | 36 407 059 | 61 970 323 | 20,9% | 48,3% |
| AB Axel Granlund | 1 500 000 | 18 000 000 | 19 500 000 | 6,6% | 5,5% |
| Mats Paulsson med familj | 4 788 517 | 8 109 175 | 12 897 692 | 4,4% | 9,3% |
| Länsförsäkringar fondförvaltning AB | | 14 897 001 | 14 897 001 | 5,0% | 2,5% |
| Peabs Vinstandelsstiftelse | | 12 458 000 | 12 458 000 | 4,2% | 2,1% |
| STATE STREET BANK AND TRUST CO, W9 | | 9 044 763 | 9 044 763 | 3,1% | 1,5% |
| Handelsbanken fonder | | 8 715 117 | 8 715 117 | 2,9% | 1,4% |
| Familjen Kamprads stiftelse | | 6 900 000 | 6 900 000 | 2,3% | 1,1% |
| JPM CHASE NA | | 5 498 107 | 5 498 107 | 1,9% | 0,9% |
| CBNY-NORGES BANK | | 4 847 126 | 4 847 126 | 1,6% | 0,8% |
| SIX SIS AG, W8IMY | | 4 409 402 | 4 409 402 | 1,5% | 0,7% |
| AMF Försäkringar och Fonder | | 4 102 673 | 4 102 673 | 1,4% | 0,7% |
| BNP PARIBAS SEC SERVICES PARIS, W8IMY | | 4 052 849 | 4 052 849 | 1,4% | 0,7% |
| BNP PARIBAS SEC SERV LUXEMBOURG, W8IMY | | 3 486 183 | 3 486 183 | 1,2% | 0,6% |
| Pension, FUTUR | | 3 240 226 | 3 240 226 | 1,1% | 0,5% |
| Övriga aktieägare relaterade till familjen Paulsson | 891 912 | 1 430 750 | 2 322 662 | 0,8% | 1,7% |
| Övriga aktieägare | 1 576 264 | 115 044 358 | 116 620 622 | 39,3% | 21,5% |
| **Totalt utestående aktier** | **34 319 957** | **260 642 789** | **294 962 746** | | |
| Peab AB | | 1 086 984 | 1 086 984 | 0,4% | 0,2% |
| **Totalt registrerade aktier** | **34 319 957** | **261 729 773** | **296 049 730** | **100,0%** | **100,0%** |

## Nyckeltal per aktie

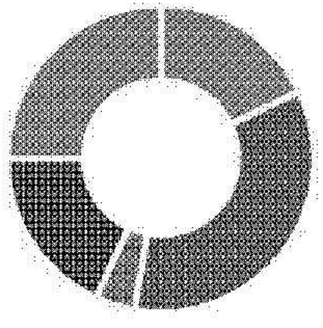
| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Segmentsredovisning** | | |
| Resultat, kr | 8,50 | 10,00 |
| Eget kapital, kr | 49,68 | 44,92 |
| Kassaflöde före finansiering, kr | 10,31 | 9,42 |
| **Redovisning enligt IFRS** | | |
| Resultat, kr | 8,06 | 10,79 |
| Eget kapital, kr | 46,38 | 42,18 |
| Kassaflöde före finansiering, kr | 3,57 | 12,72 |
| Börskurs vid årets slut, kr | 114,20 | 89,65 |
| Börskurs/eget kapital, % | 246 | 213 |
| Kontant utdelning, kr [1] | 5,00 | 4,50 |
| Direktavkastning, % [2] | 4,4 | 5,0 |
| P/E-tal [2] | 11 | 8 |

[1] För 2021, styrelsens förslag till årsstämman.
[2] Baserat på slutkurs vid årets slut.

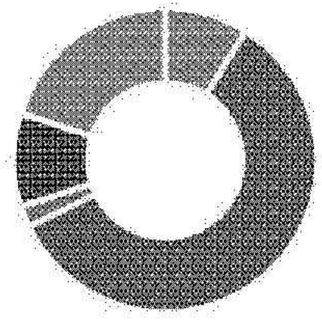
## Aktier och röster per aktieslag 2021-12-31

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

**Andel av kapitalet per 2021-12-31**




**Andel av rösterna per 2021-12-31**




## Fördelning av aktieinnehav per 2021-12-31

| Antal aktier | Antal aktieägare | Andel av kapitalet, procent | Andel av rösterna, procent |
|---|---|---|---|
| 1– 500 | 41 058 | 1,8 | 0,9 |
| 501– 1 000 | 6 415 | 1,8 | 0,9 |
| 1 001– 5 000 | 7 412 | 5,9 | 2,9 |
| 5 001– 10 000 | 1 239 | 3,1 | 1,5 |
| 10 001– 15 000 | 415 | 1,7 | 0,9 |
| 15 001– 20 000 | 223 | 1,4 | 0,7 |
| 20 001– | 563 | 84,3 | 92,2 |
| | **57 325** | **100,0** | **100,0** |



Transaktion 09222115557468433927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Flerårsöversikt

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 [1)] | 2017 [1)] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Resultatposter, segmentsredovisning** | | | | | |
| Nettoomsättning | 60 026 | 57 417 | 55 349 | 52 233 | 49 981 |
| Rörelseresultat | 3 098 | 3 541 | 2 610 | 2 573 | 2 418 |
| Resultat före skatt | 3 076 | 3 433 | 2 579 | 2 518 | 2 458 |
| Årets resultat | 2 507 | 2 948 | 2 138 | 2 100 | 2 067 |
| | | | | | |
| **Resultatposter, IFRS** | | | | | |
| Nettoomsättning | 58 923 | 59 852 | 56 303 | 52 233 | 49 981 |
| Rörelseresultat | 2 975 | 3 922 | 3 285 | 2 573 | 2 418 |
| Resultat före skatt | 2 902 | 3 745 | 3 227 | 2 518 | 2 458 |
| Årets resultat | 2 377 | 3 181 | 2 656 | 2 100 | 2 067 |
| | | | | | |
| **Balansposter, segmentsredovisning** | | | | | |
| Anläggningstillgångar, ej räntebärande | 12 620 | 12 037 | 11 175 | 9 872 | 9 706 |
| Anläggningstillgångar, räntebärande | 1 208 | 1 257 | 1 086 | 1 445 | 1 520 |
| Omsättningstillgångar, ej räntebärande | 23 209 | 22 257 | 25 584 | 23 983 | 19 893 |
| Omsättningstillgångar, räntebärande | 3 293 | 1 053 | 517 | 2 016 | 1 006 |
| **Summa tillgångar** | **40 330** | **36 604** | **38 362** | **37 316** | **32 125** |
| | | | | | |
| Eget kapital | 14 656 | 13 251 | 12 479 | 11 348 | 10 332 |
| Långfristiga skulder, ej räntebärande | 1 950 | 1 794 | 1 162 | 1 100 | 1 041 |
| Långfristiga skulder, räntebärande | 3 865 | 2 754 | 3 266 | 5 194 | 2 573 |
| Kortfristiga skulder, ej räntebärande | 16 819 | 15 376 | 15 583 | 17 856 | 17 010 |
| Kortfristiga skulder, räntebärande | 3 040 | 3 429 | 5 872 | 1 818 | 1 169 |
| **Summa eget kapital och skulder** | **40 330** | **36 604** | **38 362** | **37 316** | **32 125** |
| | | | | | |
| **Balansposter, IFRS** | | | | | |
| Anläggningstillgångar, ej räntebärande | 14 163 | 13 560 | 12 001 | 9 872 | 9 706 |
| Anläggningstillgångar, räntebärande | 1 208 | 1 257 | 1 086 | 1 445 | 1 520 |
| Omsättningstillgångar, ej räntebärande | 28 506 | 26 294 | 30 084 | 23 983 | 19 893 |
| Omsättningstillgångar, räntebärande | 3 293 | 1 053 | 517 | 2 016 | 1 006 |
| **Summa tillgångar** | **47 170** | **42 164** | **43 688** | **37 316** | **32 125** |
| | | | | | |
| Eget kapital | 13 682 | 12 443 | 11 559 | 11 348 | 10 332 |
| Långfristiga skulder, ej räntebärande | 1 906 | 1 752 | 1 086 | 1 100 | 1 041 |
| Långfristiga skulder, räntebärande | 5 627 | 4 364 | 4 129 | 5 194 | 2 573 |
| Kortfristiga skulder, ej räntebärande | 16 566 | 15 977 | 16 266 | 17 856 | 17 010 |
| Kortfristiga skulder, räntebärande | 9 389 | 7 628 | 10 648 | 1 818 | 1 169 |
| **Summa eget kapital och skulder** | **47 170** | **42 164** | **43 688** | **37 316** | **32 125** |
| | | | | | |
| **Nyckeltal, segmentsredovisning** | | | | | |
| Rörelsemarginal, procent | 5,2 | 6,2 | 4,7 | 4,9 | 4,8 |
| Eget kapital, genomsnitt under året | 13 569 | 12 772 | 11 994 | 10 731 | 9 705 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, genomsnitt under året | 13 568 | 12 771 | 11 942 | 10 730 | 9 704 |
| Räntabilitet på eget kapital, procent | 18,5 | 23,1 | 17,9 | 19,6 | 21,3 |
| Sysselsatt kapital, vid utgången av året | 21 561 | 19 434 | 21 617 | 18 360 | 14 074 |
| Sysselsatt kapital, genomsnitt under året | 20 445 | 20 709 | 21 421 | 16 761 | 13 972 |
| Räntabilitet på sysselsatt kapital, procent | 15,6 | 17,6 | 12,8 | 15,9 | 18,7 |
| Soliditet, procent | 36,3 | 36,2 | 32,5 | 30,4 | 32,2 |
| Nettoskuld | 2 404 | 3 873 | 7 535 | 3 551 | 1 216 |
| Nettoskuldsättningsgrad, ggr | 0,2 | 0,3 | 0,6 | 0,3 | 0,1 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 24,3 | 28,5 | 18,7 | 21,6 | 21,8 |
| | | | | | |
| **Nyckeltal, IFRS** | | | | | |
| Rörelsemarginal, procent | 5,0 | 6,6 | 5,8 | 4,9 | 4,8 |
| Eget kapital, genomsnitt under året | 12 598 | 12 230 | 10 940 | 10 731 | 9 705 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, genomsnitt under året | 12 597 | 12 229 | 10 938 | 10 730 | 9 704 |
| Räntabilitet på eget kapital, procent | 18,9 | 26,0 | 24,3 | 19,6 | 21,3 |
| Sysselsatt kapital, vid utgången av året | 28 698 | 24 435 | 26 336 | 18 360 | 14 074 |
| Sysselsatt kapital, genomsnitt under året | 26 602 | 26 706 | 25 905 | 16 761 | 13 972 |
| Räntabilitet på sysselsatt kapital, procent | 11,5 | 15,0 | 13,2 | 15,9 | 18,7 |
| Soliditet, procent | 29,0 | 29,5 | 26,5 | 30,4 | 32,2 |
| Nettoskuld | 10 515 | 9 682 | 13 174 | 3 551 | 1 216 |
| Nettoskuldsättningsgrad, ggr | 0,8 | 0,8 | 1,1 | 0,3 | 0,1 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 11,9 | 20,2 | 19,6 | 21,6 | 21,8 |



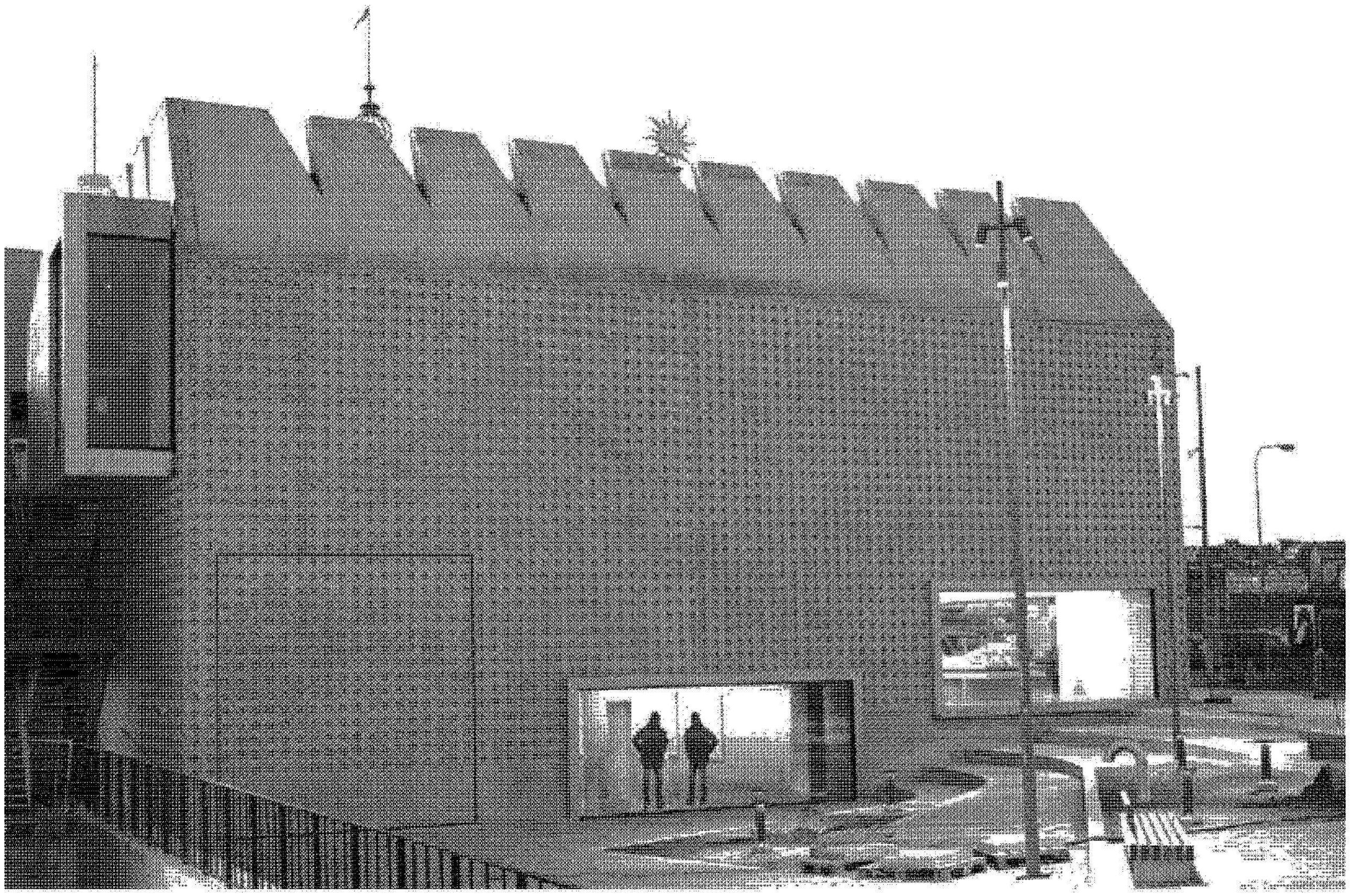
Transaktion 09222115574863623927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

| Koncernen, Mkr | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 [1] | 2017 [1] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nettoinvesteringar** [2] | | | | | |
| Goodwill | 64 | -145 | 8 | 23 | 61 |
| Övriga immateriella tillgångar | 131 | 74 | 127 | 98 | 113 |
| Förvaltningsfastigheter | -74 | 2 | -70 | -262 | 265 |
| Byggnader och mark | 291 | 398 | 439 | -31 | 181 |
| Maskiner och inventarier | 1 353 | 780 | 1 172 | 1 193 | 1 292 |
| Aktier och andelar | 514 | -93 | 776 | 169 | -563 |
| Projekt- och exploateringsfastigheter, segmentsredovisning | 1 067 | -1 917 | -434 | 2 103 | 702 |
| Projekt- och exploateringsfastigheter, IFRS | 2 202 | -2 842 | -444 | 2 103 | 702 |
| **Order** [3] | | | | | |
| Orderingång | 55 848 | 49 735 | 44 130 | 51 087 | 48 999 |
| Orderstock | 45 318 | 42 709 | 42 494 | 45 819 | 40 205 |
| **Personal** | | | | | |
| Antal anställda, vid utgången av året | 14 895 | 15 252 | 14 258 | 14 614 | 14 344 |
| Medelantalet anställda | 14 907 | 15 166 | 14 309 | 14 661 | 14 578 |
| **Data per aktie, segmentsredovisning** | | | | | |
| Resultat före och efter utspädning, kr | 8,50 | 10,00 | 7,25 | 7,12 | 7,01 |
| Kassaflöde, kr | 10,31 | 9,42 | 3,47 | -3,46 | 7,78 |
| Eget kapital, kr | 49,68 | 44,92 | 42,30 | 38,47 | 35,02 |
| **Data per aktie, IFRS** | | | | | |
| Resultat före och efter utspädning, kr | 8,06 | 10,79 | 9,00 | 7,12 | 7,01 |
| Kassaflöde, kr | 3,57 | 12,72 | 10,94 | -3,46 | 7,78 |
| Eget kapital, kr | 46,38 | 42,18 | 39,18 | 38,47 | 35,02 |
| Börskurs vid årets slut, kr | 114,20 | 89,65 | 93,75 | 72,40 | 70,60 |
| Utdelning, kr [4] | 5,00 | 4,50 | – | 4,20 | 4,00 |
| 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] För 2021, styrelsens förslag till årsstämman.



Transaktion 09222115574656633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG



# 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 och not 4. 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 leastagare 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 redovisare avskrivning och ränta hänförliga till leasingtillgångar respektive leasingskulder. 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.



Transaktion 09222115574863633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, JS, LS, MG, AR, SPS, KG

## 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. Visar eget kapital per aktie.

**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. Visar vilket kassaflöde före finansiering som har genererats per aktie.

**Nettoinvesteringar**
Periodens förändring av aktuell tillgångs redovisade värde (UB-IB) med tillägg för avskrivningar och nedskrivningar. Visar hur stora nettoinvesteringar som görs.

**Nettoskuld**
Räntebärande skulder inklusive avsättningar till pensioner med avdrag för likvida medel och räntebärande tillgångar. Visare finansiell position.

**Nettoskuld, segmentsredovisning**
Räntebärande skulder inklusive avsättningar till pensioner med avdrag för likvida medel och räntebärande tillgångar. Från och med 2019 ingår skulder avseende osåld del av egenutvecklade pågående bostadsprojekt i nettoskulden. Visar finansiell position för segment.

**Orderingång**
Summan av de beställningar som erhållits under perioden. Mäter hur nya order ersätter utfört arbete. Vad gäller egenutvecklade bostadsprojekt betraktas bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag som externa beställare.

**Orderstock**
Värdet vid periodens slut av återstående intäkter i pågående produktion och erhållna beställningar som kommer att produceras. Orderstock baseras på segmentsredovisning. Visar hur mycket som kommer att produceras framöver.

**P/E-tal**
Börskursen vid årets slut dividerad med resultat per aktie. Visar marknadens förväntningar på bolaget med hänsyn till vinstgenerering.

**Resultat per aktie**
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden. Visar vinst per aktie.

**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. Visar lönsamheten i verksamheten.

**Nettoskuldsättningsgrad**
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 tillåts på en fastighet enligt en detaljplan. För pågående och kommande detaljplaner görs en bedömning om den framtida detaljplanens omfattning. För att ha förfoganderätt över en byggrätt krävs ägande av marken eller option på att äga marken. För kommersiella fastigheter mäts byggrätter i kvadratmeter.

**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 kontraktsarbetet, exklusive moms.

**LTI4 och LTIF4**
LTI4 avser antalet arbetsplatsolyckor med mer än fyra dagars frånvaro för den anställda, exklusive skadedagen och LTIF4 avser frekvensen per en miljon arbetade timmar enligt samma definition. LTI står för Lost Time Injury.

**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.



Transaktion 09222115557486636927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KL, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG

# Välkommen att delta på Peabs årsstämma

**Tid och plats**
Årsstämman äger rum torsdagen den 5 maj 2022 klockan 16.00 i Grevieparken, Grevie.

**Anmälan**
Aktieägare som önskar närvara i stämmolokalen personligen eller genom ombud ska:

- dels vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena onsdagen den 27 april 2022,
- dels senast fredagen den 29 april 2022 anmäla sig till stämman.

Anmälan kan göras via bolagets webbplats peab.se, per telefon 0431-893 50 eller per post till Peab AB (publ), Årsstämma, c/o Euroclear Sweden, Box 191, 101 23 Stockholm. Vid anmälan ska aktieägaren uppge namn, adress, person- eller organisationsnummer, telefonnummer och eventuella biträden.

Aktieägare som önskar delta genom poströstning ska:

- dels vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena den onsdagen 27 april 2022,
- dels senast fredagen den 29 april 2022 anmäla sig genom att avge sin poströst enligt nedanstående.

Formulär för poströstning med instruktioner finns tillgängligt på Peabs webbplats www.peab.se/stamma. Ifyllt och undertecknat poströstningsformulär skickas med post till Peab AB (publ), c/o Euroclear Sweden, Box 191, 101 23 Stockholm eller med e-post till GeneralMeetingService@euroclear.com. Aktieägare kan även avge poströst elektroniskt genom verifiering med svenskt bankID via Euroclear Sweden ABs webbplats, anmalan.vpc.se/euroclearproxy. Ifyllt formulär ska vara Euroclear tillhanda den fredagen den 29 april 2022.

**Kallelse och ärenden**
Kallelse till årsstämman samt dagordning finns tillgängliga på peab.se/stamma och publiceras måndagen den 4 april 2022 på Peabs webbplats www.peab/stamma och tisdag den 5 april 2022 i Post- och Inrikes Tidningar.

# Finansiell information

**På www.peab.se lämnas fortlöpande aktuell information om företaget, det ekonomiska utfallet och aktiens utveckling. Där finns också möjligheter att ladda ned de finansiella rapporterna och andra publikationer. De kan också beställas genom: Peab AB, Margretetorpsvägen 84, 269 73 Förslöv eller telefon 0431-890 00.**

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

**Aktieägarkontakt**
**Niclas Winkvist, CFO**
Tfn 0431-890 00
niclas.winkvist@peab.se
**Juha Hartomaa, IR-chef**
Tfn 0431-890 00
juha.hartomaa@peab.se

## Årskalender 2022

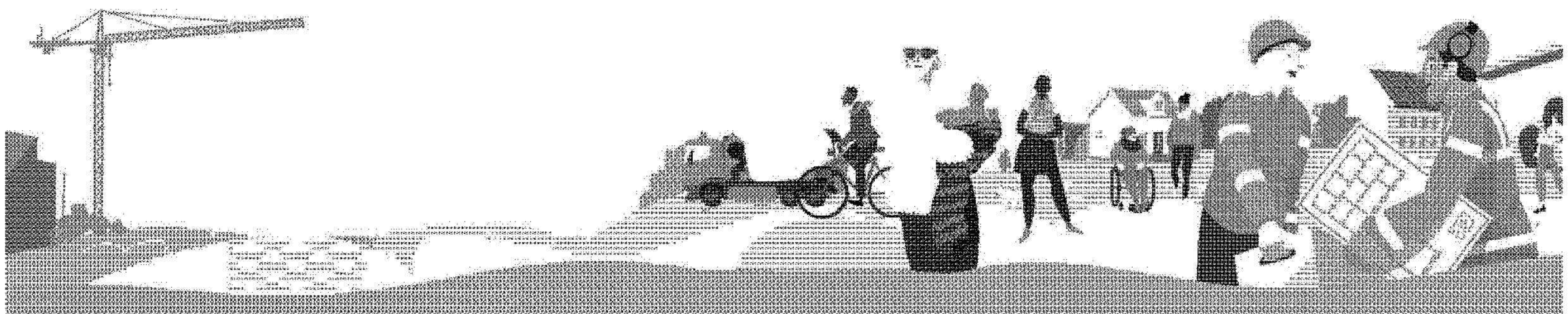
| | |
|---|---|
| Rapport för första kvartalet | 5 maj 2022 |
| Årsstämma | 5 maj 2022 |
| Rapport för andra kvartalet | 15 juli 2022 |
| Rapport för tredje kvartalet | 28 oktober 2022 |
| Bokslutskommuniké | 3 februari 2023 |
| Års- och hållbarhetsredovisning | april 2023 |

## Analytiker som följer Peab

| Företag | Namn | E-postadress |
|---|---|---|
| ABG Sundal Collier | Markus Henriksson | markus.henriksson@abgsc.se |
| Carnegie | Erik Granström | erik.granstrom@carnegie.se |
| DNB Nor | Simen Mortensen | simen.mortensen@dnb.no |
| Handelsbanken | Johan Edberg | joed02@handelsbanken.se |
| Kepler Cheuvreux | Albin Sandberg | asandberg@keplercheuvreux.com |
| SEB Enskilda | Stefan Andersson | stefan.andersson@enskilda.se |



Transaktion 09222115557466633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, ..S, LS, MG, AR, SPS, KG



# Mer än 60 år av samhällsbyggande

## 1959

**"Vi kan göra det, vi kan ta fler tramar"**
Maskinerna imponerar, precis som de gamla, tar fastlandet kontraktet som leder till att arbeta soplantning åt Norge och Norge och Norge på Bjerkaker.

## 1963

**Peab startar anläggningsverksamhet**
Bröderna Köpe, som redan grundat Peab och Peab och med det utökade anläggningsverksamhet.

## 1965

**Grötarna köper "Ortes grusgrop"**
och blir ett framgångsrikt företag i Örebro och Uppsala. Det är Peab som tar över Grötarna och blir Peab.

## 1970

**Byggboom i Sverige – Peab startar byggverksamhet**
Byggverksamhet startas på verkstaden i Örebro och bildar ett kapitel byggnadsarbetare som ett byggföretag.

## 1975

**Starkt skapar snickeri**
och bygger ut fabriken och bygger ut fabriken för att kunna ge ut fler produkter. Det är Peab som tar över Peab som tar över Peab som tar över

Peab är Nordens samhällsbyggare med 15 000 medarbetare och en omsättning på 60 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

Transaktion 09222115557466633927 Signerat JG, KH, DMO, MP, IK, KI, FP, NORDENS SAMHÄLLSBYGGARE

# Verifikat

Transaktion 09222115557465633927

## Dokument

PEAB_2021_20220323-signeras
Huvuddokument
158 sidor
*Startades 2022-03-23 12:08:59 CET (+0100) av Peab (P)*
*Färdigställt 2022-03-25 15:56:53 CET (+0100)*

## Initierare

Peab (P)
Peab Utveckling AB
Org. nr 559283-3726
*esignering@peab.se*

## Signerande parter

Jesper Göransson (JG)
*jesper.goransson@peab.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESPER GÖRANSSON"*
*Signerade 2022-03-23 13:41:41 CET (+0100)*

Thomsen Kim, Helsingborg (TKH)
*kim.thomsen@peab.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KIM THOMSEN"*
*Signerade 2022-03-23 12:18:00 CET (+0100)*

Doberck Maria, Östersund (DMÖ)
*Maria.Doberck@peab.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Maria Doberck"*
*Signerade 2022-03-23 12:51:20 CET (+0100)*

Malin Persson (MP)
*malin.persson@accuracy.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Christina Malin Persson"*
*Signerade 2022-03-23 13:26:56 CET (+0100)*

Liselott Kilaas (LK)
*liselott@kilaas.no*

bankID

Kerstin Lindell (KL)
*kerstin.lindell@bona.com*

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

# Verifikat

Transaktion 09222115557465633927

*Namnet som returnerades från norskt BankID var "Liselott Kilaas"*
*BankID utställt av "DNB Bank ASA"*
*2021-10-07 09:47:00 CEST (+0200)*
*Signerade 2022-03-23 12:11:28 CET (+0100)*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KERSTIN LINDELL"*
*Signerade 2022-03-23 14:11:50 CET (+0100)*

Fredrik Paulsson (FP)
*fredrik.paulsson@kranpunkten.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK PAULSSON"*
*Signerade 2022-03-23 13:05:43 CET (+0100)*

Jonas Svensson (JS)
*jonas.svensson@se.ey.com*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS SVENSSON"*
*Signerade 2022-03-25 15:56:53 CET (+0100)*

Lars Sköld (LS)
*lars.skold@kolleberga.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Sköld"*
*Signerade 2022-03-23 13:04:51 CET (+0100)*

Magdalena Gerger (MG)
*mtmagdalena68@gmail.com*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGDALENA GERGER"*
*Signerade 2022-03-23 16:36:31 CET (+0100)*

Anders Runevad (AR)
*arunevad@gmail.com*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS RUNEVAD"*
*Signerade 2022-03-23 12:48:50 CET (+0100)*

Svensson Patrik, Solna (SPS)
*Patrik.Svensson@peab.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK SVENSSON"*
*Signerade 2022-03-23 12:14:22 CET (+0100)*

# Verifikat

Transaktion 09222115557465633927

Karl-Axel Granlund (KG)
*karl-axel.granlund@volito.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Axel Granlund"*
*Signerade 2022-03-23 12:22:23 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify