20230609036965

# Årsredovisning

för

# Peab BU Holding 12 Aktiebolag

559206-1088

Räkenskapsåret

2022–01–01 – 2022–12–31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Peab BU Holding 12 Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023 - 05-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Solna 2023 - 05 - 30

Göran Linder

20230609036697

# Årsredovisning

**för**

# Peab BU Holding 12 Aktiebolag

559206-1088

Räkenskapsåret

2022–01–01 – 2022–12–31

Transaktion 09222115557493123278 Signerat BI, LGS, VMF, NJS

20230609003698

Styrelsen för Peab BU Holding 12 Aktiebolag får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022–01–01 – 2022–12–31.

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 förvärvat Peab Älvringen i Jönköping AB, org nr 559069-2058.

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2022** | **2021** | **2020** | **2019** |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 51 |
| Resultat efter finansiella poster | -31 919 | -3 384 | 0 | 3 768 |
| Soliditet (%) | 2 | 1 | 100 | 99 |

**Förändring av eget kapital** (Tkr)

| | ***Aktie-kapital*** | ***Balanserat resultat*** | ***Årets resultat*** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 100 | 3 723 | -3 327 | **496** |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma: | | -3 327 | 3 327 | **0** |
| Erhållna aktieägartillskott | | 33 281 | | **33 281** |
| Årets resultat | | | -31 723 | **-31 723** |
| **Belopp vid årets utgång** | **100** | **33 677** | **-31 723** | **2 054** |

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

| | |
|---|---|
| Balanserad vinst | 33 676 741 |
| Årets förlust | -31 722 812 |
| | **1 953 929** |
| Disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 1 953 929 |
| | **1 953 929** |

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

Transaktion 09222115557493123278 Signerat BI, LGS, VMF, NJS

20230609035699

# Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | | 0 | -3 308 |
| Övriga rörelsekostnader | | -196 | -56 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-196** | **-3 364** |
| **Rörelseresultat** | | **-196** | **-3 364** |
| | | | |
| ***Finansiella poster*** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 1 | 0 | 0 |
| Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar | | -31 164 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 2 | -560 | -20 |
| **Summa finansiella poster** | | **-31 724** | **-20** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-31 920** | **-3 384** |
| | | | |
| **Bokslutsdispositioner** | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 62 899 | 133 |
| Lämnade koncernbidrag | | -62 702 | -75 |
| **Summa bokslutsdispositioner** | | **197** | **58** |
| **Resultat före skatt** | | **-31 723** | **-3 326** |
| | | | |
| **Skatter** | | | |
| Skatt på årets resultat | | 0 | 0 |
| **Årets resultat** | | **-31 723** | **-3 327** |

20230609037700

# Balansräkning

Tkr

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 3, 4 | 22 302 | 32 438 |
| Andra långfristiga fordringar | 5 | 0 | 2 200 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **22 302** | **34 638** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **22 302** | **34 638** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 96 180 | 2 797 |
| Övriga fordringar | | 1 | 0 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **96 181** | **2 797** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **96 181** | **2 797** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **118 483** | **37 434** |

Transaktion 09222115557493123278 Signerat BI, LGS, VMF, NJS

20230609037O1

# Balansräkning

Tkr

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 100 | 100 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **100** | **100** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | 33 677 | 3 723 |
| Årets resultat | | -31 723 | -3 327 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **1 954** | **396** |
| **Summa eget kapital** | | **2 054** | **496** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder | | 14 000 | 9 517 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **14 000** | **9 517** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Förskott från kunder | | 0 | 14 000 |
| Leverantörsskulder | | 0 | 2 736 |
| Skulder till koncernföretag | | 94 865 | 10 113 |
| Skatteskulder | | 1 | 0 |
| Övriga skulder | | 7 564 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 0 | 572 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **102 429** | **27 422** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **118 483** | **37 434** |

Transaktion 09222115557493123278 Signerat BI, LGS, VMF, NJS

20230609023702

# 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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 0 | 0 |
| | **0** | **0** |

## Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader till koncernföretag | -560 | -20 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 0 |
| | **-560** | **-20** |

## Not 3 Andelar i koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 32 438 | 0 |
| Inköp | 22 000 | 32 390 |
| Justering av köpeskilling | -1 966 | 0 |
| Aktieägartillskott | 994 | 48 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **53 466** | **32 438** |
| | | |
| Ingående nedskrivningar | 0 | 0 |
| Årets nedskrivningar | -31 164 | 0 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-31 164** | **0** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **22 302** | **32 438** |

20230609037O5

## Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Kapital-andel | Rösträtts-andel | Antal andelar | Bokfört värde |
|---|---|---|---|---|
| Fastighets AB Messingen 7 | 100% | 100% | 1 000 | 100 |
| Borås Kasernen 1 AB | 100% | 100% | 1 000 | 100 |
| Bo i Norrviken AB | 100% | 100% | 500 | 102 |
| Peab Älvringen i Jönköping AB | 100% | 100% | 500 | 22 000 |
| | | | | **22 302** |

| | Org.nr | Säte |
|---|---|---|
| Fastighets AB Messingen 7 | 559332-9997 | Solna |
| Borås Kasernen 1 AB | 559332-9971 | Solna |
| Bo i Norrviken AB | 559136-6728 | Solna |
| Peab Älvringen i Jönköping AB | 559069-2058 | Solna |

## Not 5 Andra långfristiga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 200 | 0 |
| Tillkommande fordringar | 0 | 2 200 |
| Amorteringar, avgående fordringar | -2 200 | 0 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **0** | **2 200** |
| **Utgående redovisat värde** | **0** | **2 200** |

| **Not 6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser** | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
|---|---|---|
| Ställda säkerheter | Inga | Inga |
| Eventualförpliktelser | Inga | Inga |

20230609035704

## Not 7 Koncernuppgifter

Peab BU Holding 12 Aktiebolag är ett 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

Marie Vernersson

Jeanette Nordlander

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

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557493123278

## Dokument

**Peab BU Holding 12 Aktiebolag 559206-1088 ÅR 2022**
Huvuddokument
8 sidor
*Startades 2023-05-22 07:29:35 CEST (+0200) av Peab (P)*
*Färdigställt 2023-05-29 20:30:55 CEST (+0200)*

## Initierare

Peab (P)
Peab
*esignering@peab.se*

## Signerande parter

Brandt Ida (BI)
*ida.brandt@se.ey.com*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida Brandt"*
*Signerade 2023-05-29 20:30:55 CEST (+0200)*

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

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Göran Rickard Linder"*
*Signerade 2023-05-22 14:54:33 CEST (+0200)*

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

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE VERNERSSON"*
*Signerade 2023-05-24 21:42:30 CEST (+0200)*

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

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JEANETTE NORDLANDER"*
*Signerade 2023-05-22 10:41:38 CEST (+0200)*

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

# Verifikat

Transaktion 09222115557493123278

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

20230606903706

20230609093707

EY
Building a better working world

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Peab BU Holding 12 AB, org.nr 559206-1088

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Peab BU Holding 12 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Peab BU Holding 12 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 12 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 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: LA86Q-FIVQP-200OM-SLUBT-QGNFM-QZYXZ

20230609037O8

Building a better working world

## 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 12 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 12 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 det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: LA86Q-FIVQP-200OM-SLUBT-QGNFM-QZYXZ

*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."*

20230509035709

**Ida Brandt**
**Auktoriserad revisor**
*Serienummer: 19831101xxxx*
*IP: 82.100.xxx.xxx*
*2023-05-29 18:26:42 UTC*

BankID

Penneo dokumentnyckel: LA86Q-FVQP-200OM-SLUBT-QGNFM-QZYXZ

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/validator**

20230609093710

# Värdeskapande samverkan

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022

Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, NORDENS SAMHÄLLSBYGGARE

## Innehåll


| | |
|---|---|
| Koncernchefen har ordet | 2–4 |
| Marknad och omvärld | 5–7 |
| Vi förbättrar vardagen där livet levs | 8 |
| Affärsområdesöversikt | 9–11 |
| Affärsmodell | 12–13 |
| **Mål och strategi** | **14–15** |
| *Nöjdaste kunderna* | *16–19* |
| Bästa arbetsplatsen | 20–27 |
| Mest lönsamma företaget | 28–31 |
| Ledande inom samhällsansvar | 32–45 |
| Vår syn på en hållbar verksamhet | 46–51 |
| Redovisning enligt EU-taxonomin | 52–55 |
| Översikt hållbarhetsdata | 56 |
| Aktiva medlemskap | 58–59 |
| Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten | *60* |
| **Förvaltningsberättelse** | **61–152** |
| Koncernen | 61–65 |
| Affärsområde Bygg | 66–68 |
| Affärsområde Anläggning | 69–71 |
| Affärsområde Industri | 72–74 |
| Affärsområde Projektutveckling | 75–80 |
| Risker och riskhantering | 81–84 |
| *Peabs hållbarhetsarbete* | *85* |
| Övriga upplysningar och vinstdisposition | 86–88 |
| Finansiella rapporter och noter | 89–152 |
| Revisionsberättelse | 153–156 |
| Bolagsstyrning | 157–161 |
| Styrelse och koncernledning | 162–163 |
| Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten | 164 |
| Peaboktien | 165–167 |
| *Flerårsöversikt* | *168–169* |
| Alternativa nyckeltal | 170–171 |
| Kallelse årsstämma och aktieägarinformation | 172 |


Hållbarhetsbilaga inkl. GRI-index och hållbarhetsdata: peab.inpublix.com/2022

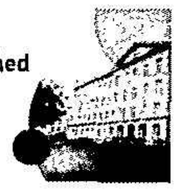
Formell års- och koncernredovisning som varit föremål för revision av bolagets revisorer, sidorna 61–152.

På sidan 85 framgår information om den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

**Värdeskapande samverkan tillsammans med våra kunder**

WIHLBORGS:
Nära samarbete för bästa resultat
s. 19

TRAFIKVERKET:
Säkra vägar framåt
s. 27



HELSINGFORS STAD
Renovering med varsam hand
s. 31

ÖSTERSUNDSHEM AB
Kravställt intill minsta miljödetalj
s. 45


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 tkr och miljoner kronor Mkr. Siffersuppgifter inom parentes avser 2021 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.

*Foto omslagsbild: Samuel Unéus.*

*Fotografer övriga bilder: Samuel Unéus, Markus Esselmark, Mattias Bardå, Annika Persson, Peter Steen, Stefan Ed, Sebastian Lamotte, Annika Persson, Anders Eberhoff och Peter Kroon.*

*Samverkan inom Peab: Personerna på omslagsbilden arbetar inom Peabkoncernen. De illustrerar bilden i Peabs affärsmodell med intern samverkan mellan koncernens fyra affärsområden.*

Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

# 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.

### Våra leverantörer

Cirkauppgifter

**40 000**
Leverantörer 2022

**250**
Inköpskategorier
• varav 6 kritiska kategorier

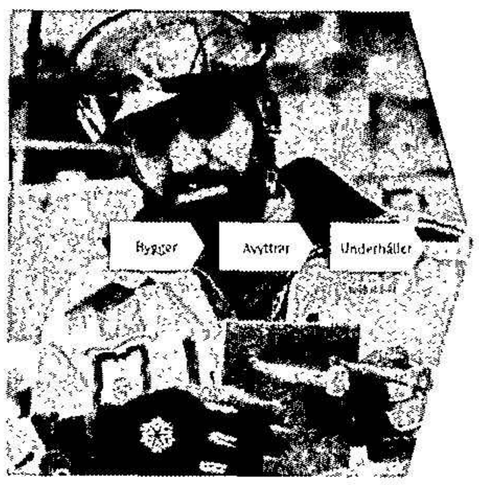
### Våra affärsområden

- Bygg
- Anläggning
- Industri
- Projekt utveckling

# 2022 i korthet

- Stabilt resultat i en utmanande tid
- Resultat och marginal påverkade av ökade material- och energikostnader
- Svagare bostadsmarknad medförde färre försäljningar och produktionsstarter
- Kassaflödet före finansiering belastat av ökad rörelsekapitalbindning och investeringar
- Hög orderstock med ökad andel offentliga bygg- och anläggningsprojekt
- Stark finansiell ställning, återköpsprogram genomfört under året
- Fortsatta satsningar på ECO-produkterna, däribland lansering av ECO-Betong i Finland och utökad produktion för ECO-Prefab
- Genomförda kompletteringsförvärv i Norge och Finland
- Styrelsen föreslår en kontant utdelning om 4,00 kronor (5,00) per aktie

"När vi summerar 2022 kan vi slå fast att Peab, trots en utmanande tid, kan lägga ett stabilt resultat bakom sig. Vi går in i 2023 med en hög orderstock och stark finansiell ställning."




### Våra kunder

Cirkauppgifter

**18 000**
Kunder 2022

**1 700**
Projekt 2022

### Våra mål

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

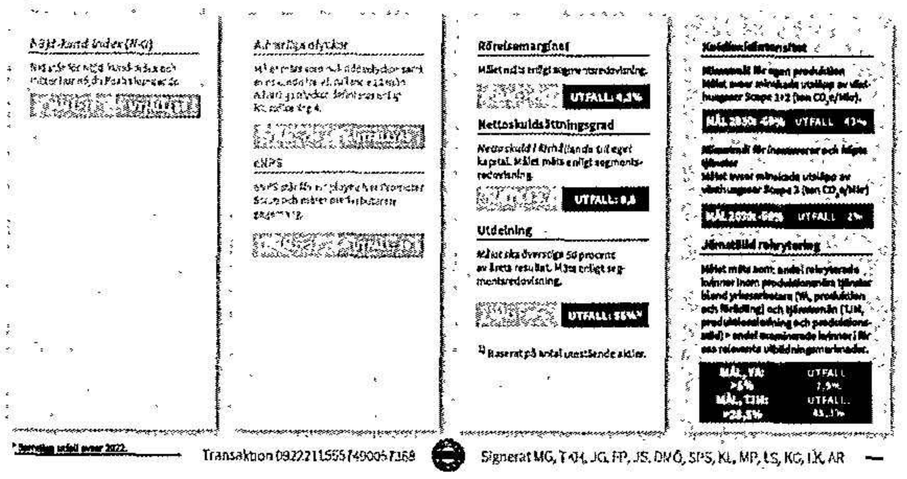
## Finansiellt sammandrag

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 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Nettoomsättning | 63 135 | 60 026 | 61 933 | 58 923 |
| Rörelseresultat | 2 741 | 3 098 | 2 557 | 2 975 |
| Rörelsemarginal, % | 4,3 | 5,2 | 4,1 | 5,0 |
| Resultat före skatt | 2 670 | 3 076 | 2 440 | 2 902 |
| Årets resultat | 2 037 | 2 507 | 1 831 | 2 377 |
| Resultat per aktie, kr | 6,98 | 8,50 | 6,27 | 8,06 |
| *Räntabilitet på eget kapital, %* | *14,0* | *18,5* | *13,7* | *18,9* |
| Soliditet, % | 34,7 | 36,3 | 27,0 | 29,0 |
| Nettoskuld | 6 899 | 2 404 | 16 681 | 10 515 |
| Nettoskuldsättningsgrad, ggr [1] | 0,5 | 0,2 | 1,2 | 0,8 |
| Kassaflöde före finansiering | -1 955 | 3 041 | -3 159 | 1 052 |
| Utdelning per aktie, kr [2] | 4,00 | 5,00 | 4,00 | 5,00 |
| Medelantalet anställda | 15 045 | 14 907 | 15 045 | 14 907 |

[1] Nettoskuld i förhållande till eget kapital. [2] För 2022, styrelsens förslag till årsstämman.

## Fyra målområden och nio externa mål*




*Senaste utfall avser 2022.

Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

# Vi ställer om tillsammans

**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 denna års- och hållbarhetsredovisning berättar vi om vår verksamhet och hur den har utvecklats under det gångna året.

**Vi befinner oss i en omställning.** Den handlar om den klimatomställning som världen står inför. Om säkra arbetsplatser och om jämställdhet i bygg- och anläggningsbranschen. Den handlar om de val vi gör för att värna en hållbar utveckling av vår verksamhet och våra samhällen.

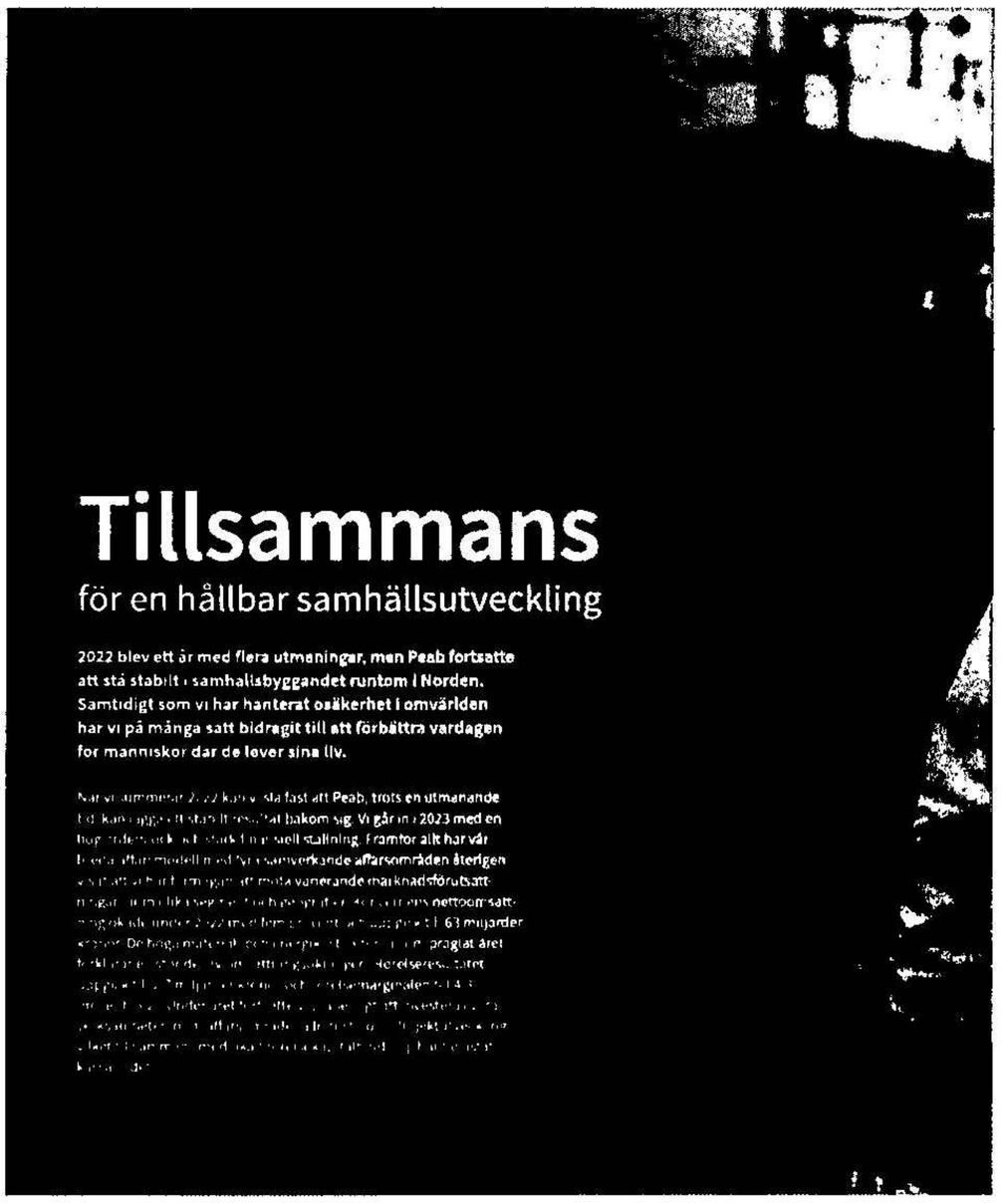
**Som en ledande nordisk och lokal samhällsbyggare** har vi stor påverkan på vår omvärld – och därmed ett stort ansvar. Vi har ett ansvar att driva en positiv utveckling inom bygg- och anläggningsbranschen.

**Vi gör mycket.** Men vi klarar inte av att helt ställa om på egen hand. Vi behöver samverka med våra kunder, leverantörer och andra partners. Vi behöver gå hand i hand med politiker och finansmarknadsaktörer. Det är så vi klarar av den pågående omställningen. Tillsammans.



Transaktion 09222115557490057368 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR





# Tillsammans

## för en hållbar samhällsutveckling

**2022 blev ett år med flera utmaningar, men Peab fortsatte att stå stabilt i samhällsbyggandet runtom i Norden. Samtidigt som vi har hanterat osäkerhet i omvärlden har vi på många satt bidragit till att förbättra vardagen för människor där de lever sina liv.**

När vi summerar 2022 kan vi stå fast att Peab, trots en utmanande [illegible] att stabilt [illegible] Det bakom sig. Vi går in i 2023 med en [illegible] och [illegible] i en stark finansiell ställning. Framför allt har vår [illegible] affärsmodell med [illegible] samverkande affärsområden återigen [illegible] att [illegible] att möta varierande marknadsförutsättningar. [illegible] nettoomsättningen [illegible] 163 miljarder kronor. De [illegible] präglat året. [illegible] året [illegible] per [illegible] året [illegible] och [illegible]



Transaktion 09222115557490057368 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

**Bred verksamhet**
Variationen på uppdrag, projektstorlek och den geografiska spridningen är fortsatt god inom Peabkoncernen, liksom fördelningen mellan offentliga och privata kunder. Allt detta bidrar till att sprida verksamhetens risker och öka stabiliteten. I affärsområde Bygg har vi sett påverkan av kostnadsinflationen i alla våra nordiska länder. Det har till största delen hanterats genom prisökningar till kunderna samt genom anpassningar och effektiviseringar av verksamheten, även om vi inte har fått full kostnadstäckning. Affärsområde Anläggning har haft en hög aktivitet under året, inte minst till de offentliga kunderna, men även här har vi sett en negativ påverkan på rörelsemarginalen till följd av de ökade kostnaderna. Inom Industriverksamheterna påverkade de höga energi- och bränslekostnaderna framför allt beläggnings- och ballastverksamheten negativt, framför allt i Norge, Finland och Danmark där vi inte har kunnat få kompensation från kunderna. Våra övriga delar inom affärsområde Industri uppvisade förbättrad lönsamhet under 2022. I affärsområde Projektutveckling har efterfrågan på bostäder minskat i samtliga länder, framför allt under det andra halvåret. Det har inneburit lägre försäljningstakt och färre produktionsstarter av bostäder. Vi ser en avvaktande marknad för alla typer av bostäder till följd av de högre räntorna, inflationen och konjunkturosäkerheten, som gör det svårare att få ihop kalkyler. Samtidigt gjorde vi under första halvåret långsiktiga satsningar inom affärsområdet, bland annat i Finland där vi tillsammans med Sättö etablerade ett samägt bolag för utveckling och förvaltning av gröna bostadsfastigheter.

**Varierande måluppfyllnad**
Avseende utfallet av våra nio externa, finansiella och icke-finansiella, mål kan vi konstatera att måluppfyllnaden varierar och påverkas av de mer utmanande marknadsförutsättningarna. Vi ligger över våra mål när det gäller Nöjd-kund-index, rekommendera Peab som arbetsgivare (eNPS) och målet om jämställd rekrytering. Trenden avseende allvarliga olyckor går däremot åt fel håll under året och för 2022 klarar vi inte målet om minskande antal allvarliga olyckor. För att öka säkerhetskulturen och vända trenden har vi intensifierat våra insatser avseende det förebyggande arbetsmiljöarbetet. 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. Här gäller det att alla goda krafter samarbetar för att vi ska klara av den svåra klimatutmaning vi står inför.

När det gäller våra finansiella mål, är det första att över tid och normal konjunktur ha en rörelsemarginal som överstiger 6 procent. För 2022 minskade marginalen från 5,2 till 4,3 procent till följd av kostnadsinflationen och det försämrade marknadsläget. Vårt andra finansiella mål, nettoskuldsättningsgraden, uppgick till 0,5, vilket är i mitten av målintervallet 0,3–0,7. Mot bakgrund av Peabs tredje finansiella mål att dela ut minst 50 procent av årets resultat föreslår styrelsen en utdelning om 4,00 kr (5,00) per aktie för 2022. Exkluderat det antal aktier som innehas av Peab AB motsvarar det 56 procent av årets resultat, och innebär att vi uppfyller målet samtidigt som vi bibehåller vår finansiella flexibilitet. Under året genomförde vi även ett återköpsprogram av egna aktier.



Transaktion 09222115557490057368 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



**Tydliga hållbarhetsprioriteringar**
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 därmed också ett stort ansvar. Det ansvaret handlar både 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 vara klimatneutrala och längs vägen har vi slagit fast två mål för koldioxidintensitet fram till 2030. Här är materialfrågan central och våra egna ECO-produkter viktiga i att nå målet. Vi ska också se till att vi tar vara på all den kompetens som finns i samhället och att våra kompetenta medarbetare kan arbeta i trygga och utvecklande sammanhang. Därför har vi satt mål kring både jämställd rekrytering och arbetsplatsolyckor. Under 2023 ska vi starta ett lärlingsprogram för unga kvinnor som vill prova på att arbeta hos oss som samhällsbyggare. Det är en av våra aktiviteter för att främja jämställdhet i vår bransch.

> Samtidigt som vi har hanterat osäkerhet i omvärlden har vi på många sätt bidragit till att förbättra vardagen för människor där de lever sina liv.

Vi arbetar också för att branschen ska vara säker och sund. Det handlar om såväl 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 schysta spelregler och humana arbetsvillkor. Vi ska dessutom vara tydliga i vårt kravställande, det är inte minst viktigt i klimatfrågan, och vi ska samverka med andra aktörer i branschen. Det är när vi arbetar tillsammans och söker gemensamma lösningar som vi hittar de långsiktigt mest hållbara vägarna framåt.

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 vi fortsatt med kompetenshöjande insatser inom områden som etik, miljö, inköp, arbetsmiljö och likabehandling.

**Samverkan**
Under de senaste åren har vi hanterat effekterna av pandemin, påverkan av kriget i Ukraina med energikris och kostnadsinflation och nu anpassar vi oss även till en högre räntenivå. Under 2022 fanns dessutom fortfarande en risk att tillgången till cement skulle upphöra, men i december fick Cementa ett fyraårigt tillstånd för fortsatt kalkbrytning. Nu arbetar bolaget med en ansökan om ett längre, omkring 30-årigt täkttillstånd, för att säkra den långsiktiga kalkbrytningen i Sverige.

Marknadsförutsättningarna var utmanande under 2022 och marknaden utvecklades svagare än vad de flesta bedömare hade räknat med. Utsikterna för 2023 inom bygg- och anläggningsmarknaden i Norden har också justerats ned ytterligare, framför allt till följd av den vikande bostadsmarknaden. Dock förväntas offentligt husbyggande, anläggning och investeringar kopplade till grön omställning fortsatt vara stabila.

Vi har naturligtvis påverkats av denna utveckling, men står ändå stabila. Det är helt och fullt tack vare vår gedigna affärsmodell och våra 15 000 engagerade medarbetare, som på sina lokala marknader runtom i Norden både hanterar det svårare marknadsläget väl och gör det närproducerade samhällsbygget möjligt. Den samverkan som sker mellan våra fyra affärsområden med lokala resurser i form av egna insatsvaror som våra ECO-produkter, egna medarbetare och lokala underentreprenörer minskar tydligt vår sårbarhet. Därför vill jag rikta ett stort tack till var och en av mina kollegor, som varje dag fortsätter att leverera kvalitet till våra kunder och därmed stärka både Peab och samhället. Stort tack för det!

Det är också på det här sättet vi tar oss an de rådande marknads- och omvärldsutmaningarna. Vi fortsätter att effektivisera verksamheten och anpassa organisationen efter den efterfrågan som marknaden uppvisar inom olika segment och geografier. Vi ställer om och trimmar oss för att stärka oss för framtiden. Samtidigt ger vår finansiella styrka oss möjligheter att ta vara på tillfällen som kan uppstå på den svagare marknaden. För vi vet att över tid talar de långsiktiga drivkrafterna i områden för Peab och behovet av våra produkter och tjänster är alltjämt stort på våra marknader.

Jag ser därför med tillförsikt på framtiden, på Peabs resa med att bedriva det närproducerade samhällsbygget och att i samverkan med vår omvärld bygga morgondagens hållbara samhällen.

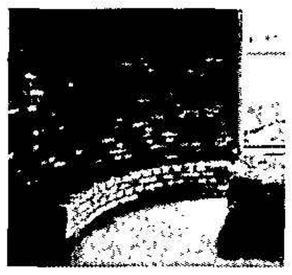
Förslöv i mars 2023

**Jesper Göransson**
Verkställande direktör och koncernchef Peab



Transaktion 09222115557490057368 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

20230609035711



# Marknadsutsikterna påverkade av inflation, räntor och klimatomställning

**Förutsättningarna för den internationella konjunkturen 2022 har dominerats av Ukrainakrigets ekonomiska effekter i form av stigande energi- och livsmedelspriser och en allmän försiktighet.**

*Den globala ekonomin har emellertid varit relativt motståndskraftig*, vilket kan förklaras av att industrin hade välfyllda orderböcker i början av året samt är inne i en period av upprustning och klimatomställning. Stigande priser på material, komponenter och energi dämpar emellertid lönsamheten och med en minskad efterfrågan från omvärlden krymper utrymmet för investeringar på kort sikt.

Det är i första hand hushållen som denna gång har påverkats negativt till följd av stigande kostnader för uppvärmning, räntor och en bred inflation. Det är främst hushållens vikande efterfrågan som ligger bakom att särskilt Euroområdet och USA går in i en tvåårsperiod med svag eller negativ tillväxt. En relativt stor andel av Sveriges hushåll har rörliga bostadslån, vilket gör att den svenska ekonomin blir särskilt sårbar för räntehöjningar. Det får negativa konsekvenser när det gäller såväl bostadsbyggandet som prisutvecklingen för befintliga bostäder.

Även den kommersiella fastighetsmarknaden missgynnas av stigande räntor i kombination med svagare efterfrågan på varor och tjänster, då det i förlängningen kan innebära ökade vakanser och minskade bygginvesteringar.

Totalt beräknas världsekonomin 2022 ha vuxit med omkring 3,2 procent. Prognosen för tillväxten 2023 indikerar en ökning med cirka 2,3 procent. Euroområdets BNP-tillväxt 2022 låg i linje med övriga världen, men lär inte komma upp i nivå med omvärldens tillväxt 2023. Istället väntas den backa med omkring en halv procentenhet.

**Viktiga hållbarhetsfrågor**
De nordiska länderna har fortfarande en lång väg att gå mot ett koldioxidneutralt Norden, även om mål och planer mot nettonollutsläpp av växthusgaser finns. Bygg- och fastighetsbranschen har en viktig del i klimatomställningen och driver därför olika initiativ för att få ned koldioxidutsläppen i linje med Parisavtalet, inte minst genom Färdplan för fossilfri konkurrenskraft som också Peab har anslutit sig till. Bygg- och anläggningssektom driver tillsammans med sju andra branschorganisationer arbetet inom färdplanen för en klimatneutral byggsektor. Arbetet sträcker sig över hela värdekedjan från planering och genomförande till rivning och återbruk.

Hållbara städer handlar dels om energieffektiva byggnader och en byggprocess som använder material och processer på ett klimatanpassat sätt. Man kan även se frågan i ett vidare perspektiv, där städernas hållbarhet handlar om energismart samhällsplanering och där till exempel cirkulära flöden minskar klimatbelastningen. Utvecklingen drivs på av såväl myndigheter och beställare som av byggbranschen själv. För utförarsidan handlar det mycket om fossilfrihet, elektrifiering, mindre klimatbelastande insatsvaror samt avfallshantering och återbruk. Från myndighetshåll har till exempel i Sverige Boverkets krav på klimatdeklaration vid uppförande av byggnader, som infördes 2022, lett till kompetensutveckling och nya erfarenheter. Det 27:e klimattoppmötet COP27, som pågick i november förra året, fokuserade på hur världen ska kunna anpassa sig till klimatförändringarna för att minska sårbarheten samt att förhandla om utformningen av det arbetsprogram för utsläppsminskningar som beslutades under föregående möte.

I begreppet hållbara städer ingår, utöver klimat och miljö, även ekonomiska och sociala aspekter. Att planera städer utifrån ekonomisk hållbarhet innebär att göra kloka och genomtänkta investeringar, med bäring på långsiktighet och flexibilitet inför framtida förändringar. Det kan även handla om att underlätta för invånarna att fatta ekonomiskt hållbara beslut i vardagen. När det gäller den sociala aspekten kan byggsektorn bidra till att skapa inkluderande miljöer och bygga bort barriärer och isolering, i och mellan stadsdelar, för att öka tryggheten och skapa en stad för alla. De senaste årens kraftigt stigande priser på bostäder och en risk för ett fallande bostadsbyggande riskerar samtidigt att förstärka utanförskap och social ojämlikhet.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

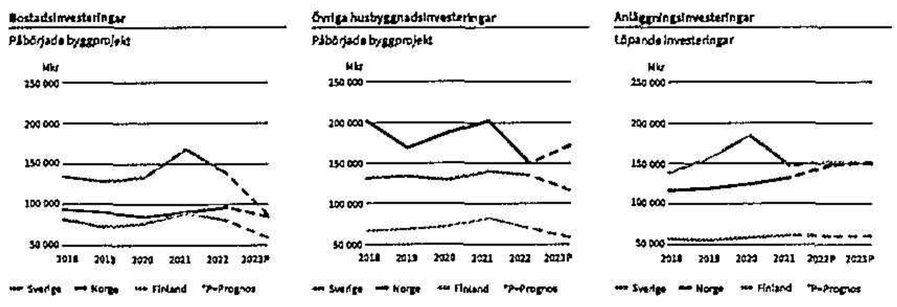


**Byggandet av privata lokaler dämpade nedgången i Sverige**
Den samlade volymen av påbörjade husbyggnadsinvesteringar minskade under 2022 till följd av en snabbt inbromsad konjunktur, stigande räntor och höga materialpriser. Nedgången, som berörde flertalet sektorer inklusive bostäder och lokaler, dämpades emellertid av offentligt byggande samt till viss del av investeringar inom kontor och handel. Inom bostadssektorn blev nedgången särskilt kraftig när det gäller nyproducerade flerbostadshus. Efter flera års positiv utveckling sjönk även husbyggnadsinvesteringarna inom industri, lager och logistik, vilket var en effekt av konjunkturavmattningen och en negativ utveckling för e-handeln. Trots allt kommer 2022 års krympande investeringar att följas av en ännu kraftigare nedgång 2023, som sannolikt drabbar hela byggsektorn. Anläggningsinvesteringarna beräknas ha ökat 2022, men kommer sannolikt att krympa 2023 till följd av minskade offentliga investeringar.

**Spritrad utveckling på norsk byggmarknad**
Den samlade volymen av påbörjade husbyggnadsinvesteringar i Norge utvecklades totalt sett positivt under 2022, men utvecklingen skilde sig åt mellan sektorerna. Nyproduktion av småhus samt ombyggnad av flerbostadshus minskade, medan övriga sektorer växte. Inte minst gäller det inom industrin där uppgången var kraftig. Tillväxten inom privata och offentliga lokaler var däremot mer modest. Utvecklingen 2023 väntas bli negativ för det samlade husbyggandet, dock väntas kontorsbyggandet och ombyggnad inom flerbostadshus lyfta något, vilket dämpar den totala nedgången. Under 2022 beräknas anläggningsinvesteringarna ha vuxit kraftigt, men sannolikt kommer investeringsvolymen att plana ut 2023.

**Bostäder och industri tyngde finsk byggmarknad**
Den totala volymen av påbörjade husbyggnadsinvesteringar i Finland minskade 2022, efter uppgången året innan. Nedgången berörde emellertid inte alla sektorer, utan såväl ombyggnad av flerbostadshus som investeringar inom kontor, handel och hotell höll emot och ökade. Inom bostadssektorn minskade nyproduktionen av både småhus och flerbostadshus och särskilt flerbostadshusbyggandet drabbades hårt av den vikande efterfrågan på marknaden. Den negativa utvecklingen väntas fortsätta under 2023, men blir sannolikt inte lika tydlig som 2022. Minskningen inom industrin väntas dock bli betydande. Anläggningsbyggandet beräknas ha *nolltillväxt 2022 och den trenden väntas bestå även 2023.*

## Investeringar 2018–2023P




### Dansk beläggningsmarknad faller under 2023

Den danska beläggningsmarknaden förväntas minska mer än vad som tidigare antogs. För närvarande är förväntningen att statens underhåll minskar med 25 procent. Kommunerna är pressade på grund av besparingskrav och den kommunala marknaden väntas falla med omkring tio procent. På byggsidan pågår infrastrukturplanen TP35, men effekten på asfaltsmarknaden kommer tydligt först 2024-25. Den privata byggmarknaden bromsar in till följd av krisen och väntas falla med 10-15 procent. Sammantaget väntas den danska beläggningsmarknaden falla runt 10-15 procent.

### 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, Eolas, Rudus, Betongindustri och Nor-Betong exempel på större aktörer i Norden.

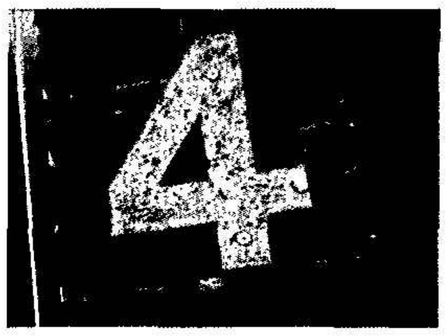
Inom projektutveckling är JM, Bonava och Besqab exempel på tre aktörer på marknaden.

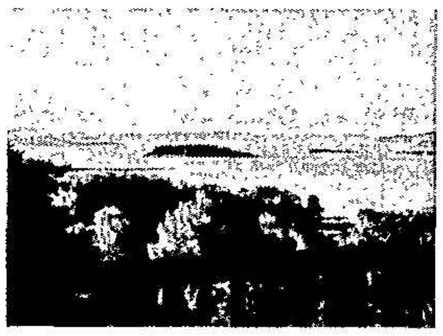
Källa till text och grafik: kvet AB



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR







*Konjunkturläget i Sverige*
Redan innan Rysslands anfall mot Ukraina i februari 2022, präglades svensk ekonomi av råvarubrist och stigande materialpriser. Kriget har förstärkt kostnadstrycket och breddat inflationen genom prisökningar på energi, drivmedel och livsmedel. Riksbanken har därför genomfört flera kraftfulla räntehöjningar för att stävja situationen och dämpa inflationsförväntningarna. Mot slutet av året fortsatte emellertid inflationen att stiga kraftigt till rekordhöga nivåer. Efterfrågan i ekonomin försvagades under andra hälften av 2022, till följd av vikande internationell konjunktur och krympande konsumtionsutrymme för hushållen. Prognosen för 2023 indikerar att den svenska ekonomin krymper. Förutsättningarna för såväl investeringar som konsumtion försämras genom de stigande räntorna, vikande efterfrågan, stigande arbetslöshet och hög kostnadsbild för både företag och hushåll.

Konjunkturläget i Norge
Den norska ekonomins återhämtning efter pandemin fortgick under första halvåret 2022, men effekterna av kriget i Ukraina ledde till en inbromsning under senare delen av året. Den privata konsumtionen av både varor och tjänster dämpades av stigande priser på energi, livsmedel och andra varor. Dessutom har Norges Bank genomfört flera höjningar av styrräntan, vilket lett till högre räntekostnader både för hushåll och företag. Läget i industrin har emellertid varit något mer positivt. Utsikterna för 2023 tyder på att ekonomin kan växa svagt, främst tack vare växande investeringar och ökad offentlig konsumtion.

Konjunkturläget i Finland
Finlands ekonomiska tillväxt utvecklades förvånansvärt starkt under första halvåret 2022, trots vikande och avbruten handel med viktiga handelspartners som Tyskland och Ryssland. Den stigande inflationen pressade hushållens konsumtion, men samtidigt gav sjunkande arbetslöshet en stimulans för hushållens konsumtion. Stigande bruttoinvesteringar och en växande offentlig konsumtion har också bidragit till tillväxten i ekonomin. Under senhösten försämrades dock förutsättningarna och bedömningarna inför 2023 tyder på att tillväxten sannolikt upphör på grund av vikande aktivitet och efterfrågan från såväl näringsliv som privatpersoner. Arbetslösheten väntas emellertid inte öka och en relativt begränsad inflation håller sannolikt tillbaka alltför kraftiga räntehöjningar.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

# Peabs fyra samverkande affärsområden

**Peabs affärsmodell utgörs av fyra samverkande och specialiserade affärsområden strukturerade efter respektive marknads förutsättningar samt indelade efter geografi och produktsegment. För 2022 års utveckling och resultat, se Förvaltningsberättelsen.**

AFFÄRSOMRÅDE BYGG

**Bygger hållbart nära kunden**

AFFÄRSOMRÅDE INDUSTRI

**Totalleverantör med klimatfokus**

AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING

**Knyter samman människor och samhällen**

AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

**Utvecklar hållbara stadsmiljöer, bostäder och fastigheter**



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## Affärsområde Bygg

**Med lokal förankring och kunskap utför affärsområde Bygg uppdrag åt både externa och interna kunder. Byggprojekten omfattar allt från nyproduktion av bostäder, offentliga och kommersiella lokaler till renoveringar och om- och tillbyggnadsarbeten samt byggarbetsplatser. Affärsområdets verksamhet bedrivs genom cirka 150 platskontor runtom i Norden, organiserade i sju regioner i Sverige, tre i Norge och två i Finland. Specialiserade bostadsprodukter utvecklas även i Stockholm, Göteborg och Örnsköldsvik.**

**Trender och drivkrafter**

- **Högre material- och energipriser och långa ledtider påverkar tillgången på byggentreprenader.**
- **Befolkningstillväxt ökar behovet av samhällsfastigheter.**
- **Allt fler byggprojekt genomsyras av klimat- och miljökrav samt certifiering av byggnader.**
- **Processen från projektplanering till produktion allt mer digitaliserad.**
- **Tillgång till rätt kompetens är nyckelfaktor för byggprojekt.**

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

Läs mer om affärsområde Bygg på sidorna 66–68

| Nettoomsättning | Rörelsemarginal | Antal medarbetare |
|---|---|---|
| 29,0 Mdkr | 2,2 % | 5 671 |

## Affärsområde Anläggning

**Affärsområde Anläggning bygger och underhåller infrastruktur som vägar, järnvägar, broar, hamnar samt gång- och cykelbanor. Med fortsatt fokus på den lokala marknaden utför verksamheten mark- och ledningsarbeten, grundläggning och diverse byggentreprenader. Drift och underhåll hanteras skonligt och kommersiellt väg- och gatunät samt skötsel av parker och ytära fastigheter. Affärsområdet är organiserat i geografiska regioner och specialiserade produktområden.**

**Trender och drivkrafter**

- **Fortsatt stora satsningar på offentlig infrastruktur.**
- **Flera industriprojekt viktiga för den gröna omställningen.**
- **Kontinuerliga behov av drift och underhåll av vägar och gator.**
- **Hög konkurrens förväntas inför kommande projekt.**
- **Stort fokus på miljö och hållbarhet, inte minst hos de offentliga kunderna.**

**Peabs position**
**Ledande anläggningsentreprenör i Sverige med verksamhet i Norge.**

Läs mer om affärsområde Anläggning på sidorna 69–71

| Nettoomsättning | Rörelsemarginal | Antal medarbetare |
|---|---|---|
| 15,0 Mdkr | 3,3 % | 3 405 |

Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

## Affärsområde Industri

**Affärsområde Industri levererar produkter och tjänster till bygg- och anläggningsprojekt. I erbjudandet ingår bland annat industriellt byggande, stenbrytning, planerade tåkter, beläggning och betong. Återvinning av produktionsavfall, partikelformade betongelement samt uthyrning av byggmaskiner och bromar. Affärsområdet är organiserat i sex produktområden och består av ett antal starka varumärken som Svenrock, Peab Asfalt, Lambertsons och Byggelement.**

**Trender och drivkrafter**

- **Stor konkurrenskraftigen drivs av det generella konjunkturläget och offentliga investeringar.**
- **Ökad efterfrågan på klimatförbättrande ECO-produkter i bygg- och anläggningsprojekt.**
- **Minskade andel skärfria fordon och maskiner samt mer energieffektiva bostadslösningar.**

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

Läs mer om affärsområde Industri på sidorna 72–74

| Nettoomsättning | Rörelsemarginal | Antal medarbetare |
|---|---|---|
| 21,4 Mdkr | 3,5 % | 4 931 |

## Affärsområde Projektutveckling

**Affärsområde Projektutveckling ansvarar för förvärv, utveckling, försäljning och avyttring av bostäder, kommersiella fastigheter, samhällsfastigheter och hela stadsdelar. Projektutveckling sker i bolagsliknande projekt eller i samarbeten med partners via samägda bolag. Bostadsutveckling utvecklar bostäder för privata konsumentköpare och investerare, medan Fastighetsutveckling utvecklar kommersiella fastigheter.**

**Trender och drivkrafter**

- **Stora skillnader på bostadsmarknaden i Norden på kort sikt men det underliggande behovet av bostäder relativt konstant över tid.**
- **Behoven av samhällsfastigheter är stora, men investeringar påverkas av osäkerhet hos offentliga beställare.**
- **För moderna, flexibla och miljöanpassade kontor i rätt lägen finns fortsatt efterfrågan.**
- **Fokus på hållbar stadsutveckling och fler miljöcertifierade fastigheter.**

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

Läs mer om affärsområde Projektutveckling på sidorna 75–80

| Nettoomsättning | Rörelsemarginal | Antal medarbetare |
|---|---|---|
| 8,7 Mdkr | 13,0 % | 264 |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## Fördelarna med Peabs affärsmodell

Ingående utvecklad text om affärsmodellen och dess fördelar för kunder och leverantörer. Den är uppbyggd kring fyra huvudområden som beskriver hur Peab skapar värde genom samverkan, långsiktighet och lokal närvaro.

**Våra leverantörer**

Ca 4 personer

40 000

Leverantörer 2022

- 2 000 ramavtalsanslutna leverantörer
- 1 500 står för 80 procent av inköpsvolymen

250

Inköpskategorier

- varav 6 kritiska kategorier

**Geografisk fördelning:**

- Svenska: 87 %
- Norska: 15 %
- Finska: 15 %
- Danska: 3 %

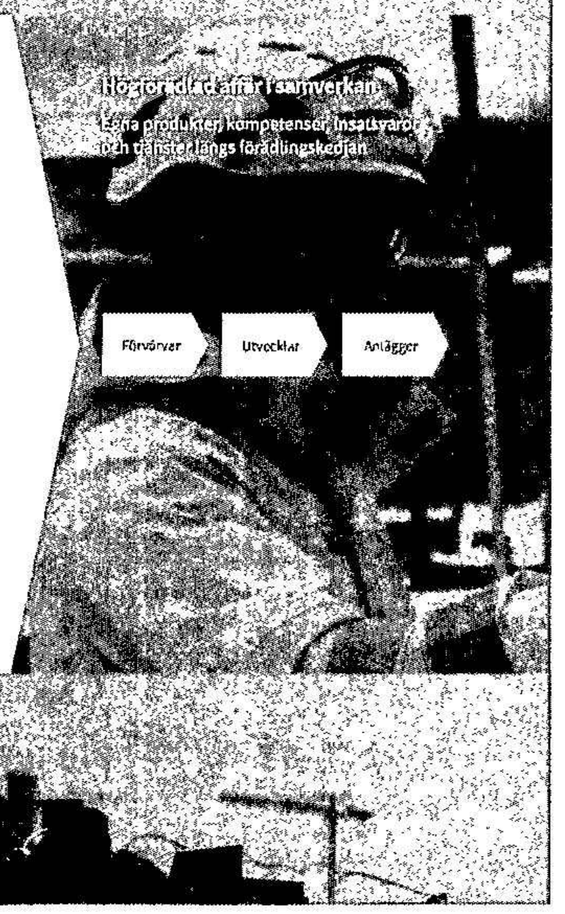
**Våra affärsområden**

Bygg

Anläggning

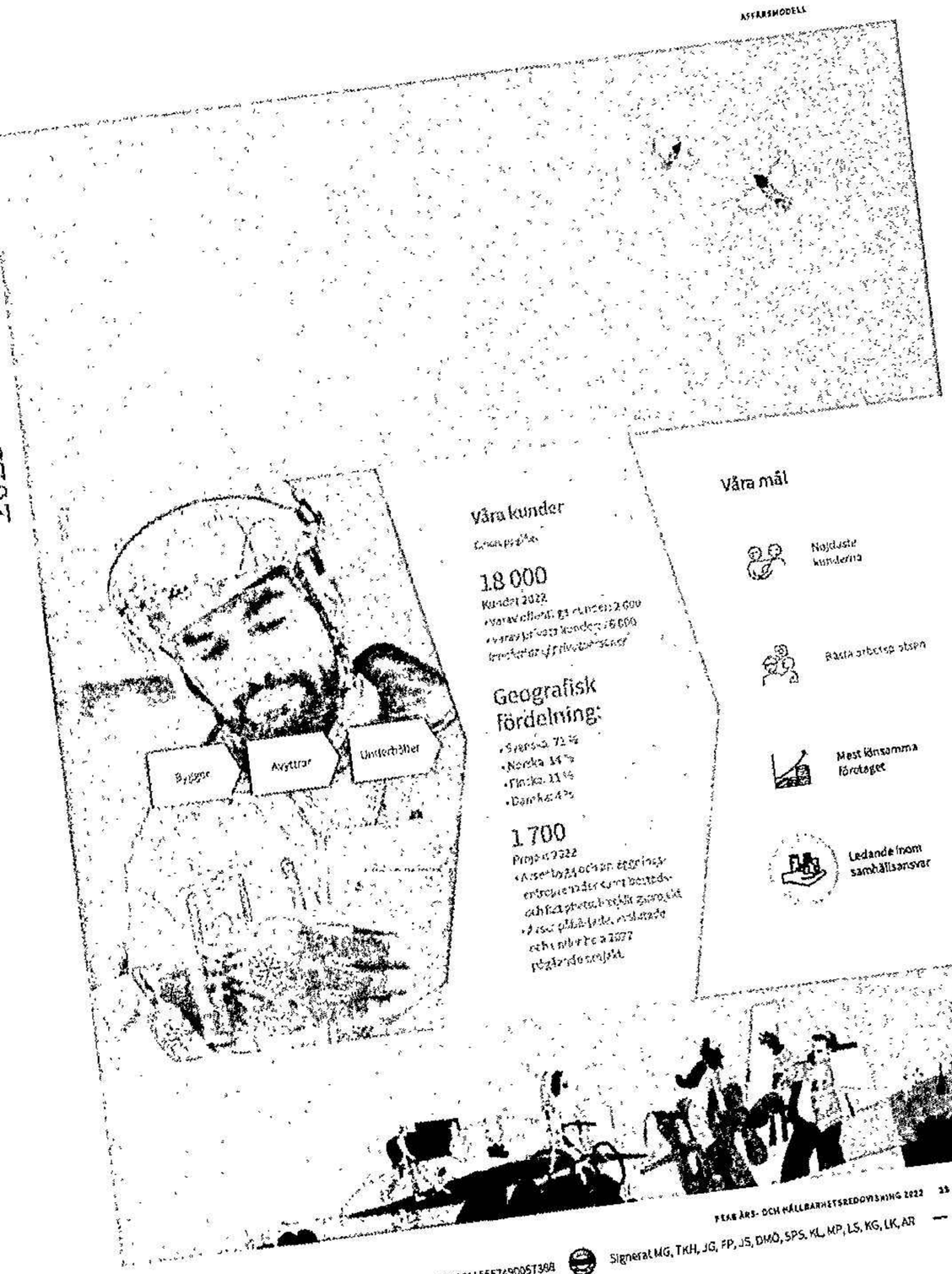
Industri

Projektutveckling






Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR






Transaktion 09222115557490057368 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## 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 koncernövergripande strategiska områden för att utveckla verksamheten i linje med affärsplan och strategier – allt för att nå våra finansiella och icke-finansiella mål.**

### 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 prestande.

**Exempel på framsteg under 2022:**

- Hög grad av intern samverkan i våra lokala geografiska marknader.
- Genomfört kompletteringsförvärv i Norge och Finland inom affärsområdena Industri och Anläggning.

### Operationell effektivitet

Operationell effektivitet handlar om erfarenhet, kontinuerlig förbättring 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 2022:**

- Intensifierat det pågående arbetet med att effektivisera olika funktioner i koncernen.
- Utvecklat vårt tjänsteerbjudande och fortsatt arbeta med vårt Närbo-koncept för färdigprojekterade typhus samt koncept för förskolor.
- Fortsatt arbete med digitalisering och harmonisering av våra nordiska processer.

### 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 2022:**

- Fördjupat arbete i tvärgrupper för olika produktsegment som hamn och sjö, infrastruktur, tillhus, bostad och vindkraft.
- Utveckling av vår koncerngemensamma grundstruktur (gemensamma datalager) för effektiv kunskapsöverföring.
- Införande av nya digitala arbetssätt inom entreprenadverksamheten för produktionsnära kunskapsöverföring.
- Aktiva insatser för kunskapsöverföring av utsläppsminskande aktiviteter.

### Innovation och kravställande

Våra ECO-produkter är exempel på innovation. Vi har utvecklat ECO-Betong genom att ta tillvara en biprodukt från annan industri, förkasta den och därigenom minska cementinnehållet i vår betong. Vi har konverterat de flesta av våra asfaltverk till fossilfria bränslen. 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 2022:**

- Ökad användning av ECO-Betong inom affärsområdena Bygg och Anläggning.
- Lanserat ECO-Betong i Finland.
- Investerar för att automatisera tillverkningen av betongelement och halvera cementbehovet inom prefabverksamheten.
- Påbörjat två nya externfinansierade forskningsprojekt (SBUF) där vi undersöker möjligheten att binda och lagra koldioxid i grannmaterial krossad betong och i mytillverkad ballast.

### 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 2022:**

- Förvärvat fastigheter och byggrättar med utvecklingsmöjligheter.
- Etablerat samägt bolag för bostadsfastigheter i Finland.
- Sålt och startat nya fastighetsprojekt.



Transaktion 09222115557490057368 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

# Samverkan vägen till måluppfyllnad

**Styrkan i Peabs affärsmodell – och därmed möjligheterna för oss att nå våra mål – ökar såväl när våra fyra affärsområden samverkar med varandra som när vi som koncern samverkar med kunder, leverantörer och våra andra prioriterade intressentgrupper.**

För att främja fortsatt värdeskapande efter förändringarna 2020, då vi gjorde ett stort nordiskt förvärv inom beläggning och ballastverksamheterna samt delade ut fastighetsbolaget Annehem Fastigheter till aktieägarna, reviderade Peab sina målsättningar inför affärsperioden 2021–2023. Sedan 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 samtliga mål och handlingsplaner.

Vi kategoriserar såväl de externa som de interna finansiella och icke-finansiella målen under de strategiska målområdena nöjdaste kunderna, mest lönsamma företaget och bästa arbetsplatsen samt ledande inom samhällsansvar. De icke-finansiella målen innefattar våra hållbarhetsmål. Samtliga mål mäts i jämförelse med bygg- och anläggningsbranschen.

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

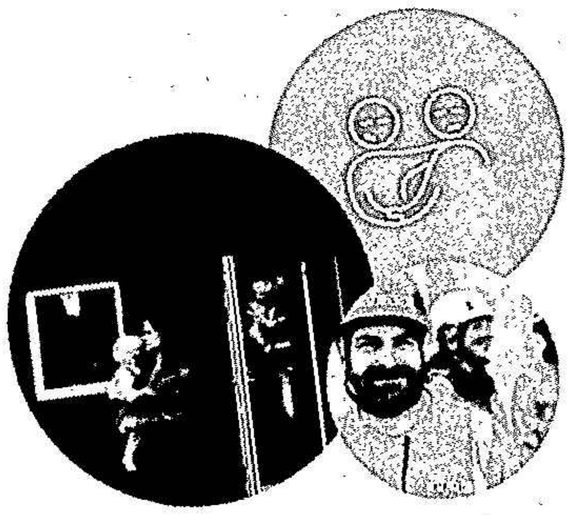
**Bästa arbetsplatsen**
Vi ska vara det självklara valet för de som vill jobba i vår bransch. Hos oss ska alla mötas av säkra och inkluderande arbetsplatser med goda arbetsförhållanden och utvecklingsmöjligheter.

**Mest lönsamma företaget**
Med våra engagerade medarbetare säkerställer vi produktivitet och kvalitet. Genom lokal närvaro, samtidigt som vi drar nytta av vår storlek och verksamhetsmix, 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.



Transaktion 09222115557490057368 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



NÖJDASTE KUNDERNA

# Kundnytta och kvalitet – våra ledord

Våra kunder finns i hela Norden. Från den lilla inlandsorten i norr och kuststaden i väst till storstaden i söder. Varje kundprojekt syftar till att förbättra vardagen där människorna lever sina liv. Samtidigt är varje projekt unikt, eftersom kundbehoven och kundkraven skiljer sig åt. Vårt uppdrag är att alltid värna kvalitet i både projektutförandet och slutresultatet.

Transaktion 09222115557490057368 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

**En bred kundbas**
Peab har en diversifierad kundbas som spänner sig över våra fyra affärsområden. Ibland levererar samtliga fyra affärsområden till en kund, ibland har ett enda affärsområde kundrelationen. Det totala antalet kunder uppgår till omkring 18 000.

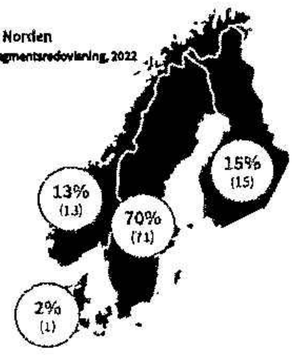
Inom affärsområdena Bygg och Anläggning kommer intäkterna från entreprenaduppdrag. Affärsområde Bygg levererar byggrelaterade tjänster i form av allt från bostäder till skolor, sjukhus, kontor och simhallar till både privata och offentliga kunder. Affärsområde Anläggning levererar allt från gatu- och markarbeten, drift och underhåll till väg- och andra infrastrukturuppdrag till framför allt offentliga beställare som nordiska myndigheter med ansvar för vägar, järnvägar och farleder samt kommuner och lokalt näringsliv.

Affärsområde Industri, i sin tur, får en stor del av sina intäkter från försäljning av varor och transporttjänster samt uthyrning av maskiner till bygg- och anläggningsprojekt. Kunderna är i huvudsak de nordiska bygg- och anläggningsbolagen.

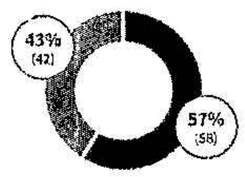
Affärsområde Projektutveckling omfattar utveckling av bostäder, kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter. Medan kunderna i bostadsutvecklingsprojekt är privatpersoner som väljer att bo i de fastigheter som affärsområdet utvecklar, är kunderna i de två senare kategorierna såväl offentliga som privata aktörer.

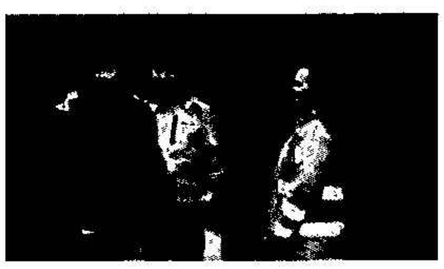
Peabkoncernens intäktsfördelning mellan länderna i Norden ger en fingervisning om hur kunderna fördelar sig. Motsvarande uppdelning mellan offentliga och privata kunder återges i pajdiagrammet intill.

Stor spridning i Norden
Nettoomsättning segmentsredovisning, 2022




Stor andel offentliga kunder
Nettoomsättning segmentsredovisning, 2022





**Från bostäder till parkskötsel**
Karaktären på våra uppdrag varierar stort. Peab är en komplett samhällsbyggare som erbjuder kunderna helhetslösningar. Eller dellösningar när kunden så önskar det. Vi bygger allt från bostäder i olika upplåtelseformer och offentliga byggnader till att vi hanterar parkskötsel och levererar betong och andra insatsvaror till våra kunder. Bland entreprenaduppdragen under det gångna året märks till exempel ett antal projekt utifrån vårt NärBo-koncept för närmast färdiga lösningar för flerbostadshus, förskolor, skolor och badhus till kommuner, driftkontrakt gällande vägunderhåll samt anläggningsarbeten för såväl nya bostadsområden som reningsverk.

**Lokal förankring nära kunderna**
Att Peab levererar i enlighet med sina åtaganden till kunderna är avgörande för en långsiktigt hållbar affär. En nöjd kund är både återkommande och viktig för oss. När vi till exempel bygger bostäder, skolor, sjukhus, vägar och annan infrastruktur så gör vi det med utgångspunkt i det lokala samhällets behov. En förutsättning för detta är våra kompetenta och engagerade medarbetare, liksom goda möjligheter till lokal försörjning av insatsvaror, medarbetare och lokala underentreprenörer.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



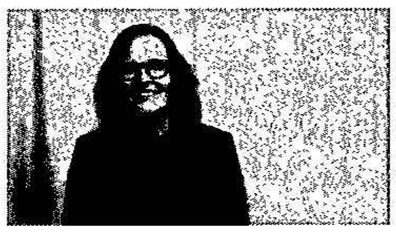
Det är tydligt hur kunderna i allt större utsträckning ställer högre krav på de projekt de beställer. Det handlar om hänsyn till att processen från projektplanering till produktion ska vara alltmer digitaliserad, att byggprojekt genomsyras av klimat- och miljöfokus (till exempel klimatkalkyler och certifieringar). Framför allt ser vi ett större fokus på hur vi arbetar för att säkerställa projekt och -hållbarhetsmål.

För oss på Peab är det centrala i vårt förhållningssätt till kunderna att vi samarbetar genom hela projektet och inte minst att vi gör det från så tidiga faser som möjligt. Här är naturligtvis våra engagerade medarbetare centrala, som arbetar för nära samverkansformer i tidiga skeden. För att säkerställa detta arbetssätt tidigt har vi upprättat en ny funktion som ansvarar för partnering och samverkan inom affärsområde Bygg. Syftet är att tidigt sälja Peabs kompetens och skapa förutsättningar för strukturerade samarbetsformer där byggherre, konsulter, entreprenörer och andra nyckelaktörer gemensamt säkerställer ett framgångsrikt projekt. Det är ofta också genom samverkan vi utvecklar nya lösningar och skapar innovation inom bygg- och anläggningsverksamheten.

Inför att vi inleder ett samarbete med kund gör vi noggranna genomgångar och utredningar kring samtliga kundkrav och våra möjligheter att möta dem både med materiella och personella resurser, liksom att vi arbetar igenom samtliga relevanta hållbarhetsaspekter. Vi arbetar till exempel i så kallade anbudsråd, som syftar till framtagande av väl genomarbetade och rättvisande erbjudanden och minskat risktagandet för både Peab och kunden.

För oss på Peab är det centrala i vårt förhållningssätt till kunderna att vi samarbetar genom hela projektet och inte minst att vi gör det från så tidiga faser som möjligt.

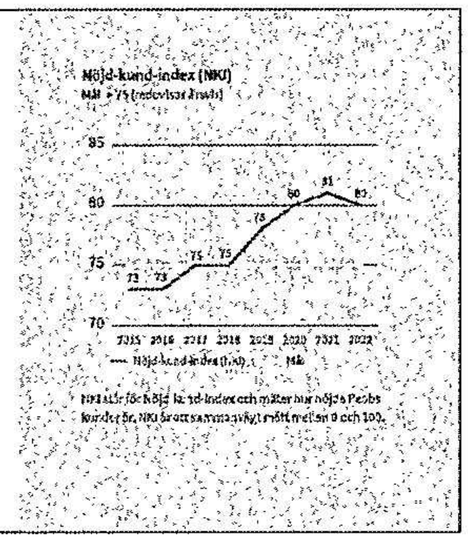
För att säkerställa kvalitet i vår leverans mäter vi kundnöjdheten genom ett Nöjd-Kund-Index, som också är ett av våra nio externa mål. Mer om resultatet för 2022 finns att läsa nedan. Vi följer även kontinuerligt ett antal andra mätpunkter, såsom garanti- och reklamationskostnader.



Vår årliga kundundersökning är en temperaturmätare på hur väl vi möter kundernas förväntningar och samtidigt en vägvisare till förbättringspotential. Vårt senaste Nöjd-Kund-Index (NKI) från hösten 2022 hade närmare 2 400 kundsvar och summerade till 80 (81). Det är ett fortsatt gott resultat och en bit över vårt mål om 75.

I stort sett samtliga av de kategorier vi undersöker, som kundernas uppfattning om Peab som prisvärt, pålitligt och vårt arbetssätt samt våra medarbetare, ligger på samma nivåer som året innan. Nu fortsätter vi att samarbeta med kunderna – och verka för tidiga och nära dialoger – för högsta möjliga kundnytta.

**Lotta Brändström, affärsområdeschef Anläggning**




NKI står för Nöjd-kund-index och mäter hur nöjda Peabs kunder är. NKI är ett sammanvägt mått mellan 0 och 100.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

TILLSAMMANS MED WIHLBORGS

## Nära samarbete för bästa resultat

**– Det finns ingen given manual för hur man bygger ett hus med minimal klimatpåverkan och som på bästa sätt bidrar till välbefinnande och välmående. Då är nära samverkan i projektet jätteviktigt, säger Rickard Berlin, projektledare på Wihlborgs för kontorshuset Kvartetten i Malmö.**

Peab och Wihlborgs har haft tidigt samarbete i projekt genom åren. I fjol i Malmö pågår det allra senaste projektet. Här bygger Peab kontorsbyggnaden Kvartetten åt Wihlborgs med tydligt fokus både på människan och miljön. Det är ett projekt där alla resurser slog på det första NollCO2-huset och dessutom certifierade enligt Miljöbyggnad Guld och Hållbarhetscertifieringen WELL.

– Det här är ett ambitiöst och väl genomtänkt projekt där vi arbetar aktivt med att säkra fastighetens miljöprofil, både i byggfasen och när kontorsbyggnaden väl står färdig, säger Rickard Berlin.

Material med låga utsläpp, som ECO-Betong samt stomme med klimatoptimerad betong i fältdäcken och oljefritt, som är över 90 procent återvunnet material, samt fossilfria är några exempel. Projektet hör även arbetet med att initiativ som innebär att plankor, plywoodskivor och annat trämaterial återbrukas och att bland annat bekväg byggas av träreglar som tidigare varit skyddsräcken.

– Vi har stort förtroende för varandras expertis och är vana vid att det här projektet kunna bygga mer hållbart och klimatanpassat. Med dessa ingångsvärden kan vi göra positiv skillnad på riktigt, och det känns förstås bra, säger Rickard Berlin.

Kontorsbyggnaden Kvartetten ska stå färdig våren 2023.

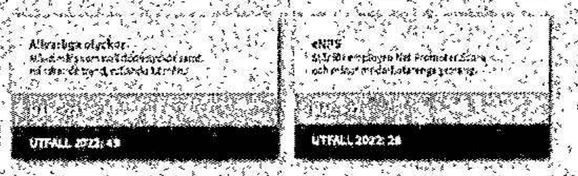


Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

BÄSTA ARBETSPLATSEN

## Tillsammans bygger vi det lokala samhället

Peab finns i stora och små orter över hela Norden. Hos oss får våra omkring 15 000 medarbetare möjlighet att göra skillnad genom att bygga det lokala samhället på de orter där de bor och verkar. Varje medarbetare har ett stort eget ansvar, och ska mötas av såväl goda arbetsförhållanden och utvecklingsmöjligheter som av säkra och inkluderande arbetsplatser.




Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

20230609037 13



## Medarbetarna vår främsta resurs

Det är medarbetarna som med sin kompetens och sitt engagemang bygger Peab. Utgångspunkten är våra kärnvärden Jordnära, utvecklande, personliga och pålitliga som hjälper oss att tillsammans bygga vår kultur och det vi brukar kalla för Peabandan.

Vår breda verksamhet innebär att vi har en rad olika yrkesroller. Vid den senaste genomgången uppgick antalet yrkeskategorier till totalt 228, allt från geotekniker och asfaltläggare till byggingenjörer, anläggningsarbetare och chaufförer. Vårt lokala fokus och strategi för det närproducerade samhällsbygget innebär att Peab har en hög andel egna yrkesarbetare, särskilt jämfört med andra aktörer i bygg- och anläggningsbranschen. Vid utgången av 2022 uppgick andelen yrkesarbetare till 54 (54) procent, medan tjänstemannarollerna stod för 46 (46) procent. Fördelningen mellan kvinnor och män i Peabkoncernen är en branschrelaterad utmaning och en fråga som vi arbetar aktivt med. Läs mer om detta arbete på sidan 33.

**I jordnära anda och med eget ansvar**

Peab har en platt organisation. Lagandan är stark, samtidigt som varje medarbetare är viktig och har möjlighet att påverka såväl sin vardag som hur vi verkar som företag. Vår storlek och breda verksamhet i Norden gör också att vi kan erbjuda många möjligheter, oavsett om medarbetaren vill växa i sin befintliga roll, prova nya roller och uppgifter eller utveckla sina ledaregenskaper eller specialistkunskaper. Det kan även handla om att utveckla sin karriär på andra orter. Utveckling kan med andra ord ske på olika sätt, beroende på det individuella behovet. För att visa på alla möjligheter har vi tagit fram en karriärkarta som medarbetarna har tillgång till, bland annat vid de årliga utvecklingssamtalen.

Med goda arbetsvillkor och förmåner vill vi att varje medarbetare ska må bra. Peab erbjuder marknadsmässiga löner och villkor som främjar hållbar tillvaro mellan arbete och fritid. Hos oss ska arbetets art, prestation och kompetens styra lönen. I enlighet med svensk lag och aktuella kollektivavtal genomför vi årliga lönekartläggningar i den svenska verksamheten i syfte att säkerställa att alla löner är satta på sakliga grunder. Löneprocesser i Norge, Danmark och Finland görs enligt nationell lagstiftning och kollektivavtal. I lönekartläggningen för 2022 upptäckte vi 18 (19) fall av osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män för jämförbara yrkesgrupper, kompetenser och positioner. Skillnaderna har korrigerats.

> Lagandan är stark, samtidigt som varje medarbetare är viktig och har möjlighet att påverka såväl sin vardag som hur vi verkar som företag.

**Inkludering en hörnsten**

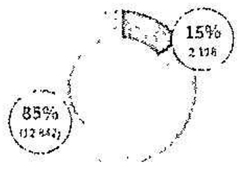
Det är centralt att våra medarbetare inte bara behandlas med respekt för sina olikheter, utan att Peab som arbetsgivare lyckas ta vara på varje medarbetares unika förmågor och perspektiv. En trygg och inkluderande arbetsmiljö är en rättighet för alla och vårt arbetsmiljöarbete omfattar därför samtliga som vistas på våra arbetsplatser. Vi kan aldrig acceptera utanförskap eller andra former av social utsatthet på våra arbetsplatser. Inkludering står högt på vår agenda och vi mäter dessa frågor i större utsträckning i vår medarbetarundersökning. Vi undersöker nivån av upplevd inkludering, hur inkluderande vårt språk är, psykologisk trygghet samt hur starkt vårt civilkurage är. Resultaten är uppmuntrande, även om det finns utrymme för förbättring.

Vi arbetar aktivt med utbildning och stöd till chefer och medarbetare för att säkerställa att ingen diskrimineras eller särbehandlas på våra arbetsplatser. Under de senaste åren har vi utbildat drygt 12 000 medarbetare i mångfald, likabehandling och inkludering, nu återigen genom fysiska sammankomster. Under det gångna året gick drygt 200 denna utbildning. Alla nyanställda genomgår en obligatorisk utbildning som uppdateras med viss frekvens. Därtill har vi ett etiskt råd som säkerställer att fall av kränkande särbehandling och diskriminering utreds av opartisk expertis. Vi har även beslutat

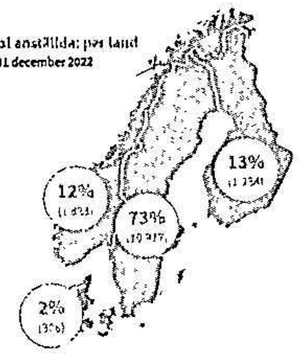
Antal anställda: affärsområde
Per 31 december 2022

| | | |
|---|---|---|
| **Bygg** | 5 671 | 5 696 |
| Anläggning | 3 405 | 3 426 |
| Industri | 4 831 | 4 841 |
| Projektutveckling | 264 | 242 |
| Koncerngemensamt | 769 | 690 |
| **Totalt antal** | 15 040 | 14 895 |

Antal anställda: könsfördelning
Per 31 december 2022




Antal anställda: per land
Per 31 december 2022






Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



mang för att bidra till utvecklingen av sitt arbetslag och utveckling av verksamheten. Vi har sorterat samtliga förbättringskommentarer till en sammanställd bild som visar på ett fint resultat och ger varje chef en tydlig bild utifrån sin enhets förbättringskommentarer. En övergripande kommentar att medarbetarna, trots svårare marknadssituation med kostnadsökningar och materialbrist, mår totalt sett lite bättre. Tydlighet och möjlighet att åter få träffa sina kollegor uppges som två anledningar till detta.

I vår årliga arbetsmiljömätning får samtliga medarbetare möjlighet att skatta sin arbetsmiljö inom kategorierna arbetstid, arbetsbelastning och likabehandling. Resultatet för 2022 fortsatte 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. 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 med valbara aktiviteter utifrån verksamhetens behov som inspirerar, engagerar och ökar medvetenheten kring hälsa och säkerhet på våra arbetsplatser. Årets tema innebar att vi fokuserade på organisatoriska och sociala faktorer som attityder, beteenden och stress.

**Fokus på morgondagens medarbetare**

Målet om attraktiv arbetsgivare är också viktigt för vår förmåga att ständigt kunna säkra vår framtida kompetensförsörjning och behålla våra kompetenta medarbetare. Med tanke på den stora underliggande efterfrågan på våra tjänster inom olika delar av samhället behöver vi kontinuerligt rekrytera medarbetare med olika kompetenser som hjälper oss att ta verksamheten in i morgondagen.

Ett led i detta arbete är att vi prioriterar samverkan med flera olika delar av utbildningsväsendet i våra verksamhetsländer. Denna samverkan sker genom allt ifrån praktiksamarbeten och forskningsprojekt till gästföreläsningar, mentorskap och handledning av examensarbeten. Sedan 2006 driver vi även fristående gymnasieskolor genom Peabskolan. Läs mer om Peabskolan i avsnittet "Ledande inom samhällsansvar".

Några exempel:

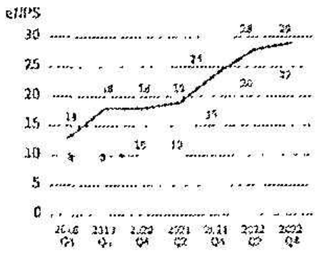
- I Norge arbetar vi med handledning av lärlingar för att på så sätt säkerställa egen tillgång till engagerade, skickliga yrkesarbetare.
- I vår finska verksamhet deltar vi sedan flera år vid Metropolia yrkeshögskola i Helsingfors genom att bidra till utbildningens utformning och till att våra chefer ger föreläsningar om ledarskap i byggbranschen.
- Genom vårt koncept för ungas utveckling och utbildning Peab Life når vi ett stort antal grundskoleelever varje år.
- Sedan 2020 har Peab 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.
- Vi samverkar med och har ledningsgruppsengagemang i olika yrkeshögskoleutbildningar som riktar sig mot bygg- och anläggningsbranschen.

eNPS-värdet för koncernen var fortsatt högt och gick upp med en punkt till 29 (28) sedan vårens mätning. Det är tydligt över nordisk benchmark som är 22 (20). I vårens mätning var det framför allt den svenska verksamheten som ökade, men i höstens mätning ökade i stället Norge och Danmark. eNPS-värdet ökade särskilt för kvinnliga medarbetare, men även yrkesarbetare noterade en något högre eNPS-siffra.

Det är glädjande att medarbetarna, trots svårare marknadssituation med kostnadsökningar och materialbrist, totalt sett mår lite bättre idag. Tydlighet och möjlighet att åter få träffa sina kollegor uppgavs som två anledningar till detta.

Camilla Ansegård, Kommunikationsdirektör

eNPS
Medarbetarundersökning (redovisas helårsvis)

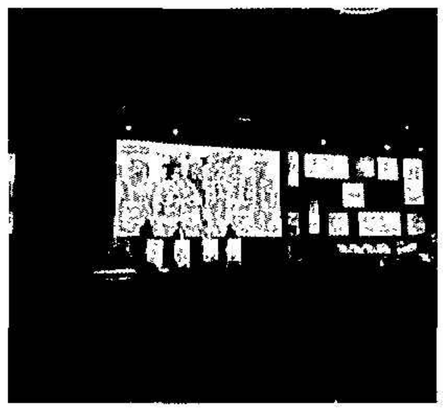



eNPS (employee Net Promoter Score) mäter medarbetarnas vilja att rekommendera Peab som arbetsgivare och har skalan -100 till +100. Värde över 0 betyder övervägande positiva (rekommenderande) svar.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR





att samtliga medarbetare årligen ska bekräfta att de följer vår uppförandekod. För att stärka medvetenheten om konkurrensrätt och antikorruption genomför vi skräddarsydda utbildningar för särskilt utsatta grupper.

**Ledarskapet grunden för vår framgång**

Trygga och uppskattade ledare är viktiga både för våra möjligheter att nå uppsatta mål och våra medarbetare att blomstra i sina yrkesroller. Att kontinuerligt utveckla våra chefer är därför ett prioriterat område.

Under 2022 har arbetet fortsatt med att utveckla och utbilda våra ledare. Vi genomförde regionala ledarkonferenser på totalt sex orter runtom i Norden för att följa upp Peabs affärsplan 2021-2023 och diskutera frågor som värderingar, samarbete och framtid.

> Vi genomförde regionala ledarkonferenser på totalt sex orter runtom i Norden för att följa upp Peabs affärsplan 2021-2023 och diskutera frågor som värderingar, samarbete och framtid.

Utöver ordinarie ledarutvecklingsprogram, som erbjuds våra chefer på fyra olika nivåer, anordnade vi under året bland annat ledarseminarier om att leda efter pandemin. Vi gjorde även en satsning på utveckling av arbetsledare för att underlätta för dem att lyckas i sina roller. Totalt utbildades 650 arbetsledare, från Tromsö i norr till Trelleborg i söder och sammantaget genomförde vi utvecklingsinsatser för omkring 1 200 chefer under året. Utöver detta erbjöd vi ett stort antal seminarier samt coachning och mentorskap. Våra arbetsledare kommer ofta direkt från avslutad utbildning in i en chefsroll och är därför en viktig målgrupp för oss att fånga upp och stötta.

Vi har vidareutvecklat vår digitala metodik för kompetensutveckling de senaste åren och idag är digitalt lärande vårt vardagliga sätt att kompetensutvecklas i arbetet. Vi har för närvarande ett utbud på 890 (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. Inom stödfunktionerna har vi utifrån beteendevetenskapliga forskningsinsikter tagit fram ett nytt stöd i mål- och utvecklingssamtal i syfte att minska risken hos chefer för partiskhet och främja kompetensbaserad utvärdering.

I Norge har vår byggverksamhet arbetat med ett nytt kompetensregister. Det ger en överblick över kompetenser och certifikat som yrkesverksamma i branschen har, vilket det finns ett stort behov av.

**Temperaturmätare bland medarbetare**

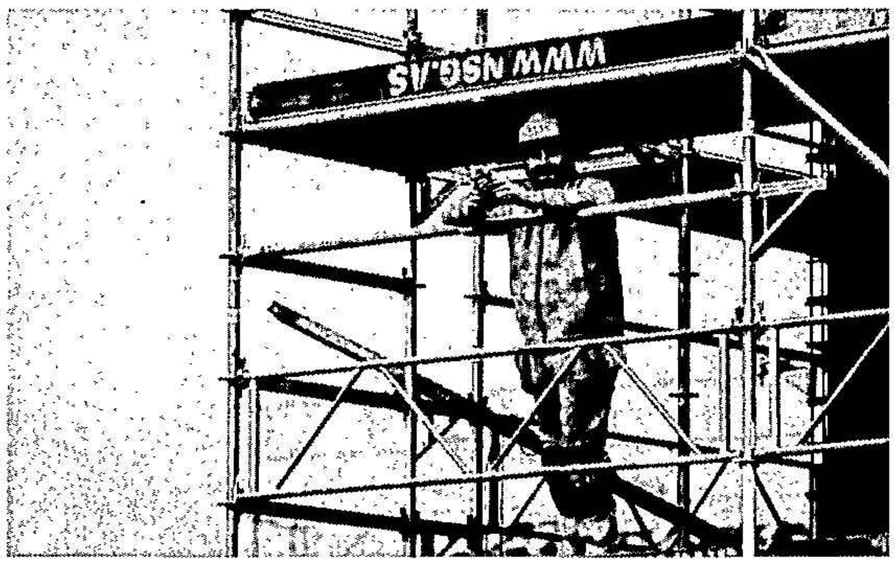
Inom det strategiska målområdet Bästa arbetsplatsen är ett av våra mål att kunna erbjuda våra medarbetare den bästa arbetsplatsen i branschen. Vi mäter det genom att värdet för eNPS (rekommendera Peab) ska ligga över benchmark i branschen industri och tillverkning. eNPS-värdet för koncernen i höstens mätning var fortsatt högt och gick upp med ytterligare en punkt till 29 (28) sedan vårens mätning, då uppgången var hela fem punkter. Det är tydligt över nordisk benchmark som är 22 (20). I vårens mätning var det framför allt den svenska verksamheten som ökade, men i höstens mätning ökade istället den norska och danska verksamheten. *eNPS-värdet ökade särskilt för kvinnliga medarbetare, men* även yrkesarbetare noterade en något högre eNPS-siffra.

Svarsfrekvensen uppgick till 86 procent i koncernen och vi fick uppemot 8 000 förslag på förbättringar. Det visar på stort engage-



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR






## Säker arbetsmiljö är grunden

Bygg- och anläggningsbranschen är en av de mest skadedrabbade branscherna. Därför är en säker arbetsmiljö grunden i vår verksamhet. Alla som vistas på våra arbetsplatser ska kunna göra det under trygga och säkra förhållanden, trots att det finns riskfyllda arbetsmoment i verksamheten.

Vi kan aldrig acceptera att någon skadar sig på eller blir sjuk av arbetet. Varje medarbetare, inhyrd personal och alla som vistas på Peabs arbetsplatser har den uttalade rätten att inte utföra ett arbete om det inte kan göras säkert.

**Förebyggande insatser**

De förebyggande insatserna är centrala i vårt arbetsmiljöarbete, för varje risk som hanteras är en potentiell olycka mindre. För att förebygga olyckor och tillbud på arbetsplatserna utvecklar vi därför kvalitetssäkrade och systematiserade arbetsmetoder samt utbildar kontinuerligt medarbetarna och våra samarbetspartners. På byggarbetsplatserna handlar det om återkommande skyddsronder med efterföljande åtgärder av identifierade brister. Vi har även stort fokus på lärande arbetsmiljörevisioner som ska underlätta för arbetsplatserna att göra rätt.

Vi planerar och gör riskbedömningar i projekten, medarbetarna och samarbetspartners rapporterar riskobservationer som vi åtgärdar så långt som möjligt och lär från. Det gör vi även från faktiska tillbud och olyckor. Rapporteringsbenägenheten fortsatte under året att ligga på en hög nivå med cirka 60 000 (62 000) inrapporterade riskobservationer.

Inom affärsområde Industris nordiska verksamhet har ledningsgrupperna under året haft workshops för att öka förståelsen för vad som utvecklar säkerhetskulturen och en undersökning har gjorts för att hitta styrkor och förbättringsområden. Dotterbolaget Byggelement har gjort en översyn av sina tillverkningsenheter avseende säkerhet.

> Vi kan aldrig acceptera att någon skadar sig på eller blir sjuk av arbetet.

**Säkerhet på väg**

Peab har även 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 trafikanordningsteam driver frågorna kring säkra arbetsplatser vid våra vägar. Det har till exempel handlat om projektstöd, ett 70-tal egna kontroller av arbetsplatser samt analys av Trafikverkets cirka 150 kontroller. Som första entreprenadbolag i Sverige installerade vi under året radarreflektorer på samtliga påkörningsskydd vi använder i vägarbeten. Systemet möjliggör för andra fordons radarsystem att uppfatta fordonsmonterade skyddsanordningar i tid, vilket ökar



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

### Håll Nollan

Som Nordens samhällsbyggare är det självklart för oss att bidra till branschens utveckling, inte bara i samverkan med tävlanden utan också med våra andra intressenter. Under 2022 fortsatte vi att engagera oss i det branschgemensamma arbetet som drivs i regi av Håll Nollan och Byggföretagens arbetsmiljöutskott.

### Arbetsmiljöpris i Danmark

Peab Asfalt i Danmark utsågs förra året till dansk mästare i arbetsmiljö för andra året i rad av fackförbundet 3F och Asfaltbranschen. Bolaget fick utmärkelsen för branschens fortsatt lägsta olycksfallsfrekvens.

**säkerheten för alla som vistas på våra vägar, både för egna medarbetare och andra trafikanter.**

**Vi är engagerade i Byggföretagens medlemsförening Håll Nollan och ingår bland annat i en nystartad grupp kring säkerhet i trafik. Vi har även genom Håll Nollan arbetat tillsammans med Trafikverket i Aktionsplan för säker vägtrafik 2022-2025. Likaså är vi representerade i Sveriges Branschförening för säkrare vägarbetsplatser. Genom dessa forum har vi under året lämnat inspel och underlag till Trafikverket i det uppdrag som Regeringen gett myndigheten för att ta fram en handlingsplan för förbättrad Arbetsmiljöverkets omstrukturering av arbetsmiljöföreskrifter där byggherrens ansvar förtydligas tillsammans med arbetsgivarens ansvar för säkerhet vid vägarbeten.**

**När krisen är ett faktum**

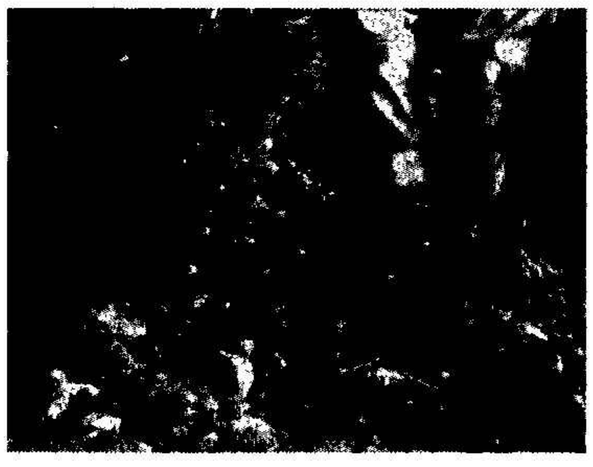
**Peab har sedan många år en krisorganisation som består av drygt 100 medarbetare i Sverige och Norge. Syftet är att den vid händelse av olycka eller kris hjälper till med ett professionellt omhändertagande för att minska onödigt lidande och skadeverkningar för drabbade, både anställd personal och tredje man. Varje lokal krissamordnare genomgår en utbildning i krishantering i samarbete med Myndigheten för samhällsskydd och beredskap samt gör återkommande övningar inom ramen för krisorganisationens verksamhet. Krisorganisationen tar varje år emot ett femtiotal krissamtal.**

**Mål om minskande trend**

**Nollvisionen avseende dödsolyckor och målet om en minskande trend för allvarliga olyckor är sedan 2021 ett av våra nio externa mål. Målet omfattar både våra egna medarbetare och alla andra som vistas på våra arbetsplatser.**

**Efter en nedåtgående trend under 2021 vände utvecklingen i mars 2022 och de allvarliga olyckorna ökade. För 2022 uppgick antalet allvarliga olyckor till 49 (28), varav 30 avsåg egna medarbetare och 19 avsåg underentreprenörer. Det är entreprenadverksamheterna i Sverige som stod för huvuddelen av olyckorna, som framför allt var fallolyckor och olyckor i samband med hantering av maskiner. Tyvärr förolyckades en inlånad kollega från ett annat byggbolag på ett av våra projekt i Sverige efter en fallolycka.**

**Det är beklagligt med en olyckstrend som utvecklats åt fel håll, och att en olycka till och med hade dödlig utgång, och det visar på vikten av ett ständigt arbete med säkerhetskulturen. För att vända trenden har vi därför intensifierat vårt förebyggande arbetsmiljöarbete. Vi arbetar med djuputredningar och vidtar åtgärder för att liknande olyckor inte ska inträffa igen. Vi fortsätter också med vår informationsserie till samtliga medarbetare där vi delar goda exempel, råd kring arbetsmiljö och säkerhet samt information om det aktuella läget i branschen. Det nordiska erfarenhetsutbytet som sker kvartalsvis bidrar till kompetensförstärkning mellan länderna.**



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

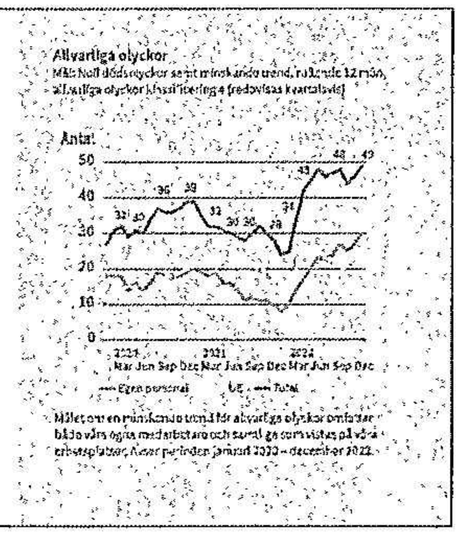
**Vi följer även antalet arbetsplatsolyckor med mer än fyra dagars frånvaro, exklusive skadedagen (LTI4) samt arbetsplatsolyckor enligt samma definition per en miljon arbetade timmar (LTIF4) för våra egna medarbetare. För årets fjärde kvartal uppgick antalet till 40 (28 tredje kvartalet 2022) och frekvensen LTIF4 per rullande tolv månader var 5,8, (6,2 efter det tredje kvartalet 2022), vilket är en positiv trend.**

***Fler framsteg och samarbeten under 2022:***

- **I den svenska verksamheten införde Peab ett nytt system för att rapportering och hantering av händelser (riskobservationer, tillbud och olyckor). Systemet har många fördelar, däribland ett än tydligare fokus på att synliggöra att planerade åtgärder blir gjorda. Under 2023 ska även de övriga verksamhetsländerna ta systemet i bruk.**
- **Peabkoncernens årliga, nordiska arbetsmiljövecka genomfördes med fokus på organisatoriska och sociala faktorer som attityder, beteende och stress.**

**Antalet allvarliga olyckor på våra arbetsplatser ökade till 49, varav 30 avsåg egen personal och 19 underentreprenörer. Det är beklagligt med en olyckstrend som utvecklats åt fel håll och det visar på vikten av att ständigt arbeta med säkerhetskulturen för att vi inte ska tappa fokus på de risker som finns i arbetet. För att vå nda trenden intensifierade vi därför vårt förebyggande arbetsmiljöarbete under det gångna året. Det är vår främsta prioritering att vi återigen vänder olycksstrenden nedåt.**

**Roger Linnér, COO**




Målet om en minskande trend för allvarliga olyckor omfattar både våra egna medarbetare och samtliga som vistas på våra arbetsplatser. Avser perioden januari 2020 – december 2022.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

TILLSAMMANS MED TRAFIKVERKET

## Säkra vägar framåt

**Varje dag passerar här 680 tåg. Det gör Olskroken till en av de mest trafikerade knutpunkterna för järnvägstrafik i Sverige. Peab arbetar med att skilja godstågen från persontågen för Trafikverkets räkning. Det sker med högsta möjliga säkerhet och minsta möjliga klimatavtryck.**

Att bygga om Olskroken i centrala Göteborg är både viktigt för att öka kapaciteten, framkomligheten och driftsäkerheten för all tågtrafik i det strategiska järnvägsknutpunkten. Arbetet innebär att bana för bana, järnvägsspår för järnvägsspår, och en gång för all planeras, genomförs och färdigställs i ett.

Projektet är unikt på flera sätt. Olskroken är ett av Trafikverkets första projekt som är upphandlat med så kallad Early Contractor Involvement (ECI). Det innebär att entreprenören kommer in tidigt och projekterar samt planerar tillsammans med beställaren. Peab kan därmed vara med och påverka till exempel klimatavtrycket i ett tidigt skede. En resultat av detta är att principen att betong som används i Olskroken ska ha den klimatförbättrade ECO-betongen från Skövde. Projektet är också det första där Trafikverket godkänt klimatförbättrad betong i så stor utsträckning i en konstruktion.

En annan fördel med samarbetet mellan Trafikverket och Peab handlar om säkerhet. Projektgruppen arbetar strukturerat med att göra att etappen säker och bidrar till en god säkerhetskultur. Ett exempel är förmiddagar om säkerhet, där entreprenörer, beställaren och de facklig på olika sektionerna deltar. Grupperna har även gjort en arbetsmiljörunda för att få upp hur arbetare tänker kring arbetsplatsen, information inför till nya arbetare till projektet och enkäter för att höja säkerhetsmedvetandet och enhetskulturen. Syftet är att höja kompetensen är två enda målsättningar. Som ett led i det systematiska arbetsmiljöarbetet är arbeter gemensamma även inne ja utred vägar vid allvarliga olyckor och tillbud för att förebygga framtida olyckor. För detta arbete har projektet två går gor belönats med Trafikverkets arbetsmiljöpris, som premierar insatser som främjar samverkan och arbete med arbetsmiljö.

– Säkerhet i vårt projekt är A och O. Projektet Olskroken är ett föredöme på hur vi vill att man ska bedriva arbete med säkerhet. Det är också öppenhet och dialog mellan projektets parter som gör att vi kan nyttja ett tillgängligt kompetens för en säker framtid, säger Maja Fik, biträdande projektledare Olskroken planeringschef på Trafikverket.

MEST LÖNSAMMA FÖRETAGET

# Intern samverkan vägen till lönsamhet

**Med våra engagerade medarbetare säkerställer vi produktivitet och kvalitet. Vår lokala närvaro, storlek och verksamhetsmix är vägen mot målet att bli det mest lönsamma företaget i vår bransch.**






Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

## Fyra samverkande affärsområden

Peab har en styrka i sin affärsmodell. Med våra fyra affärsområden har vi kontroll över en stor del av värdekedjan och därmed goda möjligheter att öka förädlingsgraden inom ramen för vår egen verksamhet. Det handlar om att nyttja hävstången i den vertikala förädlingskedjan – från markförvärv till produktion och drift – genom god intern samverkan, egna produkter, tekniska lösningar och affärskoncept.

För att främja den interna förädlingsgraden är vår inköpsfunktion och våra anbudsråd exempel på två viktiga funktioner. Det är även graden av tidiga dialoger med befintliga och potentiella kunder. Förutsättningarna till högre intern förädling förbättras även av vår omfattande lokala närvaro i Norden och förmåga att leverera där tillväxten sker. I denna strävan kan vi dessutom, med utgångspunkt i de fyra affärsområdena, anpassa verksamhetsmixen utifrån de lokala förutsättningarna samt dra nytta av vår storlek och erfarenhet. Vi gör kontinuerligt kompletteringsförvärv för att utveckla verksamheten i den riktningen, däribland genomförde vi under året förvärv i Finland och Norge inom affärsområde Anläggning och affärsområde Industri samt etablerade samägda bolag inom affärsområde Projektutveckling i Finland. Förutom att ta oss an helhetsuppdrag kan vi även genomföra delar i ett större projekt då vart och ett av våra fyra affärsområden också står på egna ben.

Samtidigt måste vi kontinuerligt arbeta med vår effektivitet, i alla delar av verksamheten. Vårt arbete med att öka digitaliseringsgraden är en viktig aspekt som driver vår effektivitet. Vi arbetar med kontinuerliga effektiviseringsåtgärder i organisationen och har under året intensifierat detta arbete med anledning av konjunkturutvecklingen.

**Tre finansiella mål**

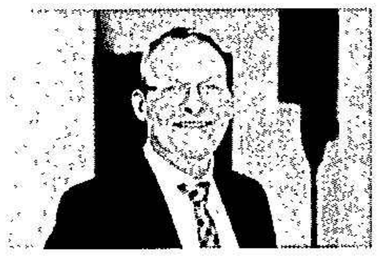
Inom det strategiska målområdet mest lönsamma företaget mäter vi verksamheten utifrån tre finansiella mål, som baseras på segmentsredovisning och gäller över normala konjunkturcykler. Dessa är att rörelsemarginalen ska överstiga sex procent, nettoskuldsättningsgraden ska ligga inom intervallet 0,3-0,7 och att utdelningen ska uppgå till minst 50 procent av årets resultat.

> Med våra fyra affärsområden har vi kontroll över en stor del av värdekedjan och därmed goda möjligheter att öka förädlingsgraden inom ramen för vår egen verksamhet.

Målet om rörelsemarginal bygger på de förutsättningar Peab fick efter förvärvet inom affärsområde Industri och utdelningen av fastighetsbeståndet i form av Annehem Fastigheter – båda under 2020 – samt det framgångsrika arbetet som pågått inom koncernen under flertalet år för att stabilisera och förstärka rörelsemarginalen. Målet innebär olika riktmärken för rörelsemarginalen per affärsområde, med större marginalkrav på de kapitalintensiva affärsområdena Industri och Projektutveckling.

Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR





När det gäller våra finansiella mål, är vårt första mål att över tid och i normal konjunktur ha en rörelsemarginal som överstiger sex procent. För 2022 minskade den från 5,2 till 4,3 procent till följd av kostnadsinflationen och det försämrade marknadsläget.

Vårt andra finansiella mål, nettoskuldsättningsgraden, uppgick vid årets utgång till 0,5, vilket är inom målintervallet 0,3-0,7. Vi har under året fortsatt att investera framför allt i våra kapitalintensiva verksamheter. Dessutom genomförde vi ett återköpsprogram av egna aktier. Nettoskuldsättningsgraden är på en nivå som upprätthåller vår finansiella styrka.

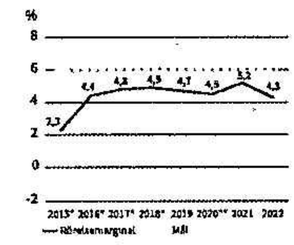
Mot bakgrund av Peabs tredje finansiella mål att dela ut minst 50 procent av årets resultat har styrelsen föreslagit årsstämman en utdelning om 4,00 kr (5,00) per aktie för räkenskapsåret 2022. Exkluderat de aktier som innehas av Peab AB motsvarar det 56 procent av årets resultat enligt segmentsredovisning. Därmed uppfyller vi vårt finansiella mål avseende utdelning.

Trots de svagare marknadsförutsättningarna står Peab stabilt. Vi fortsätter nu att effektivisera verksamheten och anpassa organisationen efter den efterfrågan som marknaden uppvisar inom olika segment och geografier. Vi ställer om och trimmar oss för att stärka oss för framtiden. Samtidigt ger vår finansiella styrka oss möjligheter att ta vara på tillfällen som kan uppstå på den svagare marknaden.

**Niclas Winkvist, CFO**

**Rörelsemarginal**

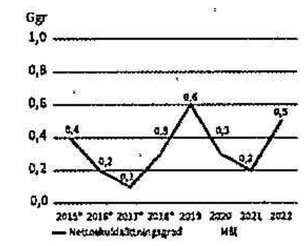
Mål: >6% enligt segmentsredovisning




*Åren 2015-2018 ej omräknade med hänsyn till ändrade redovisningsprinciper för bostadsprojekt i egen regi. ** Rörelsemarginal exklusive effekt av uppdelning av Annehem Fastigheter (982 Mkr).

**Nettoskuldsättningsgrad**

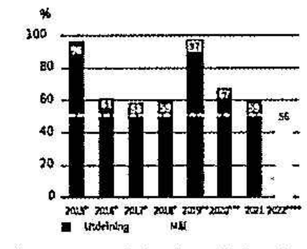
Mål: 0,3-0,7 enligt segmentsredovisning




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

**Utdelning**

Mål: >50% av årets resultat enligt segmentsredovisning




*Åren 2015-2018 ej omräknade med hänsyn till ändrade redovisningsprinciper. ** För 2019 har ingen kontant utdelning lämnats. Vid det 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 realisationsvinst om 982 Mkr som uppkom vid utdelningen av Annehem Fastigheter. **** Styrelsens förslag till årsstämman, beräknat på antal utestående aktier.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

Jari Miettinen, projektdirektör Helsingfors stad

TILLSAMMANS MED HELSINGFORS STAD

# Renovering med varsam hand

**I centrala Helsingfors avslutade Peab förra året an omfattande renovering av Främre Tölö gymnasieskola. I nära samråd med beställaren Helsingfors stad och stadens stadsplaneringskontor har projektet framskridit med varsam hand. Idag kan 750 gymnasieelever fullt ut fokusera på sitt lärande i lokalerna som både återställts till sin forna glans och anpassats till samtida behov.**

I Främre Tölö, i centrala Helsingfors, har Peab i drygt ett års tid arbetat med en grundrenovering av den historiskt betydelsefulla byggnaden från 1930 som huserar Främre Tölö gymnasieskola. Skolan hade tydliga spår av tidens tand och behövde en ordentlig uppfräschning av såväl interiör och tak som fasad och skolgård. I arbetet ingick även att uppdatera och effektivisera uppvärmningsformen till bergvärme samt att förbättra luftkvaliteten i skolan.

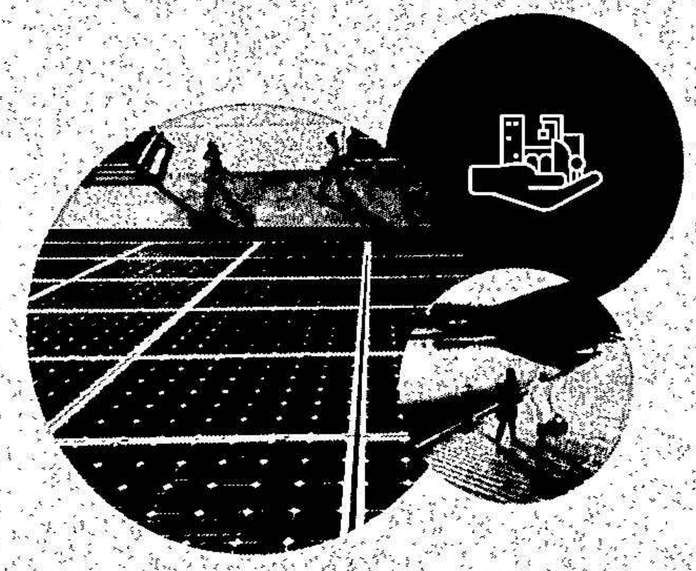
Dörrar och fönster, foder och socklar samt innertak var några av de delar Peab restaurerade för att byggnadens originalutförande skulle återställas och bevaras. Med hjälp av en konservator och färgstudier togs ursprungliga målningar och färgnyanser i väggar och innertak fram och återställdes. Matsalen och skolaulan, i sin tur, anpassades till att få nytt utseende och bli mer ändamålsenliga för skolverksamheten. Bit för bit har Peab tillsammans med Helsingfors stad restaurerat den historiska skolbyggnaden.

– Vi har haft ett mycket gott samarbete med Peab under hela projektet. Peab har visat stort ansvar i detta krävande renoveringsprojekt. Ett samarbetsvilligt och professionellt team har tagit sig med många utmaningar med ett praktiskt tillvägagångssätt. Det har underlättat snabba beslut och gjort det möjligt för oss att hålla tidsplanen, säger projektdirektör Jari Miettinen från Helsingfors stad.

Dialogen har även innefattat besök och tillsyn av stadsmuseet i Helsingfors under projektets gång för att säkerställa att arbetet med att bevara framskrider planenligt.



Transaktion 09222115557490057368 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



LEDANDE INOM SAMHÄLLSANSVAR

# Vi vill driva samhällsutvecklingen framåt

**Som Nordens samhällsbyggare med omfattande lokal närvaro har vi ett självklart ansvar för våra samhällen. Det ansvaret börjar i vår roll som arbetsgivare och affärspartner, och sträcker sig hela vägen genom produktionskedjan och ut i det omgivande lokala samhället. I detta ansvar ingår naturligtvis även miljön och klimatet.**

Transaktion 09222115557490057368 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

## Jämställda arbetsplatser i fokus

Det återstår fortsatt mycket att göra för att bygg- och anläggningsbranschen ska ha jämställda arbetsplatser. Frågan är ett branschproblem, men som Sveriges största – och en av Nordens största – samhällsbyggare vill vi gå i bräschen för att förändra detta. Den stora ojämställdheten finns i de produktionsnära yrkesrollerna. Endast omkring fem procent av de som söker sig till Peab från relevanta praktiska utbildningar är kvinnor. Det betyder att bygg- och anläggningsbranschen har en stor uppgift i att ta tillvara hela den kompetensbas som samhället erbjuder.

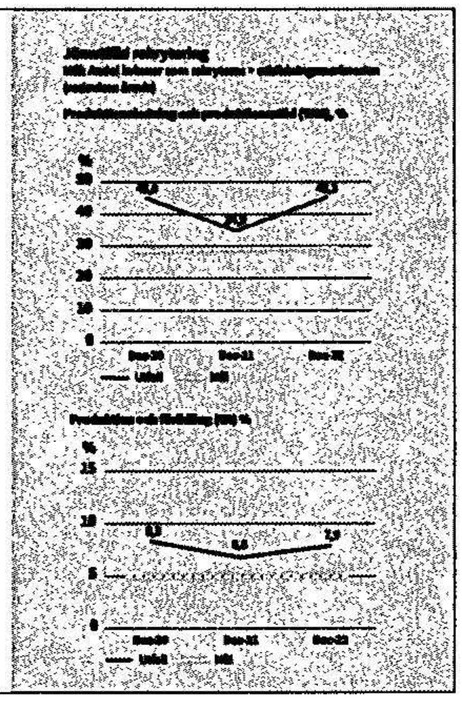
Dessa utmaningar börjar redan inom utbildningsväsendet, vilket medför en bristande rekryteringsbas för arbetsgivarna. Här vill vi ta vårt ansvar och bidra till en förflyttning, men vi kan inte göra det utan samhällets och skolornas hjälp. Peabs och branschens jämställdhetsutmaning kräver olika åtgärder, framför allt genom påverkan på utbildningsväsendet, så att tillförseln av fler möjliga kvinnliga chefer och yrkesarbetare kan öka. Vi arbetar med att lyfta frågan i olika branschsammanhang, i möten med politiken och i media. Under året rekryterade vi även en chef för jämställdhet och mångfald, med uppdraget att arbeta strategiskt för att öka jämställdhet, mångfald och inkludering inom Peabkoncernen. Det finns även kvinnliga nätverk som arrangeras lokalt i verksamheten.

**Byggåret bygger för framtiden**
Under det gångna året har vi särskilt arbetat med en satsning vi kallar Byggåret. 2023 startar Peab ett nationellt, ettårigt, lärlingsprogram för kvinnor som precis gått ut gymnasiet eller arbetat några år och vill skola om sig. Deltagarna genomgår en gemensam introduktionsutbildning och därefter genomförs lärlingstiden på en arbetsplats lokalt. Programmet kräver inga förkunskaper inom bygg och anläggning utan det som efterfrågas är en nyfikenhet på branschen, vilja och engagemang.

Syftet med Byggåret är att locka fler kvinnor till byggbranschen, få fler egna skickliga yrkesarbetare och bidra till att intresset för yrket ökar. Målet på sikt är att öka jämställdheten i Peab generellt och i produktionen specifikt.

Det pågår även en rad affärsområdesspecifika initiativ. Affärsområde Bygg, till exempel, har tagit fasta på forskning som visar att ordval i annonser kan få exkluderande effekter på kvinnor. Därför pågår nu arbete med att bli mer inkluderande i språket i rekryteringsförfarandet. Affärsområdet har under året också arbetat med branschinitiativet "Sila Snacket" för att skapa ett mer inkluderande språk inom arbetslagen.

> Bygg- och anläggningsbranschen har en stor uppgift i att ta tillvara hela den kompetensbas som samhället erbjuder. Andelen kvinnor i Peab och i hela branschen är fortfarande alltför låg. Den stora ojämställdheten finns i de produktionsnära yrkena, medan fördelningen mellan kvinnor och män däremot är i balans inom övriga delar av verksamheten.
>
> Som en av Nordens största samhällsbyggare vill vi utmana oss själva och på så vis skapa en förflyttning i hela branschen. Därför är vårt mål inledningsvis att arbeta för att andelen kvinnor som rekryteras till Peab inom våra kärnkompetenser alltid ska överstiga andelen kvinnor som tagit examen i för oss relevanta utbildningsmarknader. Vi fokuserar på kärnkompetenser inom såväl produktion (yrkesarbetare) som produktionsledning och produktionsstöd (tjänstemän). Efter utgången av 2022 uppgick andelen kvinnor vid nyrekrytering till 7,9 (6,8) procent inom produktion och förädling. Jämfört med målet om mer än 9,0 procent och till 45,3 (34,9) procent inom produktionsledning och produktionsstöd. Jämfört med målet om mer än 30,0 procent. Totalt uppgår andelen kvinnor i organisationen till 14,0 procent (13,3). Vi har mycket kvar att göra.
>
> **Stefan Danielsson, affärsområdeschef Bygg**






Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

## Etik ett fundament för samhällsbyggande

Som samhällsbyggare har vi ett stort ansvar att arbeta med etik och att motverka korruption. Det kan vara utmanande i en bransch som generellt präglas av decentraliserad verksamhet och komplexa värdekedjor, eftersom detta är faktorer som har visat sig medföra högre risk för korruption och etiska övertramp. Att vår verksamhet och näst intill samtliga medarbetare finns i Norden, liksom huvuddelen av samarbetspartners, är positivt för våra möjligheter att bedriva en bred utbildningsverksamhet och tillhandahålla stöd till berörda. Vi är i alla sammanhang tydliga med att det råder nolltolerans mot alla former av korruption, att etiska övertramp inte accepteras och att varje överträdelse leder till åtgärd.

Under 2022 utbildade vi 1 777 (2 064) medarbetare i etik, där bland annat våra policyer och övriga regelverk, för att motverka korruption liksom olika relevanta "fall" är en viktig del i utbildningen.

**Strukturerad incidenthantering**
En verksamhet med hög etik bygger på transparens. Vi arbetar förebyggande genom långsiktiga och systematiska insatser, inte minst när det gäller att säkerställa medarbetarnas kunskap i etik, antikorruption och konkurrensrätt. 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 webbaserat visselblåsarsystem som garanterar anonymitet för anmälaren, oavsett om rapportören finns i eller utanför Peab. All rapportering ska ske utan oro för repressalier. Läs mer om vår visselblåsarfunktion under avsnittet Styrning eller i GRI-appendix.

När en incident kommer till Peabs kännedom går ärendet vidare till Etiska rådet som säkerställer att samtliga incidenter behandlas konsekvent. Under 2022 noterade vi 0 (0) bekräftade fall av konkurrenshämmande aktiviteter, överträdelser av konkurrenslagstiftningen eller monopolbeteenden som ledde till rättsliga åtgärder. Peab har inte varit involverad i någon rättslig process under året och vid 2022 års slut fanns inte heller någon pågående rättslig process.

Under året uppdagade vi 1 (1) fall av misstänkt korruption och 0 (0) 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 implementerade vi regelverket och redovisningskraven när det gäller medarbetares bisysslor, som vi uppdaterade 2021.

**Samverkan 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. Dagens nationella och

**Peabs uppförandekod**
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, klimatarbete, icke-diskriminering och antikorruption. I början av 2023 antog Peab en specifik leverantörskod för att ytterligare förtydliga våra förväntningar på våra leverantörer och underentreprenörer, inte minst när det gäller respekten för de mänskliga rättigheterna och miljön. Leverantörskoden, som bygger på vår uppförandekod, ska implementeras under 2023.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



globala utmaningar kräver att samhällets aktörer agerar tillsammans. Därför har samverkan varit en prioriterad del av vårt närproducerade samhällsbyggande även under 2022.

- Vi fortsatte att engagera oss i arbetet med ett säkrare ID06, Boverkets initiativ för en säker projektkultur samt arbetet för sund konkurrens.
- 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.
- I Finland är Peab medlem i byggindustrins intresseorganisation Rakennusteollisuus (RT), sitter i dess styrelse och har anslutit sig till organisationens etiska principer.

**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. 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, varför vi idag har en särskild leverantörskod. Denna fråga central för oss och inbegriper flera av våra prioriterade hållbarhetsaspekter. Vi arbetar 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.

## Hållbart genom hela kedjan

Produktionskedjan i bygg- och anläggningsbranschen är komplex och består av en mängd aktörer. När det gäller leverantörskedjan specifikt, så är grunden till en hållbar verksamhet en leverantörskedja där affärsetik, mänskliga rättigheter och miljön värnas och respekteras. Det förutsätter styrning från högsta ledningen och hela vägen ut på varje arbetsplats samt kravställande och uppföljning av varje del i produktionskedjan. Det förutsätter rutiner för att bedöma, förebygga och hantera risker, liksom samverkan och transparens. Även här är Peabs uppförandekod utgångspunkten och under året tog vi även fram en specifik leverantörskod som tydligt definierar våra förväntningar på våra samarbetspartners.

**Riskhantering i leverantörskedjan**
På Peab hanterar vi varje år omkring 41 000 externa leverantörer. Omkring 1 500 leverantörer står för 80 procent av koncernens totala inköpsvolym, varav 60 är interna leverantörer. Vi är med andra ord en stor inköpare i Norden och har därmed också goda möjligheter att främja säkra och hållbara inköp samt leverantörssamarbeten. Det förutsätter god inköpsstyrning, vilket Peab har prioriterat under lång tid. Processen går via leverantörsbedömning vidare till riskbedömning, krav, kontroll och uppföljning. Mot bakgrund av kriget i Ukraina understryker vi vikten av våra leverantörskontroller och vi har successivt uppdaterat våra rutiner för att även hantera arbetet kopplat till sanktioner.

Processer och rutiner är viktiga, men måste också kompletteras med ett pålitligt systemstöd. Vi gör idag våra kontroller i ett digitalt register, vilket ger oss god överblick och kontroll på våra leverantörer. I systemet flaggas olika risker, vilka då kan hanteras utifrån de specifika behoven av kontroll som föreligger. Vi klassar leverantörerna i tre olika nivåer beroende på hur relationen till Peab ser ut: säker arbetsplats, säker betalning och säker leverantör.

Vi följer även upp leverantörerna utifrån 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. Peab tar även tillvara möjligheterna för erfarenhetsutbyte över landsgränserna. Inom inköpsfunktionen finns bland annat en arbetsgrupp som bedömer våra leverantörer ur ett nordiskt perspektiv. Det finns även gemensamma nordiska inköpsforum som arbetar med kategoristyrning, process och systemfrågor.

> Grunden till en hållbar verksamhet är en leverantörskedja där affärsetik, mänskliga rättigheter och miljön värnas och respekteras.

Peabs totala inköpsvolym delar vi in i olika inköpskategorier. Idag har vi omkring 250 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, i stället för att teckna projektunika avtal. Det underlättar samtidigt för våra möjligheter till riskhantering i leverantörskedjan. Vi följer dessutom kontinuerligt ett antal affärskritiska kategorier, såsom bränsle, el, bitumen och stål, utifrån parametrar som tillgång och pris.

**Leverantörskontroller och revisioner**
Vi genomför varje år en genomlysning av våra inköpskategorier och väljer ut ett antal prioriterade sådana. Dessa kategorier väljer vi utifrån en rad parametrar, inte minst baserat på frågor relaterade till mänskliga rättigheter, som arbetsmiljö, barnarbete, diskrimineringsfrågor, samt miljö. 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, sanering och bevakning. 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.

Under 2022 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 och säker produktionskedja. Under 2022 genomförde vi 6 (15) leverantörsrevisioner och inför året utökade vi revisionerna genom utökade kvalitetsfrågor. Under 2023 kommer vi att göra en satsning för att öka antalet leverantörsrevisioner. Vi kommer bland annat se över vårt revisionsprogram, så att det blir effektivare både för oss och våra leverantörer.

> Vårt mål är att genom samverkan driva förbättring och skapa en hållbar och säker produktionskedja.

**Ordning genom tredjepartskontroller**
Arbetsplatskontroller är ett väl etablerat arbetssätt i Peab för att främja säkra arbetsplatser. 2021 introducerade Peab tredjepartskontroller i den svenska verksamheten för att säkerställa att obehöriga inte har tillträde till och inte vistas på våra arbetsplatser. Under det gångna året besöktes 21 (68) arbetsplatser och kontrollerna omfattade 421 (2 241) individer. De resultat vi fick från kontrollerna visar att vi har god ordning och att vi genom inloggningssystemen kan kontrollera såväl den anställdas uppgifter samt vem arbetsgivaren är. Vi har också en koppling 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.

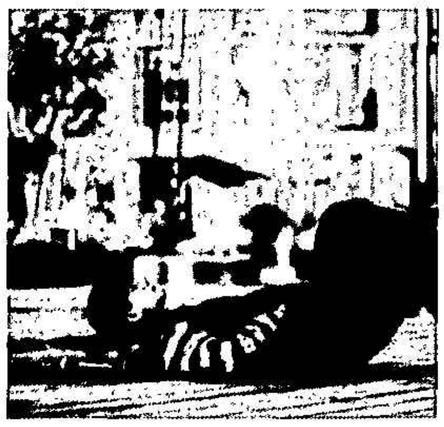
Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

20230609037 15





## Engagemang i unga

**Ett av de områden som våra kunder allt oftare betonar är vikten av samverkan för ett gemensamt ansvar i lokalsamhället. För Peab, med sin omfattande lokala 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. Just ungas utbildning och utveckling är en särskilt prioriterad fråga för oss. Vi vill att så många som möjligt av Nordens barn och unga ska ha likvärdig tillgång till fritidsaktiviteter, utbildning och ett första steg in på arbetsmarknaden. Det är en viktig del av vårt strategiska målområde att vara ledande inom samhällsansvar.**

Peabskolan är ett konkret exempel på detta. Det är våra fristående gymnasieskolor, tre till antalet, som hittills genomfört sexton läsår och i juni tog 87 (77) elever studenten. Under 2022 omfattade Peabskolan 233 (219) elever på bygg- och anläggningsprogrammet och 65 (73) på introduktionsprogram mot yrkesutbildning. Sedan starten år 2006 har totalt 1 500 unga hittills fått sin gymnasieutbildning hos oss.

**Parasply för satsningar**

Peab Life är vårt koncept för hur vi bidrar till ungas utveckling och utbildning i lokalsamhället. 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. Vi genomförde under året 34 projekt (9) med drygt 1 500 (1 000) 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.

Vårt engagemang för unga går även igen i vår kärnverksamhet. När vi bygger bostäder, skolor, badhus och sjukhus eller anlägger infrastruktur och innergårdar har vi alltid med oss perspektivet från de människor som ska vistas där. En stor och viktig målgrupp är barn och unga. Därför inkluderar till exempel affärsområde Projektutveckling barnperspektivet i sitt arbete, i nära samverkan med Peab Life och i enlighet med FN:s Barnkonvention, som är del av svensk lag.

> Ett av de områden som våra kunder allt oftare betonar är vikten av samverkan för ett gemensamt ansvar i lokalsamhället.

Inom ramen för Peab Life gör vi också kontinuerligt skolbesök för att berätta om Peabs verksamhet och påverka ungdomar tidigt att inte fastna i felaktiga föreställningar om samhällsbyggarbranschen. Tillsammans med chef för Jämställdhet och mångfald träffade vi under året bland annat flera högstadieklasser från Järvaskolan för dialog om framtidsval, byggbranschen och Jämställdhet.

**Sponsring av lokalsamhället**

Peabs sponsringsarbete styrs av riktlinjer för sponsring. Koncernens sponsringsengagemang sker med lokal utgångspunkt och med krav på att varje sponsrad verksamhet ska generera någon form av motprestation tillbaka till samhället. Ett koncernövergripande sponsringsråd sammanträder en gång per månad för att ta ställning till sponsringsförfrågningar. Peab Life utgör en del av Peabs mer omfattande sponsring av det lokala föreningslivet.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

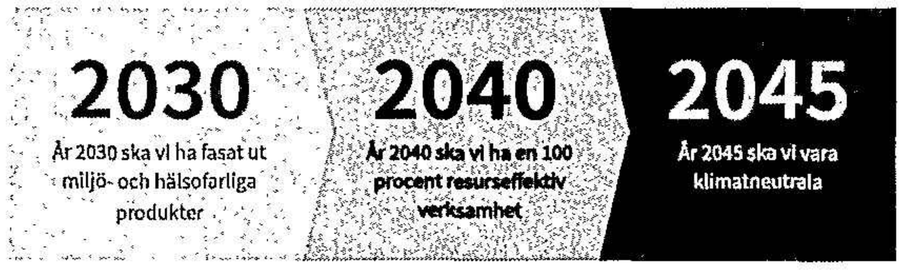
## Med sikte på miljömålen

**Bygg- och anläggningsbranschens miljö- och klimatpåverkan är betydande. Peab påverkar miljön och klimatet genom den egna verksamheten och genom den påverkan som uppstår hos till exempel leverantörer och kunder. Samtidigt påverkas förutsättningarna för vår egen verksamhet av miljö- och klimatförändringarna. Tillsammans med andra aktörer i värdekedjan arbetar vi därför med att steg för steg minska miljö- och klimatavtrycket, i linje med uppsatta mål.**

Under de senaste åren har Peabs miljö- och klimatarbete blivit alltmer 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 bygg- och anläggningsbranschens miljöpåverkan.

**Vägledande miljömål**

Att ta ansvar för miljön är en central del av vårt strategiska målområde att vara ledande inom samhällsansvar. Vi har tre övergripande miljömål som identifierar våra fokusområden och hjälper oss i genomförandet av konkreta miljöförbättrande åtgärder. Dessa både stöttar och förstärker varandra. Det mest långsiktiga av Peabs tre koncernövergripande miljömål är att vi senast år 2045 ska vara klimatneutrala, vilket är i linje med det vetenskapsbaserade 1,5-gradersmålet i Parisavtalet. Våra delmål fram till 2030 är att minska koldioxidintensiteten i den egna verksamheten – Scope 1 och 2 – med minst 60 procent (jfr. 2015) och att för insatsvaror och köpta tjänster – Scope 3 – minst halvera koldioxidintensiteten (jfr. 2015). Det andra miljömålet är att ha en helt resurseffektiv verksamhet 2040. Detta mål bidrar i sig till klimatmålet eftersom resursanvändning och materialtillverkning har stor klimatpåverkan. Inom ramen för resurseffektivitet arbetar vi även aktivt för biologisk mångfald. Vårt tredje miljömål är 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 användningsfasen.






Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



**2045**

**Klimatneutralitet: Utsläppsminskningar i fokus**

Enligt Boverket står bygg- och fastighetssektorn för drygt 20 procent av Sveriges koldioxidutsläpp. Det betyder att vi måste hålla ett högt tempo för att koldioxidutsläppen ska minska i den takt som Parisavtalet kräver. Vi strävar efter att arbeta strukturerat mot detta mål och har i Sverige ställt oss bakom bygg- och anläggningsbranschens gemensamma Färdplan för fossilfri konkurrenskraft. Vi har en fördel i att vi kan förse vår entreprenadverksamhet och de projekt vi själva utvecklar med insatsvaror och råvaror genom affärsområde Industri, vilket förbättrar våra möjligheter att styra mot lägre koldioxidutsläpp. Genom olika typer av investeringar, till exempel i vår produktion och i eldrivna maskiner och fordon, bidrar vi till den pågående klimatomställningen. För 2022 uppgick omställningsinvesteringarna till cirka 300 Mkr.

**Våra utsläppskällor**

Peabs verksamhet ger upphov till utsläpp av växthusgaser främst från användning av olika material i vår produktion, såsom betong, stål och asfalt. Två andra betydande källor till växthusgaser i produktionen är energianvändning och transporter. Det är därför inom ramen för dessa områden våra prioriterade, utsläppsminskande aktiviteter återfinns. Som samhällsbyggare har vi också ett helhetsperspektiv på vårt klimatarbete och verkar för att bidra i brukarfasen samt till det hållbara samhällsbygget i stort. Det kan handla om att utforma flexibla fastigheter, bygga solenergianläggningar, vindkraftverk och järnvägar, eller att bygga så att vi underlättar för människor att leva mer hållbart. Vi har livscykelperspektiv i verksamheten och tar ansvar för att både ställa och möta krav i värdekedjan gentemot leverantörer och kunder.

*Den avgörande materialfrågan*

Eftersom materialrelaterade utsläpp är den klart största källan till växthusgaser i vår verksamhet, och cement den enskilt största, har vi stort fokus på att minska utsläpp genom materialval, materialanvändning samt återvinning och återbruk. I det här arbetet är våra ECO-produkter avgörande, och vi vidareutvecklar dem kontinuerligt.

Vi tillverkar i egen regi det slaggbaserade bindemedlet Merit, som till viss del ersätter cement i betong. Cementen står för 90 procent av betongens klimatpåverkan. Genom att dotterbolaget Swerock använder Merit vid tillverkning av sin klimatförbättrade ECO-

Betong minskar koldioxidutsläppen med uppemot 50 procent jämfört med traditionell betong och uttaget av jungfrulig kalksten reduceras också. Vår bygg- och anläggningsverksamhet har som mål att öka andelen använd klimatförbättrad betong i projekten för att minska klimatavtrycket. Affärsområde Anläggning använder alltid klimatförbättrad betong där det är tekniskt möjligt och tillgång finns och affärsområde Bygg har som mål att minst 50 procent av fabriksbetongen ska vara ECO-Betong senast 2023. Det långsiktiga målet är att betongen blir helt klimatneutral, vilket gör att vi även satsar resurser på forskning och utveckling, inte minst vad gäller alternativa bindemedel och koldioxidinfångning.

*Fler framsteg och samarbeten under 2022:*

- Vi förberedde vår första klimatdeklaration i enlighet med den nya lagen om klimatdeklaration som började gälla 2022. Lagkravet innebär en stor förflyttning för klimatfrågan inom byggbranschen.
- Dotterbolaget Swerock lanserade den klimatförbättrade betongen (ECO-Betong) på den finska marknaden.
- *För Trafikverket göt vi för första gången en vägbro i Småland* med betong där cementen till 50 procent var ersatt med Merit. Våra omfattande tester i laboratorium och på plats vid bron visade på god beständighet och bättre hållfasthet än traditionell betong. Koldioxidbesparingen uppgick till drygt 37 ton.
- Vi tecknade ett samarbetsavtal och blev delägare i det svenska startupföretaget CemVision som arbetar med att producera ett nytt klimatneutralt cement. Därefter har även Bill Gates gått in i företaget genom sitt mentorsprogram "Breakthrough Energy Fellowship Program" som stödjer världens mest lovande innovationer inom klimat.
- Vi preliminärcertifierade tillsammans med vår beställare Wihlborgs vårt första byggprojekt enligt NollCO$_2$. Läs mer om projektet Kvartetten i Malmö på sidan 19.

**Lösning för stålet**

2021 ingick vi som första svenska bygg- och anläggningsföretag partnerskap med SSAB kring fossilfritt stål, vilket innebär att vi från och med 2026 börjar använda stål som tillverkats fossilfritt i våra bygg- och anläggningsprojekt. 2022 fick vi beviljat ett forskningsprojekt tillsammans med SSAB via Svenska Byggbranschens utvecklingsfond (SBUF) där vi utreder möjliga utsläppsbesparingar inom bygg- och anläggningsbranschen med hjälp av den viktgasbaserade HYBRIT-tekniken. En första grov analys visar att över 90 procent av konstruktionsstålet i en konventionell stålstomme för ett kontor kan bytas ut till fossilfritt stål via HYBRIT-tekniken, vilket innebär en klimatreduktion på cirka 70 procent jämfört med konventionellt producerat stål. Forskningsprojektet kommer även att detaljstudera klimatpåverkan från det fossilfria stålet samt vad klimatbesparingen kan ha för effekt på det totala klimatavtrycket för bygg- och anläggningsprojekt.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



**ECO-familjen växer**

Utöver Merit och ECO-Betong arbetar vi med flera andra ECO-produkter. Dotterbolagen Byggelement och Smidmek introducerade 2021 koncepten ECO-Stomme och ECO-Prefab, som båda bygger på bindemedlet Merit. Under det gångna året beslutade Byggelement att utveckla detta vidare genom sin största satsning hittills. Med en investering på närmare en halv miljard kronor ska bolaget fördubbla sin produktionskapacitet på väggar och bjälklag. Samtidigt halverar man cementbehovet genom att andelen alternativa bindemedel ska uppgå till minst 50 procent. Under året lanserade Byggelement även produkten massivvägg med 50 procent alternativa bindemedel, vilket ger påtagligt lägre klimatpåverkan jämfört med massivvägg utan klimatförbättrad betong.

**Energi på agendan**

Vår tillverkning av ECO-Asfalt bygger på att biobränsle ersätter fossil eldningsolja vid torkning och uppvärmning av stenmaterialet, som är den mest energikrävande delen i tillverkningsprocessen. Det halverar klimatpåverkan, utan att slutproduktens egenskaper påverkas. Idag har dotterbolaget Peab Asfalt cirka 90 asfaltverk i Norden. Av dessa kan 20 asfaltverk i Sverige erbjuda ECO-Asfalt. Under året har omställningen pågått i våra övriga länder genom att konvertera fyra asfaltverk i Danmark, tre i Finland och två i Norge. I den svenska verksamheten har vi fått bidrag från till 2022 från Naturvårdsverkets Investeringsstöd Klimatklivet för att ställa om nio av våra asfaltverk. I Finland ökade verksamheten under året energieffektiviteten i asfaltframställningen genom att sänka tillverkningstemperaturen med 15 grader. Det gjordes genom utbildning, ändringar i den lokala planeringen samt veckovisa uppföljningar.

> *Utöver Merit och ECO-Betong arbetar* vi med flera andra ECO-produkter.

Arbetet med ECO-Asfalt är ett exempel på hur vi i produktionen kan spara energi och använda förnybara energislag för att minska klimatpåverkan. Inom vår asfaltsverksamhet fortsatte vi att proviägga och utveckla asfalt med träets naturliga bindemedel lignin, som är en restprodukt från skogen och delvis kan ersätta det oljebaserade bindemedlet bitumen. Under året utförde vi provläggning av asfalt med lignin i finska Kotka i samarbete med Stora Enso. Totalt sett har vi nu provlagt lignin på sju olika sträckor runtom i Norden. Det pågår även annan utveckling för att hitta fler alternativa bindemedel.

**Högre energikrav**

Energikraven i bygg- och anläggningsbranschen blir högre och större fokus riktas på energianvändningen i själva byggprocessen.

För att minska energianvändningen tog den svenska byggbranschen under 2022, under ledning av Peab, fram en gemensam standard för energiklassning av byggbodar och bodetableringar. Bara i Sverige finns det omkring 60 000 byggbodar. Alla leverantörer har haft sitt eget klassificeringssystem, men har nu enats om gemensamma kriterier. Dotterbolaget Lambertsson har byggbodar med energivärde som hör till de bästa på marknaden, som används i stor utsträckning i Peabs verksamhet.

Lambertsson har även lanserat Lambertsson Control, som ger möjligheter att mäta och styra energi- och vattenförbrukning på ett projekt. Energiförbrukningen kan minskas med 30-40 procent då mätningar skapar underlag till att hitta energitjuvar och kapa effekttoppar.

**Eldrivna fordon och maskiner**

Arbetet med att byta ut fossila bränslen mot förnybar energi för våra fordon och maskiner har fortsatt under året:

- Swerock investerade i tolv betonghybridpumpar som ska användas i Sverige och Finland. Genom dem minskar Swerock sin klimatpåverkan genom hela processen, från produktion av ECO-Betong och utkörning med elbetongbilar till utpumpning med de nya hybridpumparna.
- I Stockholm rullar fyra helelektriska betongbilar. Detta minskar koldioxidutsläppen årligen med drygt 80 ton per betongbil, i jämförelse med en dieseldriven lastbil.
- Peab Asfalt testade, som första asfaltbolag i Norden, en 2,5 tons helelektrisk vibrerande tandemvält som minskar utsläppen med tio kilo koldioxid per timme.
- Lambertsson byter successivt ut sin dieseldrivna maskinpark mot hybrid- eller eldrift. Det gäller även större maskiner som grävmaskiner, dumprar och hjullastare.
- Övergången till el- eller hybridalternativ avseende tjänstebilar och lätta lastbilar går snabbt. Av de förmånsbilar vi beställde under 2022 var 94 procent hybrid- eller elbilar och totalt sett är mer än var femte bil idag el- eller hybridbil inom koncernen.

*Transportoptimering:*

När det gäller transporter arbetar vi framför allt med att använda rätt transportslag på rätt plats, optimera logistiken samt att hantera massor på ett effektivt sätt. Sedan drygt ett år har, till exempel, Lambertsson ett bygglogistikerbjudande som omfattar bland annat logistikpersonal, digitalt leveransplaneringsverktyg, samlastning och mellanlagring av byggmaterial. Planerade och samlastade transportflöden ger både effektivitets- och miljövinster.

**Forskning och innovation på agendan**

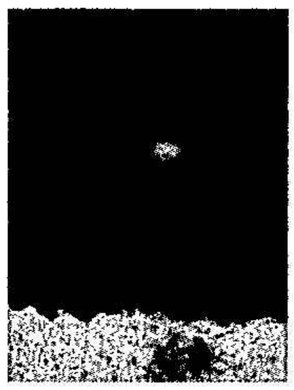
Vid årsskiftet 2021/2022 etablerade vi den nya funktionen Forskning och innovation med syftet att stötta verksamheten i omställningen till produkter med lägre klimatavtryck samt investeringar i ny teknik. Det handlar bland annat om cirkulära material och nya energitjänster. Under året har funktionen inlett nya samarbeten och identifierat nya partnerskap, som bland annat handlar om nya cirkulära processer där vi också använder allt mer restprodukter från andra industrier som råvara.

**Hagainitiativet**

För tredje året har Hagainitiativet undersökt vilka av börsens 128 stora bolag som har mål att halvera sina utsläpp till 2030 i enlighet med 1,5-gradersmålet. I 2022 års undersökning fick Peab grönt ljus längs hela värdekedjan (Scope 1, 2 och 3).



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



2040

**Resurseffektivitet:**
**Många vägar till resurseffektivitet**
Peabs andra miljömål om en helt resurseffektiv verksamhet 2040 spänar värdefulla naturresurser och bidrar också till klimatmålet eftersom resursanvändning och materialtillverkning har stor klimatpåverkan. I resurseffektivitet lägger vi även värnande av den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster. 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, återbruka byggnadsmaterial och lämna överblivet material till återvinning, 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. Tre goda exempel i vår verksamhet är vår användning av återvunnen asfalt, ECO-Ballast och återbruk i byggprojekt.

**Cirkulära material på väg**
Förutom att vi vid tillverkning av ECO-Asfalt ersätter fossil eldningsolja med biobränsle utvecklar vi lösningar för att delvis ersätta bindemedlet bitumen med restprodukter från skogsindustrin. Vi arbetar också med att öka användningen av returasfalt i produktionen. I Peabs nordiska asfaltproduktion uppgick andelen returasfalt 2022 till 27 procent (jfr 14 procent 2015).

**Peabs biologiska mångfald under lupp**
Ecogain Biodiversity Index (EBI) mäter varje år hur de största företagen i Europa rapporterar om biologisk mångfald. Det är en indikator på hur väl den biologiska mångfalden integreras i företagens arbete. Av 100 företag på listan hamnar Peab på 18 plats.

**Potential med ballast**
ECO-Ballast är en annan produkt som Peab lanserade 2021 genom Swerock. Den kan användas för tillverkning av exempelvis asfalt och betong eller som konstruktionsmaterial. ECO-Ballast tillverkas av återvunna råvaror som kan komma från bygg- och anläggningsprojekt eller vara biprodukter från industriella processer, och är därmed ett viktigt bidrag till det cirkulära samhällsbygget. Produkten erbjuder likvärdiga egenskaper som jungfrulig ballast och är både kvalitetssäkrad och miljö- och hälsodeklarerad.

Ballast kan också komma att spela roll inom Carbon Capture and Storage (CCS), det vill säga att fånga in och permanent binda koldioxid för att minska mängden koldioxid i atmosfären. Fram till våren 2023 driver vi ett forskningsprojekt, med finansiering från Sveriges bygg- och utvecklingsfond (SBUF), med syftet att undersöka möjligheten att tillverka ny ballast som byggmaterial genom att lagra biogen koldioxid från trä och andra biomaterial i restprodukter från täkt- och betongverksamheten. Vi har goda förutsättningar till detta med tanke på att vår verksamhet omfattar hela cirkeln från utvinning till användning och slutligen återvinning av ballastmaterial.

**Från avfall till cirkulära material**
När vi bygger och anlägger uppstår avfall. Varje år slängs mycket byggmaterial i de byggprojekt som genomförs. Peab har tydliga riktlinjer för hur överblivet material på våra arbetsplatser ska hanteras, för att möjliggöra ökat återbruk och samtidigt följa lagstiftning och uppförandekod. I verksamheten pågår även en rad initiativ för att hitta nya sätt att återvinna och återanvända detta byggmaterial. Inte minst är tidig dialog och samverkan med materialleverantörer och återbruksaktörer viktigt för att vi ska kunna tillverka och tillvarata fler produkter som innehåller återvunnet material. Under året har vi till exempel fortsatt samarbeta med avfallsentreprenörer om isolering, fönster och plast.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



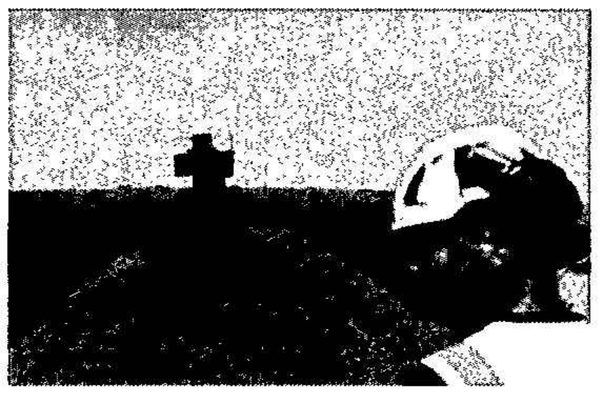
Med hjälp av så kallade våtsiktar bidrar Swerock till cirkulära materialflöden genom att minska mängden överskottsmassor som läggs på deponi med upp till 80 procent.

Inom anläggningsverksamheten arbetar vi allt oftare med så kallad insitusanering, som innebär sanering av förorenad mark och förorenade muddermassor på platsen där de finns, istället för att transportera bort massorna. Då minskar även behovet av transport av ersättningsmassor för utfyllnad. Enligt våra livcykelberäkningar kan insitusanering och stabilisering av förorenade massor ge upp till 80 procent lägre koldioxidutsläpp.

*Fler framsteg och samarbeten under 2022:*
- Ett av våra största projekt, Platinan i Göteborg, lämnade över fem ton överblivet material till återbruk och använde även återbrukat material som undertak i byggnaden.
- Vi har även arbetat med pilotprojekt för återbruk av trä som är vår största avfallsfraktion samt fortsatt med arbetet i Varvsstaden i Malmö där återbruk är centralt i utvecklingen av den nya stadsdelen.
- Vi asfalterade en teststräcka med 50 procent återvunnen asfalt i Drammens kommun i Norge.
- Inom väghållning tecknade vi, som första bygg- och anläggningsföretag i Sverige, avtal med en leverantör om inköp av cirkulärt salt. För att bidra till en mer klimatanpassad sommar- och vinterväghållning på Sveriges vägnät. Genom det cirkulära saltet minskar vi koldioxidutsläppen med 10 000 ton per år, vilket motsvarar 90 procentig reduktion av koldioxidutsläpp jämfört med mer traditionellt framställda salter.
- På uppdrag av danska Vejdirektoratet asfalterade vi i Danmark mer än 50 000 ton med ett klimatanpassat slitlager (KVS), som ger lägre rullmotstånd och minskar bränsleförbrukningen för de fordon som trafikerar sträckan.

**Skydd och utveckling av biologisk mångfald**
Biologisk mångfald innebär en variation inom arter, mellan arter och olika typer av livsmiljöer och är avgörande för människans välfärd. Inom vårt miljömål för resurseffektivitet ingår att vi ska skydda, bevara och stärka ekosystem och biologisk mångfald vid exploatering av mark och naturresurser. Peabs verksamhet innebär 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. Vi värnar biologisk mångfald genom utveckling av grön och blå infrastruktur, såsom fiskområden och faunapassager. Biologisk mångfald beaktas också vid miljöcertifiering av byggnader, till exempel vid Svanenmärkning. Innan vi öppnar en täkt gör vi vanligen naturvärdesbedömningar för att kunna avgöra om platsen är lämplig och identifiera eventuella skyddsåtgärder. Ibland upprättas också biologiska mångfaldsplaner för att identifiera de bästa möjligheterna för att skydda och till och med gynna olika arter. Under 2022 upprättade vi nio mångfaldsplaner i Sverige. Täkterna kan erbjuda unika livsmiljöer för många hotade arter och därmed innehålla högre naturvärden än omgivningen. I en täkt genomförde vi förra året en inventering där det hade visat sig att den fridlysta åkergrodan hittat en trivsam miljö i de anlagda dammarna. I en annan täkt har i sin tur pilgrimsfalkar tack vare olika åtgärder kunna häcka och i ytterligare andra täkter har backsvalor byggt bon i stenmjölshögarna.

*Fler framsteg och samarbeten under 2022:*
- Vi har tillsammans med branschföretag och myndigheter drivit och deltagit i flera utvecklingsprojekt avseende bekämpning och hantering av invasiva arter, som hotar den biologiska mångfalden.
- Vi ingick i två arbetsgrupper i ett branschgemensamt projekt initierat av Ecogain som syftar till att ta fram ett praktiskt verktyg för att värdera effekterna av insatser kopplat till biologisk mångfald.
- Swerock är medlem i nätverket med fokus på biologisk mångfald och affärsnytta Business@Biodiversity Sweden.





Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

2030

**Miljö- och hälsofarliga produkter: Vi fasar ut**
Vårt tredje miljömål innebär att vi senast år 2030 ska ha fasat ut miljö- och hälsofarliga produkter. Vi har ett ansvar att 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. 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.

**Metoder som underlättar produktvalet**
För att fasa ut miljö- och hälsofarliga produkter tar vi vid produktval hjälp av miljöbedömningssystem som Byggvarubedömningen och Basta. 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 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.

För att kunna fasa ut farliga produkter arbetar vi tillsammans med leverantörer och tillverkare för att hitta nya och bättre alternativ. Vi har implementerat en substitutionstrappa och tydliggjort de kriterier som ligger till grund för utfasningen, de så kallade Peab-kriterierna. Vi har också fortsatt implementeringen av ett digitalt kemikaliehanteringssystem i en allt större del av verksamheten för att underlätta uppföljning och styrning av kemikalieanvändningen. Under det gångna året började vi även att tillämpa systemet med ett trafikljus, en färgmarkering som visar om produkten är ett godkänt val i Peab. Det är ett hjälpmedel som visualiserar hur vi ska välja kemiska produkter för att uppnå vårt tredje miljömål.

**Certifiering av fastigheter: Tydligt ramverk för hållbara projekt**
Fastigheter påverkar miljön 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 minska miljöpåverkan.

Vi Svanenmärker alla bostadsrättshus på mer än två våningar som vi bygger i egen regi i Sverige. Hyresrättshus utvecklade i egen regi i Sverige Svanenmärker eller certifierar vi med Miljöbyggnad. I Finland certifierar vi flerbostadshus med Svanen eller BREEAM. Sedan 2021 byggar vi samtliga egenutvecklade bostäder i Finland med energiklass A. Våra egenutvecklade kommersiella byggnader i Sverige certifierar vi antingen enligt BREEAM eller Miljöbyggnad. I Finland använder Peabs fastighetsutvecklingsverksamhet miljöcertifieringssystemet LEED.

**Samarbeten med universitet**
Samarbeten är viktiga för att utveckla och hitta nya vägar till det hållbara samhället. Under året inledde Peab och Luleå Tekniska Universitet ett långsiktigt strategiskt samarbete inom hållbart byggande, digitalisering och resurseffektivitet, som gör det möjligt för Peab att dra nytta av den senaste forskningen i sitt arbete och LTU får möjlighet att testa sin forskning i praktiken. På Chalmers i Göteborg är vi med i forskningsprogrammet för "Framtidens Transportinfrastruktur" och på Lunds Tekniska Högskola är vi aktiva i "Center för byggrobotik". Tillsammans med Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm driver vi sedan flera år ett samarbete inom vägteknik och geoteknik.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



> Peabs behov av att samla in, analysera och redovisa pålitliga miljödata från leverantörer ökar i takt med våra egna och omvärldens krav och förväntningar.

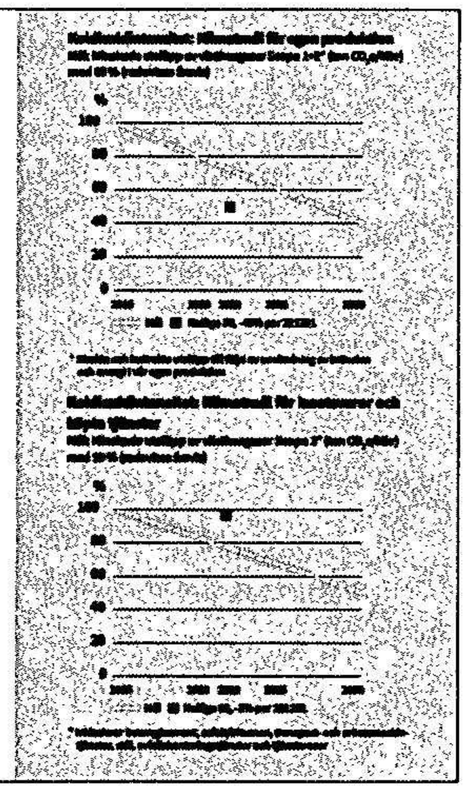
**Krav på mätbart miljöavtryck: Ökat behov av miljödata**
Peabs behov av att samla in, analysera och redovisa pålitliga miljödata från leverantörer ökar i takt med våra egna och omvärldens krav och förväntningar. Därför pågår ett koncernövergripande projekt med att utveckla miljödatahanteringen för att kunna mäta, analysera, styra och rapportera verksamhetens miljöpåverkan. Projektet syftar till att utveckla arbetssätt och systemstöd som hjälper oss med detta. Under året lanserade vi tre appar som hjälper oss att visualisera vår miljöpåverkan. Vi får översikt över vår användning av energi, hur vi ligger till avseende utfasningen av miljö- och hälsofarliga kemiska produkter och stöd i sammanställning och rapportering av data. Projektet fortsätter under 2023.

För samtliga våra ECO-produkter arbetar vi också med att öka tillgången till miljöinformation, bland annat genom klimatkalkyler och tredjepartsverifierade miljövarudeklarationer (EPD:er). Allt oftare tar vi även fram projektspecifika EPD:er.

Vi har varit med och initierat projektet Miljödata NU, som drivs tillsammans med ett flertal aktörer i branschen under Byggföretagens paraply. Syftet är att ta fram en gemensam standard för informationsinnehåll och -format för hur data ska rapporteras. Dessutom är vi aktiva i att utveckla byggbranschens resurs- och avfallsriktlinjer för att utveckla en branschstandard för mätning av avfall samt definition och beräkning av nyckeltal.

År 2045 ska Peab vara klimatneutralt. 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). Utfallet efter 2022 visar att utvecklingen går åt rätt håll, om än i olika grad. Koldioxidintensiteten i den egna verksamheten har minskat med 43 procent sedan basåret 2015 och med två procent för insatsvaror och köpta tjänster. Det visar att den produktion vi själva har kontroll över är vi på god väg att ställa om, men 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.

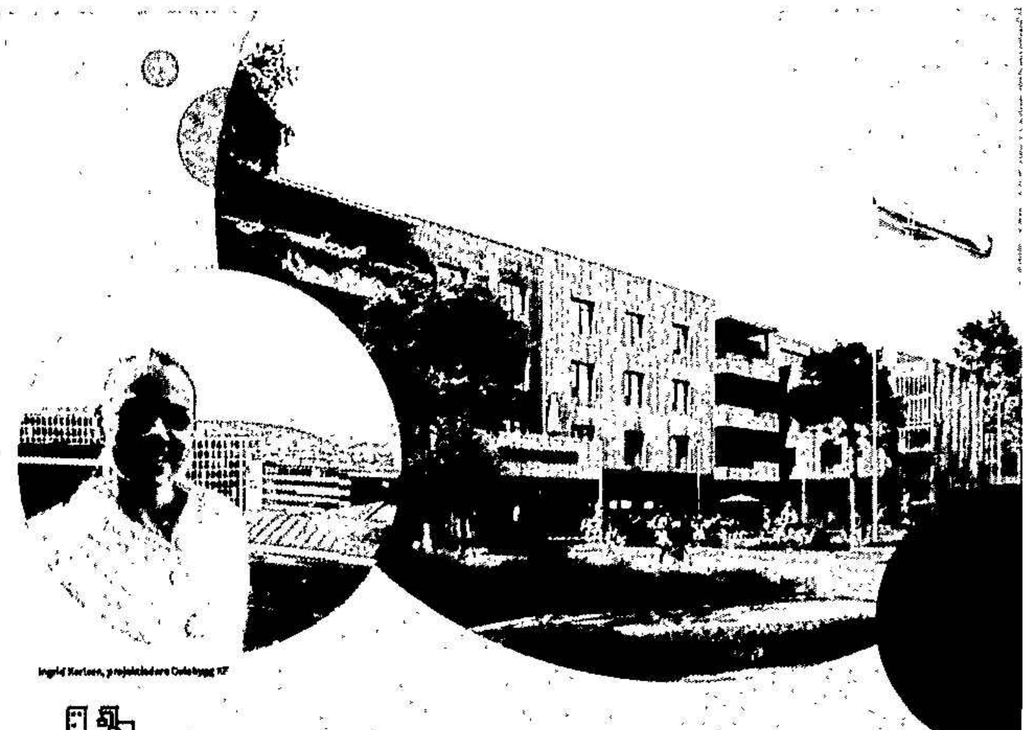
**Elisabet Stadler, miljöchef Peab**





Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

20230609037l6



Ingrid Karlsen, projektledare Oslobygg KF

TILLSAMMANS MED OSLOBYGG KF

# Kravställt intill minsta miljödetalj

**Kunder som ställer tydliga miljö- och klimatkrav driver utvecklingen mot en grönare byggbransch. Den kommunala byggherren Oslobygg KF är en sådan kund. Tillsammans med Peab bygger bolaget det nya äldreboendet Tåsenhjemmet i huvudstaden – med krav på allt från en fossilfri arbetsplats till flera miljöstandarder.**

Betong med lägre koldioxidavtryck, återvunnet betong, fossilfria maskiner och utrustning och borrning av energibrunnar. Projektet är ett Futurebuilt-projekt och bygger enligt Nearly Zero Energy Buildings (NZEB) och Breeam-certifieras enligt nivån Excellent. Det stora mesta är genomtänkt och kravställt när Peab bygger det nya äldreboendet i Oslo.

– Vi försöker varje dag hitta den mest miljövänliga vägen framåt, även om det ibland inte är enkelt att hitta det entydiga svaret på vad det är. Vi diskuterar frågorna mycket i projektet och Peab gör dagliga avvägningar: Vilket produktinköp ger lägst koldioxidavtryck? Hur hanterar vi avfallet bäst? Hur kan vi få återvunnet stål i tid till bygget? Alltingen råder det dock ingen tvekan om och vi ser ett stort engagemang hos Peab, säger Ingrid Karlsen, projektledare hos Oslobygg KF.

Ofta får ett beslut i en miljöfråga konsekvenser på andra håll. Ett exempel är borrningen av energibrunnar i marken för att minska behovet av elvärme. För att brunnarna inte ska skada rotsystemen hos de många träden på platsen, övervaker en arborist trädens välmående. Oslo stad har dessutom krav på att Peab återupprättar en rödlistad vital som tidigare fanns i området. Stadens botaniska trädgård hjälper till med rätt från. Det här är insatser som bidrar till att förbättra områdets ekologiska värde.

För Peab är bygget av äldreboendet Tåsenhjemmet ett exempel på hur bolag som prioriterar klimat- och miljöansvaret utmanar och ger nya erfarenheter. Erfarenheter som kan användas hos andra byggherrar i nya byggprojekt. Projektet visar hur föregångare som visar vägen kan driva utvecklingen framåt och hjälpa andra att nå sina klimatmål.

Det nya äldreboendet ska stå klart i slutet av 2023.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



# Samhällsbyggare med tydliga prioriteringar

**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 främja hållbar utveckling med utgångspunkt i Peabs kärnvärden, affärsidé, mission, strategiska målsättningar och uppförandekod. För Peab innebär hållbarhet att bedriva en verksamhet som både tar långsiktigt ansvar för sin egen påverkan och verkar för en god samhällsutveckling.

Vi har en bred verksamhet inom samhällsbyggande som naturligtvis har både positiv och negativ påverkan på vår omvärld. Bygg- och anläggningsbranschen är skadedrabbad och våra medarbetare på byggarbetsplatser är utsatta för risker som kan leda till olyckor. Branschen är också traditionellt mansdominerad, vilket innebär brister både avseende jämställdhet och mångfald. Vidare innebär de komplexa värdekedjorna risker för etiska överträdelser. Vi har dessutom ett ansvar för att våra leverantörer verkar för god etik, miljöhänsyn och mänskliga rättigheter. Samtidigt bidrar vår verksamhet till mycket positivt. Förutom att vi varje dag bygger det lokala samhället, ger vi våra medarbetare trygga anställningar och meningsfulla yrken med utvecklingsmöjligheter. I lokalsamhället verkar vi särskilt för våra ungas utveckling och utbildning och bidrar till den lokala utvecklingen i stort.

Vår verksamhet påverkar miljö och klimatet på olika sätt. Till exempel ger vår materialanvändning, såsom betong och stål, upphov till koldioxidutsläpp, samtidigt som andra ämnen är hälso- och miljöfarliga. Vi använder jordens ändliga resurser och måste bli bättre på att arbeta cirkulärt och resurseffektivt, liksom att hantera ingrepp i naturen varsamt med hänsyn till biologisk mångfald. Vi ställer motsvarande krav på våra leverantörer och deras leverantörer och för kontinuerlig dialog med våra kunder för att underlätta för dem att nå sina miljö- och klimatmål. Samarbete är en förutsättning för positiv förändring.

Som en stor lokal aktör och arbetsgivare i Norden är det viktigt för oss att genom samverkan och dialog förstå behoven och utmaningarna i samhället och framför allt i våra lokalsamhällen. Det är med hjälp av denna förståelse vi kan minska verksamhetens negativa påverkan och öka dess 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 Bästa arbetsplatsen och Ledande inom samhällsansvar i vår bransch. Det är åtaganden som förpliktigar.

Våra väsentliga hållbarhetsfrågor identifierar vi inom ramen för våra fyra strategiska målområden, och särskilt de två ovannämnda: Bästa arbetsplatsen och Ledande inom samhällsansvar. Målområdena sammanfattar också våra externa och interna mål.

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

**Intressenterna vägleder oss**
Våra prioriterade hållbarhetsfrågor och aktiviteter inom hållbarhetsområdet utgår från verksamhetens faktiska och potentiella påverkan på människor och miljö, liksom ständigt pågående dialoger med representanter från våra olika intressentgrupper. Det är så vi håller oss uppdaterade om de förväntningar och krav som våra intressenter har på oss och vilka frågor som är viktiga för dem. Dialogen sker i såväl vardagliga möten med kunder, leverantörer, medarbetare och andra intressenter som mer strukturerat som till exempel leverantörsrevisioner, möten med politiker och andra beslutsfattare, ägar- och investerardialoger och seminarier på högskolor och andra lärosäten. Dialogernas sammanvägda



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



resultat utgör grunden till väsentlighetsanalysen och våra prioriteringar för hållbarhetsarbetet. De är förankrade i styrelse och koncernledning, senast inför affärsplaneperioden 2021-2023, integrerade i koncernens och affärsområdenas affärsplaner samt stödjer arbetet inom produktutveckling och tekniska lösningar. I dialogerna – oavsett intressentgrupp – eftersträvar vi även att visa både på våra framsteg i verksamheten och goda exempel och initiativ, men också peka på utmaningar. På så sätt vill vi skapa och upprätthålla konstruktiva och transparenta dialoger som leder till faktisk positiv utveckling.

**Åtta hållbarhetsprioriteringar**
Peabs prioriterade hållbarhetsområden utgör en helhet, där delarna påverkar varandra. I samband med att vi antog en ny affärsplan för åren 2021 till 2023 reviderade vi de prioriteringar vi identifierat som de mest väsentliga för oss att hantera, följa upp och rapportera på. Vi sorterar in dessa under de två målområdena Ledande inom samhällsansvar och Bästa arbetsplatsen och målsätter dem för att säkerställa att de är integrerade i verksamheten och styrningen. De tar avstamp både i områden där vår verksamhet har negativ påverkan på människa, miljö och ekonomi och i områden där vår verksamhet kan göra positiv skillnad. Våra prioriterade områden har inte ändrats sedan vi redovisade dem i 2021 års års- och hållbarhetsredovisning. Vi har dock prövat dessa utifrån en diskussion om hur vår verksamhet påverkar omvärlden och hur vi påverkas av den, utfallet av denna redovisas nedan.

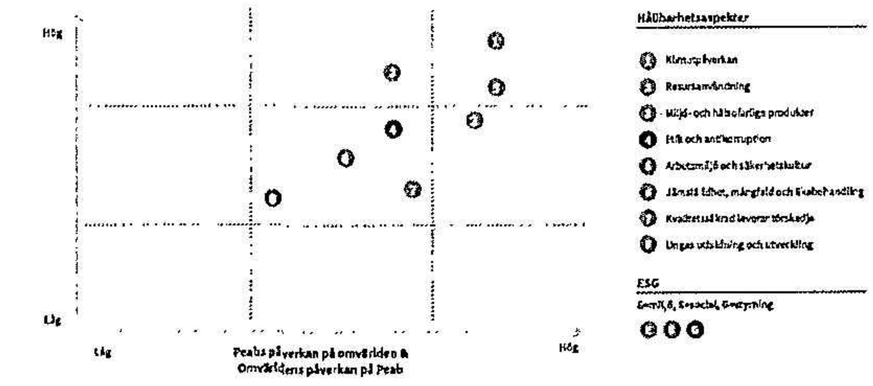
Våra hållbarhetsprioriteringar:

- Klimatpåverkan
- Resursanvändning
- Miljö- och hälsofarliga produkter
- Etik och antikorruption
- Arbetsmiljö och säkerhetskultur
- Jämställdhet, mångfald och likabehandling
- Kvalitetssäkrad leverantörskedja
- Ungas utbildning och utveckling

Läs mer om vår syn på våra hållbarhetsprioriteringar och hur vi styr dessa i GRI-appendix på peab.se.

**Närproducerat samhällsbygge**
Utgångspunkten för hur vi arbetar med våra prioriterade hållbarhetsfrågor är våra fyra lokalt samverkande affärsområden, som ger oss god kontroll över förädlingskedjan. Våra drygt 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.

Betydelse för intressenter






Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

## Peabs intressenter

| Intressenter | Vad är viktigt för dem | Dialog/möten | Så här tar Peab ansvar |
|---|---|---|---|
| Aktieägare | Ansvarsfullt etiskt företagande, långsiktig ekonomisk värdeutveckling som skapar årlig avkastning, löpande riskkartläggning och -hantering, medvetenhet och åtgärder för minskad miljö- och klimatpåverkan, ansvar längs hela värdekedjan och samhällsengagemang bland annat i form av integrationsarbete och bidrag till ungas arbetslivserfarenhet och fritid. | Årsstämma, analytikerträffar, enkäter från investerare och ägare, investerarträffar och -samtal, nationella och internationella skattningar. | • Investering som verkar för hållbar utveckling<br>• Avkastning på eget kapital<br>• Totalavkastning (kurs och föreslagen utdelning) |
| 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, fackligt samverkan, internutbildningar, incidentuppföljning, chefsmöten, mål- och utvecklingssamtal, extern undersökning kring arbetsgivarvarumärke, samverkan med studenter och utbildningsväsendet. | • Löner och ersättningar<br>• Meningsfulla arbeten som samhällsbyggare<br>• Möjlighet till utveckling, utmaning och gemenskap<br>• Initiativ för bättre hälsa och ökat välmående |
| Kunder | Ansvarsfullt etiskt företagande, professionellt affärsmannaskap, kompetens, resurskapacitet, kvalitet, tillgänglighet, erfarenhets- och kompetensöverföring, goda arbets- och anställningsvillkor, certifieringar, löpande riskkartläggning och -hantering, 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. | • Lösningar och leveranser som förbättrar förutsättningarna för kundernas verksamheter, ökar produktiviteten och sänker deras kostnader<br>• Underlättar kundernas möjligheter att ta ansvar och driva hållbar utveckling B2C (bostadskunder):<br>• Underlättar människors vardag<br>• Underlättar människors möjligheter att ta ansvar och verka hållbart |
| 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. | • Långsiktiga relationer och affärsmöjligheter för omkring 30 000 leverantörer<br>• Arbetstillfällen<br>• Ger möjligheter att ta ansvar och driva hållbar utveckling |
| 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 boendedialoger. | • Lokala arbetstillfällen<br>• Skatter och sociala avgifter<br>• Bidrag till långsiktiga hållbarhetsmål, inklusive klimatmål<br>• Lokala inköp och lokal försörjning<br>• Bidrag till ungas utbildning och utveckling<br>• Bidrag till jämställdhet, mångfald och likabehandling<br>• Lokal sponsring av civilsamhället |

Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

# Styrningen av hållbarhetsarbetet

Peab styr hållbarhetsarbetet genom att identifiera, bedöma och hantera risker och möjligheter, arbeta med ständiga förbättringar och identifierade nyckelaktiviteter och -projekt, samt att mäta framstegen genom våra koncernövergripande samt affärsområdes- och dotterbolagsspecifika mål inom de prioriterade hållbarhetsfrågorna. Därtill sker styrningen genom centrala regelverk och ledningssystem samt så långt som möjligt på lokal nivå. För att förstärka den lokala förankringen tydliggjorde vi under 2021 det integrerade ansvaret för hållbarhetsarbetet i våra fyra affärsområden.

Peabs styrelse har ålagt koncernledningen det övergripande ansvaret för styrning och uppföljning av integreringen av hållbarhet i verksamheten. Peabs fyra affärsområdeschefer, som rapporterar till koncernchefen, är tillsammans med COO, CSO och CCO ansvariga för att hållbarhetsarbetet är en integrerad del av verksamheten. Till sin hjälp har de en hållbarhetsgrupp med kompetenser inom hållbarhet samt ett stort antal specialister, båda i de centrala stödfunktionerna och i affärsområdena. Koncernledningen följer upp hållbarhetsarbetet vid varje koncernledningsmöte, samt går igenom särskilda händelser med bäring på dessa frågor samt fördjupar sig vid varje möte i ett hållbarhetstema. Styrningen sker utifrån de fyra målområdena och de externa och interna målen som inordnas under dessa. Vissa av målen följs upp av både koncernledning och styrelse kvartalsvis, medan andra följs upp halvårs- eller helårsvis. Måluppföljningen och -utfallet ger koncernledningen möjligheter att sätta in åtgärder vid behov och sedan följa upp vidare.

Peab bedriver ett kontinuerligt, kompetenshöjande arbete på alla nivåer i koncernen inom de prioriterade hållbarhetsområdena, som miljö, arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald, etik och antikorruption samt ungas utbildning och utveckling.

**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. Den ses över och uppdateras vid behov varje år. Peab undertecknade Global Compact 2012. Peab avser att fortsätta följa Global Compact, enligt beslut från vd och koncernchef.

Vi följer FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter (UNGP), liksom OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Vi arbetar efter de metoder som OECD-riktlinjerna föreskriver.

Peabs styrelse har det yttersta ansvaret för att Peabs uppförandekod efterlevs och kommuniceras. Detta ansvar delegeras till vd och följer därefter ned i linjeorganisationen genom chefsleden på varje nivå som ansvarar för att kraven i koden samt tillhörande riktlinjer och regler tillämpas och efterlevs inom sina avdelningar eller funktioner. Varje medarbetare ansvarar i sin tur för att ta del av och följa uppförandekoden. Leverantörsuppföljning utifrån vad uppförandekoden – och sedan 2023 en särskild leverantörskod – föreskriver åligger inköpsfunktionen.

**Tydliga ramar och riktlinjer**
Respekten 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 avsnittet om risker och riskhantering på sidorna 81–84.

För den – medarbetare eller intressent utanför Peabs organisation – som vill uppmärksamma Peab på allvarliga avvikelser mot uppförandekoden eller andra oegentligheter finns en visselblåsarfunktion. Funktionen finns tillgänglig både på Peabs webbplats och intranät och hanteras av Peabs etiska råd, som arbetar strukturerat enligt särskilda processer. Visselblåsaren har alltid möjlighet att vara anonym. Etiska Rådet rapporterar det totala antalet konstaterade och betydande fall av bristande efterlevnad av uppförandekod eller leverantörskod, lagar och föreskrifter till koncernledningen halvårsvis, samt till styrelsen i samband med delårsbokslutet i tredje kvartalet. Etiska Rådet rapporterar även om vilka påiagor som utfärdats. Läs mer om visselblåsarfunktionen i Peabs GRI-appendix.

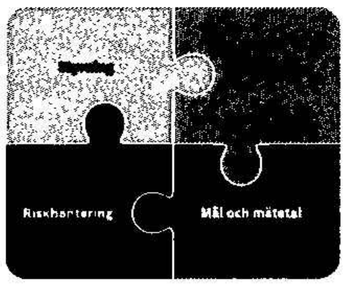
Peabs uppförandekod kompletteras av fyra övergripande policyer; Miljöpolicy, Kvalitetspolicy, Informationssäkerhetspolicy och Arbetsmiljöpolicy. Dessa kompletteras i sin tur av ett antal riktlinjer och vägledande dokument. Samtliga policyer omsätts i webbaserade utbildningar som medarbetarna genomför med jämna mellanrum, samtidigt som de kommuniceras till kunder och leverantörer samt finns tillgängliga på Peabs intranät och externa webbplatser.

Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

## 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 (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) 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 som finns på vår webbplats, 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 81–84 samt i CDP-rapporten.

**Mål och mätetal**
Peab har tre långsiktiga miljömål, varav ett innebär klimatneutralitet 2045. Peab använder en rad måttetal 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 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



# Redovisning enligt EU-taxonomin

**I juli 2020 trädde EU:s taxonomiförordning (EU) 2020/852 i kraft och 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.**

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

Peab har en diversifierad och komplex 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 många olika typer av aktiviteter inom taxonomiförordningen. Samtidigt kännetecknas Peabs verksamhet av ytterligare förutsättningar som anger ramarna för hur vår redovisning enligt EU-taxonomin ska förstås. En är att verksamheten i stor utsträckning bedrivs i projektform där varje projekt är unikt, vilket gör det insatskrävande att utvärdera varje projekt. Inom vår bygg- och anläggningsverksamhet är det i hög grad externa beställare som anger specifikationen på ett projekt. Det minskar Peabs möjligheter att påverka utfallet, även om vi arbetar aktivt med att föra tidiga dialoger med beställarna. Vidare kännetecknas branschen av långa ledtider – från detaljplaneläggning till färdigt projekt – och därför tar det år innan nya krav slår igenom i verksamheten och redovisningen.

**Arbetat under 2022**
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. Våra upplysningar för 2022 bygger på vår nuvarande tolkning av reglerna och kan framöver komma att ändras i takt med att praxis utvecklas och de allmänna kunskaperna om taxonomin ökar. Vi har under det gångna året lagt mycket kraft på att tillsammans med branschen förstå och tolka kriterierna. Vidare har vi arbetat med att bygga vår förmåga att kunna mäta relevanta data som vi behöver för att utvärdera taxonomikriterierna och ta fram stödverktyg att kunna använda i projekt som har som kravbild att uppfylla kriterierna. Fokus har varit på väsentliga aktiviteter samt klimatrisk- och sårbarhetsanalyser, och på sikt är ambitionen att allt fullt ut integreras i vårt ordinarie arbetssätt.

**Sociala minimiskyddsåtgärder**
Enligt taxonomiförordningen ska de ekonomiska verksamheterna, utöver kriterierna för väsentligt bidrag och att de "inte orsakar betydande skada" (DNSH), ta hänsyn till sociala minimiskyddsåtgärder för att kunna anses vara miljömässigt hållbara. Avsikten är att genom dessa säkerställa att aktörer inte klassar verksamheter som hållbara, trots att de till exempel bedriver verksamhet som strider mot regler kring mänskliga rättigheter (inklusive arbetstagares rättigheter), beskattning, rättvis konkurrens eller korruption. I enlighet med EU:s i oktober 2022 publicerade rapport "Platform for sustainable finance" om redovisning av de sociala minimiskyddsåtgärdema gör vi bedömningen att Peab uppfyller de nyss nämnda sociala minimiskyddsåtgärderna. Mänskliga rättigheter, beskattning, konkurrensfrågor och korruption är också centrala i Peabs uppförandekod, som i sin tur bygger på internationella konventioner och nationella lagar som FN:s Global Compacts principer, som inkluderar försiktighetsprincipen och FN:s mänskliga rättigheter samt ILO:s kärnkonventioner. Peab följer även FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter (UNGP), liksom OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Samtidigt arbetar vi kontinuerligt med att vidareutbilda och informera vår personal om koncernens rutiner och processer kring de sociala minimiskyddsåtgärdema.

**Verksamhet som bedöms omfattas av taxonomiförordningen**
Vi har utvärderat taxonomins aktiviteter och bedömer att följande aktiviteter är 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.

Med stöd av Byggföretagens tolkning av EU-taxonomins kriterier samt egen utredning med stöd av extern expertis, bedöms Peabs ECO-produkter uppfylla kriterierna för att väsentlig bidra till begränsningen av klimatförändringar, genom att klimatavtrycket är väsentligt lägre för dessa produkter än de standardprodukter som finns tillgängliga på marknaden.

Merit, ett slaggbaserat bindemedel som används som ersättning för cement i betong, har ett väsentligt mindre klimatavtryck än traditionell cement. Tillverkningen av ett ton merit genererar ett klimatavtryck som motsvarar 3-6 procent av det som uppstår vid tillverkningen av ett ton cement. I ECO-Betong används Merit, eller



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

# 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. 2022 arbetade vi med förberedelser för satsningen Byggåret för kvinnor, som vi lanserade i början av 2023, för att attrahera fler yrkesarbetande kvinnor till Peab.

**Mål 8** om bland annat arbetsvillkor 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, samt tog fram en särskild leverantörskod.

**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 har nu bland annat lanserat ECO-Asfalt i hela Norden.

**Mål 11** om att bygga hållbara städer och samhällen som är trygga och tillgängliga för alla summerar på många sätt det som är Peabs kärnverksamhet. Under året stärkte vi oss bland annat ytterligare som Sveriges största skolbyggare, lanserade vårt förskolekoncept samt fortsatte att utveckla det hållbara boendekonceptet NärBo. 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 2022 inledde vi bland annat en rad nya projekt och samarbeten för ökat återbruk, till avseende trä, fönster och plaster.

**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 nya samarbeten för minskade utsläpp av växthusgaser.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

20230609057717

motsvarande bindemedel, och produkten uppfyller kraven för klimatförbättrad betong enligt Svensk Betongs standard och har därmed väsentligt mindre klimatavtryck än standardbetong. Med klimatförbättrad betong avses betong med minst 10 procent reducerade koldioxidutsläpp, jämfört med referensbetong med samma funktion. I tillverkningen av ECO-Prefab och ECO-Stomme, används bland annat klimatförbättrad betong, vilket ger ett väsentligt lägre klimatavtryck än prefabprodukter tillverkade med standardbetong. Produkterna uppfyller kraven för klimatförbättrade prefabprodukter enligt Svensk Betongs standard. Vid tillverkningen av ECO-Asfalt används koldioxidneutrala biobränslen, vilket reducerar klimatavtrycket för ECO-Asfalt väsentligt jämfört med tillverkning vid ett standardasfaltverk. Enligt Trafikverkets beräkningsmodell ger ECO-Asfalt en reduktion i klimatpåverkan på mer än 60 procent, jämfört med asfaltbranschens genomsnitt. Livscykelanalyser har genomförts och tredjepartsverifierade miljövarudeklarationer (EPD:er) finns tillgängliga för ECO-produkterna.

Kriterierna för att inte orsaka väsentlig skada på något av övriga mål har utvärderats och Peabs ECO-produkter bedöms uppfylla dem.

- **Klimatanpassning:** Bedöms uppfyllas genom att vi har genomfört klimatrisk- och sårbarhetsanalyser för samtliga tillverkningsanläggningar för ECO-produkter samt identifierat möjliga riskreducerande åtgärder.
- **Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser:** Bedöms uppfyllas genom efterlevnad av gällande lagstiftning, då vattenverksamhet och andra situationer som berör miljökvalitetsnormer för vatten alltid kräver en miljökonsekvensbeskrivning och viktagande av relevanta skyddsåtgärder.
- **Omställning till en cirkulär ekonomi:** Bedöms uppfyllas genom att Peab tillämpar branschens riktlinjer för avfallshantering, som styr mot källsortering för att möjliggöra materialåtervinning. Peab utvärderar också löpande möjligheterna till cirkulära materialflöden, avseende såväl ingående råvaror till produktionen som återvinningsbarhet hos tillverkade produkter. Exempel på detta är bindemedlet Merit, som är baserat på slagg som är en biprodukt från stålindustrin, vår ECO-Ballast som kan användas i betong och asfalt och som baseras på 100 procent återvunnen råvara samt användningen av returasfalt som råvara i vår beläggningstillverkning. Miljövarudeklarationer finns framtagna för ECO-produkterna.
- **Förebyggande och bekämpning av föroreningar:** Bedöms uppfyllas genom efterlevnad av gällande lagstiftning, då ämnen som är förbjudna eller är föremål för stränga restriktioner täcks av befintlig lagstiftning.
- **Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem:** Bedöms uppfyllas genom efterlevnad av gällande lagstiftning, eftersom vår tillverkningsverksamhet av ECO-produkter inte får bedrivas fritt i eller nära områden med känslig biologisk mångfald och tillståndsprocessen i aktuella fall hanterar miljökonsekvensbedömning och villkor kring eventuella skyddsåtgärder.

### Transport

- 6.14 Infrastruktur för järnvägstransport
- *6.15 Infrastruktur som möjliggör koldioxidsnåla vägtransporter* och kollektivtrafik (mål begränsning av klimatförändringarna)
- 6.15 Infrastruktur för vägtransporter och kollektivtrafik (mål anpassning till klimatförändringarna)
- 6.16 Infrastruktur som möjliggör koldioxidsnål sjöfart (mål begränsning av klimatförändringarna)
- 6.16 Infrastruktur för sjöfart (mål anpassning till klimatförändringarna)

Inkluderar omsättning och driftsutgifter från anläggningsentreprenader till externa beställare avseende infrastruktur för järnvägstransporter, vägtransporter och kollektivtrafik samt hamn- och sjötransporter inom affärsområde Anläggning. Vidare inkluderas omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter från beläggningsverksamheten inom affärsområde Industri. Under 2022 har vi kommit till slutsatsen att 6.15 Infrastruktur för vägtransporter och kollektivtrafik är tillämpbar både inom affärsområde Anläggning och för beläggningsverksamheten inom affärsområde Industri. Detta var inte inkluderat i årsredovisningen 2021.

Peabs verksamhet inom gruppen Transport bedöms för 2022 inte uppfylla de tekniska granskningskriterierna för att definieras som miljömässigt hållbar enligt taxonomin.

### 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 affärsområde Projektutveckling inkluderas kapitalutgifter avseende leasade tillgångar i fastigheter.

Peabs verksamhet inom gruppen Bygg- och fastighetsverksamhet *bedöms för 2022 inte uppfylla de tekniska granskningskriterierna* för att definieras som miljömässigt hållbar enligt taxonomin.

Inom både affärsområde Bygg och Projektutveckling omfattas verksamhetsma fullt ut av taxonomin. Verksamhet som vi bedömer faller utanför taxonomin utgörs inom affärsområde Anläggning av andra entreprenader och infrastrukturprojekt som inte omfattas i gruppen Transport samt drift- och underhållsverksamhet. Inom affärsområde Industri utgör grus- och bergverksamhet, uthyrningsverksamhet, övrig prefabverksamhet 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.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



### Tillämpade redovisningsprinciper

**Omsättning:** Omsättningen inkluderar *extern omsättning* enligt IFRS 15 Intäkter och IFRS 16 Leasingavtal (hyresintäkter) inom taxonomiföreträdiga verksamheter. För affärsområdena Bygg och Anläggning innebär det entreprenadintäkter från externa beställare. För affärsområde Industri avses samtliga externa intäkter från beläggningsentreprenader samt försäljning från ECO-Betong, ECO-Prefab och *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 samt för beläggningsverksamheten. I driftsutgifter inkluderas även forsknings- och utvecklingsutgifter relaterade till affärsområdena Industri och Bygg.

**Kapitalutgifter:** Kapitalutgifterna avser *investeringar i byggnader, maskiner och* inventarier samt förvärv av byggnader och mark klassificerade som anläggningstillgångar. Kapitalutgifterna är främst relaterade till affärsområde Industri och tillverkning av ECO-produkter, produktion för övrig beläggningsverksamhet 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.

| Omsättning[1] | | | | Kriterier för väsentligt bidrag | | | | | | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH) | | | | | |

Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



# Ett urval av Peabs medlemskap 2022

**Samverkan med andra aktörer i samhället och i vår egen bransch är avgörande för vår förmåga att ta ett ansvarsfullt samhällsengagemang, driva hållbar utveckling och främja goda och sunda villkor i samhällsbyggarbranschen. Nedan listar vi ett urval av organisationer, nätverk och andra former av sammanslutningar som Peab verkar inom.**

**Almega**
Arbetsgivarorganisation inom tjänstesektorn. Peabsalen är medlem.

**Anleggsbedriftene (NE)**
Anleggsbedriftene är en bransch- och arbetsgivarförening i Norge.

**Asfalt Sverige**
Branschorganisation i huvudsak för kommunala Asfaltskolan. Bedriver forskning och utveckling samt representerar branschen i gemensamma intressen.

**BASTA**
BASTA är ett branschgemensamt system som syftar till att fasa ut särskilt farliga ämnen. Peab deltar i BASTAs vetenskapliga råd och marknadsråd.

**BIM Alliance**
BIM Alliance är en ideell förening som arbetar för bättre samhällsbyggande med hjälp av digital strukturerad informationshantering. Medlemmarna är, liksom Peab, aktörer inom samhällsbyggnadssektorn.

**Building Smart Finland**
Building Smart Finland är ett forum som syftar till att sprida information om BIM och att stärka medlemsföretagens arbete med att implementera BIM-baserade processer. Peab är medlem.

**Business@Biodiversity**
Peab är via dotterbolaget Svenrock medlem i Business@Biodiversity Sweden, som är ett miljönätverk för att driva utveckling och arbeta med biologisk mångfald som en del av sin affärsmodell.

**Byggföretagen**
Byggföretagen är byggindustrins bransch- och arbetsgivarorganisation. Peab är representerat i styrelsen och i flera av Byggföretagens råd/kommittéer. I Finska byggindustrins motsvarighet RT (Rakennusteollisuus) är Peab medlem och representerat i olika lokala styrelser, kommittéer och utvecklingsgrupper.

**Byggvarubedömningen (BVB)**
Byggvarubedömningen bedömer och tillhandahåller information och dokument om hälsorisksbedömda byggprodukter. Peab är medlemsrepresentant i styrelsen och deltagare samt deltar i kriteria- och systemgrupp.

**Confederation of Finnish Construction Industries RT**
The Confederation of Finnish Construction Industries RT (CFCI) är en intresseorganisation för byggentreprenörer, specialentreprenörer och byggvaruindustrin. Peab är medlem.

**Dansk Industri (DI)**
Dansk Industri är Danmarks största företagsorganisation och arbetsgivarförening.

**European Aggregates Association (UEPG)**
Via SIMI är Peabs dotterbolag Swerock med i UEPG, Europeiska Aggregatföreningen, som företräder den europeiska bergmaterialindustrins gemensamma intressen, främst gentemot EU. Swerock är representerat genom en ledamot i styrelsen, samt i kommittéer och en arbetsgrupp.

**Finnish Association of Finnish Safety Managers**
Föreningen för finska arbetarskyddschefer är en professionell organisation med bidragande medlemmar från nyckelföretag inom arbetarskyddssektorn. Peab är medlem.

**Fossilfritt Sverige**
Fossilfritt Sverige är en plattform för dialog och samverkan mellan företag, kommuner och andra aktörer, med målet att Sverige ska bli ett av världens första fossilfria välfärdsländer. Peab anslöt sig till initiativet 2018.

**Green Byggallianse OG BREEAM-NOR**
Green Byggallianse är en non-profit medlemsförening för verksamheter från hela bygg- och fastighetssektorn. BREEAM-NOR är en norsk anpassning av BREEAM. Peab är betalande medlem.

**HSB Malmö**
Föreningen bakom HSB Malmö hotar Swerockten för nolt elychor i byggbranschen. Peab är styrelsemedlem och en av de 13 aktörer som var med och startade HSB Malmö.

**Industriarbetsgivarna**
Arbetsgivarorganisation för stål-, metall-, gruv-, mosse-, pappers-, skogsarbets-, byggmaskinsmos- och livsmedelsindustri samt svenskmekanisk industri.

Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG



**Installationsföretagen**
En bransch- och arbetsgivarorganisation.

**LFMSD**
Ledet fördjupa för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030 (LFMSD) är ett branschinitiativ som syftar till att utveckla kunskap, insikt och arbetssätt tillsammans för att nå klimatmålet för byggsektorn i Malmö senast vid 2030. Peab är en av de 41 byggherrar som är anslutna till initiativet.

**Nordiska vägforum (NVF)**
NVF är ett branschnätverk med medlemmar från både privat och offentlig sektor i Norden och ska främja utvecklingen inom väg-, vägtrafik- och vägtransportområdet. Peab är representerat i styrelsen.

**Norsk Asfaltforening**
Den norska asfaltföreningen informerar om metoder, regler och forskning inom asfaltområdet. Syftet är att bidra till mer korrekt och ökad användning av bitumenbaserade vägbeläggningar. Peab är medlem.

**Norsk Bergindustri**
Norsk Bergindustri är en branschorganisation för företag som letar efter, utvinner, förvaltar eller förädlar mineralråmaterial i Norge, eller på annat sätt har koppling till bergindustrin. Swerock är medlem.

**SIS**
SIS är en ideell förening som driver och samordnar standardiseringen i Sverige. Peab är medlem i flera tekniska kommittéer.

**Svanen**
Standardisera och verifiera energiprestanda i byggnader (Svanen) är ett branschövergripande program som tar fram hjälpmedel för överensstämmelse om energianvändning. Peab är finansiär och sitter i styrgruppen.

**Svensk Betong**
Svensk Betong är branschorganisation för de som tillverkar och bygger med betong. Peab är representerat genom ordförandeposten i styrelsen och i utskotten genom dotterbolaget Swerock.

**Sveriges Bergmaterialindustrier (SBMI)**
SBMI är branschorganisation för producenter och leverantörer av bergmaterial. Peab är representerat i styrelse och utskott genom dotterbolaget Swerock.

**Sveriges branschförening för säkrare vägarbetsplatser (SBSV)**
SBSV är en branschförening med cirka 80 medlemmar från privata företag och organisationer som verkar för säkrare vägarbetsplatser för både arbetare och trafikanter. Peab är representerat i styrelsen och i kommittéer.

**Sweden Green Building Council (SGBC)**
SGBC är en ideell förening som ägs av medlemmarna och är öppen för alla företag och organisationer inom den svenska bygg- och fastighetssektorn. Peab är medlem samt deltar i SGBCs råd. Peab är även medlem i det nordiska (NSBC) och det finska (FIGBC) Green Building Council.

**Tekniikan Akatemia**
Tekniikan Akatemia är ett kompetenscenter för FoU, kvalitetskontroll och dokumentation av asfalt. Peab är medlem och sitter i styrelsen.

**Vision Zero Forum**
Finlands nationella nätverk för arbetsplatser som delar en verklig önskan om kontinuerlig förbättring av arbetsmiljön. Peab är medlem.

**Återvinningsindustrierna (Åf)**
Branschorganisation för privatägda företag inom insamling och hantering av avfall. Har bl.a. utarbetat en Policy som medlemsföretagen åtar sig att följa som skall verka för en sunda hantering av avfall.



## 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 2022 på sidorna 14-15, 20-27, 32-56, 81-84 och 157-161 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

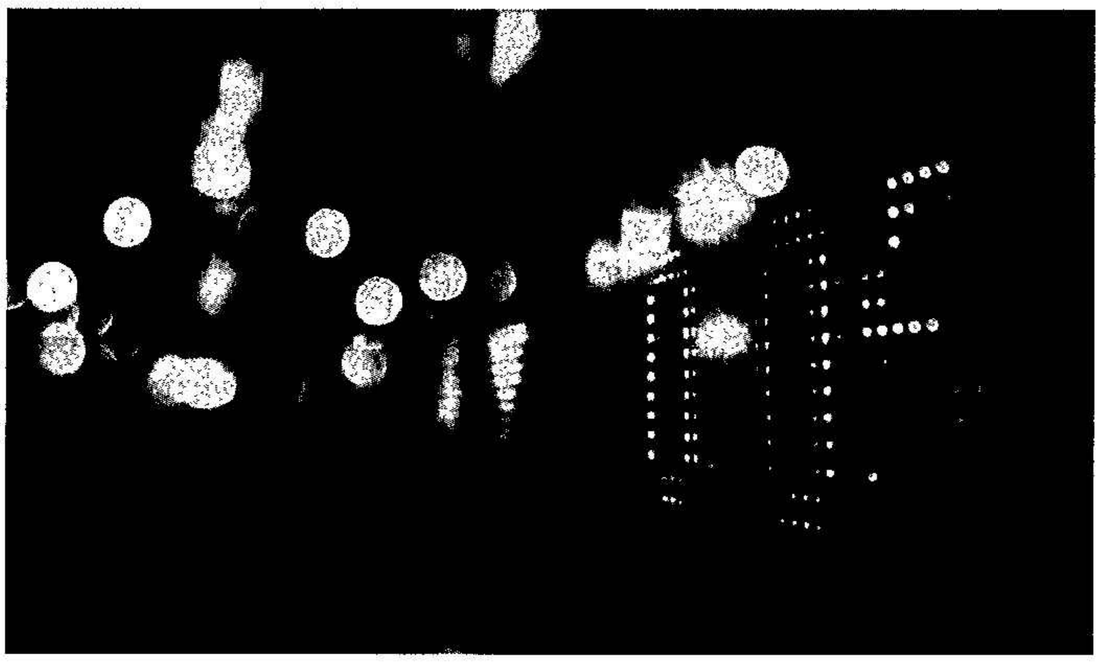
**Granskningens inriktning och omfattning**
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning 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 31 mars 2023

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
*Auktoriserad revisor*



20230609005718



# Förvaltningsberättelse

**Styrelsen och verkställande direktören i Peab AB (publ) org.nr 556061-4330 avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.**

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**
Koncernens nettoomsättning enligt IFRS ökade med fem procent under 2022 och uppgick till 61 933 Mkr (58 923). Justerat för förvärvade och avyttrade enheter samt valutakurseffekter ökade nettoomsättningen med tre procent. Justering av egenutvecklade bostäder till färdigställandemetoden påverkade nettoomsättningen med -1 202 Mkr (-1 103).

Koncernens nettoomsättning enligt segmentsredovisning ökade med fem procent under 2022 och uppgick till 63 135 Mkr (60 026). Justerat för förvärvade och avyttrade enheter samt valutakurseffekter ökade omsättningen med fyra procent. En stor del av ökningen förklaras av ökade material- och energikostnader vilket har påverkat prissättningen till kund. Av nettoomsättningen avsåg 18 892 Mkr (17 298) försäljning och produktion utförd utanför Sverige. Andelen omsättning till offentliga kunder stod för 43 procent (42) medan privata kunder stod för 57 procent (58).

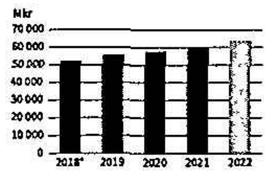
I affärsområde Bygg ökade nettoomsättningen med sju procent och ökningen är relaterad till samtliga länder. Affärsområde Anläggning ökade nettoomsättningen med sex procent med ökningar inom Infrastruktur samt Drift och underhåll. I affärsområde Industri ökade nettoomsättningen med 14 procent och ökningen är i huvudsak relaterad till Beläggning, Betong och Byggsystem. I affärsområde Projektutveckling minskade nettoomsättningen med nio procent och minskningen är främst hänförbar till Bostadsutveckling. Efterfrågan på bostäder har minskat i samtliga länder, framför allt under andra halvåret, vilket har bidragit till lägre försäljningstakt och färre produktionsstarter av bostäder.

**Resultat**
Rörelseresultat enligt IFRS för 2022 minskade till 2 557 Mkr (2 975) och rörelsemarginalen minskade till 4,1 procent (5,0). Justering av egenutvecklade bostadsprojekt till färdigställandemetoden påverkade rörelseresultatet med -219 Mkr (-152).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisning för 2022 uppgick till 2 741 Mkr (3 098) och rörelsemarginalen minskade till 4,3 procent (5,2). Under 2021 och 2022 har det skett kraftiga prisökningar på material och energi. Vi har till största delen kunnat hantera prisökningarna samt leveransstörningar genom anpassningar och effektiviseringar, men då vi inte fullt ut har fått täckning för kostnadsökningarna har det haft en negativ påverkan på rörelsemarginalen. Under föregående år påverkades rörelseresultatet positivt av återbetalning av AGS-premier om 179 Mkr redovisade inom Koncerngemensamt.

I affärsområde Bygg minskade rörelsemarginalen till 2,2 procent (2,6) och minskningen förklaras av kostnadsökningar i samtliga länder. I affärsområde Anläggning var rörelsemarginalen oförändrad på 3,3 procent (3,3). Sammantaget uppgick rörelsemarginalen för entreprenadverksamheterna till 2,6 procent (2,9).

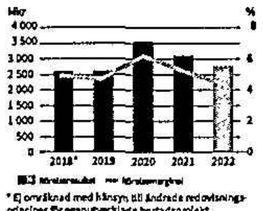
Nettoomsättning, segmentsredovisning




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

Nettoomsättning per kundtyp, segmentsredovisning 2022

Rörelseresultat och rörelsemarginal, segmentsredovisning




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



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



Affärsområde Industri uppvisade en rörelsemarginal om 3,5 procent (5,0). Beläggning hade ett lägre rörelseresultat till följd av ökade energi- och bränslekostnader som inte har kunnat kompenseras fullt ut till kund, framför allt i Norge, Finland och Danmark. Även Ballast hade en lägre lönsamhet i jämförelse med föregående år, medan övriga produktområden inom affärsområde Industri uppvisade en förbättrad lönsamhet.

I affärsområde Projektutveckling var rörelsemarginalen oförändrad på 13,0 procent i jämförelse med föregående år. I Bostadsutveckling uppgick rörelsemarginalen till 11,5 procent (11,2). I Fastighetsutveckling har resultatbidrag från delägda bolag ökat under året. Realisationsvinster från fastighetstransaktioner uppgick till 85 Mkr (218) och innefattade bland annat avyttring av en logistikanläggning i Södertälje till Annehem Fastigheter samt en idrottshall i Sundsvall till Balder. Under föregående år avyttrades bland annat kontorsfastigheter i Helsingborg och Solna till Annehem Fastigheter.

Elimineringar och upplösningar av internvinster i projekt i egen regi har under året påverkat rörelseresultatet netto med -58 Mkr (-31).

Avskrivningar och nedskrivningar enligt IFRS uppgick till -1 713 Mkr (-1 707). Avskrivningar och nedskrivningar enligt segmentsredovisning uppgick till -1 349 Mkr (-1 341).

Finansnettot enligt IFRS uppgick till -117 Mkr (-73), varav räntenettot uppgick till -340 Mkr (-194). En stor del av räntekostnaderna avser finansiering av egenutvecklade bostadsprojekt, vilka aktiveras på fastigheterna.

Finansnettot enligt segmentsredovisning uppgick till -71 Mkr (-22) varav räntenettot uppgick till -120 Mkr (-59) och kursdifferenser till -6 Mkr (7). I finansnettot har utdelningar och aktiverade räntor haft en positiv påverkan.

Resultat före skatt enligt IFRS uppgick till 2 440 Mkr (2 902). Årets skatt uppgick till -609 Mkr (-525) och motsvarar en skatt om 25 procent (18).

Resultat före skatt enligt segmentsredovisning uppgick till 2 670 Mkr (3 076). Årets skatt uppgick till -633 Mkr (-569) och motsvarar en skatt om 24 procent (18). Den höga skattesatsen förklaras främst av ej aktiverade underskott och ej avdragsgilla pensionskostnader.

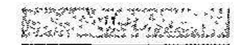
Årets resultat enligt IFRS uppgick till 1 831 Mkr (2 377).

Årets resultat enligt segmentsredovisning uppgick till 2 037 Mkr (2 507).

**Finansiell ställning**
Balansomslutning enligt IFRS uppgick per den 31 december 2022 till 51 011 Mkr (47 170). Justering av skillnader i redovisningsprinciper gentemot segmentsredovisningen har påverkat balansomslutningen enligt IFRS med 7 791 Mkr (6 840) och merparten utgörs av justering avseende egenutvecklade bostadsprojekt, vilket har ökat under året. Eget kapital enligt IFRS uppgick till 13 786 Mkr (13 682), vilket gav en soliditet på 27,0 procent (29,0). Räntebärande nettoskuld enligt IFRS uppgick till 16 681 Mkr (10 515).

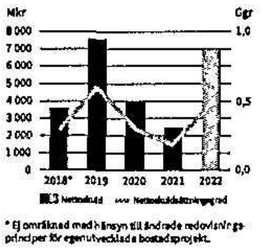
Balansomslutningen enligt segmentsredovisning uppgick per den 31 december 2022 till 43 220 Mkr (40 330). Eget kapital uppgick till 14 978 Mkr (14 656), vilket gav en soliditet på 34,7 procent (36,3). Räntebärande nettoskuld uppgick till 6 899 Mkr (2 404). I nettoskulden ingår projektfinansiering för osåld del av egenutvecklade bostadsprojekt så länge de är under produktion. Den osålda delen uppgick till 2 209 Mkr (958) och ökningen förklaras av en hög produktionstakt men med lägre försäljningsgrad i pågående produktion jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år. Nettoskulden har även påverkats av återköp av egna aktier med 500 Mkr (–). Den genomsnittliga räntan i låneportföljen, inklusive räntederivat, uppgick den 31 december 2022 till 3,3 procent (1,4).

Rörelsemarginal
Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen enligt segmentsredovisning.



UTFALL 2022: 4,3%

Nettoskuld och nettoskuldsättningsgrad, segmentsredovisning




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



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



Koncernens disponibla likvida medel enligt IFRS, inklusive ej utnyttjade kreditlöften men exklusive projektfinansiering, var vid årets slut 7 640 Mkr jämfört med 10 590 Mkr den 31 december 2021.

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 2 843 Mkr jämfört med 3 263 Mkr den 31 december 2021. Av eventualförpliktelserna utgör borgensåtaganden för krediter i bostadsrättsföreningar avseende osåld del efter dekonsolideringen 97 Mkr jämfört med 19 Mkr den 31 december 2021.

**Nettoskuld**

| Mkr | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Banklån | 4 075 | 1 285 |
| Företagscertifikat | 167 | 1 206 |
| Obligationer | 2 747 | 2 746 |
| Finansiella leasingskulder | 762 | 699 |
| Projektfinansiering, osåld del av bostadsprojekt | 2 209 | 958 |
| Övriga räntebärande skulder | 62 | 11 |
| Räntebärande fordringar | -1 617 | -1 550 |
| Likvida medel | -1 506 | -2 951 |
| **Nettoskuld, segmentsredovisning** | **6 899** | **2 404** |
| Tillkommande leasingskulder enligt IFRS 16 | 1 749 | 1 720 |
| Projektfinansiering, såld del av bostadsprojekt | 8 033 | 6 391 |
| **Nettoskuld, IFRS** | **16 681** | **10 515** |

***Investeringar och avyttringar***
Materiella och immateriella anläggningstillgångar enligt IFRS har under 2022 nettoinvesterats med 2 529 Mkr (1 765).

Materiella och immateriella anläggningstillgångar enligt segmentsredovisning har under 2022 nettoinvesterats med 2 152 Mkr (1 453). Investeringarna avser i huvudsak maskininvesteringar.

Projekt- och exploateringsfastigheter enligt IFRS har under 2022 nettoinvesterats med 2 945 Mkr (2 202 Mkr).

Projekt- och exploateringsfastigheter enligt segmentsredovisningen har under 2022 nettoinvesterats med 2 268 Mkr (1 067). I projekt- och exploateringsfastigheter ingår osåld del av egenutvecklade pågående bostadsprojekt, vilken har ökat under året. Därutöver har vi investerat i byggrätter samt i fler hyresrättsprojekt i egen balansräkning. Under föregående år 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.

**Kassaflöde**
Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt IFRS uppgick till -1 556 Mkr (2 818), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -4 920 Mkr (-1 275).

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning uppgick till -352 Mkr (4 807), varav kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till -3 521 Mkr (874). Det negativa kassaflödet från rörelsekapitalförändringar kommer från samtliga affärsområden även om en stor del är relaterad till affärsområde Projektutveckling genom investeringar i projekt- och exploateringsfastigheter. I kassaflöde från den löpande verksamheten ingick utdelning från delägda bolag med 185 Mkr (307).

Nettoskuldsättningsgrad
Nettoskuld i förhållande till eget kapital enligt segmentsredovisning

UTFALL 2022: 0,5

Kassaflöde före finansiering, segmentsredovisning

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



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



Kassaflödet från investeringsverksamheten enligt IFRS uppgick till -1 603 Mkr (-1 766).

Kassaflödet från investeringsverksamheten enligt segmentsredovisning uppgick till -1 603 Mkr (-1 766). Investeringarna bestod i huvudsak av maskiner och fordon inom affärsområde Industri samt rörelseförvärv i affärsområde Anläggning. Därutöver har affärsområde Projektutveckling ökat engagemang och utlåning till joint venture företag. Under föregående år ingick, förutom maskininvesteringar inom affärsområde Industri, även rörelseförvärv inom affärsområde Anläggning samt ökat engagemang i joint venture företag inom affärsområde Projektutveckling.

Kassaflödet före finansiering enligt IFRS uppgick till -3 159 Mkr (1 052).

Kassaflöde före finansiering enligt segmentsredovisning uppgick till -1 955 Mkr (3 041).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten enligt IFRS uppgick till 1 687 Mkr (907).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten enligt segmentsredovisning uppgick till 483 Mkr (-1 082), varav betald utdelning uppgick till -1 475 Mkr (-1 327) och återköp av egna aktier till -500 Mkr (–).

**Orderläge**
Orderingången för 2022 uppgick till 53 259 Mkr jämfört med 55 848 Mkr föregående år.

Affärsområde Bygg har haft en lägre orderingång under året medan affärsområde Anläggning hade en relativt oförändrad orderingång jämfört med 2021. I affärsområde Industri har orderingången ökat medan affärsområde Projektutveckling hade en lägre orderingång till följd av färre produktionsstartade bostadsprojekt då efterfrågan på bostadsmarknaden minskade under året.

Orderstock kvar att producera vid utgången av 2022 uppgick till 44 389 Mkr jämfört med 45 318 Mkr vid utgången av 2021. Av total orderstock förväntas 35 procent (34) att produceras efter 2023 (2022). Den svenska verksamheten svarade för 78 procent (75) av orderstocken.

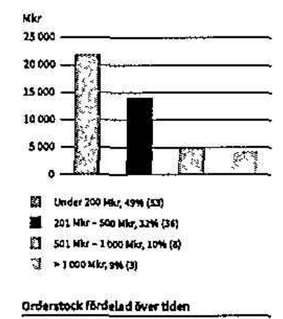
**Orderingång**

| Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Bygg | 27 732 | 30 903 |
| Anläggning | 14 877 | 14 819 |
| Industri | 12 788 | 10 568 |
| Projektutveckling | 6 019 | 9 981 |
| Elimineringar | -8 157 | -10 423 |
| **Koncernen** | **53 259** | **55 848** |

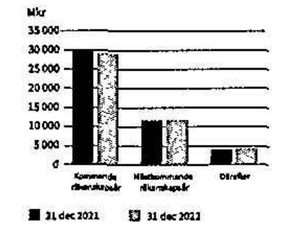
**Orderstock**

| Mkr | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Bygg | 29 064 | 30 142 |
| Anläggning | 13 939 | 13 955 |
| Industri | 4 273 | 3 886 |
| Projektutveckling | 5 447 | 6 555 |
| Elimineringar | -8 334 | -9 220 |
| **Koncernen** | **44 389** | **45 318** |

Projektfördelning orderstock, 31 dec 2022




Orderstock fördelad över tiden






Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

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

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 mer information avseende skillnader mellan segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS, se not 1 och not 4.

**Anställda per 31 december 2022**

- Bygg, 39% (38)
- Anläggning, 22% (23)
- Industri, 33% (32)
- Projektutveckling, 2% (2)
- Koncerngemensamt, 5% (5)

Totalt antal anställda i koncernen uppgick till 15 040 (14 895) per den 31 december 2022.

**Nettoomsättning och rörelseresultat per affärsområde**

| | Nettoomsättning | | Rörelseresultat | | Rörelsemarginal | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| **Bygg** | **28 999** | **26 980** | **629** | **711** | **2,2%** | **2,6%** |
| Anläggning | 14 965 | 14 186 | 484 | 471 | 3,3% | 3,3% |
| Industri | 21 435 | 18 787 | 747 | 938 | 3,5% | 5,0% |
| Projektutveckling | 8 681 | 9 497 | 1 127 | 1 237 | 13,0% | 13,0% |
| *– varav Fastighetsutveckling* | *494* | *521* | *187* | *231* | *37,9%* | *44,3%* |
| *– varav Bostadsutveckling* | *8 187* | *8 976* | *940* | *1 006* | *11,5%* | *11,2%* |
| Koncerngemensamt | 1 532 | 1 314 | -196 | -228 | | |
| Elimineringar | -12 466 | -10 732 | -36 | -31 | | |
| **Koncernen, segmentsredovisning** | **68 126** | **60 026** | **2 741** | **3 098** | **4,3%** | **5,2%** |
| Justering bostäder till IFRS | -1 202 | -1 103 | -219 | -152 | | |
| IFRS 16, tillkommande leasingavtal | – | – | 35 | 29 | | |
| **Koncernen, IFRS** | **61 868** | **58 923** | **2 867** | **2 976** | **4,1%** | **5,0%** |
| | | | | | | |
| *Varav entreprenadverksamhet enligt segmentsredovisning (Bygg och Anläggning)* | *43 964* | *41 160* | *1 113* | *1 182* | *2,6%* | *2,9%* |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

AFFÄRSOMRÅDE BYGG 2022

# Offentligt byggande kompenserar när bostäder bromsar in

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

| Nyckeltal | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Nettoomsättning, Mkr | 28 999 | 26 980 |
| Rörelseresultat, Mkr | 629 | 711 |
| Rörelsemarginal, % | 2,2 | 2,6 |
| Orderingång, Mkr | 27 732 | 30 903 |
| Orderstock, Mkr | 29 064 | 30 142 |
| Operativt kassaflöde, Mkr | -79 | 1 654 |
| Antal anställda [1] | 5 852 | 5 796 |

[1] Omräknat på nyckeltal 12 månader



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

**Verksamheten 2022**
Byggverksamheten har haft en hög produktionstakt under hela 2022. Dock har året präglats av störningar i leveranskedjor och prisuppgångar på energi och viktiga insatsvaror till följd av kriget i Ukraina. I början av året var efterfrågan på bostäder hög, men bromsade in under det andra halvåret. Efterfrågan på offentliga lokaler har varit god under hela året. Affärsområdet har haft en hög orderingång med bra spridning av uppdrag i Norden. Allt fler kunder efterfrågar hållbart byggande och miljö- och klimatcertifierade byggnader. Vi ställer även om våra produktionsmetoder till att värna miljön exempelvis genom energieffektiva byggarbetsplatser och mer klimatanpassade transporter och maskinparker.

> Byggverksamheten har haft en hög produktionstakt under hela 2022. Dock har året präglats av störningar i leveranskedjor och prisuppgångar på energi och viktiga insatsvaror

**Stort behov av bostäder, men bostadsmarknaden bromsar in**
Bostäder står fortfarande för en betydande andel av affärsområdets omsättning. Tillsammans med våra kunder arbetar vi med att välja mer hållbara materialval och energieffektiva lösningar, liksom att göra produktionsprocesserna mer hållbara.

Under året har affärsområde Bygg erhållit ett flertal bostadsprojekt runt om i Norden. Bland annat bygger Peab i Enköping 160 hyreslägenheter åt Genova Property Group. Hyreslägenheterna är utformade enligt NärBo-konceptet, som är Peabs modifierbara, kostnadseffektiva och hållbara typhuskoncept med Svanenmärkning. I Norrköping bygger Peab 46 lägenheter åt Brf Kronomagasinet i radhusmodell. Byggnaden har stort fokus på hållbarhet med el från förnyelsebara källor, stomme i trä och en varierad tegelfasad för att låta husen smälta in i den omgivande hamnmiljön. I Götebong byggs 138 lägenheter åt Stena Fastigheter i projektet Trägården etapp 2. Projektet har en tydlig hållbarhetsprofil där husens stommar byggs i en kombination av betong och limträ och fasaderna klås i träpanel. Platsgjutna betongkonstruktioner utförs i ECO-betong, husen ska värmas upp med fjärrvärme på returvärme från grannområdet och de ska Svanencertifieras. Peab är även en aktiv aktör i norra Sverige där den industriella omställningen mot ett mer klimatanpassat samhälle pågår. Till exempel har vi fått uppdraget att bygga kvarteret Gladan med 85 hyreslägenheter med tillhörande garage och affärslokaler i Gällivare åt LKAB.

I Tromsø, Norge bygger Peab bostadsprojektet Norheim Terasse med 80 lägenheter med gemensam underjordisk parkering, takträdgård och uppvärmning med fjärrvärme. Till byggnaden används betong med låg kolhalt i 50 procent av fundamenten och byggnaden kommer att Svanenmärkas. Utsläpp av växthusgaser följs upp i projektet och erfarenheterna kommer att användas vidare i andra Peabprojekt. I Oslo byggs äldreboendet Tåsenhjemmet. Konstruktionen är gjord av massivt trä och klimatförbättrad betong. Byggnaden kommer att ha en energiförsörjning med en kombination av solceller, bergvärme och värmepump och kommer att certifierad enligt BREEAM: Excellent, FutureBuild och NZEB.

I Helsingfors renoveras sju höghus med totalt 376 hyreslägenheter i Pihlajisto och Jakomäki åt Helsingin kaupungin asunnot Oy (HEKA). I samband med renoveringen förbättras fastigheternas energieffektivitet och ett solcellssystem installeras. I Esbo bygger Peab en bostadsfastighet med 400 lägenheter åt NREP. Miljö- och klimatfrågor genomsyrar projektet och fastigheten får geoenergi som uppvärmningssystem som tar vara på överskottsvärme och solenergi. Därutöver kommer parkeringsplatserna att förses med laddstolpar till elbilar. Fastigheten ska även certifieras enligt LEED.

**Offentliga satsningar på samhällsfastigheter**
Under 2022 har orderstocken fyllts på med ett flertal samhällsfastigheter. Peab befäster sin position som en av Sveriges största skolbyggare, men även i Norge och Finland bygger Peab ett flertal skolor. Bland annat har Peab fått uppdraget att bygga Haganässkolan i Åstorp, en ny grundskola i Balsfjord i Norge samt att bygga om Särlaskolan i Borås.

Under året fick Peab flera uppdrag att bygga säkerhetsklassade byggnader, däribland ett häkte på Berga i Helsingborg och anstalten Sörbyn utanför Umeå. Under året färdigställdes även tre nya modulhus med totalt 48 platser på anstalten i Borås. Samtliga uppdrag är åt beställaren Specialfastigheter, som vi har ett ramavtal med sedan 2019.

I Helsingfors renoverar Peab Kvinnokliniken A-hus på Helsingfors Universitetssjukhus. Renoveringen ingår i ett totalrenoveringsprogram som består av flera etapper där Kvinnokliniken moderniseras för att svara på kraven för framtidens patientorienterade och kostnadseffektiva verksamhet.

**Övriga större projekt**
I Stockholm har Peab fått uppdraget att renovera och bygga om södra delen av kvarteret Sperlingens Backe vid Stureplan i centrala Stockholm. Uppdraget är en samverkansentreprenad tillsammans med beställaren Sturegallerian AB och omfattar totalt cirka 48 000 kvm av Sturekvarteret. I planen ingår renoveringar och återskapande av äldre byggnation, nya kontor, bostäder samt öppnande av fler publika ytor samt en ny anknytning till Östermalmstorgs tunnelbanestation. Hela projektet ska ha den högsta hållbarhetscertifieringen LEED Platinum.

I norska Senja har Peab byggt och lämnat över en ny, landbaserad fiskkläckningsanläggning. I uppdraget ingick även byggnation av serviceytor och en separat våning med diverse funktion ovanför delar av kläckeriet.

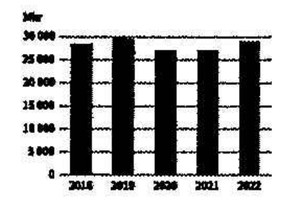


Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



**Nettoomsättning**
Nettoomsättning ökade med sju procent under 2022 och uppgick till 28 999 Mkr (26 980). Ökningen är relaterad till samtliga länder och förklaras till största delen av ökade material- och energikostnader vilket har påverkat prisättningen till kund.

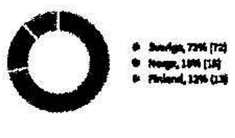
**Nettoomsättning**




**Per produktområde, 2022**

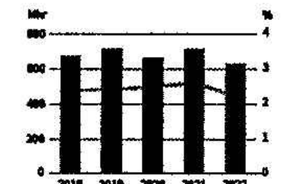
**Per kundtyp, 2022**

**Per geografisk marknad, 2022**



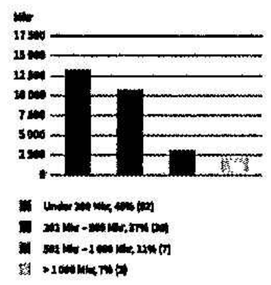

**Resultat**
Rörelseresultatet för året uppgick till 629 Mkr (711) och rörelsemarginalen uppgick till 2,2 procent (2,6). Samtliga länder uppvisade lägre rörelsemarginal. Under 2021 och 2022 har det skett kraftiga prisökningar på material och energi samt leveransstörningar. Detta har till största delen hanterats genom prisökningar till kund samt genom anpassningar och effektiviseringar, men då vi inte fullt ut har fått täckning för kostnadsökningarna har det haft en negativ påverkan på rörelsemarginalen.

**Rörelseresultat och marginal**

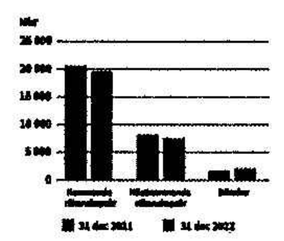



**Orderingång och orderstock**
Orderingången för 2022 uppgick till 27 732 Mkr (30 903). Orderingången är väl fördelad när det gäller produkt och geografi även om andelen bostadsprojekt är lägre under 2022 jämfört med föregående år. I orderingången ingick cirka 2 Mdkr avseende uppdraget att renovera och bygga om södra delen av kvarteret Sperlingens Backe vid Stureplan i centrala Stockholm åt Sturegallerian AB. Orderstocken per den 31 december 2022 har minskat och uppgick till 29 064 Mkr jämfört med 30 142 Mkr vid utgången av 2021.

**Projektfördelning orderstock, 31 dec 2022**




**Orderstock fördelad över tiden**






Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

20230609003719

AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING 2022

# Infrastruktursatsningar positivt för anläggning

**Affärsområde Anläggning är en ledande aktör i Sverige och är en av de större aktörerna 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**

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Nettoomsättning, Mkr | 14 965 | 14 180 |
| Rörelseresultat, Mkr | 494 | 471 |
| Rörelsemarginal, % | 3,3 | 3,3 |
| Orderingång, Mkr | 14 877 | 14 819 |
| Orderstock, Mkr | 13 939 | 13 955 |
| Operativt kassaflöde, Mkr | -114 | 921 |
| Antal anställda [1] | 3 568 | 3 634 |

[1] Beräknat på rullande 12 månader



inom lokal marknad, som står för mer än halva omsättningen i affärsområde Anläggning, utförs mark- och ledningsarbeten, grundläggning och byggnation av olika typer av anläggningar samt 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 2022**
Marknaderna i Sverige och Norge har haft en god utveckling under året inom såväl infrastruktur som lokal marknad. Affärsområdet har haft en hög orderingång med ett stort antal projekt i varierande storlek. De offentliga infrastruktursatsningarna har varit på en hög nivå i både Sverige och Norge och vi har även erhållit ett flertal nya uppdrag inom drift och underhåll. Verksamheten har dock påverkats av omvärldssituationen genom prisuppgångar på energi och viktiga insatsvaror. Peab fortsätter att stärka sin verksamhet inom anläggning i Norge. Under året förvärvades 90,4 procent av aktierna i Arne Olav Lund AS med bas i Larvik. Bolaget omsatte cirka 300 MNOK under 2021 och utför uppdrag i östra Norge inom produktion och upprustning av vägar, vatten och avlopp samt mark- och terrängarbeten.

Affärsområdet har haft en hög orderingång med ett stort antal projekt i varierande storlek

**Vägar 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 ligger därför på en fortsatt hög nivå.

Under året tecknade Peab ett antal kontrakt med Trafikverket, däribland uppdraget att bygga om E45/väg 70 genom Mora. Ombyggnationen ska göra vägsystemet mer tillgängligt för alla trafikantgrupper och vägkapaciteten ska ökas. Utanför Karlskrona bygger Peab om E22 mellan Lösen och Järnjö till mötestrafikled. I projektet ingår viltstängsel längs hela sträckan och 23 broar, varav flera avser faunapassager för djurlivet samt vissa för att främja friluftslivet i området.

I Södertälje har Peab fått uppdraget att bygga om slussen åt Trafikverket. Slussen är Nordens största handelssluss och ombyggnaden ingår i Mälarprojektet, vars syfte är att förbättra sjösäkerheten och tillgängligheten i de allmänna farlederna genom Södertälje kanal. I projektet ingår att slussbron ska ersättas med en ny öppningsbar bro, portarna ska bytas ut och slussen ska bli både längre och bredare. I arbetet ingår även att bygga nya driftlokaler för slussverksamheten och anlägga nya gator vid sidan av kanalen.

Åt Stockholm stad har Peab har fått uppdraget att bygga om Kungsgatan i centrala Stockholm. Gatan ska renoveras för att klara framtidens trafikbelastning, samtidigt som satsningar görs för att öka trivseln och tillgängligheten på gatan.

I Lørenskog kommun pågår byggnationen av en ny huvudgata på Skårersletta. Gatan breddas och får nya cykelbanor, samtidigt som vägkorsningarna får ökad säkerhet. På båda sidorna om gatan anläggs träd för att separera bil- och cykeltrafiken från fotgängare.

**Lokal marknad**
Affärsområde Anläggning har en stark position på den lokala marknaden i Sverige. På Forsåker i Mölndal pågår byggnation av den nya stadsdelen. Här har Peab uppdraget att kulvertera ån som rinner genom området samt anlägga en synlig åränna med tillhörande broar. I Linköping bygger Peab infrastruktur för ett nytt bostadsområde på Näsby. Projektet innefattar arbeten för gata, dagvatten, park/natur, vatten och avlopp, fjärrvärme, el, opto och belysning.

I Trollhättan förbereder Peab för en utbyggnad av ett nytt avloppsreningsverk. Här genomför Peab sprängningsarbeten för att ge plats åt en 140 meter lång bassänghall med biologisk rening av avloppsvatten.

**Drift och underhåll**
Peab har under året erhållit åtta driftkontrakt gällande vägunderhåll för Trafikverket. Totalt rör det sig om om cirka 8 500 kilometer statlig väg som underhålls av Peab under fyra år med option på ytterligare två år. Bland annat erhölls driftkontrakt för Öland, Borlänge, Hedemora och Västbo. Uppdragen innebär snöröjning och halkbekämpning med beredskap dygnet runt under vintern. Under barmarksäsongen ingår vägreparationer, avvattning samt reparationer och uppsättning av vägmärken och vägräcken.

**Hamn och sjö**
En del av den pågående klimatomställningen innefattar mer miljöanpassade godstransporter till och från hamnar. Peab har under de senaste åren utvecklat kompetenser inom hamn- och sjönära entreprenader. För Östhammars kommun fick Peab uppdraget att bygga en ny kaj i Hargs Hamn. Hamnen är ett logistiskt nav och knyter samman sjövägs-, lastbils- och järnvägstransporter och är närmaste allmänna hamn för bulktrafik norr om Stockholm. I projektet ska en 182 meter lång kaj byggas som en stödmurskaj, vilken kommer att möjliggöra för större fartyg att angöra hamnen.

**Energi**
Energirelaterade entreprenader är en del inom affärsområde Anläggnings verksamhet, inte minst kopplat till vindkraftsproduktionen där Peab arbetar med en rad uppdrag. Peabs dotterbolag ATS Kraftservice arbetar med ett antal ramavtal inom service och underhåll, byggnationer och kundnära elnätstjänster åt bland annat Vattenfall, Eon och Öresundskraft. Uppdragen finns framför allt i Skåne, Stockholmsregionen och i norra Norrland.

Under året överlämnade Peab två nybyggda vindparker. Åt RES lämnade Peab över den nybyggda vindkraftparken med 35 vindkraftverk vid Björnberget i Ånge kommun. I Hån, nära den norska gränsen, har Peab byggt fem vindkraftverk på uppdrag av Cloudberry Wind (Hån Vindpark AB). Kunden och Peabs gemensamma fokus har varit att göra så litet intrång i naturen som möjligt i en utmanande topografi.

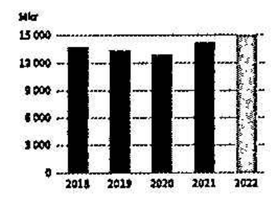


Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DVÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



**Nettoomsättning**
Nettoomsättningen ökade med sex procent för 2022 och uppgick till 14 965 Mkr (14 180). Ökningen är främst relaterad till Infrastruktur samt Drift och underhåll. Justerat för förvärvade enheter och valutakurseffekter ökade nettoomsättningen med fem procent. I nettoomsättningen är det en bra spridning mellan olika produktområden.

Nettoomsättning



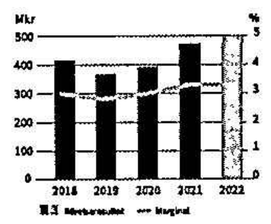

Per produktområde, 2021

Per kundtyp, 2022

Per geografisk marknad, 2022

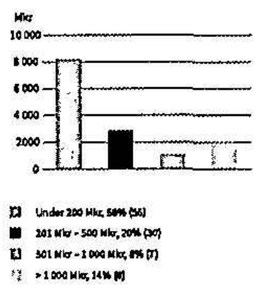
**Resultat**
Rörelseresultatet för året uppgick till 494 Mkr (471) och rörelsemarginalen till 3,3 procent (3,3). Under 2021 och 2022 har det skett kraftiga prisökningar på material och energi. Vi har hanterat prisökningarna samt leveransstörningar genom anpassningar och effektiviseringar, men då vi inte fullt ut har fått täckning för kostnadsökningarna har det haft en negativ påverkan på rörelsemarginalen.

Rörelseresultat och marginal

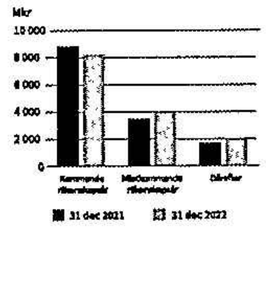



**Orderingång och orderstock**
Orderingången ökade under 2022 till 14 877 Mkr (14 819). I orderingången ingick ombyggnad av slussen i Södertälje om 1,5 Mdkr åt Trafikverket. Orderstocken per 31 december 2022 uppgick till 13 939 Mkr (13 955). Av orderstocken utgör Vägar och annan infrastruktur den största andelen med 40 procent (36).

Projektfördelning orderstock, 31 dec 2022

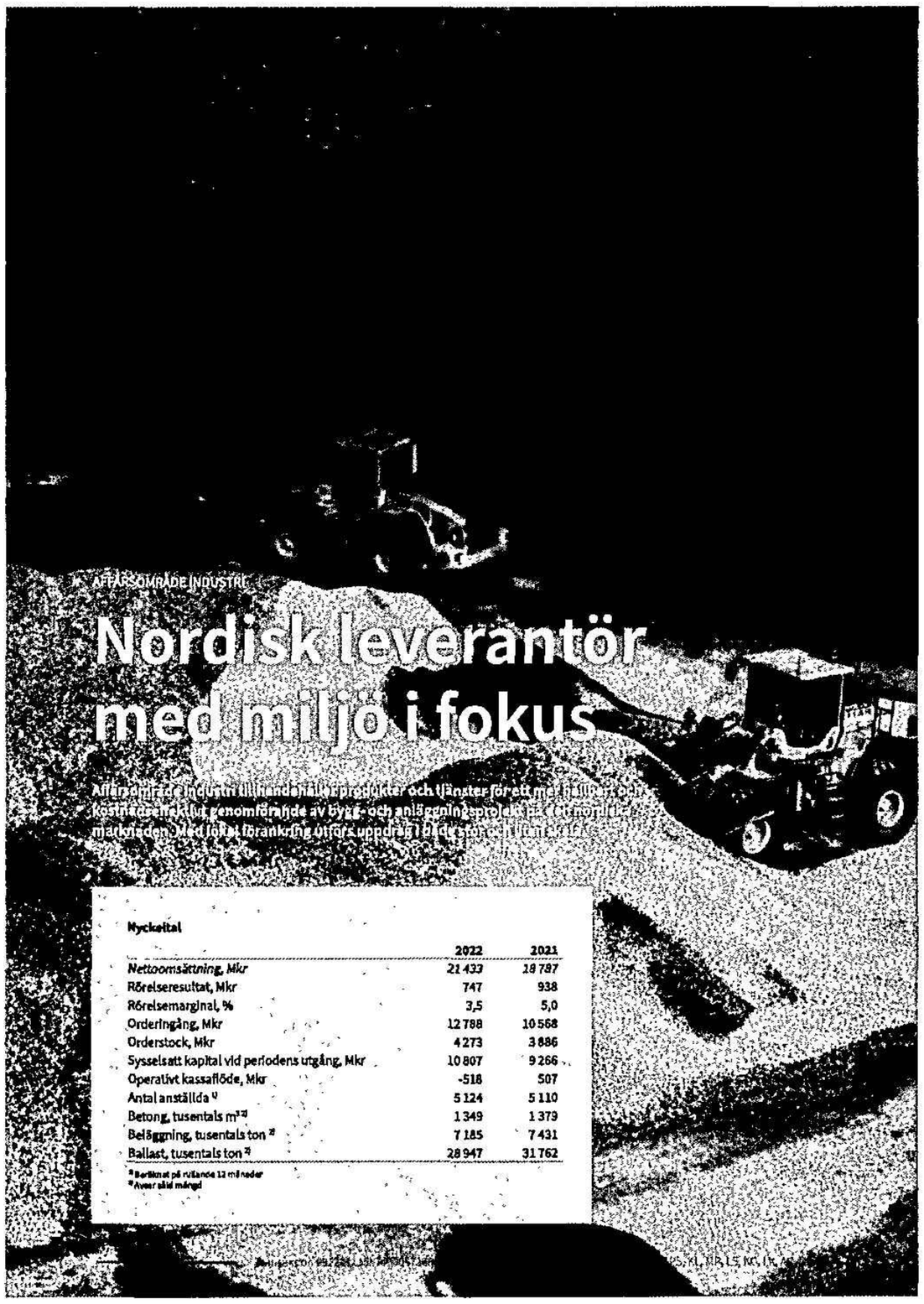



Orderstock fördelad över tiden






Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DVÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



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 närmordiska marknaden. Med lokal förankring utförs uppdrag i Polen och Tyskland.**

**Nyckeltal**

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| *Nettoomsättning, Mkr* | *21 433* | *18 787* |
| Rörelseresultat, Mkr | 747 | 938 |
| Rörelsemarginal, % | 3,5 | 5,0 |
| Orderingång, Mkr | 12 788 | 10 568 |
| Orderstock, Mkr | 4 273 | 3 886 |
| Sysselsatt kapital vid periodens utgång, Mkr | 10 807 | 9 266 |
| Operativt kassaflöde, Mkr | -518 | 507 |
| Antal anställda [1] | 5 124 | 5 110 |
| Betong, tusentals m³ [2] | 1 349 | 1 379 |
| Beläggning, tusentals ton [2] | 7 185 | 7 431 |
| Ballast, tusentals ton [2] | 28 947 | 31 762 |

[1] Beräknat på rullande 12 månader
[2] Avser såld mängd

Affärsområde Industri erbjuder allt från grus- och bergmaterial, betong, beläggning och tillfällig el till prefabricerade betongelement. Affärsområdet består 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, Swecem, Byggelement och Smidmek.

**Verksamheten 2022**
Bygg- och anläggningsmarknadens höga produktionstakt har haft en positiv påverkan på affärsområde Industri under året. Dock har verksamheten tydligt präglats av de kraftigt ökade energi- och bränslekostnaderna, framför allt inom beläggning och ballast. Vi har fortsatt att arbeta för ökad användning av ECO-produkter på bygg- och anläggningsmarknaden. ECO-Betong efterfrågas alltmer i Sverige och under året lanserades ECO-Betong på den finska marknaden. Inom Byggsystem påbörjades byggnationen för att öka produktionskapaciteten av betongelement, efter beslut om en investering på närmare en halv miljard kronor. Investeringen innebär samtidigt en ökad användning av ECO-Betong framöver.

**Alltmer klimatanpassad beläggningsverksamhet**
Peab har en stark position på de nordiska marknaderna inom beläggning. Asfaltsvolymerna var fortsatt på en hög nivå även om de var något lägre jämfört med 2021. De ökade energi-, transport och råvarupriserna har dock belastat verksamheten under året.

Allt fler uppdrag sker med ECO-Asfalt. I Sverige är samtliga asfaltverk konverterade till ECO-Asfalt, och arbete pågår med att ställa om asfaltverken i våra övriga nordiska länder. Sedan lanseringen av ECO-Asfalt 2015 har koldioxidutsläppen från asfalttillverkningen minskat med cirka 290 000 ton. Återvunnen asfalt är något som används i allt större utsträckning och som har en positiv påverkan på miljön. Vår finska verksamhet är ledande inom Peab där 33 procent (30) av all asfaltsproduktion under 2022 innehöll återvunnen asfalt, tätt följt av Danmark på 31 procent (28). I Köpenhamn etablerade vi under året ett nytt asfaltverk, strategiskt placerat för asfaltsproduktion, samtidigt som den är ett nav för råvarutransporter mellan Norge, Sverige och Danmark. Samtliga asfaltverk i Danmark kan nu använda återvunnen asfalt i produktionen.

I Finland förvärvade Peab Asfaltti-System Oy med verksamhet inom komponenttillverkning och underhåll till asfalt- och betongindustrin. Företaget, som har sitt säte i Kouvola i södra Finland, stärker affärsområde Industris underhålls- och serviceverksamhet. Asfaltti-System Oy kommer att utföra tjänster till Peabs verksamhet i Norden inom både asfalt och fabriksbetong.

**Ökad tillgång till cirkulära material**
Den höga produktionstakten på bygg- och anläggningsmarknaden har varit positiv för ballastverksamheten även om volymerna avtog under andra delen av året.

Inom ballast arbetar vi kontinuerligt med att säkerställa tillgången på råmaterial. Med våtsiktar återvinner vi överskottsmassor från bygg- och anläggningsprojekt och 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 100 procent återvunna råvaror och är både miljö- och hälsodeklarerad.

**Satsningar på betong**
Peab är genom Swerock en stor betongleverantör i Norden. Betongproduktionen har varit fortsatt hög under året, dock med något lägre volymer i Sverige men högre volymer i Finland. I Oskarshamn i Sverige etablerade vi en ny betongfabrik för att kunna erbjuda en ökad tillgång på den geografiska marknaden. Betongverksamheten i Norge har avyttrats under året.

I ECO-Betong ersätts en del av den klimatbelastande cementen med slagg, vilket ger upp till 50 procent lägre koldioxidutsläpp. Peab tillverkar genom Swecem slagg under varumärket Merit och producerade under 2022 drygt 140 000 ton Merit till betongleverantörer i Sverige. Varje ton Merit minskar koldioxidutsläppen med 600–800 kg beroende på cementen som byts ut. Sammantaget minskar detta vårt cementberoende, till gagn för både miljön och leveranssäkerheten. För mer information avseende situationen kring Cementas långsiktiga kalkbrytning på Gotland, se mer i avsnittet "Risker och riskhantering".

**Klimatförbättrade produkter och effektiva logistiklösningar**
Byggsystembolagens klimatförbättrade produkter ECO-Prefab och ECO-Stomme är idag väl etablerade på marknaden. Vi ser tydligt att efterfrågan på prefabricerade betongelement och stommar med lägre klimatpåverkan fortsätter att öka. Under året beslutade Peab därför att göra sin största satsning hittills för att automatisera tillverkningen av betongelement och halvera cementbehovet. Med en investering på 450 Mkr fördubblar Byggsystem sin produktionskapacitet genom att bygga ut två anläggningar. Under året tecknade Byggsystem även ett femårigt ramavtal med JM avseende leverans av prefabricerade betongelement från och med 2023.

**Grön omställning och digitalisering i fokus inom uthyrning**
Kranverksamheten i Sverige, Norge och Finland har haft en god utveckling under 2022 med hög aktivitet på marknaden. Inom övrig uthyrningsverksamhet pågår arbete med hållbarhet i alla delar av verksamheten – allt från att förenkla för uthyrning av eldrivna maskiner och öka fossilfria transporter till olika digitala tjänster för högre resurs- och energieffektivitet. Stort fokus har under året legat på att tillhandahålla koncept för byggbodar med hög energieffektivitet, där vi också ser ökad efterfrågan.

**Fler eldrivna fordon inom transport och maskin**
En del av vårt klimatansvar är att minska koldioxidutsläppen från våra fordon och maskiner. Vi har under året därför fortsatt att öka andelen eldrivna fordon i produktionen, däribland eldrivna last- och betongbilar samt betongpumpar.

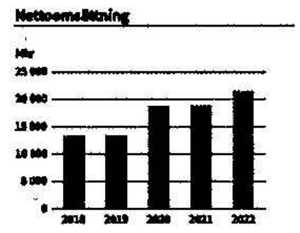


Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



**Nettoomsättning**
Nettoomsättningen ökade med 14 procent och uppgick till 21 433 Mkr (18 787). Justerat för förvärvade och avyttrade enheter samt valutakurseffekter ökade omsättningen med 12 procent. Ökningen är i huvudsak relaterad till produktområdena Beläggning, Betong och Byggsystem. Det ökade bitumenpriset inom Beläggning samt ökade material- och energikostnader inom övriga produktområden har påverkat prisuttagningen till kund.

**Nettoomsättning**




**Per produktområde, 2022**

**Per geografisk marknad, 2022**

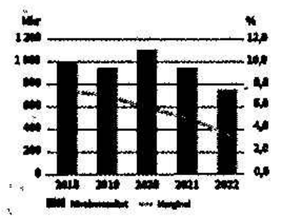
**Andelar av nettoomsättningen, 2022**

**Resultat**
Rörelseresultatet minskade till 747 Mkr (938) och rörelsemarginalen till 3,5 procent (5,0).

Beläggning hade ett lägre rörelseresultat till följd av ökade energi- och bränslekostnader som inte har kunnat kompenseras fullt ut till kund, framför allt i Norge, Finland och Danmark. Även Ballast hade en lägre lönsamhet i jämförelse med föregående år, medan övriga produktområden inom affärsområdet uppvisade en förbättrad lönsamhet.

Sysselsatt kapital uppgick vid årets slut till 10 807 Mkr jämfört med 9 266 Mkr vid utgången av 2021. Ökningen förklaras i huvudsak av ett ökat rörelsekapital, maskininvesteringar samt utbyggnad av två produktionsanläggningar för betongelement.

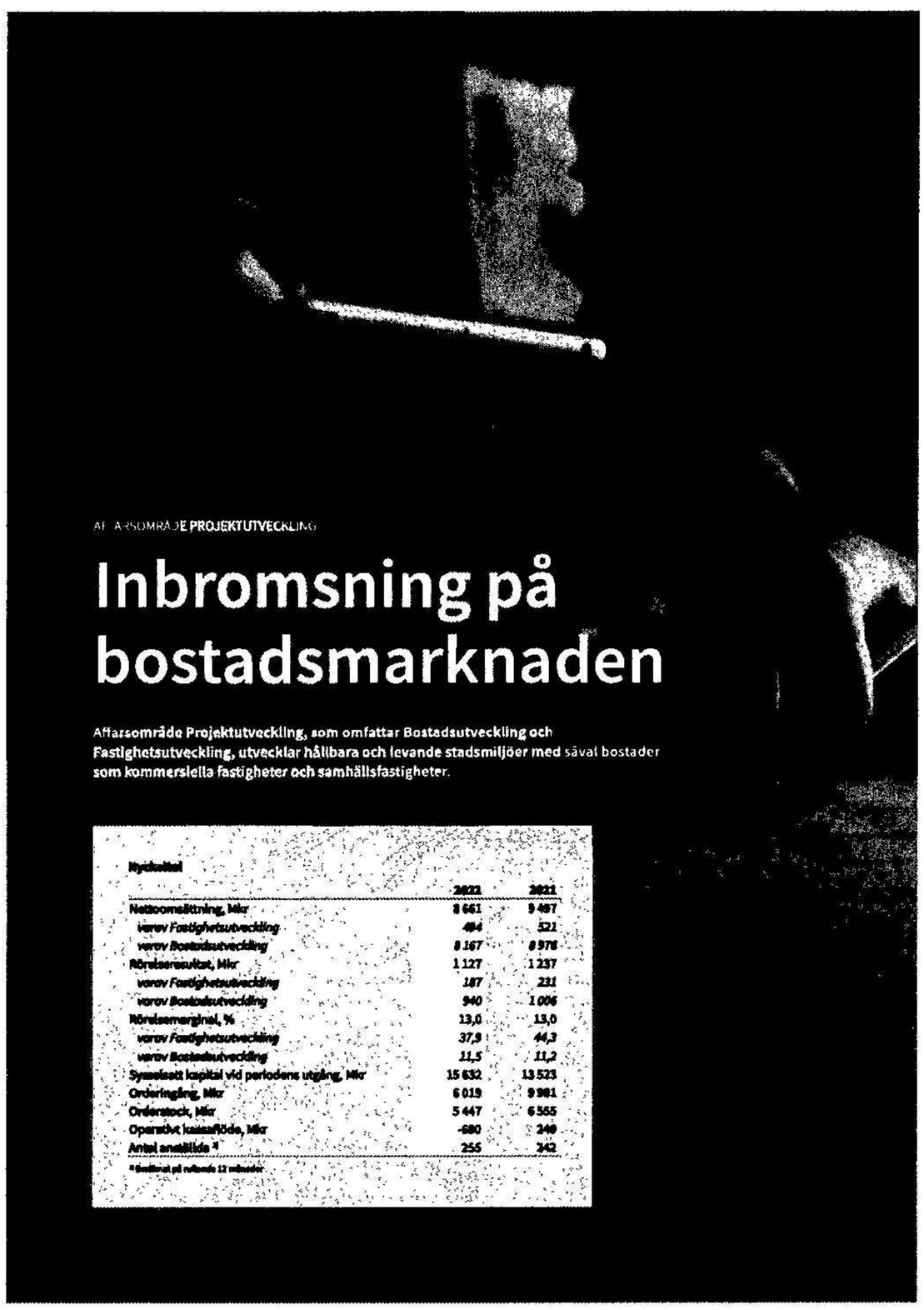
**Rörelseresultat och marginal**




**Orderingång och orderstock**
Orderingången uppgick under året till 12 788 Mkr (10 568). Orderstocken uppgick per den 31 december 2022 till 4 273 Mkr (3 886).



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

# Inbromsning på bostadsmarknaden

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

| Nyckeltal | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Nettoomsättning, Mkr | 8 661 | 9 497 |
| *varav Fastighetsutveckling* | *494* | *521* |
| *varav Bostadsutveckling* | *8 167* | *8 978* |
| Rörelseresultat, Mkr | 1 127 | 1 237 |
| *varav Fastighetsutveckling* | *187* | *231* |
| *varav Bostadsutveckling* | *940* | *1 006* |
| Rörelsemarginal, % | 13,0 | 13,0 |
| *varav Fastighetsutveckling* | *37,9* | *44,3* |
| *varav Bostadsutveckling* | *11,5* | *11,2* |
| Sysselsatt kapital vid periodens utgång, Mkr | 15 632 | 13 523 |
| Orderingång, Mkr | 6 019 | 9 981 |
| Orderstock, Mkr | 5 447 | 6 555 |
| Operativt kassaflöde, Mkr | -680 | 249 |
| Antal anställda [1] | 255 | 242 |

[1] Omräknat på rullande 12 månader



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. Det innebär bland annat ett fokus på trygga boendemiljöer, klimat- och miljöanpassade fastigheter, hållbara kommunikationer, levande områden och mötesplatser i bostadsområdet, allt för att göra förbättringar och förenkla vardagen för de som bor och verkar där. 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 affärsområdets 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 en 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 2022 minskade nettoomsättningen inom Projektutveckling och uppgick till 8 661 Mkr (9 497). Minskningen är hänförbar till Bostadsutveckling. Rörelseresultatet uppgick till 1 127 Mkr (1 237) och rörelsemarginalen uppgick till 13,0 procent (13,0).

**Nettoomsättning**

**Per geografisk marknad, 2022**

Sysselsatt kapital i Projektutveckling uppgick vid årets slut till 15 632 Mkr (13 523). Ökningen förklaras främst av ökade investeringar i projekt- och exploateringsfastigheter.

**Sysselsatt kapital**

| Mkr | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Driftsfastigheter | 83 | 52 |
| Förvaltningsfastigheter | 36 | 36 |
| Projekt- och exploateringsfastigheter | 12 943 | 10 628 |
| *varav bostadsbyggrätter* | *7 246* | *6 629* |
| *varav kommersiella byggrätter* | *738* | *613* |
| *varav outlet vid av pågående bostadsprojekt* | *2 493* | *1 549* |
| *varav pågående hyresrättsprojekt* | *1 422* | *727* |
| *varav pågående kommersiella projekt* | *462* | *488* |
| *varav färdigställda fastigheter* | *173* | *129* |
| *varav övrigt* | *408* | *504* |
| Andelar i joint ventures | 2 573 | 2 371 |
| Utlåning till joint ventures | 1 494 | 1 177 |
| Rörelsekapital och övrigt | -1 497 | -741 |
| Summa | 15 632 | 13 523 |
| *varav Fastighetsutveckling* | *4 585* | *4 285* |
| *varav Bostadsutveckling* | *11 047* | *9 238* |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

20231109093720



# 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 var under det första halvåret god, men kom att mattas av under det andra halvåret. Centralbankernas agerande för att stävja den ökade inflationen genom räntehöjningar har bidragit till att bromsa efterfrågan på fastighets- och bostadsmarknaden. Även de ökade byggpriserna har dämpat efterfrågan på marknaden.

Peabs byggrättsportfölj har god geografisk spridning och vi startar årligen flera projekt runt om i Norden. En stor del av våra större bostadsprojekt ingår i olika stadsutvecklingsprojekt där samverkan med samarbetspartners är en framgångsfaktor och skapar mervärden där våra övriga affärsområden involveras.

I Sverige pågår bland annat stadsutvecklingsprojektet Varvsstaden i Malmö, som Peab samäger med Balder i bolaget Fastighets AB 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. Under året var det inflyttning för det första bostadskvarteret Varvskajen med totalt 128 bostäder.

Utvecklingen av bostäder sker i stora delar av landet. I Skellefteå, där bostadsbristen är stor på grund av de stora industrisatsningarna, startades Brf Framtiden med 87 bostadsrätter. På Öster Mälarstrand i Västerås pågår stadsutvecklingsprojektet där Peab tillsammans med andra aktörer utvecklar en helt ny stadsdel. Här startades under året två projekt om totalt 65 nya bostäder. På Tjörn förvärvade Bostadsutveckling mark i ett unikt havsnära läge där man ska utveckla ett 50-tal nya bostadsrätter i ett 14 våningar högt hus. I Karlstad togs det första spadtaget för 133 nya bostadsrätter vid Tullholmsviken, precis vid Klarälven. I Vellinge kommun förvärvades två centralt placerade byggrätter där man ska utveckla 170 nya bostäder, 100 hyresrätter och 70 bostadsrätter. Även i Sandbyhov i Norrköping förvärvades mark för 75 nya bostäder.

Bostadsutveckling har under året utvecklat flera av våra markförvärv i Stockholmsregionen. I bland annat Järfälla utvecklas Veddesta som är ett komplext projekt med många komponenter på en begränsad yta, flera boendeformer, kommersiella lokaler och platsen ska också utgöra en knutpunkt för kollektivtrafik. På Lilla Essingen i Stockholm utvecklas nya hållbara stadskvarter om drygt 40 000 bruttoarea.

På den finska bostadsmarknaden har vi under året startat ett antal nya bostadsprojekt runtom i landet, däribland 122 bostäder i Åbo, 101 bostäder i Vasa och 71 bostäder i Jyväskylä. Samtliga projekt byggs med energiklass A. I Finland etablerade vi ett joint venture bolag med Släntö för att utveckla och förvalta nyproducerade gröna bostadsfastigheter. Parterna har en gemensam ambition att växa portföljen med fokus på större städer i Finland. Det initiala förvärvet består av två bostadsprojekt i Vanda respektive Åbo om sammanlagt 178 lägenheter samt 705 kvadratmeter kommersiell area i lägen med goda kommunikationer. Samtliga fastigheter kommer att miljöcertifieras. Peab kommer att uppföra fastigheterna i egen balansräkning fram till färdigställandet i slutet av 2023 då resultatavräkning kommer att ske i samband med avyttring.

I Norge har bostadsmarknaden inte påverkats i samma utsträckning av den avmattade konjunkturen, även om försäljningen sjönk under senare delen av 2022. I Moss, strax söder om Oslo, har produktion av 52 lägenheter startat. I Ålesund har vi startat produktion av 57 lägenheter med fokus på energieffektivitet i centralt och naturnära läge. På Tunkvartalet i Oslo startades den fjärde etappen med 52 bostäder av totalt 405 bostäder, som Peab äger tillsammans med USBL.

Strategiska markförvärv är viktiga för Peabs kontinuerliga utveckling inom bostadsutveckling. I Finland förvärvade vi byggrätter i Esbo i Helsingforsregionen i omedelbar närhet till Alnoa köpcentrum och Hagalunds tunnelbanestation. Peab kommer att uppföra omkring 120 nya bostäder på området.

Peab fick enligt branschorganisationen Prognoscentret högst kundnöjdhet två år efter inflyttning av Sveriges bostadsköpare, det man i branschen kallar garantifasen. Undersökningen från 2022 visar också att Peab Bostad ligger långt över branschsnittet inom kvalitetsfaktorn pålitlighet samt att betyget ligger i topp inom kvalitetsfaktorerna bostaden, miljöanpassning och prisvärdhet under garantifasen.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

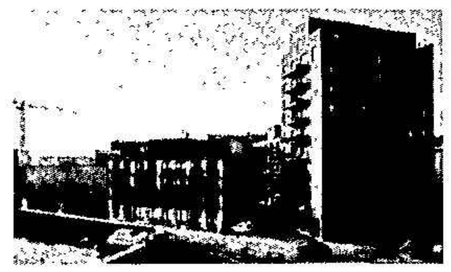


**Nettoomsättning och resultat**
Nettoomsättningen uppgick till 8 167 Mkr (8 976). Omsättningen har minskat i samtliga länder till följd av den avvaktande marknaden, vilket inneburit färre produktionsstarter och låg försäljningstakt av bostäder. Rörelseresultatet uppgick till 940 Mkr (1 006) och rörelsemarginalen till 11,5 procent (11,2).

Igångsättningen av egenutvecklade bostäder uppgick under året till 1 810 enheter (3 020), varav 203 (426) har konverteras från hyresrätter. Antalet sålda bostäder uppgick till 1 643 (3 047). Under inledningen av året var försäljningen relativt god i alla tre länderna men under andra halvåret året har efterfrågan på bostäder minskat. Antalet egenutvecklade bostäder i produktion uppgick vid årets utgång till 4 539 (4 702). Andelen sålda bostäder i produktion uppgick till 69 procent (76). Antalet återköpta bostäder per 31 december 2022 uppgick till 105 (144), varav merparten är i Finland. Under året har 526 bostäder (676) produktionsstartats i hyresrättsprojekt i egen balansräkning. Antal bostäder i hyresrättsprojekt som har sålts och avräknats uppgick under året till 66 (91). Antal bostäder i hyresrättsprojekt under produktion uppgick till 1 179 (922) vid årets utgång. Av dessa är 866 avtalade om försäljning vid frånträdet.

Det underliggande behovet av bostäder bedöms vara stort men stigande räntor och konjunkturosäkerhet minskar efterfrågan på bostadsmarknaden för alla typer av bostäder. En låg försäljningstakt för bostäder påverkar förutsättningarna för produktionsstarter framöver negativt.

Sysselsatt kapital har ökat vid utgången av året jämfört med motsvarande tidpunkt 2021 och uppgick till 11 047 Mkr (9 258). Ökningen förklaras i huvudsak av förvärv av byggrätter, fler pågående hyresrättsprojekt och osåld del av pågående bostadsrättsprojekt.



**Bostadsbyggrätter**

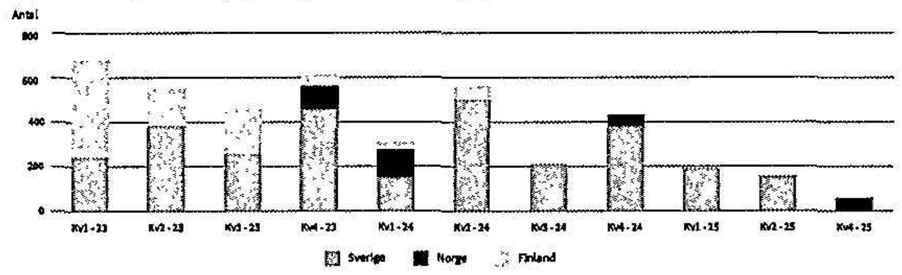
| Antal, cirka | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Byggrätter i egen balansräkning | 21 800 | 19 500 |
| Byggrätter via joint ventures | 4 700 | 4 600 |
| Byggrätter via optioner m.m. | 8 900 | 10 500 |
| **Totalt** | **35 400** | **34 600** |

**Egenutvecklad bostadsproduktion**

| | Jan-dec 2022 | Jan-dec 2021 |
|---|---|---|
| **Bostadsrätter, ägarlägenheter och bostadsaktiebolag** | | |
| Antal under perioden produktionsstartade bostäder | 1 810 [1] | 3 020 [1] |
| Antal under perioden sålda bostäder | 1 643 | 3 047 |
| Totalt antal bostäder i produktion, vid periodens slut | 4 539 | 4 702 |
| Andel sålda bostäder i produktion, vid periodens slut | 69% | 76% |
| Antal återköpta bostäder i egen balansräkning, vid periodens slut | 105 | 144 |
| **Hyresrätter** | | |
| Antal under perioden produktionsstartade bostäder | 526 | 676 |
| Antal under perioden sålda bostäder | 66 | 91 |
| Antal under perioden konverterade till bostadsrätter | 203 | 426 |
| Totalt antal bostäder i produktion, vid periodens slut | 1 179 [2] | 922 [2] |

[1] Inkluderar 203 (426) bostäder som har konverterats från hyresrätter
[2] Varav 866 (636), motsvarande 73 procent (69), 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 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



# 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. Fastighetsutveckling utvecklar också samhällsfastigheter av olika slag, oavsett om investeraren är offentlig, privat eller en förening (exempelvis idrottsanläggningar).

Hyresmarknaden för kontorsfastigheter i de nordiska storstadsregionerna var under det första halvåret relativt stabil, men kom att försvagas på grund av osäkerhet på marknaden under det andra halvåret. Utvecklingen fortsätter att gå mot mer flexibla kontor där de i större utsträckning blir en mötesplats för utbyte av idéer. Detta samtidigt som en del av marknaden fortsätter att efterfråga kontor i enlighet med mer traditionella former. Hyresnivåerna har i stort legat kvar på samma nivå sedan 2020.

Under året har flera fastighetsutvecklingsprojekt påbörjats och färdigställts. I bland annat Sundsvall färdigställdes Baldershallen och 14 000 kvadratmeter ny- och ombyggda idrottsytor överlämnades till Fastighets AB Balder. I centrala Bankeryd utvecklar Peab ett LSS-boende på 420 kvadratmeter åt Humana. Vidare undertecknade Peab och Annehem Fastigheter ett avtal med Sundsvall Logistikpark om markköp om cirka 58 000 kvadratmeter i Sundsvall Logistikpark. Arbetet med framtagandet av fastigheten har ett stort miljö- och hållbarhetsfokus och följer hållbarhetsprogrammet CEEQUAL. Peab och Annehem Fastigheter planerar att utveckla området vidare och kommer att fortsätta hålla en hög miljöprofil och miljöcertifiera ytorna man etablerar. I Lund har vi förvärvat mark för att utveckla en kontorsfastighet på 9 000 kvadratmeter och i Malmö har vi förvärvat 20 000 kvadratmeter för logistikändamål.

Vidare fortsätter utvecklingen av fastigheter i svenska och norska fjällmiljöer tillsammans med SkiStar, där vi samäger fastigheter i bolaget Skiab Invest AB. Arbetet med Sadelbyn 7 i Åre om 42 lägenheter har fortsatt under året och i Lindvallen har 20 lägenheter påbörjats i Timmerbyn.

**Nettoomsättning och resultat**
Under 2022 uppgick nettoomsättningen till 494 Mkr (521) och rörelseresultatet till 187 Mkr (231). Realisationsvinster från fastighetsförsäljningar uppgick till 85 Mkr (218). Under året har bland annat en logistikanläggning i Södertälje till Annehem Fastigheter samt en idrottshall i Sundsvall till Balder avyttrats. Under föregående år avyttrades bland annat kontorsfastigheter i Helsingborg och Solna till Annehem Fastigheter. Våra delägda bolag fortsätter att utvecklas väl och resultatbidrag från de delägda bolagen ökade och uppgick till 134 Mkr jämfört med 92 Mkr föregående år.

Sysselsatt kapital uppgick vid utgången av 2022 till 4 585 Mkr (4 265). En stor del av det sysselsatta kapitalet utgörs av andelar i delägda bolag samt utlåning till delägda bolag.

Nedanstående tabell visar pågående fastighetsprojekt per 31 december 2022. Peab har under året tagit beslut om att investera 101 Mkr i ett nytt kontor i Jönköping. Projektet beräknas vara klart under fjärde kvartalet 2023.

**Fastighetsprojekt**

| Typ av projekt | Ort | Uthyrningsbar yta, m² | Uthyrningsgrad, % | Bokfört värde, Mkr | Beslutad investering, Mkr | Tidpunkt färdigställande | Färdigställandegrad, % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kontor | Malmö | 7 400 | 55 | 223 | 331 | Q1-2023 | 67 |
| Kontor | Jönköping | 3 200 | 100 | 27 | 101 | Q4-2023 | 26 |
| Kontor | Göteborg | 13 100 | 0 | 239 | 535 | Q3-2024 | 45 |
| **Summa** | | | | **489** | | | |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## 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.

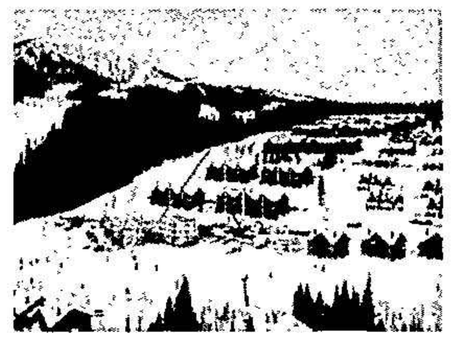
**Peabs andel:** 50 procent
**Partner:** Balder
**Geografi:** Stockholm, Mälardalen, Göteborg och Öresundsregionen
**Bokfört värde fastigheter per 31 december 2022 :** 7 872 Mkr (7 497)
**Peabs del av oredovisade verkliga värden exkl. skatt [1]:** 653 Mkr (573)
**Större pågående projekt:** Varvsstaden, Malmö, ombyggnad av Gjuteriet om cirka 4 600 m² (hyresgäst Oatly) samt ombyggnad av Snickeriet om cirka 2 500 m² (hyresgäst Lindahls)

**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 2022:** 1 940 Mkr (1 991)
**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 2022:** 1 403 Mkr (1 385)
**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 2022 [1]:** 2 526 Mkr (2 093)
**Peabs del av oredovisade verkliga värden exkl. skatt [1]:** 56 Mkr (16)
**Större pågående projekt:** Sadelbyn 7 med 42 Brf lägenheter i Åre och 20 Brf lägenheter i Timmerbyn, Lindvallen i Sälen

**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 2022 [1]:** 5 748 Mkr (5 649)
**Peabs del av oredovisade verkliga värden exkl. skatt [1]:** 350 Mkr (417)
**Större pågående projekt:** LP Parken, Göteborg 11 200 m² uthyrningsbar yta, Tallbohov, Järfälla 5 700 m² uthyrningsbar yta, Tamarinden, Örebro med 11 000 m² uthyrningsbar yta, Rödängs Trädgårdar, Umeå med 12 600 m² uthyrningsbar yta samt ytterligare hyresrättsprojekt i Helsingborg och Lund

[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 2022 väsentliga joint ventures [1]**

| Mkr | Fastighets AB Centur | Fastighets AB ML4 | Point Hyllie Holding AB | Skiab Invest AB | Tornet Bostadsproduktion AB |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 428 | 134 | 85 | 119 | 232 |
| Årets resultat | 315 | 25 | 4 | 114 | -107 |
| Balansomslutning | 8 036 | 2 214 | 1 428 | 2 632 | 6 070 |
| – varav bokfört värde fastigheter | 7 872 | 1 940 | 1 403 | 2 526 | 5 748 |
| Peabs del av oredovisade verkliga värden exklusive skatt | 653 | | | 56 | 350 |

[1] Avser joint venture företagens bokförda värden för januari – december 2022 samt per 31 december 2022. 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 venture företagen enligt not 19



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

# 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.

Det senaste årets dramatiska utveckling i Ukraina står helt i fokus för läget i omvärlden. Utöver den oerhörda tragedi som kriget innebär för de människor som berörs, bidrar situationen till att dämpa den makroekonomiska tillväxten i omvärlden. Byggbranschen påverkas av ökad osäkerhet och försiktighet när det kommer till investeringar, höga priser på material och energi samt leveransproblem. Peab har ingen direkt exponering mot Ryssland, Ukraina eller Belarus, men kan eventuellt påverkas indirekt via materialleverantörer. Vi följer utvecklingen noga för att kontinuerligt kunna bedöma och hantera påverkan på Peab.

Under 2022 har det skett kraftiga prisökningar på material- och energi. Vi har hanterat kostnadsökningarna samt leveransstörningar genom anpassningar och effektiviseringar i verksamheten samt i prissättning gentemot kund, men har inte fått full täckning för de ökade kostnaderna. Vi arbetar ständigt med att effektivisera produktionen, men får samtidigt räkna med successivt ökande byggkostnader om inte trenden avseende material- och energipriser vänder. Höjda räntor har haft avmattande effekt på efterfrågan på marknaden.

En osäkerhet, som präglade stora delar av året, var tillgången till cement. Under 2021 nekades Cementa av Mark- och miljööverdomstolen förnyat tillstånd att fortsätta bryta kalksten i Slite på Gotland. I december 2022 beviljades dock bolagets ansökan om att få bryta kalk på Gotland i ytterligare fyra år av Mark- och miljödomstolen. Samtidigt förbereder Cementa för att under 2023 lämna in en ansökan om ett längre täkttillstånd. Vi arbetar sedan tidigare med egna alternativa bindemedel samt viss egen import av cement för att hantera risken för mindre eller utebliva cementleveranser.

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.

| Omvärlds- och marknadsrisker | Beskrivning | Hantering |
|---|---|---|
| Makrofaktorer | Peabs lönsamhet påverkas av omvärldsfaktorer som konjunktur, inflation 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. Likaså hjälper vår finansiella styrka oss igenom svårare konjunkturer. Vi arbetar 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 arbetar med så kallade marknadsnavigatorer som kartlägger pågående projekt på delmarknader. Inom funktionerna "Produkter och Teknik" samt "Forskning och innovation" pågår arbete för att hjälpa Peab att möta kommande krav och behov på marknaden. |
| 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. På miljö- och klimatområdet kommer en rad lagar och regleringar som påverkar förutsättningarna för vår verksamhet. | 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. Peab arbetar intensivt med att se över, anpassa och ta vara på de förändringar när det gäller lagar och reglering inom miljö- och klimatområdet. |
| Miljö och klimat | Peab verksamhet är exponerad för miljö- och klimatrelaterade risker, som kan leda till skada för miljö, människa och affär. Det kan till exempel handla om att 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 samt att tillgången till förnyelsebar energi blir en allt mer kritisk fråga. 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 skadet varumärke. | Det riskförebyggande arbetet ryms inom våra tre prioriterade miljöområden som också är målsatta: klimatneutralitet, resurseffektivitet och utfasning av miljö- och hälsofarliga produkter. Vi gör även klimatriskkyler och klimatanalyser i enlighet med TCFD samt redovisar i enlighet med EU-taxonomin. För mer information se avsnittet Ledande inom samhällsansvar. 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 tegelterlevnad sker, möjliggör konkret stöd för miljöstyrning i projekt och reglerar miljödeklarering för att säkerställa ansvar. Vi har allt oftare tidiga dialoger med våra beställare för att kunna verka för mer miljö- och klimatanpassade lösningar. Medarbetarna utbildas kontinuerligt för att säkerställa rätt miljökompetens. I förebyggande syfte gör vi verksamhetsspecifika förtjupade analyser. Vi har också vidtagit åtgärder för att anpassa verksamheten till klimatförändringarna, till exempel genom utveckling av nya produkter med lägre klimatavtryck. |
| Råvaror | Tillgången till vissa råvaror är avgörande för vår verksamhet, samtidigt som antalet leverantörer av dessa är få. Det innefattar risker i verksamheten. Ett exempel är tillgången till cement från Cementa, som har varit under hot under det senaste året till följd av miljötillstånd som inte har godkänts. Ett annat exempel är det stora beroendet av bitumen inom beläggningsverksamheten, där antalet leverantörer också är få. | Vi arbetar sedan tidigare med egna alternativa bindemedel samt viss egen import av cement för att hantera risken för mindre eller utebliva cementleveranser. Peab har även valt att komplettera med andra leverantörer och inte vara beroende av en större leverantör för att säkra leveranser av bitumen. |
| Energi | Energi är viktigt framför allt för asfaltverksamheten. Även vid större byggprojekt förbrukas det mycket ström. Brist på energi eller höga kostnader kan medföra risker för våra möjligheter att bedriva verksamhet. | Elpriset förväntas fortsätta variera under de kommande åren. Längre avtal finns för Sverige. Möjligheterna analyseras för att ingå längre avtal om och när sådana möjligheter erbjuds. |

| 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 avvikelse mot 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 utebliven leverans. 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 UE:n eller brister i kartläggning och analys innan avtal ingås är andra riskfaktorer. | Peabs uppförandekod och etikdialogue för leverantörer ingår i samtliga avtal med leverantör och UE. 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. 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 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



| 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 utestängs från upphandlingar. Det finns även etiska aspekter som rör diskriminering och kränkande särbehandling. | Peab bedriver ett systematiskt och förebyggande etikarbete med fokus på utbildningar och tydliga konsekvenser vid överträdelser. Peab har samlat alla frågor om etik, regelefterlevnad och styrning i 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 här att verka för affektiv 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 åtagande | Det finansiella åtagandet 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 riskutrymme. 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 Anläggning kapitalbindning styrs på krav på betalsätt. |
| Finansiella risker | Koncernen är exponerad för finansiella risker som räntorisker, likviditetsrisker, refinansieringsrisker, råvarurisker, valutarisker samt kreditrisker. | Peabs finanspolicy är beslutad av Peabs Allra styrelse och bildar ett ramverk för riskmandat och limiter inom Peabkoncernen. Finansavdelningen är centralt organiserad. För mer information om finansiella risker, se not 36. |
| Finansiell rapportering | Eftersom Peab tillämpar redovisning över tid i takt med att projekten färdigställs för merparten av 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 marknadsläge, räntenivå 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) | 63 135 | +/- 10% | +/- 271 |
| Rörelsemarginal (volym konstant) | 4,3% | +/- 1 procentenhet | +/- 631 |
| Produktionskostnader | 46 975 | +/- 1% | +/- 461 |
| **Finansiellt** | | | |
| Genomsnittlig effektivränta[1] | 3,3% | +/- 1% | +/- 82 |

[1] Känslighetsanalysen visar effekten av en räntehöjning på helårsnivå resultat före skatt utifrån att antagande om en ofördröjd nettoskuld. Beräkningen av nettoskuldebelopp 8 175 Mkr har gjorts utifrån nettoskuld enligt IFRS reducerat med skulder för svenska bostadsrättsföreningar och tillkommande leasingskulder enligt IFRS 16. Vidare antas att en räntehöjning 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 återverkning av ränta. För mer information om nettoskulder, se not 36.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

# Peabs hållbarhetsarbete

Som Nordens samhällsbyggare med omfattande lokal närvaro har vi ett självklart ansvar för våra samhällen. Det ansvaret börjar i vår roll som arbetsgivare och affärspartner, och sträcker sig hela vägen genom produktionskedjan och ut i det omgivande lokala samhället. I detta ansvar ingår naturligtvis även miljön och klimatet. Att eftersträva en hållbar verksamhet är därför en strategisk fråga som ska vara helt integrerad i verksamheten, och varje medarbetare ska arbeta hållbart med utgångspunkt i kärnvärden, affärsidé, mission, strategiska målsättningar och vår uppförandekod. Vi har ett livscykelperspektiv i verksamheten och tar ansvar för att både ställa och möta krav i värdekedjan gentemot leverantörer och kunder.

Våra väsentliga hållbarhetsfrågor sammanfattar vi inom ramen för två av de fyra målområdena: bästa arbetsplatsen och ledande inom samhällsansvar. 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 vårt hållbarhetsarbete och det vi menar är ett närproducerat samhällsbygge.

När det gäller Peabs klimatpåverkan är vår materialanvändning ett särskilt viktigt område där verksamheten 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 klimatförbättrade 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. Vi driver även flera utvecklingsinitiativ för optimering av material och verifiering av kvalitet. 2021 ingick vi som första svenska bygg- och anläggningsföretag partnerskap med SSAB kring fossilfritt stål, vilket innebär att vi från och med 2026 börjar använda stål som tillverkats fossilfritt i våra bygg- och anläggningsprojekt. 2022 beviljade Svenska Byggbranschens utvecklingsfond (SBUF) medel till ett forskningsprojekt där vi tillsammans med SSAB utreder möjliga klimatbesparingar inom bygg- och anläggningsbranschen med hjälp av den vätgasbaserade HYBRIT-tekniken. En första grov analys visar att över 90 procent av konstruktionsstålet i en konventionell stålstomme för ett kontor kan bytas ut till stål via HYBRIT-tekniken. Det motsvarar en klimatreduktion på cirka 70 procent jämfört med konventionellt producerat stål. Forskningsprojektet kommer även att detaljstudera klimatpåverkan från det fossilfria stålet samt vad klimatbesparingen kan ha för effekt på det totala klimatavtrycket för bygg- och anläggningsprojekt.

**Forskning och utveckling**
Peab bedriver forskning och utveckling med syftet att få ut mervärden till samhället, kunderna och andra intressenter. Genom ny kunskap kan vi förbättra eller ta fram nya varor, tjänster och produktionsprocesser. Vid årsskiftet 2021/2022 etablerade vi den nya funktionen Forskning och Innovation med syftet att stötta verksamheten i omställningen till klimatanpassade produkter samt investeringar i ny teknik. Det handlar bland annat om cirkulära material och nya energitjänster. Under året inledde funktionen nya samarbeten och identifierade nya partnerskap, som bland annat handlar om nya cirkulära processer där vi också använder mer restprodukter från andra industrier som råvara. Till exempel driver vi fram till våren 2023 ett forskningsprojekt, med finansiering från SBUF, med syftet att undersöka möjligheten att tillverka ny ballast som byggmaterial genom att lagra biogen koldioxid från trä och andra biomaterial i restprodukter från täkt- och betongverksamheten. Det skulle innebära att ballast kan komma att spela roll inom Carbon Capture and Storage (CCS), det vill säga att fånga in och permanent binda koldioxid för att minska mängden koldioxid i atmosfären. Vi har goda förutsättningar till detta med tanke på att vår verksamhet omfattar hela cirkeln från utvinning till användning och slutligen återvinning av ballastmaterial.

Peab samarbetar 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 långt perspektiv. Under året inledde Peab och Luleå Tekniska Universitet ett långsiktigt strategiskt samarbete inom hållbart byggande, digitalisering och resurseffektivitet, som gör det möjligt för Peab att dra nytta av den senaste forskningen i sitt arbete. På Chalmers i Göteborg är vi med i forskningsprogrammet för "Framtidens Transportinfrastruktur" och på Lunds Tekniska Högskola är vi aktiva i "Center för byggrobotik". Tillsammans med Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm driver vi sedan flera år ett samarbete inom vägteknik och geoteknik. Vi ingår även i andra former av samarbeten, såsom LFM30 (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.

**Byggarbetsplatsen alltmer i fokus**
Byggarbetsplatsen är alltmer i fokus och där har Peab etablerat energiklassning av bodetableringar. Syftet är att minska energianvändningen genom ett nytt energiklassningssystem som främjar användning av energieffektiva bodar och bodetableringar. Projektet har gjorts tillsammans med andra aktörer i branschen såsom 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 kundkrav.

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 strategi (sid 14-15), Bästa arbetsplatsen (sid 20-27), Ledande inom samhällsansvar (sid 32-45), Vår syn på en hållbar verksamhet (sid 46-51), Redovisning enligt EU-taxonomin (sid 52-55), Översikt hållbarhetsdata (sid 56), Risker och riskhantering (sid 81-84) samt Bolagsstyrning (sid 157-161).



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

2023060903721

# Övriga upplysningar och vinstdisposition

**Tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet**
*Tillstånds- och anmälningspliktiga verksamheter, enligt Miljöbalken,* bedrivs i de svenska underkoncernerna Swerock, 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 och -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 ändliga markresurser, framtida markanvändning, påverkan på ekosystem, emissioner och 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/vattenhantering 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 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



**Viktiga händelser under året**
**Kriget i Ukraina**
Det senaste årets 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.

**Valberedning**
I enlighet med de på Peabs årsstämmas beslut den 5 maj 2022 antagna "Principer för valberedningens tillsättning och instruktion för valberedningen" ska valberedningens ledamöter utses av de tre till röstetalet största aktieägarna i bolaget per den sista bankdagen i september 2022, dvs den 30 september 2022, som önskar utse en ledamot i valberedningen samt styrelsens ordförande. Om någon eller några av dessa tre största aktieägarna avstår från att utse en ledamot i valberedningen, ska styrelsens ordförande erbjuda den aktieägare som sett till röstetalet står näst i tur, att utse en ledamot i valberedningen och så vidare, till dess valberedningen består av tre aktieägare jämte styrelsens ordförande.

Mats Paulsson, Peabs Vinstandelsstiftelse och Familjen Kamprads stiftelse som den 30 september 2022 var de till röstetalet tredje till femte största aktieägarna i Peab, har på förfrågan uppgett att de inte önskar delta i valberedningen inför årsstämman 2023. State Street Bank and Trust Co, W9 som vid samma tidpunkt var den till röstetalet sjätte största aktieägaren i bolaget har inte svarat på förfrågan. Den till röstetalet sjunde största aktieägaren, Handelsbanken Fonder, har tackat ja till att ingå i Peabs valberedningen.

Valberedningen har därför inför årsstämman 2023 följande sammansättning:

- Anders Sundström, Ekhaga Utveckling AB
- Ulf Liljedahl, AB Axel Granlund
- Suzanne Sandler, Handelsbanken Fonder
- Anders Runevad, styrelseordförande i Peab AB

Valberedningen har utsett Ulf Liljedahl till valberedningens ordförande.

**Peabaktien**
Peabs aktiekapital uppgick vid utgången av 2022 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 2022 fanns det cirka 64 000 aktieägare i Peab. Koncernen står under betydande inflytande från Mats Paulsson och Fredrik Paulsson tillsammans med familjer, barn och bolag. Under 2017 sammanfördes merparten av familjerna Paulssons indirekta innehav i ett holdingbolag, Ekhaga Utveckling AB, som kontrolleras av Mats Paulssons son Fredrik Paulsson. Ekhaga Utveckling AB har 20,9 procent av kapitalet och 48,3 procent av rösterna. Mats och Fredrik Paulsson med familjer har 5,2 procent av kapitalet och 11,0 procent av rösterna. Därutöver har Mats Paulssonstiftelserna 1,2 procent av kapitalet och 0,6 procent av rösterna vid utgången av 2022. Bolaget har ingen kännedom om avtal mellan aktieägare, som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktierna.

Peabs årsstämma beslöt den 5 maj 2022 att ge styrelsen bemyndigande att fram till nästa årsstämma att besluta om nyemission av aktier av serie B, med företrädesrätt för befintliga aktieägare att delta i emissionen eller utan företrädesrätt för befintliga aktieägare att delta i emissionen i samband med företagsförvärv. Bemyndigandet ska kunna utnyttjas vid ett eller flera tillfällen och får avse sammanlagt högst 10 procent av det registrerade aktiekapitalet vid tidpunkten för bemyndigandet. Under året har styrelsen inte tagit något beslut om nyemission av aktier.

En vinstandelsstiftelse för anställda bildades av Peab 2007. Enligt stiftelsens placeringspolicy ska stiftelsens förmögenhet i huvudsak placeras i aktier i Peab. Per den 31 december 2022 hade stiftelsen ett innehav om 13 628 300 B-aktier i Peab, motsvarande 4,6 procent av antalet aktier.

**Innehav av egna aktier**
Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2022 till 1 086 984 B-aktier, motsvarande 0,4 procent av totalt antal aktier. Styrelsen i Peab AB har med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 5 maj 2022 fattat beslut om att återköpa egna aktier. Återköpen kan genomföras löpande fram till årsstämman 2023. Syftet med återköpen är att förbättra bolagets kapitalstruktur. Återköpen görs på Nasdaq Stockholmsbörsen i enlighet med Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares – NASDAQ Stockholm (Supplement D) och Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 om marknadsmissbruk (MAR). Återköp får endast ske till ett pris per aktie inom det på Nasdaq Stockholm vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan gällande högsta köpkurs och lägsta säljkurs som publiceras löpande av Nasdaq Stockholm. Enligt styrelsebeslutet får återköp under perioden genomföras till ett belopp uppgående till maximalt 500 Mkr och innehavet av egna aktier får inte överstiga tio procent av totalt antal utestående aktier i bolaget. Under perioden fram till den 31 december 2022 har 7 511 000 aktier återköpts till ett sammanlagt belopp om 500 Mkr. Efter återköpet innehar Peab 8 597 984 egna B-aktier motsvarande 2,9 procent av totalt antal aktier.

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



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



**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**
**Sverige**
Utfallet av Sveriges ekonomiska tillväxt 2022 förväntas ha blivit bättre än väntat. Prognosen för BNP 2022 pekar på 2,7 procents ökning. Prognosen för 2023 är däremot betydligt mer negativ och indikerar att BNP kan komma att minska med närmare en procent. Den totala volymen av påbörjade husbyggnadsinvesteringar för 2022 förväntas ha minskat med nio procent och för 2023 väntas minskningen bli lika stor. Nedgången blir sannolikt bred, men det är troligen bostadsbyggandet som kommer att drabbas hårdast med en väsentlig nedgång. För övrigt husbyggande väntas det privata industri- och lokalbyggandet minska medan det offentliga byggandet väntas vara på samma nivå som för 2022. Samtidigt planeras det för industrisatsningar kopplade till den gröna omställningen, flera projekt är redan i gång. På sikt kommer dessa generera behov av bostäder, lokaler och infrastruktur. Anläggningsinvesteringarna är fortsatt på en hög nivå och väntas ha ökat under 2022, men tros falla tillbaka något 2023.

**Norge**
Norsk ekonomi bromsade in under slutet av 2022, men BNP väntas trots det ha ökat med tre procent tack vare en stark hushållskonsumtion. För 2023 kommer BNP troligen endast öka marginellt till följd av svagt krympande hushållskonsumtion. De norska husbyggnadsinvesteringarna förväntas ha minskat med tre procent 2022 och under 2023 kan den negativa takten förstärkas. Det väntas inte en generell nedgång i byggsektorn, utan det är bostadsinvesteringarna och det privata byggandet som främst väntas påverkas av konjunkturnedgången. För offentligt byggande väntas investeringarna vara på samma nivå som för 2022. Investeringarna inom anläggning förväntas ha vuxit kraftigt under 2022 och för 2023 väntas de vara kvar samma höga nivå.

**Finland**
Finlands ekonomiska tillväxt utvecklades förvånansvärt starkt under första halvåret 2022, trots vikande och avbruten handel med viktiga handelspartners till följd av kriget i Ukraina. Under hösten dämpades dock tillväxten och sammantaget beräknas BNP ha vuxit med 2,3 procent 2022. För 2023 väntas BNP krympa med 0,2 procent. Den samlade husbyggnadsvolymen har troligen minskat under 2022 med cirka tio procent och en lika stor minskning väntas 2023. Nedgången 2023 väntas ske inom samtliga sektorer med tonvikt på bostäder och det privata lokalbyggandet. För anläggningsbyggandet väntas nolltillväxt för både 2022 och 2023.

**Moderbolaget**
Moderbolagets verksamhet består av koncernledning samt koncerngemensamma funktioner. Nettoomsättningen för 2022 uppgick till 304 Mkr (293) och bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet för året uppgick till -215 Mkr (-131). Resultat efter finansiella poster uppgick till 769 Mkr (-116). I finansiella poster ingick utdelning från dotterbolag med 1 024 Mkr (–). Av bokslutsdispositionerna utgör 2 240 Mkr (2 104) koncernbidrag. Årets resultat uppgick till 2 473 Mkr (1 243).

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

**UTFALL 2022: 56%** [1]

[1] Baserat på antal utestående aktier.

**Förslag till disposition av bolagets vinst**

| **Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:** | |
|---|---|
| Överkursfond | 2 308 208 948 |
| Balanserat resultat | 2 086 114 462 |
| Årets resultat | 2 473 891 537 |
| **Summa** | **6 868 214 947** |
| | |
| **Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel och fria fonder disponeras enligt följande:** | |
| Utdelning, 287 451 746 aktier á 4,00 kr [1] | 1 149 806 984 |
| Balanseras i ny räkning [2] | 5 718 407 963 |
| **Summa** | **6 868 214 947** |

[1] I moderbolaget finns 296 049 730 registrerade aktier per den 2 februari 2023, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgår till 287 451 746.
[2] Varav till överkursfond. 2 308 208 948



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

## Resultaträkning – Koncernen

| Mkr | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 3,4 | 61 923 | 58 923 |
| Kostnader för produktion | 11 | -56 345 | -53 022 |
| **Bruttoresultat** | | **5 578** | **5 901** |
| | | | |
| Försäljnings- och administrationskostnader | 11 | -3 286 | -3 300 |
| Övriga rörelseintäkter | 6 | 279 | 391 |
| Övriga rörelsekostnader | 7 | -34 | -17 |
| **Rörelseresultat** | 4,8,9,10,19,37 | **2 537** | **2 975** |
| | | | |
| Finansiella intäkter | | 103 | 94 |
| Finansiella kostnader | | -220 | -167 |
| **Finansnetto** | 12 | **-117** | **-73** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **2 440** | **2 902** |
| | | | |
| Skatt | 14 | -609 | -525 |
| **Årets resultat** | | **1 831** | **2 377** |
| | | | |
| **Årets resultat hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets ägare | | 1 832 | 2 377 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | -1 | 0 |
| **Årets resultat** | | **1 831** | **2 377** |
| | | | |
| Resultat per aktie före och efter utspädning, kr | 15 | 6,27 | 8,05 |

## Rapport över totalresultat – Koncernen

| Mkr | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Årets resultat** | | **1 831** | **2 377** |
| | | | |
| **Övrigt totalresultat** | | | |
| **Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat** | | | |
| Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter | | 210 | 184 |
| Årets förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar | | 2 | 5 |
| Andelar i joint ventures övrigt totalresultat | | 19 | – |
| Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar överfört till årets resultat | | – | -2 |
| Skatt hänförligt till poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat | 14 | -1 | -1 |
| **Årets övrigt totalresultat** | | **230** | **189** |
| **Årets totalresultat** | | **2 061** | **2 566** |
| | | | |
| **Årets totalresultat hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets ägare | | 2 062 | 2 566 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | -1 | 0 |
| **Årets totalresultat** | | **2 061** | **2 566** |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## Balansräkning – Koncernen

| Mkr | Not | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 16 | 3 976 | 3 769 |
| Materiella anläggningstillgångar | 17, 37 | 8 310 | 7 674 |
| Förvaltningsfastigheter | 18, 37 | 57 | 55 |
| Andelar i joint ventures | 19 | 2 474 | 2 327 |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 22,35,36 | 67 | 55 |
| Räntebärande långfristiga fordringar | 21,35,36 | 1 233 | 1 208 |
| Uppskjutna skattefordringar | 14 | 180 | 174 |
| Övriga långfristiga fordringar | 23 | 58 | 109 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **16 355** | **15 371** |
| | | | |
| Projekt- och exploateringsfastigheter | 24, 37 | 19 178 | 16 258 |
| Varulager | 25 | 1 341 | 1 318 |
| Kundfordringar | 26,35,36 | 8 454 | 7 802 |
| Räntebärande kortfristiga fordringar | 21,35,36 | 304 | 342 |
| Skattefordringar | | 37 | 15 |
| Upparbetade men ej fakturerade intäkter | 27 | 2 381 | 1 578 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 28 | 479 | 483 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 23 | 776 | 1 052 |
| Likvida medel | 35,36 | 1 506 | 2 951 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **34 456** | **31 799** |
| **Summa tillgångar** | | **51 811** | **47 170** |
| | | | |
| **Eget kapital** | 29 | | |
| Aktiekapital | | 1 584 | 1 584 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 2 576 | 2 576 |
| Reserver | | 205 | -25 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 9 403 | 9 546 |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare** | | **13 768** | **13 681** |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 18 | 1 |
| **Summa eget kapital** | | **13 786** | **13 682** |
| | | | |
| **Skulder** | | | |
| Räntebärande långfristiga skulder | 30,35,36 | 7 865 | 5 281 |
| Räntebärande långfristiga skulder, projektfinansiering | 30,35,36 | 440 | 346 |
| Övriga långfristiga skulder | 33,35 | 306 | 272 |
| Uppskjutna skatteskulder | 14 | 487 | 321 |
| Avsättningar | 32 | 1 197 | 1 313 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **10 295** | **7 533** |
| | | | |
| Räntebärande kortfristiga skulder | 30,35,36 | 1 887 | 2 386 |
| Räntebärande kortfristiga skulder, projektfinansiering | 30,35,36 | 9 902 | 7 003 |
| Leverantörsskulder | 35,36 | 5 131 | 4 992 |
| Skatteskulder | | 186 | 178 |
| Fakturerade men ej upparbetade intäkter | 27 | 4 033 | 4 356 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 34 | 3 937 | 4 258 |
| Övriga kortfristiga skulder | 33,35 | 1 929 | 2 542 |
| Avsättningar | 32 | 236 | 240 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **27 130** | **25 955** |
| **Summa skulder** | | **37 226** | **33 488** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **51 811** | **47 170** |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## 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 2021-01-01** | 1 584 | 2 576 | -388 | -6 | 8 496 | 12 442 | 1 | 12 448 |
| **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 |
| | | | | | | | | |
| **Ingående eget kapital 2022-01-01** | 1 584 | 2 576 | -24 | -1 | 9 546 | 13 681 | 1 | 13 682 |
| **Årets totalresultat** | | | | | | | | |
| Årets resultat | | | | | 1 832 | 1 832 | -1 | 1 831 |
| Årets övrigt totalresultat | | | 210 | 20 | | 230 | 0 | 230 |
| **Årets totalresultat** | | | **210** | **20** | **1 832** | **2 062** | **-1** | **2 061** |
| | | | | | | | | |
| **Tillskott från och värdeöverföringar till ägare** | | | | | | | | |
| Utdelning kontant | | | | | -1 475 | -1 475 | | -1 475 |
| Återköp av egna aktier | | | | | -500 | -500 | | -500 |
| Förvärv av delägda bolag, ej bestämmande inflytande sedan tidigare | | | | | | – | 18 | 18 |
| **Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare** | – | – | – | – | -1 975 | -1 975 | 18 | -1 957 |
| **Utgående eget kapital 2022-12-31** | 1 584 | 2 576 | 186 | 19 | 9 403 | 13 768 | 18 | 13 786 |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## Kassaflödesanalys – Koncernen

| Mkr | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | 44 | | |
| Resultat före skatt | | 2 440 | 2 902 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 443 | 1 548 |
| Betald skatt | | -618 | -358 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital** | | **3 264** | **4 092** |
| | | | |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av projekt- och exploateringsfastigheter | | -2 584 | -1 718 |
| Ökning (-)/Minskning (+) av varulager | | -163 | 13 |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -773 | 190 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -1 400 | 240 |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | **-4 920** | **-1 275** |
| | | | |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-1 656** | **2 818** |
| | | | |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Förvärv av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel | | -132 | -202 |
| Avyttring av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel | | 46 | – |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar | | -67 | -53 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -1 380 | -1 028 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | | 215 | 372 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter | | – | 78 |
| Förvärv av finansiella tillgångar | | -623 | -1 887 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | | 336 | 954 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-1 605** | **-1 766** |
| | | | |
| **Kassaflöde före finansiering** | | **-3 186** | **1 052** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Upptagna lån | | 4 980 | 3 142 |
| Amortering av lån | | -1 884 | -4 253 |
| Upptagna obligationslån | | 301 | 2 247 |
| Amortering obligationslån | | -300 | -1 750 |
| Amortering av leasingskuld | | -650 | -622 |
| Upptagna lån svenska bostadsrättsföreningar | | 5 071 | 4 177 |
| Amortering av lån svenska bostadsrättsföreningar | | -2 586 | -1 795 |
| Förändring av emitterade företagscertifikat | | -1 000 | 1 000 |
| Utbetald utdelning till moderbolagets ägare | | -1 475 | -1 327 |
| Återköp av egna aktier | | -500 | – |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **1 957** | **897** |
| | | | |
| **Årets kassaflöde** | | **-1 472** | **1 949** |
| Likvida medel vid årets början | | 2 951 | 968 |
| Valutakursdifferens i likvida medel | | 27 | 24 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **1 506** | **2 951** |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

## Resultaträkning – Moderbolaget

| Mkr | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 4 | 304 | 293 |
| Administrationskostnader | 9,10 | -520 | -425 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 | 1 |
| **Rörelseresultat** | | **-215** | **-131** |
| | | | |
| **Resultat från finansiella poster** | 12 | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 1 024 | 63 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | | 2 | 1 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -42 | -49 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **769** | **-116** |
| | | | |
| Bokslutsdispositioner | 13 | 2 138 | 1 638 |
| **Resultat före skatt** | | **2 907** | **1 522** |
| | | | |
| Skatt | 14 | -434 | -279 |
| **Årets resultat** [1] | | **2 473** | **1 243** |

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



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## Balansräkning – Moderbolaget

| Mkr | Not | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Immateriella anläggningstillgångar** | 16 | 3 | 4 |
| **Materiella anläggningstillgångar** | 17 | 2 | 1 |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 42 | 11 749 | 11 728 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 35 | 0 | 0 |
| Uppskjuten skattefordran | 14 | 94 | 140 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **11 843** | **11 868** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **11 848** | **11 873** |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kundfordringar | 26,35,36 | 1 | 0 |
| Fordringar koncernföretag | 35 | 2 274 | 2 271 |
| Aktuella skattefordringar | | - | 12 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 23 | 3 | 2 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 28 | 11 | 9 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **2 289** | **2 294** |
| | | | |
| Kassa och bank | 35 | 0 | 0 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **2 289** | **2 294** |
| **Summa tillgångar** | | **14 137** | **14 167** |
| | | | |
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | 29 | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 1 584 | 1 584 |
| Reservfond | | 300 | 300 |
| | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Överkursfond | | 2 308 | 2 308 |
| Balanserat resultat | | 2 087 | 2 819 |
| Årets resultat | | 2 473 | 1 243 |
| **Summa eget kapital** | | **8 752** | **8 254** |
| | | | |
| **Obeskattade reserver** | 43 | **3 292** | **3 190** |
| | | | |
| **Avsättningar** | | | |
| Övriga avsättningar | 32 | 43 | 45 |
| **Summa avsättningar** | | **43** | **45** |
| | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | 30,35 | 1 500 | 2 281 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **1 500** | **2 281** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | 35 | 20 | 20 |
| Skulder till koncernföretag | 35 | 375 | 269 |
| Aktuella skatteskulder | | 81 | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 33 | 8 | 9 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 34 | 68 | 99 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **550** | **397** |
| **Summa skulder** | | **2 050** | **2 678** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **14 137** | **14 167** |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## 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 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 |
| | | | | | | | |
| **Ingående eget kapital 2022-01-01** | 1 584 | 300 | - | 2 308 | 2 819 | 1 243 | 8 254 |
| Årets resultat och totalresultat | | | | | | 2 473 | 2 473 |
| **Årets totalresultat** | - | - | - | - | - | 2 473 | 2 473 |
| | | | | | | | |
| Vinstdisposition | | | | | 1 243 | -1 243 | - |
| Lämnad utdelning | | | | | -1 475 | | -1 475 |
| Återköp av egna aktier | | | | | -500 | | -500 |
| **Utgående eget kapital 2022-12-31** | 1 584 | 300 | - | 2 308 | 2 087 | 2 473 | 8 752 |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## Kassaflödesanalys – Moderbolaget

| Mkr | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | 44 | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 769 | -116 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | -1 | -60 |
| Betald skatt | | -254 | -221 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital** | | **474** | **-397** |
| | | | |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | 2 | 30 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -26 | -3 |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | **-24** | **27** |
| | | | |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **450** | **-370** |
| | | | |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Lämnade aktieägartillskott | | -105 | -62 |
| Förvärv av materiella tillgångar | | -1 | 0 |
| Avyttring av immateriella tillgångar | | - | 38 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | | - | 550 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-106** | **526** |
| | | | |
| **Kassaflöde före finansiering** | | **344** | **156** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 2 265 | 1 649 |
| Lämnade koncernbidrag | | -161 | -62 |
| Amortering av lån | | -473 | -416 |
| Utbetald utdelning | | -1 475 | -1 327 |
| *Återköp av egna aktier* | | -500 | - |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-344** | **-156** |
| | | | |
| **Årets kassaflöde** | | **0** | **0** |
| Likvida medel vid årets början | | 0 | 0 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **0** | **0** |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

# Noter


| | | |
|---|---|---|
| Not 1 | Redovisningsprinciper | 98 |
| Not 2 | Viktiga uppskattningar och bedömningar | 107 |
| Not 3 | Intäkter | 108 |
| Not 4 | Rörelsesegment | 110 |
| Not 5 | Förvärv av rörelse | 113 |
| Not 6 | Övriga rörelseintäkter | 113 |
| Not 7 | Övriga rörelsekostnader | 113 |
| Not 8 | Statliga stöd | 114 |
| Not 9 | Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar | 114 |
| Not 10 | Arvode och kostnadsersättning till revisorer | 117 |
| Not 11 | Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag | 117 |
| Not 12 | Finansnetto | 117 |
| Not 13 | Bokslutsdispositioner | 118 |
| Not 14 | Skatter | 118 |
| Not 15 | Resultat per aktie | 119 |
| Not 16 | Immateriella anläggningstillgångar | 120 |
| Not 17 | Materiella anläggningstillgångar | 123 |
| Not 18 | Förvaltningsfastigheter | 125 |
| Not 19 | Andelar i joint ventures | 125 |
| Not 20 | Gemensam verksamhet | 127 |
| Not 21 | Räntebärande fordringar | 128 |
| Not 22 | Värdepappersinnehav | 128 |
| Not 23 | Övriga fordringar | 128 |
| Not 24 | Projekt- och exploateringsfastigheter | 128 |
| Not 25 | Varulager | 128 |
| Not 26 | Kundfordringar | 128 |
| Not 27 | Entreprenaduppdrag | 129 |
| Not 28 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 129 |
| Not 29 | Eget kapital | 130 |
| Not 30 | Räntebärande skulder | 131 |
| Not 31 | Pensioner | 132 |
| Not 32 | Avsättningar | 132 |
| Not 33 | Övriga skulder | 134 |
| Not 34 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 134 |
| Not 35 | Klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder | 134 |
| Not 36 | Finansiella risker och finanspolicy | 137 |
| Not 37 | Leasing | 144 |
| Not 38 | Investeringsåtagande | 144 |
| Not 39 | Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och eventualtillgångar | 145 |
| Not 40 | Disposition av bolagets vinst | 145 |
| Not 41 | Närstående | 145 |
| Not 42 | Koncernföretag | 147 |
| Not 43 | Obeskattade reserver | 150 |
| Not 44 | Kassaflödesanalys | 150 |
| Not 45 | Uppgifter om moderbolaget | 151 |
| Not 46 | Väsentliga händelser efter balansdagen | 151 |




Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## 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 rapportering 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 31 mars 2023. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 4 maj 2023.

**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 2022**
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 har tillämpats i Peabkoncernen från och med 1 januari 2022 utan omräkning av jämförelseperioder, men med omräkning av öppna kontrakt den 1 januari 2022. Denna ändring medförde ingen omräkning av öppna kontrakt per 1 januari 2022 och har inte medfört några väsentliga effekter på nya kontrakt för Peabkoncernen.

Övriga ändrade IFRS med tillämpning från och med 2022 har inte påverkat koncernens finansiella rapporter.

**Kommande ändringar av redovisningsprinciper**
**Nya IFRS och tolkningar som ännu inte börjat tillämpas**
Ett antal nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar har publicerats vilka träder i kraft 2023 och senare.
***Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (upplysningar om redovisningsprinciper)***

Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 avseende upplysning om betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav på att upplysa om väsentliga redovisningsprinciper. Samtidigt uppdaterar IASBs Practice Statement 2 Making Materiality Judgements med vägledning och exempel som är avsedda att lösutrera tillämpningen av väsentlighetskriteriet på upplysningar om redovisningsprinciper. Syftet är att åstadkomma en reell förändring i praxis mot bättre, mer effektiv kommunikation i finansiella rapporter. Ändringen i praxis förväntas inte bara öka nyttan av upplysningar om redovisningsprinciper utan även att reducera textmängden i framtida årsredovisningar. Ändringarna ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten. EU har godkänt ändringarna.

Ändringarna innebär att Peab kommer att se över beskrivna redovisningsprinciper utifrån dessa ändringar.

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 tillgenheter. 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 tillgenheter. 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.



Transaktion 09222115557490057368 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



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

**Koncernredovisningsprinciper**
**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 tillgenheter. 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. I övrigt totalresultat redovisas koncernens andel av den säkringsredovisning som tillämpas för kassaflödessäkring av ränterisk som sker via ränteswapper för joint ventures låneskulder.

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 rösterna. 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 bedöms från fall till fall utifrån villkor i respektive avtal. I vissa fall redovisas utställda säljoptioner enligt den så kallade "Anticipated Acquisition Method". Denna metod 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 löseunpris. Efterföljande förändringar i skuldens värde redovisas i årets resultat, hänförligt till moderbolagets ägare. I vissa fall, beroende på villkor i avtalet, redovisas innehav utan bestämmande inflytande fram till att optionen förfaller.

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 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 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 an budsförutsättningarna 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 projektens 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



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



Transaktion 09222115557490057368 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

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 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, villkorad köpeskilling 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



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



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

**Klassificering och efterföljande värdering av finansiella tillgångar**
Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat 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 respektive negativt verkligt värde per balansdagen redovisas som tillgångar respektive skulder 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.

***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 avseende bitumen;

- För derivat som är identifierade som kassaflödessäkringar redovisas effektiv del av periodens orealiserade värdeförändring i säkringsreserven via övrigt totalresultat. Säkringsresultatet inkluderas härefter i varulagrets anskaffningsvärde och påverkar resultatposten kostnader för produktion. Eventuell ineffektiv del av derivatets värdeförändring redovisas direkt i resultatet.
- För derivat ingångna efter 1 oktober 2022 identifierade som verkligt-värde säkringar redovisas periodens värdeförändring i resultatet och effektiv del av säkringsresultatet justerar det redovisade värdet av varulager och redovisas i resultatet. Justeringen av varulagrets värde påverkar resultatposten kostnader för produktion.

Peab har även haft derivat för att säkra gas och har aktuella kontrakt för att säkra inköp av olika oljor. Säkringsredovisning tillämpas inte för dessa derivat vilket innebär att förändringarna i derivatens verkliga värden redovisas direkt i resultatet som kostnad för produktion inom rörelseresultatet för den period då de uppkommer.

***Säkring av valutarisk***
Koncernen använder, från tid till annan, valutaterminer för att säkra valutarisk vid inköp i utländsk valuta. Terminerna värderas då till verkligt värde i balansräkningen och periodens värdeförändring redovisas i resultaträkningen som finansiell post.

***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 som identifierats för säkringsredovisning 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



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



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

Redovisningsprinciper framgår i övrigt nedan under "Materiella anläggningstillgångar".

**Förvaltningsfastigheter**
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som klassificeras som anläggningstillgångar vilka innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter, i likhet med driftsfastigheter, redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Redovisningsprinciper framgår i övrigt nedan under "Materiella anläggningstillgångar".
Upplysningar lämnas om verkligt värde av förvaltningsfastigheterna. Värderingen bygger på en intern värderingsmodell. Som ett komplement till denna värdering inhämtas även årliga externa marknadsvärderingar för ett antal av objekten. Extern värdering av fastigheterna sker vart tredje år.

**Projekt- och exploateringsfastigheter**
Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas bland omsättningstillgångar och består av råmark och saneringsfastigheter för framtida exploatering, bebyggda fastigheter för projektutveckling, förädling och därefter försäljning, pågående arbeten avseende 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 ned*skrivningsbehov 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:



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



| | |
|---|---|
| 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. Nyttjanderätten skrivs av linjärt från inledningsdatumet till i normalfallet leasingperiodens slut. I de fall då anskaffningsvärdet för nyttjanderätten återspeglar att en option att köpa den underliggande tillgången kommer att nyttjas skrivs tillgången av över den underliggande tillgångens nyttjandeperiod.

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 kassa*genererande enhetens redovisade värde, eftersom nyttjandevärdet reduce*ras 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.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

**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.

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.

**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 2021.

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 upprättade 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.

***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.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## 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. Peabs verksamhet är även exponerad för risker kopplade till miljö och klimat. För mer information se avsnitt Risker och riskhantering i Förvaltningsberättelsen samt Klimatrisker och möjligheter enligt TCFD på sid 51.

För information hur förändringar i viktiga variabler påverkar koncernens resultat, se känslighetsanalysen i Risker och riskhantering i Förvaltningsberättelsen.

**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 3 309 Mkr (3 112). Av goodwillvärdet är 2 776 Mkr (2 640) relaterat till affärsområde Industri varav 1 397 Mkr tillkom i samband med förvärv av den nordiska beläggnings- och ballastverksamheten i april 2020.

Vid beräkning av kassagenererande enheters återvinningsvärde för bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov på goodwill, har flera antaganden om framtida förhållanden och uppskattningar av parametrar gjorts. En redogörelse av dessa återfinns i not 16. Som förstås av beskrivningen i not 16 skulle förändringar utöver vad som rimligt kan förväntas under 2023 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 även om beläggnings- och ballastverksamheten under 2022 har påverkats av de höga energi- och bränslekostnaderna, vilka inte fullt ut har kunnat kompenseras i prissättningen till kund. Peabs bedömning är fortsatt 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 19 178 Mkr (16 258), varav 18 846 Mkr (15 932) avser ägda tillgångar och 332 Mkr (326) 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 består 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. Peabs bedömning är att det inte föreligger någon betydande risk för en väsentlig nedskrivning av fastighetsvärdena under kommande räkenskapsår. För mer information om projekt- och exploateringsfastigheter se not 24.

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

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

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

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

**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 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## Not 3 Intäkter

| Koncernen Jan-dec 2022, Mkr | Bygg | Anläggning | Industri | Projektutveckling | Koncerngemensamt | Elimineringar | Koncernen Segment | Skillnader i redovisningsprinciper [1] | Koncernen IFRS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Fördelning av intäkter – externt/internt** | | | | | | | | | |
| Extern försäljning | 23 436 | 13 536 | 17 465 | 8 638 | 61 | | 63 135 | -1 202 | 61 933 |
| Intern försäljning | 5 564 | 1 429 | 3 968 | 23 | 1 471 | -12 455 | – | – | – |
| **Summa** | **28 999** | **14 965** | **21 433** | **8 661** | **1 532** | **-12 455** | **63 135** | **-1 202** | **61 933** |
| **Fördelning per land** | | | | | | | | | |
| Sverige | 20 846 | 13 309 | 13 099 | 5 924 | 1 204 | -10 136 | 44 243 | -1 297 | 42 946 |
| Norge | 4 546 | 1 656 | 2 262 | 738 | 173 | -802 | 8 573 | 392 | 8 965 |
| Finland | 3 998 | | 5 042 | 1 998 | 154 | -1 512 | 9 290 | -297 | 8 993 |
| Danmark | | | 1 015 | | 1 | -2 | 1 014 | | 1 014 |
| Övrigt | | | 15 | | | | 15 | | 15 |
| **Summa** | **28 999** | **14 965** | **21 433** | **8 661** | **1 532** | **-12 455** | **63 135** | **-1 202** | **61 933** |
| **Fördelning per kundtyp** | | | | | | | | | |
| Offentliga kunder | 10 102 | 10 263 | 6 377 | 17 | 46 | | 26 905 | | 26 905 |
| Privata kunder | 13 333 | 3 173 | 11 088 | 8 621 | 15 | | 36 230 | -1 202 | 35 028 |
| Interna kunder | 5 564 | 1 429 | 3 968 | 23 | 1 471 | -12 455 | – | – | – |
| **Summa** | **28 999** | **14 965** | **21 433** | **8 661** | **1 532** | **-12 455** | **63 135** | **-1 202** | **61 933** |
| **Fördelning per tidpunkt** | | | | | | | | | |
| Vid en tidpunkt | 26 | 15 | 6 915 | 1 373 | 79 | -1 221 | 7 178 | 5 566 | 12 744 |
| Över tid | 28 957 | 14 940 | 13 338 | 7 195 | 1 377 | -9 980 | 55 127 | -6 768 | 48 358 |
| Hyresintäkter [2] | 16 | 10 | 2 180 | 93 | 186 | -1 854 | 830 | | 830 |
| **Summa** | **28 999** | **14 965** | **21 433** | **8 661** | **1 532** | **-12 455** | **63 135** | **-1 202** | **61 933** |
| **Fördelning typ av intäkt** | | | | | | | | | |
| Entreprenaduppdrag | 28 957 | 14 940 | 13 338 | 7 195 | 97 | -8 400 | 55 127 | -6 768 | 48 358 |
| Försäljning av varor | | | 5 383 | | | -873 | 4 510 | | 4 510 |
| Försäljning av fastighetsprojekt | 5 | | | 1 343 | | | 1 348 | 5 566 | 6 914 |
| Transporttjänster | | | 1 327 | | | -281 | 1 046 | | 1 046 |
| Administrativa tjänster | | | | | 1 180 | -1 180 | – | | – |
| Hyresintäkter [2] | 16 | 10 | 2 180 | 93 | 186 | -1 854 | 830 | | 830 |
| Övrigt | 21 | 15 | 195 | 30 | 79 | -67 | 264 | | 264 |
| **Summa** | **28 999** | **14 965** | **21 433** | **8 661** | **1 532** | **-12 455** | **63 135** | **-1 202** | **61 933** |

[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 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

| Koncernen Jan-dec 2021, Mkr | Bygg | Anläggning | Industri | Projekt-utveckling | Koncern-gemensamt | Eliminering | Koncernen Segment | Skillnader i redovisnings-principer [4] | 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 | 7 601 | 1 083 | -7 930 | 52 328 | -6 862 | 45 466 |
| Hyresintäkter [3] | 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* [3] | *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** |

[4] Avser skillnaderna i redovisningsprinciper avseende egenutvecklade bostadsprojekt. I segmentsredovisningen redovisas intäkterna över tid medan i redovisning enligt IFRS vid tillträdestidpunkten.
[3] 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 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



**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 2022-12-31, Mkr | Kommande räkenskapsår | Nästkommande räkenskapsår | Därefter | Summa |
|---|---|---|---|---|
| Bygg | 19 501 | 7 430 | 2 133 | 29 064 |
| Anläggning | 8 182 | 3 836 | 1 921 | 13 939 |
| Industri | 3 241 | 956 | 76 | 4 273 |
| Projektutveckling | 3 933 | 1 234 | 280 | 5 447 |
| Elimineringar | -6 068 | -2 011 | -255 | -8 334 |
| **Summa, segmentsredovisning** | **28 789** | **11 445** | **4 155** | **44 389** |
| Justering bostäder | 2 266 | 2 148 | 231 | 4 645 |
| **Summa, IFRS** | **31 055** | **13 593** | **4 386** | **49 034** |

| 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** |

## 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 Peabs 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 redovisningen 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 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



**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 tolv regioner i Sverige, tre i Norge och två i Finland. Specialiserade bostadsproducerande enheter finns i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen. Byggserviceverksamheten är en rikstäckande organisation i Sverige med fokus på storstadsområdena. Övriga regioner bedriver alla typer av byggprojekt inom sitt geografiska område.
- **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 biträder 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, 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 | Elimination | Koncernen Segment | Skillnader i redovisnings-principer [4] | Koncernen IFRS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Extern försäljning | 23 435 | 13 536 | 17 465 | 8 638 | 61 | | 63 135 | -1 202 | 61 933 |
| Intern försäljning | 5 564 | 1 429 | 3 968 | 23 | 1 471 | -12 455 | – | | – |
| **Summa intäkter** | **28 999** | **14 965** | **21 433** | **8 661** | **1 532** | **-12 455** | **63 135** | **-1 202** | **61 933** |
| Rörelsekostnader | -28 398 | -14 512 | -20 866 | -7 538 | -1 732 | 12 397 | -60 649 | 1 018 [3] | 59 631 |
| Övriga rörelseintäkter | 32 | 48 | 205 | 5 | 3 | -14 | 279 | | 279 |
| *Övriga rörelsekostnader* | *-4* | *-7* | *-25* | *-1* | *-1* | *14* | *-24* | | *-24* |
| **Rörelseresultat** | **629** | **494** | **747** | **1 127** | **-198** | **-58** | **2 741** | **-184** | **2 557** |
| **Rörelsemarginal, %** | **2,2** | **3,3** | **3,5** | **13,0** | | | **4,3** | | **4,1** |
| Finansiella intäkter | | | | | | | 103 | | 103 |
| Finansiella kostnader | | | | | | | -174 | -46 [3] | -220 |
| **Resultat före skatt** | | | | | | | **2 670** | **-230** | **2 440** |
| Skatt | | | | | | | -633 | 24 | -609 |
| **Årets resultat** | | | | | | | **2 037** | **-206** | **1 831** |
| Avskrivningar | -24 | -60 | -1 132 | -6 | -69 | -2 | -1 293 | -364 | -1 657 |
| Nedskrivningar inom rörelseresultatet | -2 | -3 | -31 | -20 | 0 | 0 | -56 | | -56 |
| Realisationsvinster/förluster | 7 | 24 | 146 | 8 | 0 | -2 | 183 | | 183 |
| Övriga väsentliga icke kassaflödespåverkande poster | 57 | 6 | 85 | 54 | -30 | -23 | 149 | -62 | 87 |
| | | | | | | | | | |
| Sysselsatt kapital (UB) | -1 746 | 54 | 10 807 | 15 632 | | 253 [4] | 25 000 | 8 590 | 33 590 |
| Balansomslutning | | | | | | | 43 220 | 7 791 [3] | 51 011 |
| Eget kapital | | | | | | | 14 978 | -1 192 | 13 786 |
| Soliditet, % | | | | | | | 34,7 | | 27,0 |
| Nettoskuld | | | | | | | 6 899 | 9 782 | 16 681 |
| Kassaflöde före finansiering | -79 [4] | -114 [3] | -518 [3] | -690 [4] | | -554 [3] | -1 955 | -1 204 | -3 159 |

[4] För mer information om fördelning av intäkts- och resultatposter se not 3 samt avsnitt Översikt affärsområden och koncerngemensamma funktioner i Förvaltningsberättelsen.
[3] Avser IFRS 16, tillkommande leasing 36 Mkr samt bostadsprojekt 982 Mkr.
[3] Avser IFRS 16, tillkommande leasing -46 Mkr.
[4] Ej fördelat sysselsatt kapital.
[3] Fördelas på IFRS 16, tillkommande leasing 1 719 Mkr samt bostadsprojekt 6 072 Mkr.
[4] Avser operativt kassaflöde. För definition, se avsnitt Alternativa nyckeltal och definitioner.
[3] Ej fördelat kassaflöde.

**Kommentarer till tabellerna**
Koncernens nettoomsättning enligt segmentsredovisning ökade under 2022 med fem procent och uppgick till 63 135 Mkr (60 026). Justerat för *förvärvade och avyttrade enheter samt valutakurseffekter ökade omsättningen med fyra procent.* Av nettoomsättningen avsåg 18 892 Mkr (17 298) försäljning och produktion utförd utanför Sverige. Rörelseresultatet för 2022 enligt segmentsredovisning uppgick till 2 741 Mkr (3 098) och rörelsemarginalen minskade till 4,3 procent (5,2). Under 2021 och 2022 har det skett kraftiga prisökningar på material och energi. Koncernen har till största delen kunnat hantera prisökningarna samt leveransstörningar genom anpassningar och effektiviseringar, men då koncernen inte fullt ut fått täckning för kostnadsökningarna har det haft en negativ påverkan på rörelsemarginalen. Under föregående år ingick återbetalning av AGS-premier om 179 Mkr redovisade inom Koncerngemensamt.

I affärsområde Bygg ökade nettoomsättningen med sju procent till 28 999 Mkr (26 980). Rörelseresultatet uppgick till 629 Mkr (711) och rörelsemarginalen uppgick till 2,2 procent (2,6). Affärsområde Anläggning ökade nettoomsättningen med *sex procent till 14 965 Mkr (14 180)* och rörelsemarginalen uppgick till 3,3 procant (3,3). I affärsområde Industri ökade nettoomsättningen med 14 procent och uppgick 21 433 Mkr (18 787). Rörelseresultatet uppgick till 747 Mkr (938) och rörelsemarginalen till 3,5 procent (5,0). Beläggning hade ett lägre rörelseresultat till följd av ökade energi- och bränslekostnader som inte har kunnat kompenseras fullt ut till kund, framförallt i Norge, Finland och Danmark. Även Ballast hade en lägre lönsamhet i jämförelse med föregående år, medan övriga produktområden inom affärsområde Industri uppvisade en förbättrad lönsamhet. Nettoomsättningen minskade i affärsområde Projektutveckling och uppgick till 8 661 Mkr (9 497). Rörelseresultatet uppgick till 1 127 Mkr (1 237) och rörelsemarginalen uppgick till 13,0 procent (13,0).

**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** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** |
| Extern försäljning | 42 946 | 41 458 | 8 965 | 7 598 | 8 993 | 9 055 | 1 014 | 790 | 15 | 22 | 61 933 | 58 923 |
| Immateriella- och materiella anläggningstillgångar, förvaltningsfastigheter samt andelar i joint ventures | 9 515 | 9 129 | 1 926 | 1 573 | 3 061 | 2 839 | 315 | 284 | 0 | 0 | 14 817 | 13 825 |

| | Sverige | | Norge | | Finland | | Danmark | | Summa [1] | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Moderbolaget, Mkr** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** |
| Nettoomsättning | 253 | 243 | 23 | 23 | 27 | 26 | 1 | 1 | 304 | 293 |

[1] Inkluderat i Koncerngemensamt



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

20230609035724

## Not 5 Förvärv av rörelse

**2022**
Den 20 december 2022 förvärvade Peab 90,4 procent av aktierna i anläggningsföretaget Arne Olav Lund A/S med bas i Larvik. Bolaget utför uppdrag i hela östra Norge inom produktion och upprustning av vägar, vatten och avlopp samt mark- och terrängarbeten.

Den 1 juli 2022 förvärvade Peab även 100 procent av aktierna i Asfalti-System Oy. Asfaltti-System Oy är ett företag i Kouvola i södra Finland med verksamhet inom komponenttillverkning och underhåll till asfalt- och betongindustrin.

Ovanstående förvärv under 2022 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 7 Mkr till koncernens intäkter och -1 Mkr till koncernens resultat under 2022. Om förvärven hade inträffat per den 1 januari 2022, skulle dessa förvärv totalt påverkat koncernens intäkter med 410 Mkr och årets resultat med 13 Mkr.

**Effekter av förvärv 2022**
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. Ingen del av goodwillen förväntas vara skattemässigt avdragsgill.

Totalt överförd ersättning uppgick till 170 Mkr.

Under året har även förvärv skett av tillgångar via aktieförvärv (substansförvärv som inte innefattar någon rörelse) vilket medfört ett kassaflöde om -408 Mkr och avser främst projekt- och exploateringsfastigheter med byggrätter i Sverige och Norge.

**De förvärvade företagens nettotillgångar vid förvärvstidpunkten:**

| Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Immateriella anläggningstillgångar | 20 | 59 |
| Materiella anläggningstillgångar | 137 | 189 |
| Projekt- och exploateringsfastigheter samt varulager | 5 | 39 |
| Kundfordringar och övriga rörelsefordringar | 94 | 62 |
| Likvida medel | 18 | 28 |
| Räntebärande skulder | -21 | -36 |
| Räntebärande skulder (leasing) | -67 | -55 |
| Uppskjutna skatteskulder | -30 | -29 |
| Avsättningar | -4 | -5 |
| Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder | -52 | -41 |
| **Netto identifierbara tillgångar och skulder** | 101 | 211 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | -8 | - |
| Koncerngoodwill | 77 | 28 |
| **Överförd ersättning** | 170 | 239 |

**Reglerad ersättning**

| Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Likvida medel | 151 | 230 |
| Villkorad köpeskilling | 19 | - |
| Optionsskuld/säljarrevers | - | 9 |
| **Totalt reglerad ersättning** | 170 | 239 |

**Förvärv efter balansdagen**
Under 2023 har inga väsentliga förvärv gjorts fram till angivandet av dessa finansiella rapporter.

**2021**
Den 1 september 2021 förvärvade Peab 90 procent av aktierna i HGT AS. HGT är totalentreprenör i anläggningsbranschen och har sitt säte i Bergen. Bolaget konsolideras till 100 procent med tillämpning av Anticipated acquisition method, då det finns en put/call option om förvärv av resterande aktier.

Den 1 juli 2021 Peab förvärvade Peab även 100 procent av aktierna i Fraseth AS. Fraseth 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.

Total överförd ersättning uppgick till 239 Mkr.

Under 2021 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.

## Not 6 Övriga rörelseintäkter

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Realisationsvinst vid försäljning av rörelse/joint ventures | 11 | 47 |
| Försäkringsersättning | 18 | 19 |
| Realisationsvinst vid försäljning av anläggningstillgångar | 173 | 128 |
| Statliga bidrag | 1 | - |
| Andelar i joint ventures resultat | 9 | 6 |
| Utbetalning gällande Avtalsgruppsjukförsäkring (AGS) och överskottsmedel | 45 | 179 |
| Övrigt | 8 | 12 |
| **Summa** | 270 | 391 |

## Not 7 Övriga rörelsekostnader

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Realisationsförlust vid försäljning av rörelse | -2 | - |
| Realisationsförlust vid försäljning av anläggningstillgångar | -4 | -4 |
| Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär | -13 | -1 |
| Kostnader för genomförda och ej genomförda förvärv | - | -8 |
| Övrigt | -5 | -4 |
| **Summa** | -24 | -17 |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## Not 8 Statliga stöd

Statliga bidrag relaterade till tillgångar uppgick i koncernen under 2022 till 31 Mkr (2). Bidragen har reducerat tillgångarnas redovisade värden i balansräkningen.

Statliga bidrag som erhållits som ersättningar för kostnader uppgick under 2022 till 23 Mkr (27) och har reducerat kostnaderna i resultaträkningen. Av dessa utgör 21 Mkr (25) ersättning till följd av coronapandemin.

## Not 9 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

**Kostnader för ersättningar till anställda**

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Löner och ersättningar m.m. | 8 510 | 8 340 |
| Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer | 988 | 996 |
| Sociala avgifter | 2 148 | 2 173 |
| **Summa** | 11 647 | 11 509 |

**Medelantalet anställda**

| | Antal anställda 2022 | Varav kvinnor 2022 procent | Antal anställda 2021 | Varav kvinnor 2021 procent |
|---|---|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | | | |
| Sverige | 160 | 53 | 160 | 52 |
| **Delägarföretag** | | | | |
| Sverige | 10 720 | 14 | 10 689 | 13 |
| Norge | 1 906 | 12 | 1 849 | 11 |
| Finland | 1 972 | 15 | 1 926 | 14 |
| Danmark | 284 | 7 | 280 | 8 |
| Polen | 3 | 100 | 3 | 67 |
| **Totalt i delägarföretag** | 14 885 | 14 | 14 747 | 13 |
| **Koncernen** | 15 045 | 14 | 14 907 | 13 |

**Könsfördelning i styrelser och övriga ledande befattningshavare**

| | 2022 Andel kvinnor procent | 2021 Andel kvinnor procent |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| Styrelsen | 45 | 45 |
| Övriga ledande befattningshavare [1] | 20 | 20 |
| **Koncernen** | | |
| Styrelser [2] | 43 | 44 |
| Övriga ledande befattningshavare [3] | 14 | 16 |

[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 2022, Mkr | Styrelse och ledande befattningshavare (16 personer) [1] |
|---|---|
| Löner och andra ersättningar | 39 |
| – varav rörlig ersättning | 1 |
| Pensionskostnader | 17 |
| – varav pensionskostnader från rörlig ersättning | 3 |

[1] Gruppen ledande befattningshavare avser koncernledningen. Under 2022 omfattades gruppen av åtta personer, varav fem personer i moderbolaget och tre personer i andra dotterbolag.

| 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.

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

| Moderbolaget 2022, Mkr | Styrelse och ledande befattningshavare (13 personer) [1] | Övriga anställda | Totalt |
|---|---|---|---|
| Löner och andra ersättningar | 29 | 113 | 142 |
| – varav rörlig ersättning | 0 | 4 | 4 |
| Sociala kostnader | 24 | 65 | 89 |
| – varav pensionskostnader | 11 | 23 | 34 |
| – varav pensionskostnader från rörlig ersättning | 2 | 5 | 7 |

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

| 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.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



**Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare under 2022**

| Kkr | Grundlön/ styrelsearvode | Rörlig ersättning | LTI-program [1] | Övriga förmåner/ ersättningar | Pensions-kostnad | Summa |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Styrelsens ordförande, Anders Runevad | 1 300 | | | | | 1 300 |
| **Övrig styrelse** | | | | | | |
| Karl-Axel Granlund | 700 | | | | | 700 |
| Lars Sköld | 725 | | | | | 725 |
| Fredrik Paulsson | 700 | | | | | 700 |
| Kerstin Lindell | 650 | | | | | 650 |
| Liselott Kilaas | 650 | | | | | 650 |
| Malin Persson | 650 | | | | | 650 |
| Magdalena Gerger | 650 | | | | | 650 |
| **Styrelsearvode, ersättning från moderbolaget** | 6 325 | | | | | 6 325 |
| Verkställande direktör, Jasper Göransson | 8 780 | 876 | - | 558 | 4 891 [2] | 14 886 |
| Andra ledande befattningshavare, ersättning från moderbolaget | 13 068 | 1 300 | - | 968 | 6 029 [3] | 21 336 |
| Andra ledande befattningshavare, ersättning från dotterföretag | 9 000 | 900 | - | 707 | 3 445 [4] | 14 052 |
| **Summa** | 37 893 | 3 076 | - | 3 234 | 14 365 | 56 568 |
| Ersättning från moderbolaget | 28 053 | 2 176 | - | 1 547 | 10 730 | 42 496 |
| Ersättning från dotterföretag | 9 840 | 900 | - | 707 | 3 445 | 14 052 |

[1] För mer information se avsnitt Långsiktigt incitamentsprogram (LTI-program).
[2] Inkluderar avgifter för kapitalförsäkringar med 471 kkr.
[3] Inkluderar avgifter för kapitalförsäkringar med 348 kkr.
[4] Inkluderar avgifter för kapitalförsäkringar med 133 kkr.

**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 | 625 | | | | | 625 |
| 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, Jasper 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 485 kkr.
[3] Inkluderar avgifter för kapitalförsäkringar med 288 kkr.
[4] Inkluderar avgifter för kapitalförsäkringar med 134 kkr.

**Kommentarer till tabellerna**
Rörlig ersättning kan, från tid till annan, erbjudas till VD och andra ledande befattningshavare. Övriga förmåner och ersättningar avser huvudsakligen tjänstebil och semesterersättning. Pensionskostnad avser den kostnad som belastat året. Se not 31 för ytterligare information om pensioner.
År 2021 och 2022 omfattades gruppen ledande befattningshavare av åtta personer, varav fem personer i moderbolaget.

**Styrelsen**
På årsstämman 2022 beslutades att ersättningen till styrelsens ledamöter skulle uppgå till 6 285 kkr (5 775), varav 5 400 kkr (4 950) utgörs av styrelsearvode och 885 kkr (825) utgörs av arvode för utskottsarbete. Arvode för arbete som ordförande i styrelsen har utgått med 1 200 kkr (1 100) och arvode till övriga styrelseledamöter med 4 200 kkr (3 850). Arvode för arbete i ersättningsutskott har utgått med 240 kkr (225), finansutskott med 240 kkr (225) samt arvode för arbete i revisionsutskott med 405 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 2022.

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 2022 kunde maximalt uppgå till 5 256 kkr (4 781) för verkställande direktören och totalt till 13 205 kkr (10 931) för övriga ledande befattningshavare.

Rörlig ersättning regleras året efter intjänandet och kan utbetalas antingen som lön eller placeras som pensionsgrundande 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 pensionsgrundande i finansiellt instrument med koppling till Peabaktien. Avsättning till LTI-program för verksamhetsåret 2022 kunde maximalt uppgå till 3 504 kkr (exklusive sociala avgifter) för verkställande direktören och totalt till 8 803 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, Jasper Göransson, i Peab AB har för 2022 utgått lön och annan ersättning, inräknat förmåner med totalt 9 318 kkr (8 453). Därutöver har för 2022 rörlig ersättning utgått med 876 kkr (4 781). För år 2022 har ingen avsättning för LTI-program gjorts, för år 2021 gjordes avsättning med 2 435 kkr, vilken placerats som pensionsgrundande i en kapitalförsäkring med koppling till Peabaktien. Pensionspremier inklusive avgifter för kapitalförsäkringar har under året uppgått till 4 891 kkr (4 240). 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 premiebestämda.

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 23 704 kkr (22 049). Därutöver har för 2022 rörlig ersättning utgått med 2 200 kkr (10 931), vilka placerats som pensionssparande i kapitalförsäkringar med koppling till Peabaktien alternativt utbetalats kontant. För år 2022 har ingen avsättning för LTI- program gjorts. För år 2021 har avsättning för LTI-program gjorts med 6 508 kkr, vilka placerats som pensionssparande i kapitalförsäkringar med koppling till Peabaktien. Pensionspremier inklusive avgifter för kapitalförsäkringar har under året uppgått totalt till 9 474 kkr (9 250).

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. Pågående LTI-program följer affärsplaneperioden 2021-2023 och riktar sig till cirka 600 av koncernens nyckelpersoner. Programmet omfattar årliga avsättningar av rörelsemarginalmål för koncernen. 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 pensionsgrundande med koppling till Peabaktien alternativt utbetalas som kontant lön. För 2022 har ingen avsättning gjorts för LTI-programmet. För 2021 uppgick kostnaden för LTI-programmet till 109 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 2022 har ingen avsättning till vinstdelningsprogrammet gjorts. För 2021 avsatte Peab 91 Mkr inklusive särskild löneskatt till vinstdelningsprogrammet.

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



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

## Not 10 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| **Ernst & Young AB** | | | | |
| Revisionsuppdrag | 19 | 13 | 5 | 2 |
| Revisionsverksamhet utöver *revisionsuppdraget* | 2 | 2 | 2 | 2 |
| **KPMG AB** | | | | |
| Revisionsuppdrag | – | 5 | – | 3 |
| Övriga tjänster | – | 4 | – | 2 |
| **Summa** | **20** | **23** | **6** | **8** |

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.

## Not 11 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Produktionskostnader [1] | 44 876 | 41 807 |
| Personalkostnader | 12 275 | 12 039 |
| Avskrivningar | 1 657 | 1 625 |
| Nedskrivningar | 56 | 82 |
| Andra rörelsekostnader | 767 | 769 |
| **Summa** | **59 631** | **56 323** |

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

## Not 12 Finansnetto

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter [1] | 84 | 73 |
| Netto valutakursförändringar | – | 7 |
| Utdelningar på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet | 10 | 12 |
| Värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet: | | |
| Onoterade aktier och andelar | – | 1 |
| Värdeförändringar valutaswappar | 9 | 1 |
| **Finansiella intäkter** | **103** | **94** |
| | | |
| Räntekostnader [2][3] | -179 | -128 |
| Netto valutakursförändringar | -6 | – |
| Värdeförändring valutaswappar | 0 | -1 |
| Ökning under året av diskonterade belopp på avsättning för återställningskostnader | -1 | 0 |
| Värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet: | | |
| Onoterade fonder | -8 | -9 |
| Övriga poster | -25 | -29 |
| **Finansiella kostnader** | **-220** | **-167** |
| **Finansnetto** | **-117** | **-73** |

[1] Avser poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.
[2] Avser poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde förutom löpande räntenetton från räntekuponger i räntesvapparna 0 Mkr (-6).
[3] Räntekostnader inkluderar aktiverade räntor med 246 Mkr (139).

**Resultat från andelar i koncernföretag**

| Moderbolaget, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Utdelningar | 1 014 | – |
| Resultat vid likvidation/avyttring av andelar | – | 63 |
| **Summa** | **1 014** | **63** |

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

| Moderbolaget, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter, externa | 0 | 1 |
| Netto valutakursförändringar | 2 | 0 |
| **Summa** | **2** | **1** |

**Räntekostnader och liknande resultatposter**

| Moderbolaget, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Räntekostnader, koncernen [1] | -42 | -49 |
| **Summa** | **-42** | **-49** |

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



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## Not 13 Bokslutsdispositioner

| Moderbolaget, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Förändring i avskrivningar utöver plan, immateriella tillgångar | 1 | 9 |
| Förändring i avskrivningar utöver plan, maskiner och inventarier | 0 | 0 |
| Avsättning periodiseringsfond | -625 | -475 |
| Återföring periodiseringsfond | 522 | – |
| Erhållna koncernbidrag | 2 274 | 2 265 |
| Lämnade koncernbidrag | -34 | -161 |
| **Summa** | **2 138** | **1 638** |

## Not 14 Skatter

***Redovisade i resultaträkningen***

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Aktuell skattekostnad/skatteintäkt** | | |
| Årets skattekostnad | -478 | -423 |
| Justering av skatt hänförlig till tidigare år | -5 | 0 |
| | **-483** | **-423** |
| | | |
| **Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt** | | |
| Temporära skillnader | -104 | 19 |
| Under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag | 19 | 15 |
| Utnyttjande av aktiverat skattevärde i underskottsavdrag | -18 | -159 |
| Skattereduktion investeringar i inventarier | -23 | 23 |
| | **-126** | **-102** |
| **Totalt redovisad skattekostnad i koncernen** | **-909** | **-525** |

| Moderbolaget, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Aktuell skattekostnad/skatteintäkt** | | |
| Årets skattekostnad | -388 | -294 |
| | **-388** | **-294** |
| | | |
| **Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt** | | |
| Temporära skillnader | -46 | 15 |
| | **-46** | **15** |
| **Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget** | **-434** | **-279** |

**Avstämning av effektiv skatt**

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2022 (%) | 2021 | 2021 (%) |
|---|---|---|---|---|
| **Resultat före skatt** | **2 440** | | **2 901** | |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget | -503 | 20,6 | -598 | 20,6 |
| Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag | 6 | -0,2 | 2 | -0,1 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -81 | 3,3 | -82 | 2,8 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 87 | -3,6 | 65 | -2,2 |
| Avdragsgilla/skattepliktiga, ej resultatpåverkande poster | -56 | 2,3 | 27 | -0,9 |
| Utnyttjade ej aktiverade underskottsavdrag | 0 | 0,0 | 1 | 0,0 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -5 | 0,2 | 0 | 0,0 |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | -82 | 3,4 | -5 | 0,2 |
| Effekt nettoresultat joint ventures | 25 | -1,0 | 42 | -1,5 |
| Skattereduktion investeringar i inventarier | – | – | 23 | -0,8 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **-608** | **25,0** | **-525** | **18,1** |

| Moderbolaget, Mkr | 2022 | 2022 (%) | 2021 | 2021 (%) |
|---|---|---|---|---|
| **Resultat före skatt** | **2 907** | | **1 522** | |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget | -599 | 20,6 | -313 | 20,6 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -11 | 0,4 | -4 | 0,3 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 210 | -7,3 | 13 | -0,9 |
| Avdragsgilla/skattepliktiga, ej resultatpåverkande poster | -34 | 1,2 | 25 | -1,7 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **-434** | **14,9** | **-279** | **18,3** |

***Skatt hänförligt till övrigt totalresultat***

| Koncernen, Mkr | Före skatt 2022 | Skatt | Efter skatt | Före skatt 2021 | Skatt | Efter skatt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Årets omräkningsdifferens utländska verksamheter | 210 | – | 210 | 184 | – | 184 |
| Joint ventures övrigt *totalresultat* | 19 | – | 19 | – | – | – |
| Kassaflödessäkringar | 2 | -1 | 1 | 6 | -1 | 5 |
| **Övrigt totalresultat** | **231** | **-1** | **230** | **190** | **-1** | **189** |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



**Redovisade i balansräkningen**
**Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder**

| Koncernen, Mkr | Uppskjuten skattefordran 2022 | Uppskjuten skattefordran 2021 | Uppskjuten skatteskuld 2022 | Uppskjuten skatteskuld 2021 | Netto 2022 | Netto 2021 | Förändringar redovisade i årets resultat 2022 | Förändringar redovisade i årets resultat 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Immateriella anläggningstillgångar | | | -95 | -90 | -95 | -90 | 0 | -5 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | -833 | -794 | -833 | -794 | -15 | 26 |
| Förvaltningsfastigheter | | | -5 | -5 | -5 | -5 | 0 | 0 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 2 | 2 | | | 2 | 2 | 0 | 0 |
| Projekt- och exploateringsfastigheter | | | -1 470 | -1 205 | -1 470 | -1 205 | -253 | -193 |
| Varulager | 5 | | | -1 | 5 | -1 | 6 | 3 |
| Kundfordringar | 18 | 23 | | | 18 | 23 | -5 | -10 |
| Upparbetad ej fakturerad intäkt | 79 | 171 | | | 79 | 172 | -81 | -45 |
| Övriga fordringar | 18 | 74 | | | 18 | 74 | -55 | -16 |
| Räntebärande skulder | 2 083 | 1 553 | | | 2 083 | 1 553 | 521 | 448 |
| Pensionsavsättningar | 207 | 274 | | | 207 | 274 | -67 | 22 |
| Avsättningar | 134 | 146 | | | 134 | 146 | -17 | -30 |
| Fakturerad ej upparbetad intäkt | | | -178 | -92 | -178 | -92 | -86 | -26 |
| Övriga skulder | 302 | 345 | | | 302 | 345 | -43 | -54 |
| Underskottsavdrag | 159 | 153 | | | 159 | 153 | 0 | -144 |
| Periodiseringsfonder | | | -732 | -724 | -732 | -724 | -8 | -102 |
| Säkerhetsreserv | | | -1 | -1 | -1 | -1 | – | 1 |
| Skattereduktion investeringar i inventarier | | 23 | | | – | 23 | -23 | 23 |
| **Skattefordringar/-skulder** | **3 007** | **2 785** | **-3 314** | **-2 912** | **-307** | **-147** | | |
| Kvittning | -2 827 | -2 591 | 2 827 | 2 591 | – | – | | |
| **Netto** | **180** | **194** | **-487** | **-321** | **-307** | **-147** | **-136** | **-101** |

| Moderbolaget, Mkr | Uppskjuten skattefordran 2022 | Uppskjuten skattefordran 2021 | Förändringar redovisade i årets resultat 2022 | Förändringar redovisade i årets resultat 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Pensionsavsättningar | 93 | 134 | -41 | 11 |
| Övriga skulder | 1 | 6 | -5 | 4 |
| **Netto** | **94** | **140** | **-46** | **15** |

**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 2022-12-31 likt 2021-12-31 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 964 Mkr (608). Dessa har inte aktiverats. Skattevärdet av de ej aktiverade underskottsavdragen uppgår till 212 Mkr (134).

För den danska verksamheten finns en osäkerhet kring det framtida utnyttjandet av underskottsavdrag uppgående till 27 Mkr (–). Dessa har inte aktiverats. Skattevärdet av de ej aktiverade underskottsavdragen uppgår till 6 Mkr (–).

**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.

## Not 15 Resultat per aktie

**Resultat per aktie**

| | IFRS 2022 | IFRS 2021 | Segmentsredovisning 2022 | Segmentsredovisning 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare, Mkr | 1 832 | 2 377 | 2 038 | 2 507 |
| Genomsnittligt antal aktier | 292 152 397 | 294 962 746 | 292 152 397 | 294 962 746 |
| Resultat per aktie före och efter utspädning, kr | 6,27 | 8,06 | 6,98 | 8,50 |

**Genomsnittligt antal utestående aktier**

| Antal aktier | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Totalt antal utestående aktier 1 januari | 294 962 746 | 294 962 746 |
| Under året återköpta egna aktier | -7 511 000 | – |
| **Totalt antal utestående aktier 31 december** | **287 451 746** | **294 962 746** |
| **Genomsnittligt antal utestående aktier under året** | **292 152 397** | **294 962 746** |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## Not 16 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 | 3 156 | 222 | 158 | 328 | 309 | 150 | 4 324 |
| Inköp | | | | | 8 | 59 | 67 |
| Inköp via förvärvade företag | 77 | 19 | | | 1 | | 97 |
| Försäljningar och utrangeringar | -20 | -5 | -5 | | -4 | | -34 |
| Omklassificering | | 1 | | -1 | 3 | | 3 |
| *Valutakursdifferens* | 121 | 3 | 12 | 0 | 1 | | 145 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **3 334** | **240** | **166** | **338** | **318** | **209** | **4 602** |
| Ingående avskrivningar | – | -141 | -143 | -121 | -73 | -27 | -511 |
| Försäljningar och utrangeringar | | 5 | 5 | | 4 | | 14 |
| Avskrivningar [1] | | -14 | -4 | -19 | -32 | -18 | -87 |
| Valutakursdifferens | | -2 | -12 | -1 | -2 | | -17 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **–** | **-152** | **-148** | **-141** | **-103** | **-45** | **-801** |
| Ingående nedskrivningar | -44 | – | – | – | – | – | -44 |
| *Försäljningar och utrangeringar* | 20 | | | | | | 20 |
| Årets nedskrivningar [2] | -1 | | | | | | -1 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-25** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **-25** |
| **Utgående redovisat värde** | **3 309** | **88** | **6** | **194** | **215** | **164** | **3 976** |

| | 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** | **158** | **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** | **-148** | **-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** |

[1] Avskrivningar ingår i följande rader i resultaträkningen:

| Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Kostnader för produktion | -41 | -49 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -46 | -34 |
| **Summa** | **-87** | **-83** |

[2] Nedskrivningar ingår i följande rad i resultaträkningen:

| Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Kostnader för produktion | -1 | -22 |
| **Summa** | **-1** | **-22** |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

**Nedskrivningsprövning av goodwill i kassagenererande enheter**
I Peabkoncernens balansräkning per 2022-12-31 ingår goodwill med totalt 3 309 Mkr (3 112). I nedanstående tabell redovisas goodwill per grupp av kassagenererande enheter för vilken goodwill nedskrivningsprövas.

| Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Bygg** | | |
| Bygg Sverige | 76 | 76 |
| Bygg Finland | 72 | 86 |
| Bygg Norge | 188 | 156 |
| **Anläggning** | | |
| Anläggning Sverige | 134 | 125 |
| Anläggning Norge | 80 | 18 |
| **Industri** | | |
| Industri Sverige | 1 416 | 1 416 |
| Industri Finland | 1 324 | 1 201 |
| Industri Norge | 12 | 12 |
| Industri Danmark | 24 | 22 |
| **Projektutveckling** | | |
| Bostadsutveckling Sverige | 14 | 14 |
| Bostadsutveckling Norge | 7 | 7 |
| **Summa** | 3 309 | 3 112 |

**Nedskrivningar av goodwill**
Koncernen har under 2022 gjort nedskrivning av goodwill med 1 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 det inte föreligger någon betydande risk för väsentlig nedskrivning av goodwill kommande räkenskapsår.

**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, räntenivå 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 6,6 procent (7,8) använts, i Norge 8,4 procent (7,8), i Finland 8,6 procent (7,8) och i Danmark 8,3 procent (7,8). Dessa motsvaras av diskonteringsränta före skatt i snitt i Sverige om 8,7 procent (7,9), i Norge 8,5 procent (7,9), i Finland 8,7 procent (7,8) och i Danmark 8,4 procent (7,8).



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



| Moderbolaget 2022, Mkr | Immateriella tillgångar, externt förvärvade: Övriga immateriella tillgångar |
|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 6 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 |
| Ingående avskrivningar | -2 |
| Avskrivningar [1] | -1 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 |
| Utgående redovisat värde | 3 |

| 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 |

[1] Avskrivningar ingår i följande rad i resultaträkningen:

| Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Administrationskostnader | -1 | -1 |
| Summa | -1 | -1 |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## Not 17 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar består av ägda och leasade tillgångar.

| Koncernen, Mkr | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Materiella anläggningstillgångar – ägda | | 6 086 | 5 537 |
| Nyttjanderätter – leasade | 37 | 2 214 | 2 137 |
| Summa | | 8 300 | 7 674 |

| Koncernen 2022, Mkr | Byggnader och mark | Maskiner och inventarier | Pågående nyanläggningar | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 2 542 | 11 672 | 368 | 14 582 |
| Inköp | 31 | 933 | 416 | 1 380 |
| Inköp via förvärvade företag | 33 | 53 | 1 | 87 |
| Försäljningar och utrangeringar | -18 | -580 | -9 | -606 |
| Försäljningar via sålda bolag | -27 | -57 | | -84 |
| Omklassificering | 11 | 615 | -334 | 292 |
| Valutakursdifferens | 95 | 274 | 5 | 374 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 681 | 12 910 | 447 | 17 038 |
| Ingående avskrivningar | -1 161 | -7 873 | - | -9 034 |
| Ackumulerad avskrivning via förvärvade bolag | -10 | -18 | | -28 |
| Försäljningar och utrangeringar | 7 | 532 | | 539 |
| Försäljningar via sålda bolag | 21 | 47 | | 68 |
| Avskrivningar | -84 | -857 | | -941 |
| Omklassificering | | -257 | | -257 |
| Valutakursdifferens | -22 | -186 | | -207 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 249 | -8 611 | - | -9 860 |
| Ingående nedskrivningar | 0 | -11 | - | -11 |
| Försäljningar och utrangeringar | | 5 | | 5 |
| Nedskrivningar [1] | -5 | -21 | | -26 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -5 | -27 | - | -32 |
| Utgående redovisat värde | 2 377 | 4 272 | 447 | 7 096 |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



| 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 |

[1] Nedskrivningar redovisas på följande rad i resultaträkningen:

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Kostnader för produktion | -26 | -5 |
| Summa | -26 | -5 |

Under året har låneutgifter aktiverats med 0 Mkr (1).

| Moderbolaget, Mkr | Maskiner och inventarier: 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 2 | 2 |
| Inköp | 1 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 | 2 |
| Ingående avskrivningar | -1 | -1 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 | -1 |
| Utgående redovisat värde | 2 | 1 |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

## Not 18 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av ägda och leasade tillgångar.

| Koncernen, Mkr | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Förvaltningsfastigheter – ägda | | 36 | 36 |
| Nyttjanderätter – leasade | 37 | 21 | 19 |
| **Summa** | | **57** | **55** |

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärde** | **38** | **136** |
| **Försäljningar** | **–** | **-99** |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **38** | **38** |
| Ingående avskrivningar | -3 | -17 |
| Försäljningar | – | 15 |
| Avskrivningar | – | -1 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-3** | **-3** |
| Ingående nedskrivningar | – | -10 |
| Försäljningar | – | 10 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **–** | **–** |
| **Utgående redovisat värde** | **36** | **36** |

**Ackumulerade verkliga värden**
Vid årets slut uppgick det verkliga värdet till 193 Mkr (jämfört med redovisat värde om 57 Mkr inklusive nyttjanderätter. Vid utgången av 2021 uppgick det verkliga värdet till 56 Mkr jämfört med redovisat värde om 55 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 jämförelsetal 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 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter | 5 | 6 |
| Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld) | -2 | -2 |
| Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld) | 0 | 0 |

## Not 19 Andelar i joint ventures

**Upplysning om väsentliga joint ventures i koncernen**
Fastighets AB Centur ägs till 50 procent. Bolaget ska äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter och bostäder.

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

Tornet Bostadsproduktion AB ägs till 33,33 procent. Bolaget ska utveckla, äga och förvalta attraktiva och miljövänliga hyresrätter i de större städerna i Sverige.

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

Skiab Invest AB ägs till 50 procent. Bolaget ska utveckla, äga och förvalta kommersiella 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.

| 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 | Skiab Invest AB |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Väsentliga joint ventures 2022-12-31 | | | | | Väsentliga joint ventures 2021-12-31 | | | | |
| Nettoomsättning | 428 | 134 | 232 | 85 | 119 | 406 | 97 | 220 | 59 | 42 |
| Rörelseresultat [1] | 370 | 79 | 134 | 26 | 45 | 318 | 53 | 125 | 8 | 31 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -123 | -48 | -44 | -28 | -8 | -120 | -35 | -41 | -19 | -2 |
| Skatt | -60 | -6 | -21 | -2 | -16 | -35 | -6 | -18 | 1 | 5 |
| **Årets resultat** | **187** | **25** | **69** | **-4** | **20** | **163** | **12** | **66** | **-10** | **34** |
| Övrigt totalresultat | | | | 8 | 45 | | | | | |
| **Årets totalresultat** | **187** | **25** | **69** | **4** | **65** | **163** | **12** | **66** | **-10** | **34** |
| Avgår innehav utan bestämmande inflytande | -3 | | | | | -5 | | | | |
| **Summa totalresultat efter avdrag för innehav utan bestämmande inflytande** | **184** | **25** | **69** | **4** | **64** | **158** | **12** | **66** | **-10** | **34** |
| [1] Avskrivningar uppgår till | | 50 | 36 | 34 | 49 | | 43 | 35 | 32 | 12 |
| Anläggningstillgångar | | 225 | 10 | | 38 | | 204 | | | 51 |
| Förvaltningsfastigheter | 6 565 | 1 940 | 4 856 | 1 372 | 1 884 | 6 355 | 1 991 | 4 536 | 1 354 | 1 723 |
| Kortfristiga placeringar och likvida medel | 139 | 21 | 138 | 10 | 23 | 201 | 79 | 199 | 41 | 148 |
| Övriga omsättningstillgångar | 25 | 28 | 175 | 15 | 575 | 20 | 2 | 11 | 6 | 401 |
| **Summa tillgångar** | **6 729** | **2 214** | **5 179** | **1 397** | **2 520** | **6 576** | **2 276** | **4 746** | **1 401** | **2 323** |
| Långfristiga finansiella skulder | 4 774 | 1 893 | 3 496 | 965 | 1 208 | 4 825 | 1 959 | 3 310 | 990 | 1 104 |
| Övriga långfristiga skulder | 349 | 67 | 2 | 4 | 11 | 310 | 62 | 12 | | 1 |
| Kortfristiga finansiella skulder | | 62 | | 13 | 10 | | 85 | | | 10 |
| Övriga kortfristiga skulder | 511 | 31 | 159 | 36 | 62 | 213 | 34 | 121 | 36 | 44 |
| **Summa skulder** | **5 634** | **2 053** | **3 657** | **1 018** | **1 291** | **5 348** | **2 140** | **3 443** | **1 026** | **1 159** |
| **Nettotillgångar** | **1 095** | **161** | **1 522** | **379** | **1 229** | **1 228** | **136** | **1 303** | **375** | **1 164** |
| Avgår innehav utan bestämmande inflytande | -25 | | -31 | | | -22 | | -31 | | |
| **Nettotillgångar efter avdrag för innehav utan bestämmande inflytande** | **1 070** | **161** | **1 491** | **379** | **1 229** | **1 206** | **136** | **1 272** | **375** | **1 164** |
| **Koncernens andel av nettotillgångar vid årets ingång** | **603** | **68** | **425** | **187** | **682** | **524** | **62** | **402** | **192** | **55** |
| Andel av summa totalresultat | 92 | 12 | 23 | 2 | 33 | 79 | 6 | 21 | 5 | 17 |
| Förvärv | | | | | | | | 2 | | |
| Tillskott / nyemission | | | 50 | | | 150 | | | | 510 |
| Erhållen utdelning | -150 | | | | | -150 | | | | |
| **Koncernens andel av nettotillgångar vid årets utgång** | **535** | **80** | **497** | **189** | **615** | **603** | **68** | **425** | **197** | **583** |
| **Koncernens andel av orealiserad internvinst vid årets ingång** | **-47** | **-56** | **-27** | **-116** | **-88** | **-44** | **-57** | **-23** | **-106** | **-** |
| Omklassificering av internvinst vid omstrukturering av delägt bolag | | | | | | | | | | -89 |
| Eliminering av orealiserad vinst | -1 | | -4 | -5 | 1 | -3 | 1 | -4 | -8 | |
| **Koncernens andel av orealiserad internvinst vid årets utgång** | **-48** | **-56** | **-31** | **-121** | **-88** | **-47** | **-56** | **-27** | **-116** | **-89** |
| **Redovisat värde vid årets utgång** | **487** | **24** | **466** | **68** | **527** | **556** | **12** | **398** | **71** | **493** |
| **Totalresultatet redovisas på följande rader i resultaträkningen:** | | | | | | | | | | |
| Kostnader för produktion | 91 | 12 | 18 | -7 | 11 | 76 | 7 | 17 | -13 | 17 |
| Övrigt totalresultat | | | | 4 | 23 | | | | | |
| **Summa** | **91** | **12** | **18** | **-3** | **34** | **76** | **7** | **17** | **-13** | **17** |
| **Redovisat värde fördelas på följande rad i balansräkningen:** | | | | | | | | | | |
| Andelar i joint ventures | 487 | 24 | 466 | 68 | 527 | 556 | 12 | 398 | 71 | 493 |
| **Summa** | **487** | **24** | **466** | **68** | **527** | **556** | **12** | **398** | **71** | **493** |

**Upplysning om övriga joint ventures värde i koncernen**

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Andel av totalresultat för övriga joint ventures** | **-8** | **105** |
| **Totalresultatet fördelas på följande rader i resultaträkningen:** | | |
| Kostnader för produktion | -14 | 99 |
| Övriga rörelseintäkter | 9 | 6 |
| **Summa** | **-5** | **105** |
| **Redovisat värde av övriga joint ventures** | **785** | **693** |
| **Redovisat värde fördelas på följande rader i balansräkningen:** | | |
| Andelar i joint ventures | 902 | 797 |
| Övriga avsättningar [1] | -100 | -87 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter [2] | -17 | -17 |
| **Summa** | **785** | **693** |

[1] Avser joint venture med negativt eget kapital.
[2] Avser joint venture där andelen av eget kapital och internvinsteliminering är negativt.

| Företag | Organisationsnummer | Säte | Kapitalandel [1] 2022 | Kapitalandel [1] 2021 |
|---|---|---|---|---|
| *Blikkenhelm Kran AS* | *918 329 293* | *Ålesund* | *45,0%* | *45,0%* |
| Bondstranda Utvikling AS | 992 512 741 | Lysaker | 50,0% | 50,0% |
| Brekkeveien 5 Bolig AS | 991 935 177 | Lysaker | – | 50,0% |
| Byggutveckling Svenska AB | 556627-2117 | Linköping | 50,0% | 50,0% |
| Einerhagen Eiendom AS | 915 167 241 | Tromsø | 50,0% | - |
| Fastighets AB Centur | 556813-6369 | Stockholm | 50,0% | 50,0% |
| Fastighets AB ML4 | 556786-2155 | Malmö | 50,0% | 50,0% |
| Fastighets AB Tornet | 559008-2912 | Göteborg | 50,0% | 50,0% |
| Fjällvärme i Sälen AB | 556536-1895 | Malung-Sälen | 50,0% | 50,0% |
| Fløifjellet Eiendom AS | 915 467 407 | Tromsø | 50,0% | 50,0% |
| Fästningen Park AS | 992 212 330 | Skien | 50,0% | 50,0% |
| Frenvikranningen AS | 986 838 325 | Skien | 50,0% | 50,0% |
| Fri Sikt Volsdalsberga AS | 990 529 396 | Ulsteinvik | 40,0% | 40,0% |
| Forseket Boliger AS | 919 440 694 | Tromsø | 50,0% | 50,0% |
| Galtungveien Eiendom AS | 927 660 407 | Halden | 50,0% | 50,0% |
| Hans Haslums Vei Utvikling AS | 914 498 937 | Lysaker | 50,0% | 50,0% |
| Hälsostaden Ängelholm Holding AB | 556790-5723 | Ängelholm | 33,3% | 33,3% |
| iTolv AB | 556513-2478 | Eksjö | 42,0% | 43,8% |
| JV Slättö Peab Finland AB | 559363-1897 | Stockholm | 50,0% | – |
| Kaldslettneset AS | 911 692 058 | Tromsø | 50,0% | 50,0% |
| KB Älvhögsborg | 916899-2734 | Trollhättan | 50,0% | 50,0% |
| Kirkebakken Vest AS | 988 796 174 | Horten | 50,0% | 50,0% |
| Klosterfoss Utvikling AS | 991 043 829 | Skien | 50,0% | 50,0% |
| Kungsörs Grusaktiebolag | 556044-4134 | Kungsör | 50,0% | 50,0% |
| Lillegården Eiendom AS | 886 804 512 | Skien | 50,0% | 50,0% |
| Majorbygg AS | 912 077 020 | Skien | 50,0% | 50,0% |
| Medkila Nord AS | 998 565 545 | Harstad | 50,0% | 50,0% |
| Myren Parkering AS | 912 024 733 | Skien | 26,4% | 26,4% |
| Nedre Holte AS | 985 911 495 | Harstad | 50,0% | 50,0% |
| Nordasfalt AS | 950 501 480 | Bodø | 50,0% | 50,0% |
| Nyhelm Bolig AS | 928 032 582 | Tromsø | 50,0% | 50,0% |
| PEKO Fastighets AB | 559220-8911 | Solna | 50,0% | 50,0% |
| PeKum AB | 559041-7464 | Kumla | 50,0% | 50,0% |
| Point Hyllie Holding AB | 559023-4034 | Solna | 50,0% | 50,0% |
| PPE Holding AB | 559003-7304 | Solna | 50,0% | 50,0% |
| PPE Holding I Borgholm AB | 559309-7768 | Kalmar | 50,0% | 50,0% |
| *Rundt Fastigheter* | | | | |
| Handelsbolag | 969723-2107 | Stockholm | 30,0% | 30,0% |
| Scandinavian Mountains AB | 556973-5631 | Malung-Sälen | 15,9% | 24,4% |
| Sicklaön Bygg Invest AB | 556911-5479 | Solna | 50,0% | 50,0% |
| Skiab Invest AB | 556848-5220 | Malung-Sälen | 50,0% | 50,0% |
| SLP JV AB | 559387-1063 | Solna | 50,0% | - |
| Solligården Bolig DA | 913 765 516 | Lysaker | 50,0% | 50,0% |
| Solligården Næring AS | 913 764 862 | Lysaker | 50,0% | 50,0% |
| Stadsliden Utveckling AB | 556874-7413 | Umeå | 50,0% | 50,0% |
| Steindalen AS | 914 738 091 | Stjørdal | 33,3% | 33,3% |
| Storsvingen Vest AS | 999 210 953 | Hammerfest | 50,0% | 50,0% |
| Strömbrytaren Holding AB | 559116-6391 | Stockholm | 50,0% | 50,0% |
| Sydpartner AB | 556712-4952 | Ängelholm | 50,0% | 50,0% |
| Tornet Bostadsproduktion AB | 556796-2682 | Stockholm | 33,3% | 33,3% |
| Tunveien Eiendom AS | 915 321 007 | Oslo | 50,0% | 50,0% |
| Umeå Mark & Exploatering AB | 556660-7064 | Umeå | 50,0% | 50,0% |
| Vardenbakken 99 AS | 998 347 211 | Oslo | 50,0% | 50,0% |
| Visio Råsunda Garage AB | 556952 9992 | Solna | 50,0% | 50,0% |

[1] Kapitalandelen överensstämmer med rösträttsandelen

## Not 20 Gemensam verksamhet

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

| Företag | Organisationsnummer | Säte | Kapitalandel [1] 2022 | Kapitalandel [1] 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Docken Exploatering AB | 556594-2645 | Malmö | 33,3% | 33,3% |
| Mälarstrandens Utvecklings AB | 556695 5414 | Västerås | 44,0% | 44,0% |

[1] Kapitalandelen stämmer överens med rösträttsandelen



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## Not 21 Räntebärande fordringar

**Långfristiga räntebärande fordringar**

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Fordringar på koncernens joint ventures | 1 152 | 1 112 |
| Övriga räntebärande fordringar | 81 | 96 |
| **Summa** | **1 233** | **1 208** |

**Kortfristiga räntebärande fordringar**

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Fordringar på koncernens joint ventures | 338 | 72 |
| Övriga räntebärande fordringar | 46 | 270 |
| **Summa** | **384** | **342** |

## Not 22 Värdepappersinnehav

**Långfristiga värdepappersinnehav**

| *Koncernen, Mkr* | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet | | |
| Onoterade fonder | 26 | 32 |
| Onoterade aktier och andelar | 41 | 23 |
| **Summa** | **67** | **55** |

## Not 23 Övriga fordringar

**Övriga långfristiga fordringar**

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** |
| Fordringar hos koncernens joint ventures | 1 | 1 | | |
| Fordringar sålda fastigheter | 20 | 49 | | |
| Förskott, handpenning | 28 | 19 | | |
| Derivat som innehas för säkring | 1 | – | | |
| Övriga långfristiga fordringar | 8 | 40 | | |
| **Summa** | **58** | **109** | **–** | **–** |

**Övriga kortfristiga fordringar**

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** |
| Fordringar hos koncernens joint ventures | 4 | 93 | | |
| Fordringar sålda fastigheter | 382 | 633 | | |
| Förskott, handpenning | 76 | 71 | | |
| Mervärdesskatt, övriga skatter | 218 | 170 | | 0 |
| Derivat som innehas för säkring | 13 | 8 | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | 83 | 77 | 3 | 2 |
| **Summa** | **776** | **1 052** | **3** | **2** |

## Not 24 Projekt- och exploateringsfastigheter

Projekt- och exploateringsfastigheter består av ägda och leasade tillgångar.

| Koncernen, Mkr | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Projekt- och exploateringsfastigheter – ägda | | 18 846 | 15 932 |
| Nyttjanderätter – leasade | 37 | 332 | 326 |
| **Summa** | | **19 178** | **16 258** |

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Bostadsbyggrätter | 7 209 | 6 609 |
| Kommersiella byggrätter | 738 | 604 |
| Pågående bostadsprojekt | 8 634 | 7 018 |
| Pågående hyresrättsprojekt | 1 265 | 616 |
| Pågående kommersiella projekt | 421 | 457 |
| Färdigställda fastigheter | 171 | 123 |
| Övrigt | 408 | 505 |
| **Summa** | **18 846** | **15 932** |

Projekt- och exploateringsfastigheter är under året nedskrivna med 25 Mkr (18). Under året har låneutgifter aktiverats med 246 Mkr (139). Räntesatsen på de aktiverade låneutgifterna är 2,9 procent (2,2).

**Återvinning**
Av projekt- och exploateringsfastigheters redovisade värde om 18 846 Mkr (15 932) förväntas cirka 10 200 Mkr (cirka 5 600) återvinnas genom försäljning efter mer än 12 månader efter balansdagen. Resterande del förväntas återvinnas inom 12 månader efter balansdagen.

## Not 25 Varulager

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Råvaror och förnödenheter | 601 | 495 |
| Varor under tillverkning | 5 | 4 |
| Färdiga varor och handelsvaror | 935 | 819 |
| **Summa** | **1 541** | **1 318** |

## Not 26 Kundfordringar

Totala kundfordringar uppgick till 8 454 Mkr (7 802). Affärsområde Bygg, Industri och Projektutveckling har ökat kundfordringarna medan affärsområde Anläggning har minskat kundfordringarna i jämförelse med 2021. För mer information om kundfordringar se not 36.

Kundfordringar är nedskrivna i resultaträkningen med konstaterade och befarade kundförluster om totalt 9 Mkr (14). Konstaterade kundförluster uppgick till 8 Mkr (13) i koncernen, varav 5 Mkr var nedskrivna 2021. 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 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

## Not 27 Entreprenaduppdrag

**Upparbetade men ej fakturerade intäkter**

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader | 45 203 | 38 414 |
| Fakturering på ej avslutade entreprenader | -42 902 | -37 838 |
| **Summa** | **2 301** | **1 578** |

**Fakturerade men ej upparbetade intäkter**

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Fakturering på ej avslutade entreprenader | 30 082 | 53 717 |
| Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader | -48 088 | -49 361 |
| **Summa** | **-6 006** | **4 356** |

**Förändring av kontraktsbalanser**

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| 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 | | 4 356 | | 3 954 |
| Fakturering under året, reducerad med belopp som redovisats som intäkt under året | | -4 833 | | -4 356 |
| Överföring från upparbetad men ej fakturerad intäkt vid periodens början till kundfordringar | -1 578 | | -2 038 | |
| Upparbetning under året, reducerad med belopp som fakturerats under året | 2 301 | | 1 578 | |
| Valutakursdifferenser | 40 | -82 | 19 | -47 |

Intäkter som redovisas under rapportperioden från uppfyllda prestationsåtaganden under tidigare perioder uppgick till -230 Mkr (-249).

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

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

## Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Upplupna rörelseintäkter | 98 | 137 | | |
| Upplupna ränteintäkter | 3 | 0 | | |
| Förutbetalda hyror | 59 | 55 | | |
| Förutbetalda omkostnader | 162 | 149 | 11 | 9 |
| Övrigt | 163 | 142 | | |
| **Summa** | **479** | **483** | **11** | **9** |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## Not 29 Eget kapital

**Aktier och aktiekapital**

| Koncernen | A-aktier | B-aktier | Totalt antal emitterade fullt betalda aktier | Aktiekapital, kronor |
|---|---|---|---|---|
| Emitterade per 1 januari 2022 | 34 319 957 | 261 728 773 | 296 048 730 | 1 583 866 056 |
| **Emitterade per 31 december 2022** | **34 319 957** | **261 728 773** | **296 048 730** | **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 reducerar Eget kapitalposten balanserade vinstmedel inklusive årets resultat**

| | Antal aktier [1] | | Belopp som påverkat eget kapital, Mkr [2] | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Ingående återköpta egna aktier | 1 086 984 | 1 086 984 | 929 | 929 |
| Återköp av egna aktier | 7 511 000 | – | 500 | – |
| **Utgående återköpta egna aktier** | **8 597 984** | **1 086 984** | **1 430** | **929** |

[1] Under 2007 gjordes en indragning av 3 300 000 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 4,00 kr per aktie (5,00), totalt kronor 1 149 806 984 (1 474 813 730) beräknat på antalet utestående aktier. Den totala utdelningen beräknas på vid utdelningstillfället utestående aktier. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 4 maj 2023.

Under år 2022 har kontant utdelning lämnats med 5,00 kr per aktie (4,50).

**Moderbolaget**
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 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## Not 30 Räntebärande skulder

**Långfristiga skulder**

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Räntebärande långfristiga skulder | 7 685 | 5 281 |
| Räntebärande långfristiga skulder, projektfinansiering | 440 | 346 |
| Räntebärande kortfristiga skulder | 1 887 | 2 386 |
| Räntebärande kortfristiga skulder, projektfinansiering | 9 802 | 7 003 |
| **Summa** | **19 804** | **15 016** |

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Banklån [1] | 3 611 | 1 289 |
| Obligationer | 2 547 | 2 447 |
| Leasingskulder | 1 923 | 1 891 |
| Övriga skulder | 24 | – |
| **Summa** | **8 105** | **5 627** |

[1] Varav 440 Mkr (346) utgörs av projektfinansiering.

**Kortfristiga skulder**

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Banklån [1] | 2 812 | 1 936 |
| Företagscertifikat | 167 | 1 206 |
| Obligationer | 200 | 299 |
| Leasingskulder | 588 | 528 |
| Skulder i svenska bostadsrättsföreningar [2] | 7 804 | 5 409 |
| Övriga skulder | 38 | 11 |
| **Summa** | **11 609** | **9 389** |

[1] Varav 1 908 Mkr (1 304) utgörs av projektfinansiering.
[2] Skulder i svenska bostadsrättsföreningar utgår i sin helhet projektfinansiering.

**Förändring av skulder**

| | | | | | Ej kassaflödespåverkande poster | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Koncernen, Mkr | 2021-12-31 | Kassaflöde | Nya leasingavtal | Förvärv [1] | Övriga förändringar | Valutakursdifferens | 2022-12-31 |
| Banklån | 3 225 | 2 695 | | 21 | | 312 | 6 425 |
| Företagscertifikat | 1 206 | -1 090 | | | | 51 | 167 |
| Obligationer | 2 746 | 1 | | | | | 2 747 |
| Leasingskulder | 2 419 | -860 | 527 | 67 | 77 [2] | 71 | 2 511 |
| Skulder i svenska bostadsrättsföreningar | 5 408 | 2 395 | | | | | 7 804 |
| Övriga skulder | 11 | 51 | | | | | 62 |
| **Summa** | **15 016** | **3 092** | **527** | **88** | **77** | **434** | **19 804** |

| | | | | | 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** |

[1] Förvärvade skulder inkluderar skulder övertagna vid både rörelse- och tillgångsförvärv.
[2] Avser förändringar i bolagsförändringar och avskrivningar av kontrakt.

| Moderbolaget, Mkr | 2021-12-31 | Kassaflöde | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| Skulder koncernföretag | 2 281 | -473 | 1 808 |
| **Summa** | **2 281** | **-473** | **1 808** |

| Moderbolaget, Mkr | 2020-12-31 | Kassaflöde | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| Skulder koncernföretag | 2 697 | -416 | 2 281 |
| **Summa** | **2 697** | **-416** | **2 281** |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## Not 31 Pensioner

**Förmånsbestämda planer**
Förmånsbestämda planer består av ITP 2-planen för tjänstemän i Sverige som tryggas genom försäkring i Alecta. Då Alecta ej kan lämna erforderlig information för att kunna redovisa ITP 2-planen som förmånsbestämd plan redovisas denna som avgiftsbestämd (se nedan).

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2022 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 111 Mkr (148). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,79 procent (0,71) 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 175 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 150 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 2022 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (172).

**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 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Kostnader för avgiftsbestämda planer | 988 | 996 | 41 | 54 |
| *Varav ITP 2-plan finansierad i Alecta* | 171 | 167 | 8 | 9 |

## Not 32 Avsättningar

**Avsättningar som är långfristiga skulder**

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Garantikostnader | 581 | 650 |
| Återställningskostnader | 306 | 333 |
| Löneskatt på pensionskostnader | 136 | 151 |
| Tvister | 7 | 13 |
| Åtagande i joint ventures | 100 | 87 |
| Övrigt | 55 | 79 |
| **Summa** | **1 187** | **1 313** |

**Avsättningar som är kortfristiga skulder**

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ej upparbetad befarad förlust | 80 | 66 |
| Garantikostnader | 81 | 107 |
| Tvister | 35 | 25 |
| Övrigt | 39 | 42 |
| **Summa** | **235** | **240** |

**Avsättningar**

| Moderbolaget, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Löneskatt på pensionskostnader | 43 | 45 |
| **Summa** | **43** | **45** |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

| Koncernen 2022, Mkr | Ej upparbetad befarad förlust | Garantikostnader | Återställningskostnader | Löneskatt på pensionskostnader | Tvister | Åtagande i joint ventures | Övrigt | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Redovisat värde vid årets ingång | 66 | 757 | 333 | 151 | 38 | 87 | 121 | 1 553 |
| Avsättningar som gjorts under året | 63 | 454 | 18 | 25 | 32 | 15 | 34 | 639 |
| Belopp som tagits i anspråk under året | -49 | -501 | -18 | -15 | -26 | -2 | -34 | -645 |
| Avsättningar i förvärvade företag | | 4 | | | | | | 4 |
| Outnyttjade belopp som har återförts under året | | -57 | -38 | -23 | -4 | | -31 | -153 |
| Ökning under året av diskonterade belopp | | 0 | 1 | | | | | 1 |
| Valutakursdifferens | 0 | 15 | 12 | | 2 | 0 | 4 | 33 |
| **Redovisat värde vid årets utgång** | **80** | **872** | **308** | **138** | **42** | **100** | **94** | **1 432** |
| | | | | | | | | |
| Varav långfristig del av avsättningarna | | 591 | 306 | 138 | 7 | 100 | 55 | 1 197 |
| Varav kortfristig del av avsättningarna | 80 | 81 | | | 35 | | 39 | 235 |

| *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 |

| Moderbolaget, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Redovisat värde vid årets ingång | 45 | 43 |
| Avsättningar som gjorts under året | 10 | 20 |
| Belopp som tagits i anspråk under året | -12 | -15 |
| Outnyttjade belopp som har återförts under året | | -3 |
| **Redovisat värde vid årets utgång** | **43** | **45** |
| | | |
| Varav långfristig del av avsättningarna | 43 | 45 |

**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 återförs 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, Anläggning, Industri och Projektutveckling.

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

**Övrigt**
Avser övriga mindre avsättningar.



Transaktion 09222115557490057368 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## Not 33 Övriga skulder

**Övriga långfristiga skulder**

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Villkorad köpeskilling | 19 | - | | |
| Skulder förvärvade fastigheter | 127 | 153 | | |
| Övriga skulder | 160 | 119 | | |
| **Summa** | **306** | **272** | **-** | **-** |

**Övriga kortfristiga skulder**

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Skulder till joint ventures | 0 | 41 | | |
| Villkorad köpeskilling | 1 | 2 | | |
| Källskatt, sociala avgifter | 442 | 406 | 8 | 8 |
| Mervärdesskatt | 619 | 727 | 0 | 1 |
| A-conto pågående arbete | 515 | 852 | | |
| Derivat som innehas för säkring | 6 | 4 | | |
| Skulder förvärvade fastigheter | 178 | 375 | | |
| Övriga skulder | 168 | 135 | | |
| **Summa** | **1 929** | **2 542** | **8** | **9** |

## Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Lönekostnader | 1 671 | 1 912 | 32 | 58 |
| Sociala avgifter | 523 | 547 | 28 | 37 |
| Rörelsekostnader | 1 669 | 1 730 | 6 | 4 |
| Negativa värde joint ventures [1] | 17 | 17 | | |
| Räntekostnader | 14 | 7 | | |
| Hyresintäkter | 43 | 45 | | |
| **Summa** | **3 937** | **4 258** | **66** | **99** |

[1] Avser joint venture där nettot av eget kapital och internvinstelimminering är negativt

## Not 35 Klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder

**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 2022 uppgår koncernens villkorade köpeskillingar till 20 Mkr (2).



Transaktion 09222115557490057368 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



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 och råvaruderivat har balansdagens avistakurser använts. För icke räntebärande tillgångs- och skuldposter såsom kundfordringar och leverantörsskulder med en kvarvarande livstängd 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.

**Klassificering av finansiella instrument och verkliga värden**

| Koncernen, Mkr | Värderade till verkligt värde via resultaträkningen 2022 | 2021 | Derivat som använde i säkringsredovisning 2022 | 2021 | Upplupet anskaffningsvärde 2022 | 2021 | Summa redovisat värde 2022 | 2021 | Verkligt värde 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | | | | | | | | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 67 | 55 | | | | | 67 | 55 | 67 | 55 |
| Räntebärande långfristiga fordringar | | | | | 1 233 | 1 208 | 1 233 | 1 208 | 1 231 | 1 211 |
| Övriga långfristiga fordringar | 1 | 0 | | | 22 | 69 | 23 | 69 | 23 | 69 |
| Kundfordringar | | | | | 8 454 | 7 802 | 8 454 | 7 802 | 8 454 | 7 802 |
| Räntebärande kortfristiga fordringar | | | | | 384 | 342 | 384 | 342 | 384 | 342 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | 3 | 0 | 3 | 0 | 3 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 10 | 8 | 3 | | 443 | 748 | 456 | 756 | 456 | 756 |
| Likvida medel | | | | | 1 506 | 2 951 | 1 506 | 2 951 | 1 506 | 2 951 |
| **Summa finansiella tillgångar** | **78** | **63** | **3** | **-** | **12 046** | **13 120** | **12 126** | **13 183** | **12 126** | **13 184** |
| | | | | | | | | | | |
| **Finansiella skulder** | | | | | | | | | | |
| Räntebärande långfristiga skulder | | | | | 7 663 | 5 281 | 7 665 | 5 281 | 7 737 | 5 281 |
| Räntebärande långfristiga skulder, projektfinansiering | | | | | 440 | 346 | 440 | 346 | 440 | 346 |
| Övriga långfristiga skulder | 19 | 0 | | | 197 | 188 | 216 | 188 | 216 | 188 |
| Räntebärande kortfristiga skulder | | | | | 1 897 | 2 386 | 1 897 | 2 386 | 1 897 | 2 386 |
| Räntebärande kortfristiga skulder, projektfinansiering | | | | | 9 802 | 7 003 | 9 802 | 7 003 | 9 802 | 7 003 |
| Leverantörsskulder | | | | | 5 131 | 4 992 | 5 131 | 4 992 | 5 131 | 4 992 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | 14 | 7 | 14 | 7 | 14 | 7 |
| Övriga kortfristiga skulder | 6 | 4 | 1 | 1 | 104 | 287 | 111 | 293 | 111 | 293 |
| **Summa finansiella skulder** | **25** | **4** | **1** | **1** | **25 298** | **20 490** | **25 376** | **20 496** | **25 348** | **20 496** |
| Oredovisade vinster/förluster [1] | | | | | | | | | -72 | 3 |

[1] I samtliga de fall där det föreligger en skillnad mellan redovisat värde och verkligt värde till för upplysningen verkligt värdenivå 3 i värderingshierarkin.

Effekter av värdering av valutaderivat till verkligt värde ingår i koncernens resultaträkning med totalt 9 Mkr (0). Effekter av värdering av onoterade aktier, andelar och fonder inklusive erhållna utdelningar uppgår till 2 Mkr (4).

| Moderbolaget, Mkr | Värderade till verkligt värde via resultaträkningen 2022 | 2021 | Upplupet anskaffningsvärde 2022 | 2021 | Summa redovisat värde 2022 | 2021 | Verkligt värde 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | | | | | | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kundfordringar | | | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| Kortfristiga fordringar koncernföretag | | | 2 274 | 2 271 | 2 274 | 2 271 | 2 274 | 2 271 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | | | 1 | - | 1 | - | 1 |
| Likvida medel | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Summa finansiella tillgångar** | **0** | **0** | **2 275** | **2 272** | **2 275** | **2 272** | **2 275** | **2 272** |
| | | | | | | | | |
| **Finansiella skulder** | | | | | | | | |
| Långfristiga skulder till koncernföretag | | | 1 500 | 2 281 | 1 500 | 2 281 | 1 500 | 2 281 |
| Leverantörsskulder | | | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | | | 375 | 269 | 373 | 269 | 375 | 269 |
| **Summa finansiella skulder** | **-** | **-** | **1 895** | **2 570** | **1 895** | **2 570** | **1 895** | **2 570** |



Transaktion 09222115557490057368 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



**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 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| **Finansiella tillgångar** | | | | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | | | 67 | 55 | 67 | 55 |
| *Varav onoterade aktier och andelar* | | | *41* | *23* | *41* | *23* |
| *Varav onoterade fonder* | | | *26* | *32* | *26* | *32* |
| Övriga långfristiga fordringar | 1 | | | | 1 | - |
| *Varav råvarusäkring med termin* | *1* | | | | *1* | - |
| Övriga kortfristiga fordringar | 13 | 8 | | | 13 | 8 |
| *Varav valutaderivat* | *9* | *1* | | | *9* | *1* |
| *Varav råvarusäkring med termin* | *4* | *7* | | | *4* | *7* |
| **Summa finansiella tillgångar** | **14** | **8** | **67** | **55** | **81** | **63** |
| | | | | | | |
| **Finansiella skulder** | | | | | | |
| Övriga långfristiga skulder | | | 19 | | 19 | - |
| *Varav villkorad köpeskilling* | | | *19* | | *19* | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 6 | 4 | 1 | 2 | 7 | 6 |
| *Varav ränteswappar* | | *2* | | | - | *2* |
| *Varav valutaderivat* | | *1* | | | - | *1* |
| *Varav råvarusäkring med termin* | 6 | *1* | | | 6 | *1* |
| *Varav villkorad köpeskilling* | | | *1* | *2* | *1* | *2* |
| **Summa finansiella skulder** | **6** | **4** | **20** | **2** | **26** | **6** |

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 | 2021 | 2021 | 2022 | 2021 |
| **Ingående balans** | **32** | **37** | **23** | **23** |
| Investeringar | 2 | 4 | 18 | |
| Erhållen utdelning | -10 | -12 | | |
| Redovisat i årets resultat | | | | |
| Finansnetto | 2 | 3 | | |
| **Utgående balans** | **26** | **32** | **41** | **23** |

| | Villkorad köpeskilling | |
|---|---|---|
| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
| **Ingående balans** | **2** | - |
| Årets förvärv | 19 | 2 |
| Årets utbetalningar | -1 | - |
| **Utgående balans** | **20** | **2** |

Villkorad köpeskilling utgår till tidigare ägare baserad på andel av resultat samt utfall av vissa specificerade projekt. Den villkorade köpeskillingen bedöms uppgå till cirka 20 Mkr. I förvärvsavtal finns inte angivet något högsta eller lägsta utfall.



Transaktion 09222115557490057368 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

## Not 36 Finansiella risker och finanspolicy

**Finansriskförvaltningen**
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 samt likviditetsbehov. Koncernens finansiella verksamhet 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 på nästkommande styrelsemöte redogöra för de beslut som fattats. 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 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Kassa och bankplaceringar | 1 306 | 2 951 |
| Outnyttjade checkräkningskrediter | 500 | 500 |
| Övriga outnyttjade kreditlimiter | 8 415 | 8 445 |
| Likviditetsåtagande för utestående företagscertifikat och utnyttjat checkräkningskredit | -741 | -1 306 |
| **Summa** | **7 840** | **10 590** |

**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 Peab 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 62 månader (58), på ej utnyttjade krediter 20 månader (32) samt på totala beviljade krediter 44 månader (45). Grundfinansiering utgörs av en kreditfacilitet på totalt 7 400 Mkr och löper till september 2024, efter utnyttjande av förlängningsoptioner. Vid förfall av kreditfacilitet sker refinansiering senast 1 år innan förfall. Denna lånefacilitet kompletteras med kapitalmarknadsfinansiering, andra typer av kortfristig rörelsefinansiering, projektrelaterade krediter samt leasing- och avbetalningsfinansiering. Vid årsskiftet var 2 485 Mkr (455) av länefaciliteten utnyttjad. Länefaciliteten 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 2022.

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 15 MEUR (118) motsvarande 167 Mkr (1 207).

Peab har sedan 2012 ett MTN-program med en låneram på 5 miljarder kronor. Under 2022 har nya obligationslån emitterats om 300 Mkr (2 250) under MTN-programmet medan obligationslån om nominellt 300 Mkr (1 750) förfallit under året. Vid årsskiftet hade Peab utestående obligationslån uppgående till nominellt 2 750 Mkr (2 750). Peab har per den 31 december 2022 emitterat 1 500 Mkr under ramverket för grön finansiering. Ramverket har granskats av det oberoende bolaget CICERO Shades of Green, som klassificerar det enligt nivån "medium green". Medlen från de gröna lånen används till att finansiera investeringar inom gröna och energieffektiva byggnader, ECO-produkter och mer miljöanpassad produktion, gröna transporter samt vatten- och avfallshantering.

Totala beviljade kreditlöften, exklusive del av certifikatprogrammet som ej utnyttjats och exklusive ej utnyttjad del av MTN-programmet, uppgick den 31 december 2022 till 17 077 Mkr (16 732). Utav totala beviljade kreditlöften var 10 161 Mkr (7 867) utnyttjade.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



**Löptidsanalys finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta**

| Koncernen 2022, Mkr | Valuta | Medelränta på balansdagen, % | Nominellt belopp ursprunglig valuta | Belopp SEK | Förfall 2023 | Förfall 2024 | Förfall 2025 | Förfall 2026 | Förfall 2027 | Förfall 2028- |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Banklån | SEK | 3,7 | 927 | 927 | 326 | 341 | 179 | 126 | 55 | |
| Banklån | NOK | 4,5 | 1 332 | 1 408 | 1 284 | 41 | 27 | 25 | 25 | 6 |
| Banklån | EUR | 2,0 | 361 | 3 900 | 2 133 | 34 | 83 | 122 | 126 | 1 402 |
| Banklån | DKK | 2,9 | 281 | 381 | 381 | | | | | |
| Företagscertifikat | EUR | 2,4 | 15 | 167 | 167 | | | | | |
| Obligationslån | SEK | 3,7 | 2 982 | 2 982 | 301 | 1 385 | 534 | 772 | | |
| Övriga skulder | SEK | 2,7 | 61 | 61 | 37 | 24 | | | | |
| Övriga skulder | NOK | 5,7 | 2 | 2 | | 2 | | | | |
| Leasingskulder [1] | SEK | 3,5 | 443 | 443 | 139 | 146 | 151 | 5 | 4 | 4 |
| Leasingskulder [1] | NOK | 4,9 | 234 | 246 | 86 | 67 | 46 | 25 | 13 | 12 |
| Leasingskulder [1] | EUR | 4,1 | 9 | 103 | 34 | 31 | 22 | 16 | | |
| Leasingskulder [1] | DKK | 3,0 | 7 | 10 | 6 | 4 | | | | |
| **Summa räntebärande finansiella skulder enligt finanspolicy** | | | | **14 693** | **4 903** | **1 900** | **1 843** | **1 961** | **223** | **1 424** |
| Leasingskulder [2] | SEK | 2,1 | 1 052 | 1 052 | 217 | 171 | 126 | 97 | 91 | 350 |
| Leasingskulder [2] | NOK | 3,3 | 310 | 326 | 76 | 63 | 52 | 38 | 29 | 79 |
| Leasingskulder [2] | EUR | 3,2 | 89 | 930 | 92 | 63 | 54 | 38 | 34 | 636 |
| Leasingskulder [2] | DKK | 2,5 | 11 | 17 | 10 | 3 | 2 | 1 | 1 | |
| Banklån i svenska bostadsrättsföreningar [3] | SEK | 4,3 | 8 288 | 8 288 | 4 339 | 3 343 | 616 | | | |
| **Summa räntebärande finansiella skulder, enligt IFRS** | | | | **25 397** | **9 537** | **5 612** | **1 893** | **1 396** | **378** | **2 489** |
| Leverantörsskulder | SEK | | 3 753 | 3 753 | 3 753 | | | | | |
| Leverantörsskulder | NOK | | 757 | 801 | 801 | | | | | |
| Leverantörsskulder | EUR | | 40 | 446 | 446 | | | | | |
| Leverantörsskulder | DKK | | 88 | 131 | 131 | | | | | |
| Övriga skulder | SEK | | 277 | 277 | 79 | 20 | 64 | 64 | 50 | |
| Övriga skulder | NOK | | 23 | 24 | 24 | | | | | |
| Derivat | | | | 6 | 5 | | | | | |
| **Summa icke räntebärande finansiella skulder** | | | | **5 434** | **5 340** | **20** | **64** | **64** | **50** | **-** |
| **Summa finansiella skulder** | | | | **34 896** | **14 997** | **5 632** | **1 956** | **1 530** | **428** | **2 489** |

[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 2028 anges betalningarna odiskonterade, men för perioden 2028 och senare anges det diskonterade värdet av återstående betalningar eftersom en tomträtt utgör en evig förpliktelse att betala tomträttsavgäld. Per den 31 december 2022 uppgick koncernens leasingskulder för tomträtter till 366 Mkr (356), se vidare not 17 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 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



| Koncernen 2021, Mkr | Valuta | Medelränta på balansdagen, % | 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** | | | | **8 130** | **2 924** | **880** | **1 388** | **783** | **961** | **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** | | | | **15 861** | **5 548** | **3 861** | **2 343** | **820** | **1 098** | **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** | | | | **21 482** | **10 831** | **3 709** | **2 356** | **884** | **1 161** | **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 326 Mkr (443), se vidare not 17 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 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



**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 2022 fanns inga utestående ränteswappar (250). I tidigare ränteswappar har Peab betalat fast ränta samt erhållit rörlig ränta (Stibor 3 månader). Swapavtal redovisas till verkligt värde vid bokslutstillfällena. Per 31 december 2022 uppgick verkligt värde för ränteswappar till – Mkr (-2).

**Räntederivat**

| Mkr | Valuta | Effektiv-ränta % | Belopp SEK | Förfall 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Ränteswappar 2022-12-31 | SEK | - | - | |
| Ränteswappar 2021-12-31 | SEK | 2,5 | 250 | 250 |

Räntebärande skulder exklusive svenska bostadsrättsföreningar och tillkommande leasingskulder enligt IFRS 16 uppgick den 31 december 2022 till 10 161 Mkr (7 867). De räntebärande utnyttjade kreditema med en löptid längre än 12 månader var 8 462 Mkr (4 230) och de med en löptid kortare än 12 månader var 1 700 Mkr (3 657).

Som framgår av nedanstående sammanställning löper 10 099 Mkr (7 545) av koncernens utnyttjade krediter med en räntebindning som är kortare än ett år. Räntebärande tillgångsposter inklusive likvida medel uppgick totalt till 3 123 Mkr (4 501), varav 1 865 Mkr (3 055) löper med en kort räntebindningstid. Nettot av utnyttjade krediter och räntebärande tillgångsposter med en kort räntebindningstid som är kortare än ett år uppgick till 8 234 Mkr (4 490). Nettobeloppet påverkas således relativt omgående av en förändring i marknadsräntorna. Eftersom de finansiella skuldernas 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 2022-12-31**

| Räntebindningstid | Belopp, Mkr | Genomsnittlig effektiv ränta, procent | Andel, procent |
|---|---|---|---|
| 2023 | 10 099 | 3,3 | 99 |
| 2024- | 62 | 3,5 | 1 |
| **Summa** | **10 161** | **3,3** | **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 2022 fördelade sig upplåningen inklusive leasing och skulder i svenska bostadsrättsföreningar enligt följande:

| | 2022-12-31 | | 2021-12-31 | |
|---|---|---|---|---|
| | Lokal valuta i miljoner | Mkr | Lokal valuta i miljoner | Mkr |
| SEK | 12 908 | 12 908 | 10 104 | 10 104 |
| EUR | 413 | 4 583 | 312 | 3 190 |
| NOK | 1 794 | 1 886 | 1 353 | 1 348 |
| DKK | 277 | 415 | 243 | 334 |
| **Summa** | | **19 804** | | **15 916** |

För att hantera temporära likviditetsbehov i Peabs utländska verksamheter utges externa lån från Peab Finans AB. För att eliminera valutariskan kan valutaswappar användas. Vid utgången av 2022 respektive 2021 fanns inga utestående valutaswappar avseende finansiell exponering. Valutakursdifferenser i finansnettot från finansiella exponeringar uppgick under året till -6 Mkr (7). Kursdifferenserna har till största delen uppstått på fordringar på dotterbolag i Norge och Finland och har ingen kassaflödeseffekt. Valutakursdifferenser i rörelseresultatet uppgick till -13 Mkr (-1).

**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 2022 samt 2021 fanns inga säkringar av utländska nettotillgångar.

**Utländska nettotillgångar**

| Lokal valuta i miljoner | 2022 | Varav säkrat | 2021 | Varav säkrat |
|---|---|---|---|---|
| NOK | 1 941 | - | 2 239 | - |
| EUR | 140 | - | 166 | - |
| DKK | -9 | - | 2 | - |
| PLN | 4 | - | 0 | - |

En förändring av Euro-kursen per 31 december 2022 med tio procent skulle innebära en omräkningseffekt av det egna kapitalet med 156 Mkr (170). En motsvarande förändring av den norska kronan respektive den danska kronan skulle ge en omräkningseffekt av det egna kapitalet med 195 Mkr (230) respektive 1 Mkr (0).

Årets omräkningsdifferens i eget kapital (nettotillgångar i utländska verksamheter) uppgick till 210 Mkr (184).

**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 2022 fanns kurssäkringar avseende prognostiserade valutaflöden om 12 MEUR (15) och 21 MPLN (25). Peab tillämpade inte säkringsredovisning för dessa säkringar.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

**Råvarurisk**

*El*
Peabs asfaltsverksamhet är energikrävande. Även vid större byggprojekt förbrukas större mängder el. Brist på energi eller höga kostnader kan medföra risker för våra möjligheter att bedriva verksamhet. Energirisken hanteras genom fastprisavtal för verksamheten i Sverige, Norge och Finland.

*Olja och gas*
Peab köper in olja och gas till sin verksamhet. Prisrisken och tillgången till olja och gas säkras dels via längre inköpsavtal dels via derivatkontrakt med löptider upp till 12 månader. Peab har inte säkringsredovisning på oljederivaten.

*Bitumen*
Bitumen är ett bindemedel vid asfaltstillverkning 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 med HSFO som underliggande variabel. Från och med oktober 2022 tillämpas i större omfattning säkringsredovisning för oljeterminerna. Exponeringen framgår enligt tabell nedan.

*Derivat och säkringsredovisning*
Säkringsredovisning tillämpas i enlighet med IFRS 9 för oljeterminer som säkrar bitumen prisrisk i USD. Det bedöms föreligga ett ekonomiskt för samband i koncernens säkringsförhållanden, då säkringsinstrumentens och säkrade posternas villkor motsvarar varandra, och dess värden härmed förväntas utvecklas i motsatt riktning när underliggande säkrad risk ändras. Den säkrade risken är råvaruprisrisken i USD, som prissäkras till respektive dotterbolags funktionella valuta. Vid fastprisförsäljning säkras de förväntade kassaflödena för inköp av bitumen och i lagerrisk säkras det verkliga värdet av bitumen varulager. Effektiviteten bedöms i första hand enligt kritiska villkor (nominella volymer, löptid, oljeprisindex och valuta). *Kreditrisk förväntas inte väsentligt bidra till ineffektivitet då derivaten har en begränsad löptid och ingås med banker med hög kreditvärdighet. En annan möjlig källa till ineffektivitet är översäkring, men då exponeringen inte säkras fullt ut bedöms risken för översäkring som liten.* Säkringskvoten är 1:1.

**Bitumenderivat som säkringsredovisas 31 december 2022**

| Fastpriskontrakt – kassaflödessäkring | Totalt | <3 mån | 3 mån-1 år | >1 år |
|---|---|---|---|---|
| Inköp av Bitumen/via HSFO- derivatkontrakt, ton | 7 825 | 3 925 | 4 900 | - |
| Verkligt värde derivatkontrakt, Mkr | 0 | -1 | 1 | - |
| **Lagerkontrakt – verkligt värde** | **Totalt** | **<3 mån** | **3 mån-1 år** | **>1 år** |
| Försäljning av Bitumen/ via HSFO- derivatkontrakt, ton | 6 150 | - | 6 150 | - |
| Verkligt värde derivatkontrakt, Mkr | 2 | - | 2 | - |

**Bitumenderivat som ej säkringsredovisas 31 december 2022**

| Fastpriskontrakt – kassaflödessäkring | Totalt | <3 mån | 3 mån-1 år | >1 år |
|---|---|---|---|---|
| Inköp av Bitumen/via HSFO- derivatkontrakt, ton | 4 447 | 225 | 3 272 | 950 |
| Verkligt värde derivatkontrakt, Mkr | 1 | 0 | 0 | 1 |
| **Lagerkontrakt – verkligt värde** | **Totalt** | **<3 mån** | **3 mån-1 år** | **>1 år** |
| Försäljning av Bitumen/ via HSFO- derivatkontrakt, ton | 7 298 | 3 519 | 3 779 | - |
| Verkligt värde derivatkontrakt, Mkr | -1 | 0 | -1 | - |

**Bitumenderivat som ej säkringsredovisas 31 december 2021**

| Fastpriskontrakt – kassaflödessäkring | Totalt | <3 mån | 3 mån-1 år | >1 år |
|---|---|---|---|---|
| Inköp av Bitumen/via HSFO- derivatkontrakt, ton | 12 851 | 3 644 | 6 985 | 2 222 |
| Verkligt värde derivatkontrakt, Mkr | 6 | 1 | 4 | 1 |
| **Lagerkontrakt – verkligt värde** | **Totalt** | **<3 mån** | **3 mån-1 år** | **>1 år** |
| Försäljning av Bitumen/ via HSFO- derivatkontrakt, ton | 23 110 | 4 301 | 18 809 | - |
| Verkligt värde derivatkontrakt, Mkr | 0 | 0 | 0 | - |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



**Effekt av säkringsredovisning**
Nedan framgår säkringsredovisningens påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

| Koncernen, Mkr | | 2022-12-31 | | | | Januari – december 2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nominellt belopp/volym | Redovisat värde | | Post i rapport över finansiell ställning som innehåller säkringsinstrument | Värdeförändring av säkringsinstrument som justerar värdet på varulager | Värdeförändring av säkringsinstrument som redovisas i övrigt totalresultat | Belopp omklassificerade/överförda från säkringsreserv | Poster i resultatet som påverkas av säkringsredovisning |
| | | Tillgångar | Skulder | | | | | |
| **Råvarurisk** [1] | | | | | | | | |
| Kassaflödessäkring – fastprispkontrakt Bitumen | 7 825 | 1 | -1 | Övriga kortfristiga fordringar/skulder | – | 0 | – | Kostnader för produktion |
| Verkligt värdesäkring – lagerkontrakt Bitumen | 6 150 | 2 | – | Övriga kortfristiga/långfristiga fordringar | 2 | – | – | Kostnader för produktion via varulager |
| **Ränterisk** | | | | | | | | |
| Ränteswappar – kassaflödessäkringar | – | – | – | Övriga kortfristiga skulder | – | – | 2 | Finansiella kostnader |

[1] Eventuell säkringsineffektivitet, råvarusäkring, redovisas som övrig intäkt/övrig kostnad. Peab har under 2022 inte redovisat någon ineffektivitet.

| 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-kassaflödes säkringar | 250 | – | 2 | Övriga kortfristiga skulder | 12 | -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 motpartar 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.

| Koncernen, Mkr | 2021 Finansiella tillgångar | 2021 Finansiella skulder | 2021 Finansiella tillgångar | 2021 Finansiella skulder |
|---|---|---|---|---|
| *Redovisade bruttobelopp* | 14 | 6 | 8 | 4 |
| Belopp som omfattas av avtal om nettning | -4 | -4 | -3 | -3 |
| **Nettobelopp efter avtal om nettning** | **10** | **2** | **5** | **1** |

Peab har under 2022 inte drabbats av några finansiella kreditförluster. Den sammanlagda motpartsexponeringen avseende derivathandel, beräknad som nettofordran per motpart, uppgick vid utgången av 2022 till 10 Mkr (5). Beräknad bruttoexponering för motpartsrisker avseende likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 1 506 Mkr (2 951). Merparten av koncernens likvida medel var placerade i bank med kreditrating om AA- från Standard & Poor's.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



**Förlustreserv för räntebärande fordringar**

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ingående balans per 1 januari | 9 | 9 |
| Omvärdering av förlustreserver, netto | 1 | 0 |
| **Utgående balans per 31 december** | **10** | **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 2022 till 8 Mkr (13). Kreditkvaliteten i ej förfallna kundfordringar bedöms vara god. Förfallna kundfordringar över 90 dagar, exklusive förlustreserv, uppgick till 1 923 Mkr (1 554). 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 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Privata kunder | 4 887 | 4 510 |
| Offentliga kunder | 3 443 | 3 126 |
| Joint venture | 171 | 210 |
| **Kundfordringar, brutto** | **8 501** | **7 846** |
| Förlustreserv | -47 | -44 |
| **Kundfordringar, netto** | **8 454** | **7 802** |

**Nedskrivna kundfordringar**

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Ingående balans per 1 januari** | **44** | **38** |
| Nedskrivning förvärvade bolag | – | 1 |
| Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar | -10 | -13 |
| Nedskrivningar | 11 | 14 |
| Omklassificering | 1 | 2 |
| Valutakursdifferens | 1 | 2 |
| **Utgående balans** | **47** | **44** |

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 | | Segmentsredovisning | |
|---|---|---|---|---|
| **Koncernen, Mkr** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 13 768 | 13 681 | 14 960 | 14 655 |

*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 för 2022 var 4,3 procent (5,2). Den lägre rörelsemarginalen förklaras av kostnadsinflationen och det försämrade marknadsläget. Som en följd av lägre kassaflöde uppgick nettoskuldsättningsgraden vid utgången av 2022 till 0,5 (0,2), vilket var mitt i målintervallet 0,3–0,7. Vi har under året fortsatt att investera framför allt i våra kapitalintensiva verksamheter inom affärsområde Industri och Projektutveckling. Dessutom genomförde vi ett återköpsprogram av egna aktier om 500 Mkr. 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 2023 en ordinarie utdelning på 4,00 kronor (5,00) per aktie för kalenderår 2022. Exkluderat de 8 597 984 aktier som innehas av Peab AB per 31 december 2022, som ej berättigar till utdelning, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 1 150 Mkr (1 475). Beräknat som en andel av koncernens redovisade resultat efter skatt enligt segmentsredovisning uppgår föreslagen utdelning till 56 procent (59).

*Innehav av egna aktier*
Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2022 till 1 086 984 B-aktier, motsvarande 0,4 procent av totalt antal aktier. Peabs årsstämma beslöt den 5 maj 2022 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. Återköpen görs på Nasdaq Stockholmsbörsen i enlighet med Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares- NASDAQ Stockholm (Supplement D) och Europaparlamentets och rådets förordningar (EU) nr 596/2014 om marknadsmissbruk (MAR). Enligt styrelsebeslutet får återköp under perioden genomföras till ett belopp uppgående till maximalt 500 Mkr och innehavet av egna aktier får inte överstiga tio procent av totalt antal utestående aktier i bolaget. Återköp får endast ske till ett pris per aktie inom det på Nasdaq Stockholm vid var tid gällande kursintervall, varmed avses intervallet mellan gällande högsta köpkurs och lägsta säljkurs som publiceras löpande av Nasdaq Stockholm. Under perioden fram till den 31 december 2022 har 7 511 000 B-aktier återköpts till ett sammanlagt belopp om 500 Mkr. Efter återköpet innehar Peab 8 597 984 egna B-aktier motsvarande 2,9 procent av totalt antal aktier.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## Not 37 Leasing

**Leasing – leasetagare**

| | Nyttjanderättstillgångar | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Koncernen, Mkr** | **Byggnader och mark** | **Maskiner och inventarier** | **Förvaltningsfastigheter** | **Projekt- och exploateringsfastigheter** | **Totalt** |
| Avskrivningar under 2022 | -292 | -337 | - | - | -629 |
| **Utgående redovisat värde 31 december 2022** | **1 280** | **941** | **21** | **332** | **2 567** |
| Avskrivningar under 2021 | -278 | -335 | - | - | -613 |
| **Utgående redovisat värde 31 december 2021** | **1 256** | **881** | **19** | **326** | **2 482** |

I koncernens tillkommande nyttjanderättar 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 2022 uppgick till 700 Mkr (748), varav 76 Mkr (100) har tillkommit avseende tomträtter redovisade som projekt- och exploateringsfastigheter. I de tillkommande nyttjanderätterna under 2022 ingick nyttjanderätter som tillkommit vid förvärv av bolagen Arne Olav Lund AS och Asfaltti-System Oy. I jämförelseperioden ingick tillkommande nyttjanderätter vid förvärv av bolagen HGT AS och Fröseth AS.

*Övriga leasingupplysningar*
Under 2022 redovisade Peab räntekostnader på leasingskulder med 61 Mkr (66). Total utbetalning för leasing uppgick under 2022 till 2 259 Mkr (2 216).
Årets kostnad för kortidsleasingavtal uppgick till 1 529 Mkr (1 502). Årets kostnad för leasingavtal för mindre värde uppgick till 47 Mkr (45). Variabla avgifter som inte ingår i leasingskulden uppgick till 12 Mkr (5).
Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrs uppgick till 2 Mkr (3).
Räntebärande skulder för leasing framgår av not 30 och löptidsanalys framgår av not 36.

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

| Moderbolaget, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| *Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal* | | |
| Inom ett år | 5 | 5 |
| Mellan ett och fem år | 11 | 11 |
| Senare än fem år | 8 | 11 |
| **Summa** | **24** | **27** |
| Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter | 18 | 18 |

**Leasing- leasegivare**
*Årets intäktsförda leasingavgifter:*

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Minimileaseavgifter | 64 | 45 |
| Variabla avgifter | 2 | 3 |
| **Totala leasingintäkter** | **66** | **48** |

*Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:*

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Inom ett år | 55 | 32 |
| Mellan ett och fem år | 47 | 22 |
| Senare än fem år | 16 | 34 |
| **Summa** | **118** | **88** |

## Not 38 Investeringsåtagande

Under 2022 har koncernen slutit avtal om att förvärva materiella anläggningstillgångar uppgående till 1 158 Mkr (500).
Koncernen hade inga åtaganden vid utgången av 2022 eller 2021 att investera i samarbetsarrangemang.
Företag klassificerade som samarbetsarrangemang har åtagit sig investeringar om 1 418 Mkr (1 313). 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 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

## Not 39 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och eventualtillgångar

**Ställda säkerheter**

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| **För egna skulder och avsättningar** | | | | |
| Fastighetsinteckningar [1] | 2 338 | 1 779 | | |
| Fastighetsinteckningar i svenska bostadsrättsföreningar [2] | 2 179 | 1 589 | | |
| Tillgångar med äganderättsförbehåll [3] | 1 800 | 1 511 | | |
| **Övrigt ställda panter och säkerheter** | | | | |
| Pantsatta aktier i samarbetsarrangemang | 527 | 493 | | |
| **Summa** | **6 794** | **5 372** | **–** | **–** |

[1] Skuld säkerhet redovisas som avsättningsgrupp.
[2] Inkluderar lösenade tillgångar med 826 Mkr (769) där det finns ett äganderättsförbehåll, huvudsakligen fordon.

**Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser**

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Solidariskt ansvar som delägare i handels- och kommanditbolag | 42 | 34 | – | – |
| Borgen och entreprenadgarantier för koncernföretag | – | – | 17 701 | 14 729 |
| Borgensförbindelser till förmån för samarbetsarrangemang | 2 655 | 3 060 | 2 869 | 3 114 |
| Borgensförbindelser för kreditiv i bostadsrättsföreningar | 97 | 19 | 6 162 | 5 437 |
| Övriga borgensförbindelser | 48 | 130 | 48 | 407 |
| **Summa** | **2 842** | **3 243** | **26 821** | **23 687** |

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 bostadsrättslägenheterna tillträder bostäderna och bostadsrättsföreningarna inte längre konsolideras i Peabs rikenskaper, 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 40 Disposition av bolagets vinst

**Förslag till disposition av bolagets vinst**

| Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor; | |
|---|---|
| Överkursfond | 2 308 298 948 |
| Balanserat resultat | 2 086 114 462 |
| Årets resultat | 2 473 801 537 |
| **Summa** | **6 868 214 947** |

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

| | |
|---|---|
| Utdelning, 287 451 746 aktier á 4,00 kr [1] | 1 149 806 984 |
| Balanseras i ny räkning [2] | 5 718 407 963 |
| **Summa** | **6 868 214 947** |

[1] I moderbolaget finns 296 048 730 registrerade aktier per den 2 februari 2023, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgår till 287 451 746
[2] Varav till överkursfond 2 308 298 948

## Not 41 Närstående

Koncernen står under ett betydande inflytande från Mats Paulsson och Fredrik Paulsson tillsammans med familjer, barn och bolag. År 2017 sammanförde merparten av familjerna Paulssons indirekta innehav i ett holdingbolag, Ekhaga Utveckling AB, som kontrolleras av Mats Paulssons son Fredrik Paulsson. Ekhaga Utveckling AB har 20,8 procent av kapitalet och 48,3 procent av rösterna. Mats och Fredrik Paulsson med familjer har 5,2 procent av kapitalet och 11,0 procent av rösterna.

**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**
Kari-Axel Granlund är styrelseledamot i Peab och styrelseordförande i Volito AB, som ingår i AB Axel Granlund koncernen.

**Annehem Fastigheter**
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 19 och 20.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



**Dotterföretag**
Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen ovan har moderbolaget en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 42.

**Sammanställning över närståendetransaktioner**

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Transaktioner med samarbetsarrangemang** | | |
| Försäljning till samarbetsarrangemang | 1 496 | 1 530 |
| Inköp från samarbetsarrangemang | 196 | 213 |
| Ränteintäkter från samarbetsarrangemang | 58 | 55 |
| Fordran på samarbetsarrangemang | 1 667 | 1 492 |
| Skuld till samarbetsarrangemang | 11 | 42 |
| Lämnade garantier/säkerheter till samarbetsarrangemang | 3 | – |
| Utdelning från samarbetsarrangemang | 186 | 384 |
| Kapitaltillskott till samarbetsarrangemang | 221 | 739 |
| Borgensförbindelser till förmån för samarbetsarrangemang | 2 655 | 3 060 |
| **Transaktioner med SkiStar** | | |
| Försäljning till SkiStar | 87 | 198 |
| Inköp från SkiStar | 1 | 1 |
| Fordran på SkiStar | 5 | 15 |
| **Transaktioner med Ekhaga Utveckling AB** | | |
| Försäljning till Ekhaga Utveckling AB | 74 | 51 |
| Inköp från Ekhaga Utveckling AB | 84 | 65 |
| Fordran på Ekhaga Utveckling AB | 9 | 6 |
| Skuld till Ekhaga Utveckling AB | 11 | 10 |
| Kontant utdelning till Ekhaga Utveckling AB | 310 | 277 |
| **Transaktioner med AB Axel Granlund/Volito** | | |
| Kontant utdelning till AB Axel Granlund/Volito | 97 | 88 |
| **Transaktioner med Annehem Fastigheter** | | |
| Försäljning till Annehem Fastigheter | 136 | 433 |
| Inköp från Annehem Fastigheter | 85 | 66 |
| Fordran på Annehem Fastigheter | 13 | 3 |
| Skuld till Annehem Fastigheter | 25 | 3 |

**Sammanställning över närståendetransaktioner**

| Moderbolaget, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Transaktioner med dotterföretag** | | |
| Försäljning till dotterföretag | 284 | 326 |
| Inköp från dotterföretag | 158 | 50 |
| Räntekostnader till dotterföretag | 42 | 48 |
| Fordran på dotterföretag | 2 274 | 2 271 |
| Skuld till dotterföretag | 1 875 | 2 550 |
| Kapitaltillskott till dotterföretag | 21 | 105 |
| Utdelning från dotterföretag | 1 024 | – |
| **Transaktioner med Ekhaga Utveckling AB** | | |
| Inköp från Ekhaga Utveckling AB | 1 | 0 |
| Kontant utdelning till Ekhaga Utveckling AB | 310 | 277 |
| **Transaktioner med AB Axel Granlund/Volito** | | |
| Kontant utdelning till AB Axel Granlund/Volito | 97 | 88 |

**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 2022 har övriga ledande befattningshavare anlitat bolag inom Peabkoncernen för privata tjänster understigande 1 Mkr. För 2021 anlitade övriga ledande befattningshavare bolag inom Peabkoncernen för privata tjänster uppgående till 18 Mkr. Tjänsterna har utförts till marknadsmässiga villkor.

**Transaktionsvillkor**
Transaktioner med närstående bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## Not 42 Koncernföretag

**Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag**

| Företag | Org. nummer | Säte | Antal andelar | Kapitalandel [1] 2022 | Kapitalandel [1] 2021 | Redovisat värde i moderbolaget, Mkr 2022 | Redovisat värde i moderbolaget, Mkr 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Peab Sverige AB | 556099-9202 | Båstad | 1 000 000 | 100,0% | 100,0% | 3 622 | 3 622 |
| Peab Industri AB | 556584-9558 | Ängelholm | 62 521 948 | 100,0% | 100,0% | 2 586 | 2 586 |
| 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 | 556568-8721 | Båstad | 2 900 000 | 100,0% | 100,0% | 942 | 942 |
| 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 | 105 |
| Peab Förslöv Holding AB | 559283-3635 | Båstad | 1 000 | 100,0% | 100,0% | 42 | 21 |
| **Summa** | | | | | | **11 746** | **11 726** |

[1] Kapitalandelen överensstämmer med rösträttsandelen

| Moderbolaget, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 11 838 | 13 567 |
| Lämnade aktieägartillskott | 21 | 105 |
| Försäljning/likvidation | – | -1 853 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **11 860** | **11 820** |
| Ingående uppskrivningar | – | 100 |
| Försäljning/likvidation | – | -100 |
| **Utgående ackumulerade uppskrivningar** | **–** | **–** |
| Ingående nedskrivningar | -111 | -1 578 |
| Försäljning/likvidation | – | 1 467 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-111** | **-111** |
| **Utgående redovisat värde** | **11 749** | **11 728** |

Under 2021 och 2022 har inga nedskrivningar av andelar i koncernföretag skett i moderbolagets redovisning.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



**Specifikation av övriga koncernföretag**

| Företag | Org. nummer | Säte | Kapitalandel [1] [2] |
|---|---|---|---|
| 3F Eiendom AS | 996 735 068 | Tromsø | 100,0% |
| AB M113 | 559191-7727 | Solna | 100,0% |
| Aktiebolaget Smidesvik Esiöv | 556432-3963 | Esiöv | 100,0% |
| Alé Expietering AB | 556426-2730 | Göteborg | 100,0% |
| ANS Sellgirden | 957 534 546 | Bærum | 100,0% |
| Arne Olav Lund A/S | 914 004 190 | Larvik | 90,4% |
| Asfaltil-System Oy | 0924068-6 | Helsingfors | 100,0% |
| Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Kohvu | 3240850-2 | Helsingfors | 100,0% |
| Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Pihlaja | 3240883-7 | Helsingfors | 100,0% |
| Asunto Oy Vantaan Mlootu | 3126722-6 | Helsingfors | 100,0% |
| Asunto Oy Vantaan Rikhtaalari | 3126718-9 | Helsingfors | 100,0% |
| ATS Kraftservice AB | 556467-3000 | Båstad | 100,0% |
| ATS Tjänster AB | 556601-1011 | Helsingborg | 100,0% |
| Barkabro 361 AB | 559328-6783 | Solna | 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% |
| Bjarkavds Fastighets AB | 559134-1384 | Solna | 100,0% |
| Bjørn Bygg AS | 843 671 520 | Tromsø | 100,0% |
| Bo I Norrviken AB | 559136-6726 | Solna | 100,0% |
| Boderhus AB | 556279-8768 | Boden | 100,0% |
| Boende Barkarby AB | 559247-1873 | Solna | 100,0% |
| Bogaprötet Fastighets AB | 559342-4517 | Solna | 100,0% |
| Bogstrand AS | 996 043 428 | Harstad | 100,0% |
| Bojflotet Invest AB | 556696-4188 | Solna | 100,0% |
| Borås Kasernen 1 AB | 559332-8971 | Solna | 100,0% |
| Bostadsrättsföreningen Primus Brygga | 769634-4915 | Stockholm | 100,0% |
| Bostadsrättsföreningen Primus Port | 769634-4907 | Stockholm | 100,0% |
| Bostadsrättsföreningen Primusterrassen | 769634-4899 | Stockholm | 100,0% |
| Brödrerna Paulsson Peab AB | 556113-4114 | Båstad | 100,0% |
| Bukta Bay AS | 912 778 356 | Tromsø | 100,0% |
| Bömma i Vömmenäs AB | 556713-7872 | Båstad | 100,0% |
| Eidslundfastigheter Sverige AB | 556750-2165 | Linköping | 100,0% |
| Erik Fom AS | 916 162 886 | Tromsø | 100,0% |
| Eventus II Ky | 3136237-7 | Helsingfors | 100,0% |
| Fastighets AB Garnisonsdens Smedje | 559240-3345 | Solna | 100,0% |
| Fastighets AB Isolatorn | 556913-9644 | Solna | 100,0% |
| Fastighets AB Kristianten | 559013-8918 | Solna | 100,0% |
| Fastighets AB Mossängen 7 | 559333-9987 | Solna | 100,0% |
| Fastighets AB Partille 11 | 556518-4354 | Göteborg | 100,0% |
| Fastighets AB Partille 11:79 | 559265-7982 | Solna | 100,0% |
| Fastighets AB Spathagen | 556796-0882 | Solna | 100,0% |
| Fastighetsaktiebolaget Eludden | 556624-0326 | Alingsås | 100,0% |
| Fastighetsaktiebolaget Kronos | 559265-7950 | Solna | 100,0% |
| Fastighetsaktiebolaget Teleb | 559155-8040 | Solna | 100,0% |
| Flygstaden Intressenter i Söderhamn AB | 556436-9685 | Båstad | 100,0% |
| Fredborg 1 AB | 559332-5417 | Solna | 100,0% |
| Fresch AS | 953 323 141 | Verdal | 100,0% |
| Friseth Grus och Sten AB | 559128-2618 | Åre | 100,0% |
| Furuspecialen i Nyköping Fastighets AB | 559265-8004 | Solna | 100,0% |
| Fyrstegsstationen 1 Fastighets AB | 559291-7784 | Solna | 100,0% |
| Fäbjägaren 7 AB | 556655-7176 | Östersund | 100,0% |
| G Nilsson Last & Planering i Ronneröd AB | 556236-8908 | Båstad | 100,0% |
| Glacell Sverige AB | 559331-2337 | Båstad | 100,0% |
| Grunnarbeid Lysaker AS | 996 217 961 | Bærum | 100,0% |
| Hagström i Nås AB | 556377-1376 | Vansbro | 100,0% |
| Hanbjuden AB | 559699-4306 | Solna | 100,0% |
| Hasselnäsen Fastighets 1 AB | 559353-8391 | Solna | 100,0% |
| Hasselnäsen Fastighets 2 AB | 559353-8909 | Solna | 100,0% |
| HGT AS [3] | 947 961 580 | Rakkestad | 90,1% |
| Hvegruppen i Alingsås KB | 969728-7987 | Göteborg | 100,0% |
| H Kalingebygg i Hudiksvall AB | 556624-4025 | Hudiksvall | 100,0% |
| Industribyn Ängelholm AB | 556536-3641 | Ängelholm | 90,0% |
| INSPI Sweden AB | 556796-7970 | Stockholm | 100,0% |
| JV Kirstinpuiste 3 Oy | 3243462-4 | Helsingfors | 100,0% |
| JV Kirstinpuiste 4 Oy | 3253058-3 | Helsingfors | 100,0% |
| JV Rikhtaalari Oy | 3238691-9 | Helsingfors | 100,0% |
| JV Tikkurilan Puotu Oy | 3253057-3 | Helsingfors | 100,0% |
| K.Nordang AS | 936 574 886 | Stranda | 100,0% |
| KB Brämaregården LE:4 | 969636-3364 | Kristianstad | 100,0% |
| KB Klegghorn Exploatering | 916643-6412 | Båstad | 100,0% |
| KB Messingen | 916837-9817 | Solna | 100,0% |
| KB MURAREN 106 | 916837-9644 | Mölndal | 100,0% |
| KB Muraren 135 | 916837-9641 | Båstad | 100,0% |
| KB Mölleryd | 969636-7477 | Båstad | 100,0% |
| Kahtapyyhtiö Pyynikki Oy | 2214064-5 | Helsingfors | 100,0% |
| Kiinteistö Oy City Gården | 2626235-3 | Tammerfors | 100,0% |
| Kiinteistö Oy Eventus II | 1582860-1 | Esbo | 100,0% |
| Kiinteistö Oy Helsingin Karvasmokuja 1 | 2406913-0 | Helsingfors | 100,0% |
| Kiinteistö Oy Mellanpuisto | 1580488-2 | Esbo | 100,0% |
| Kjølnes Eiendom AS | 981 085 033 | Sirdal | 75,0% |
| Kolgavlaan Fastighets AB | 556738-5094 | Stockholm | 100,0% |
| Kramer AS | 976 313 062 | Bærum | 100,0% |
| Kranksorp KB | 969623-8640 | Mölndal | 100,0% |
| Kreatan AB | 556644-5610 | Göteborg | 100,0% |
| K-System AB | 559308-8286 | Malmö | 100,0% |
| Kvernbacken Barkarby Fastighet AB | 559318-8662 | Stockholm | 100,0% |
| Kyrkbacken i Tävelsjö AB | 559350-3827 | Solna | 100,0% |
| Lambertsson Kran AB | 556543-5293 | Båstad | 100,0% |
| Lambertsson Oy | 0837983-4 | Helsingfors | 100,0% |
| Lambertsson Sverige AB | 556190-1437 | Båstad | 100,0% |
| Lommen 8 i Norrköping AB | 559307-9386 | Solna | 100,0% |
| Lovisefunds Fastighets AB | 559294-2418 | Solna | 100,0% |
| Mauritz Larsson Byggnads AB | 556036-8342 | Båstad | 100,0% |
| Neavelen 15 AS | 819 292 172 | Lysaker | 100,0% |
| Nordbyen Eiendom AS | 995 396 400 | Tromsø | 100,0% |
| Norrberga Exploaterings AB | 556808-1846 | Solna | 100,0% |
| Nya Egna Hjem AS | 913 624 149 | Lysaker | 100,0% |
| Olof Mobjer Entreprenad AB | 556645-1275 | Båstad | 100,0% |
| Packhusmiljön Fastighets AB | 559368-8481 | Solna | 100,0% |
| Partille 11 Bostad BR 1 AB | 559860-0330 | Göteborg | 100,0% |
| Partille 11 Bostad BR 2 AB | 559860-0348 | Göteborg | 100,0% |
| Partille 11 Bostad Holding AB | 559858-4148 | Göteborg | 100,0% |
| Partille Port Holding AB | 559860-8264 | Göteborg | 100,0% |
| Peab Anlegg AS | 913 502 586 | Bærum | 100,0% |
| Peab AS | 980 040 729 | Bærum | 100,0% |
| Peab Asfalt A/S | 18 298 548 | Sitteeborg | 100,0% |
| Peab Asfalt AB | 556098-8122 | Båstad | 100,0% |
| Peab Asfalt Norden AB | 559342-4434 | Båstad | 100,0% |
| Peab Asfalt Norge AS | 994 628 577 | Oslo | 100,0% |
| Peab Bars AB | 559588-8981 | Solna | 100,0% |
| Peab Bemanning AB | 556727-7683 | Solna | 100,0% |
| Peab Bemanning AS | 961 897 971 | Bærum | 100,0% |
| Peab Bildrift Norden AB | 556707-8360 | Helsingborg | 100,0% |
| Peab Bildrift Norge AS | 982 896 982 | Bærum | 100,0% |
| Peab Bildrift Sverige AB | 556313-9606 | Helsingborg | 100,0% |
| Peab Bivacken i Vikajö AB | 559043-4774 | Solna | 100,0% |
| Peab Bolig Prosjekt AS | 990 882 386 | Bærum | 100,0% |
| Peab Borås Exploatering AB | 559651-7727 | Båstad | 100,0% |
| Peab Bostad AB | 556237-5161 | Stockholm | 100,0% |
| Peab BU Drift AB | 559676-5516 | Solna | 100,0% |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

| Företag | Org. nummer | Säte | Kapital andel [1] [2] |
|---|---|---|---|
| Peab BU Finland AB | 559359-7245 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 1 AB | 559019-1646 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 10 AB | 559183-8718 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 11 AB | 559183-8825 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 12 Aktiebolag | 559106-1088 | 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 | 559341-4392 | 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 | 559341-4459 | 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 20 AB | 559404-8968 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 21 AB | 559404-8950 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 22 AB | 559404-8943 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 23 AB | 559404-8935 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 24 AB | 559404-8976 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 3 AB | 559078-5466 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 4 AB | 559118-0671 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 5 AB | 559091-8160 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 6 AB | 559078-5314 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 7 AB | 559085-1427 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 8 AB | 559165-7901 | Solna | 100,0% |
| Peab BU Holding 9 AB | 559165-7893 | Solna | 100,0% |
| Peab Byggservice AB | 556066-3675 | Båstad | 100,0% |
| Peab Drivsarena AB | 556741-8578 | Solna | 100,0% |
| Peab Drotten 10 AB | 559032-4686 | Solna | 100,0% |
| Peab Elandomsutveckling AS | 947 099 011 | Lysaker | 100,0% |
| Peab Elandomsutveckling Nord AS | 982 794 528 | Tromsø | 100,0% |
| Peab Fastighet AB | 559031-3538 | Solna | 100,0% |
| Peab Fastighetsutveckling AS | 556814-8453 | Båstad | 100,0% |
| Peab Flodtjärn 16 AB | 559265-7933 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Almnäs AB | 556564-8160 | Solna | 100,0% |
| PEAB FU Finland AB | 559246-2831 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Gardens AB | 559351-2501 | Solna | 100,0% |
| *Peab FU Holding 2 AB* | *556833-8954* | *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 13 AB | 559188-6459 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Holding 2 AB | 556864-4156 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Holding 3 AB | 556866-8435 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Holding 4 AB | 556646-9058 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Holding 5 AB | 556819-7488 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Holding 6 AB | 556643-9116 | 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 | 559265-7965 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Husbecks AB | 556946-9108 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Jupiter 4 AB | 556126-0745 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Lager 2 AB | 559078-3508 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Logistik Almnäs AB | 559169-7310 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Logistik Hagalund AB | 559169-7203 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Logistik Rebbelberga AB | 559187-6435 | 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 | 559141-1697 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Väby AB | 556679-4862 | Solna | 100,0% |
| Peab FU Väby Exploatering AB | 556800-9335 | Solna | 100,0% |
| Peab Förskolan AB | 556707-9718 | Sigtuna | 100,0% |
| Peab Gamlestads Plaza AB | 559221-0057 | Solna | 100,0% |
| Peab Grundläggning AB | 556154-7364 | Båstad | 100,0% |
| Peab Ham AB | 556077-8499 | Båstad | 100,0% |
| Peab Harmelinen AB | 556872-5433 | Stockholm | 100,0% |
| Peab Holding AB | 556594-9533 | Båstad | 100,0% |
| Peab Högebo 94:8 AB | 556898-8553 | Stockholm | 100,0% |
| Peab I Kungsbacka 8 AB | 556789-7466 | Göteborg | 100,0% |
| Peab Industri Danmark A/S | 40 964 460 | Köpenhamn | 100,0% |
| Peab Industri Finland AB | 556687-8326 | Helsingborg | 100,0% |
| Peab Industri Holding OY | 3102070-9 | Helsingfors | 100,0% |
| Peab Industri Norge AS | 990 509 327 | Bærum | 100,0% |
| Peab Industri OY | 2877551-2 | Helsingfors | 100,0% |
| Peab Industribyggnad i Norr AB | 556651 7121 | Båstad | 100,0% |
| Peab Inflygningen 5 AB | 559311-5230 | Solna | 100,0% |
| Peab Infra Oy | 1303725-2 | Helsingfors | 100,0% |
| Peab Jockeyn AB | 559175-8635 | Solna | 100,0% |
| Peab Johannesbyst AB | 559175 9773 | Solna | 100,0% |
| Peab Kiinteistökehitys Oy | 3136811-5 | Helsingfors | 100,0% |
| Peab Kirstinpuisto 3 AB | 559369-7260 | Solna | 100,0% |
| Peab Kirstinpuisto 4 AB | 559369-7252 | Solna | 100,0% |
| Peab Landskampen AB | 559164-5907 | Solna | 100,0% |
| Peab Lojobacken AB | 556760-5091 | Solna | 100,0% |
| Peab Lokal AB | 559025-6607 | Solna | 100,0% |
| Peab Marknutveckling AB | 556949-4437 | Solna | 100,0% |
| Peab Messingen Kv4 AB | 559181 9494 | Solna | 100,0% |
| Peab Norr 162 AB | 556984-9713 | Solna | 100,0% |
| Peab PGS AB | 556428-5905 | Båstad | 100,0% |
| Peab Plootsi 4 AB | 559366-1704 | Solna | 100,0% |
| Peab Primus 1 AB | 559345-4134 | Solna | 100,0% |
| Peab Primus 2 AB | 559345-4142 | Solna | 100,0% |
| Peab Primus 3 AB | 559345-4159 | Solna | 100,0% |
| Peab Primus 4 AB | 559345-4167 | Solna | 100,0% |
| Peab Primus 5 AB | 559342-4483 | Solna | 100,0% |
| Peab Primus 6 AB | 559342-4418 | Solna | 100,0% |
| Peab Primus 7 AB | 559342-4426 | Solna | 100,0% |
| Peab Projektutveckling Väst AB | 556092-9652 | Göteborg | 100,0% |
| Peab Property Gardner II Oy | 3136812 3 | Helsingfors | 100,0% |
| Peab Riksintressering AB | 559366-1696 | Solna | 100,0% |
| *Peab Räkenäs 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 | 40624 | Warszawa | 100,0% |
| Peab Sturefors AB | 559065-7499 | Solna | 100,0% |
| Peab Support AS | 998 621 670 | Bærum | 100,0% |
| Peab Support Oy | 2586316-Y | Helsingfors | 100,0% |
| Peab Telefonplan AB | 559183 9478 | Solna | 100,0% |
| Peab Trading Nord AB | 556715-4827 | Solna | 100,0% |
| Peab Trading Solna AB | 556783-1554 | 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 | 556087-9483 | Örkelljunga | 100,0% |
| Peab Tvärbanan AB | 559241-1463 | Solna | 100,0% |
| Peab Tåljö Strandängar AB | 559181 9379 | Solna | 100,0% |
| Peab Utbyggnad AS | 913 464 254 | Tromsø | 100,0% |
| Peab Utveckling AB | 559283 3726 | Båstad | 100,0% |
| Peab Vagnpark AB | 556234-0371 | Båstad | 100,0% |
| Peab Vallmovallen AB | 559369-7237 | Solna | 100,0% |
| Peab Veddesta AB | 559276-9805 | Solna | 100,0% |
| Peab Åkerbäret AB | 559311-5180 | Solna | 100,0% |
| Peab Åkermyren 10 AB | 556810-8290 | Solna | 100,0% |
| Peab Älvringen I Jönköping AB | 559069-2058 | Solna | 100,0% |
| Peab Ängavägen 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 | 556044-1868 | Båstad | 100,0% |
| Rankhus Tomtutveckling AB | 559179-9187 | Solna | 100,0% |
| Rörtorp Fritidsstad AB | 556547-8764 | Stockholm | 100,0% |
| Rådasand AB | 556042-8699 | Lidköping | 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 | 999 327 863 | Trondheim | 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 | 556914-8080 | Solna | 100,0% |
| Strandvegen NæringAS | 821 986 017 | Tromsø | 100,0% |
| Strandvegen Utvikling AS | 914 575 839 | Tromsø | 100,0% |
| Strømmagodset Utvikling AS | 925 193 372 | Bærum | 100,0% |
| Strösstad Exploatering AB | 559002-4518 | Solna | 100,0% |
| Swecem AB | 556319-5760 | Helsingborg | 100,0% |
| Swerock AB | 556081-3031 | Helsingborg | 100,0% |
| Swerock AS | 983 065 309 | Oslo | 100,0% |
| Swerock Norden AB | 556594-9624 | Ängelholm | 100,0% |
| Swerock Oy | 1509160-3 | Helsingfors | 100,0% |
| Södra Änggärdan Kv 2 AB | 559115-9040 | Solna | 100,0% |
| Testeni Bordlägg AB | 559387-6417 | Solna | 100,0% |
| Tägo Peab AB | 556790-5849 | Södertälje | 100,0% |
| Trollhättan Traversen 4 AB | 559265-8016 | Solna | 100,0% |
| Trondheimsveien 113 AS | 994 335 250 | Bærum | 100,0% |
| Tullholmsvillans Parkerings AB | 559181-8769 | Solna | 75,0% |
| Ulrikadal Sopsug AB | 559170-7715 | Solna | 100,0% |
| Ulrikadal Utveckling AB | 556508-6392 | Solna | 100,0% |
| Ultimes III Holding Oy | 3136774-5 | Helsingfors | 100,0% |
| Ultimes III Ky | 3139119-8 | Helsingfors | 100,0% |
| Ultimes III PG Oy | 3134775-3 | 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 | 3139123-9 | Helsingfors | 100,0% |
| Vejby Transport & Miljö AB | 556240-1742 | Ängelholm | 100,0% |
| Verkstaden 17 i Västerås AB | 559114-5916 | Solna | 100,0% |
| Vikan Centrum Fastighets AB | 559311-5214 | Solna | 100,0% |
| Villa Surå Fastighets AB | 559254-2378 | Solna | 100,0% |
| Viola Exploatering AB | 556570-7030 | Solna | 100,0% |
| Värby Fastighets AB | 556763-4771 | Båstad | 100,0% |
| Västra Vikten Fastighets AB | 559311-2428 | Solna | 100,0% |
| Älvringen Kontoret 1 i Jönköping AB | 559332-9948 | Solna | 100,0% |
| Överby Holding AB | 559103-6818 | Solna | 100,0% |
| Överby Lager 2 AB | 559123-6161 | Solna | 100,0% |

[1] Kapitalandelen överensstämmer med röstandelen.
[2] Förutom de koncernföretag som förvärvades under år 2022 (se not 5) överensstämmer kapitalandelen 2022 med kapitalandelen för år 2021.
[3] Konsolideras till 100 procent med tillämpning av Antica parted acquisition method, då det finns en put/call option om förvärv av resterande aktier.

## Not 43 Obeskattade reserver

| Moderbolaget, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Periodiseringsfond | 3 289 | 3 186 |
| Ackumulerade avskrivningar utöver plan, immateriella tillgångar | 3 | 4 |
| Ackumulerade avskrivningar utöver plan, maskiner och inventarier | 0 | 0 |
| **Summa** | **3 292** | **3 190** |

## Not 44 Kassaflödesanalys

**Betalda räntor och erhållen utdelning**

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** |
| Erhållen utdelning | 194 | 319 | 1 024 | - |
| Erhållna räntor | 82 | 74 | 0 | 1 |
| Erlagda räntor | -419 | -266 | -42 | -49 |

**Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet**

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** |
| Resultatandel joint ventures | -121 | -214 | | |
| Erhållen utdelning från joint ventures | 185 | 307 | | |
| Av- och nedskrivningar | 1 713 | 1 707 | 1 | 1 |
| Orealiserade valutakursdifferenser | 16 | 0 | | |
| Realresultat försäljning av anläggningstillgångar | -145 | -148 | | |
| Realresultat försäljning av dotterföretag/rörelse | -28 | - | | -63 |
| Avsättningar | -185 | -162 | -2 | 2 |
| Förändring verkligt värde finansiella instrument | 8 | 9 | | |
| Övrigt | - | 50 | | |
| **Summa** | **1 443** | **1 549** | **-1** | **-60** |

**Transaktioner som inte medför betalningar**

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Förvärv av tillgång genom leasing | 527 | 653 |





Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

20230609093729



**Förvärv av dotterföretag/rörelse**

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| *Förvärvade tillgångar och skulder* | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 97 | 87 |
| Materiella anläggningstillgångar | 137 | 189 |
| Finansiella anläggningstillgångar | - | 0 |
| Projekt- och exploateringsfastigheter samt varulager | 5 | 39 |
| Kundfordringar och övriga rörelsefordringar | 94 | 62 |
| Likvida medel | 19 | 28 |
| Räntebärande skulder | -21 | -36 |
| Räntebärande skulder (leasing) | -67 | 55 |
| Uppskjutna skatteskulder | -30 | -29 |
| Avsättningar | -4 | -5 |
| Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder | -52 | -41 |
| **Förvärvade nettotillgångar** | **178** | **239** |
| | | |
| Köpeskilling | 178 | 239 |
| Villkorad köpeskilling | -19 | - |
| Innehav utan bestämmande inflytande | -8 | - |
| Säljarrevers | - | -9 |
| **Utbetald köpeskilling** | **151** | **230** |
| Avgår: likvida medel i förvärvade företag | -19 | -28 |
| **Påverkan på likvida medel** | **132** | **202** |

**Avyttring av dotterföretag/rörelse**

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| *Avyttrade tillgångar och skulder* | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 16 | |
| Projekt- och exploateringsfastigheter samt varulager | 2 | |
| **Avyttrade nettotillgångar** | **18** | **-** |
| | | |
| Försäljningspris | 46 | |
| | | |
| Köpeskilling | 46 | |
| **Påverkan på likvida medel** | **46** | **-** |

**Likvida medel**
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Kassa och bank | 1 506 | 2 951 |
| **Summa** | **1 506** | **2 951** |

## Not 45 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, Sverige. Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. I koncernen ingår även ägd andel av innehaven i samarbetsarrangemang.

## Not 46 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens utgång.

## *ESEF Information*

| | |
|---|---|
| Bolagsnamn: | Peab AB |
| Adress: | Margretetorpsvägen 84, 269 73 Förslöv |
| Land: | Sverige |
| Beskrivning av verksamhetens karaktär: | Peab är Nordens samhällsbyggare |





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 Hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i Peab ABs årsredovisning vars innehåll anges på sidan 85, har godkänts* för utfärdande av styrelsen.

Förslöv den 31 mars 2023

| | | |
|---|---|---|
| **Anders Runevad**<br>Styrelseordförande | **Karl-Axel Granlund**<br>Styrelseledamot | **Kerstin Lindell**<br>Styrelseledamot |
| **Fredrik Paulsson**<br>Styrelseledamot | **Malin Persson**<br>Styrelseledamot | **Lars Skeld**<br>Styrelseledamot |
| **Liselott Kilaas**<br>Styrelseledamot | **Magdalena Gerger**<br>Styrelseledamot | **Patrik Svensson**<br>Styrelseledamot |
| **Kim Thomsen**<br>Styrelseledamot | **Maria Doberck**<br>Styrelseledamot | **Jesper Göransson**<br>Verkställande direktör |

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och den verkställande direktören den 31 mars 2023. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 4 maj 2023.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2023
Ernst & Young AB

***Jonas Svensson***
Auktoriserad revisor



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

# 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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 61–152.

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 2022 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 2022 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.

### 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 kontroll miljö 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.

Bolagets uppskattningar och bedömningar avseende intäktsredovisning av entreprenadprojekt beskrivs i not 2 "Viktiga uppskattningar och bedömningar", Not 4 "Rörelsesegment" och Not 27 "Entreprenaduppdrag".

Baserat på ovan bedömningar avseende intäktsredovisning av entreprenadprojekt anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

***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 utvärderat att bolagets intäktsredovisning avseende intäktsredovisning av entreprenadprojekt har skett enligt de redovisningsprinciper bolaget angett och att dessa överensstämmer med IFRS. Vi har granskat lämnade notupplysningar i årsredovisningen.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–60 och på sidorna 157–172. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att 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 använde 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.
- 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 att 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.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## 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 2022 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 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## 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 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten 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 validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med IXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 98 Stockholm, utsågs till Peab Abs revisor av bolagsstämman den 5 maj 2022 och har varit bolagets revisor sedan 6 maj 2021.

Förslöv 31 mars 2023

Ernst & Young AB

**Jonas Svensson**
Auktoriserad revisor

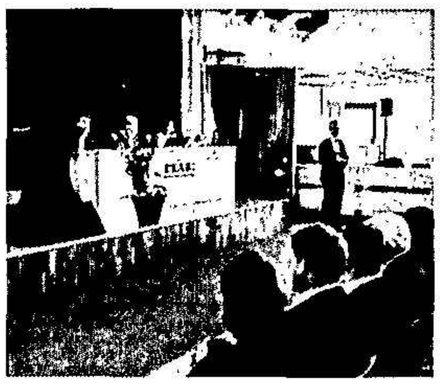


Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

20230609035730



# Bolagsstyrningsrapport 2022



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 2022 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 hälften män och hälften kvinnor.

Peabs årsstämma hölls den 5 maj 2022 i Grevie, Båstad kommun. Aktieägare kunde förutom att, personligen eller genom ombud utöva sin rösträtt på årsstämman, även utöva sin rösträtt på stämman genom poströstning i enlighet med föreskrifterna i Peabs bolagsordning. Totalt deltog 327 aktieägare, vilka tillsammans representerade mer än 77,5 procent av det totala antalet röster i bolaget, i årsstämmans röstningsförfarande. Av dessa deltog 325 aktieägare personligen eller via ombud på årsstämman. Två aktieägare utövade sin rösträtt på årsstämman genom poströstning.

Årsstämman beslutade att anta *"Principer för valberedningens tillsättning och instruktion för valberedningen i Peab AB (publ)"*, enligt vilken valberedningen inför årsstämman 2023 ska bestå av fyra ledamöter – en representant för var och en av de tre största aktieägarna per den sista bankdagen i september 2022 som önskar utse en ledamot i valberedningen, samt styrelsens ordförande. Om någon eller några av de tre största aktieägarna avstår från att utse en ledamot i valberedningen, ska styrelsens ordförande erbjuda andra större aktieägare att utse en ledamot i valberedningen. Om sådant erbjudande lämnas, ska det gå i turordning till de största aktieägarna (dvs. först till den fjärde största aktieägaren, därefter till den femte största aktieägaren osv.). Förfarandet ska fortgå tills dess att valberedningen består av fyra ledamöter inklusive styrelsens ordförande. Mats Paulsson, Peabs Vinstandelsstiftelse och Familjen Kamprads stiftelse har på förfrågan uppgett att de inte önskar delta i valberedningen inför årsstämman 2023. State Street Bank and Trust Co, W9 har inte svarat på förfrågan.

Valberedningen har därför inför årsstämman 2023 följande sammansättning:

- Anders Sundström, Ekhaga Utveckling AB
- Ulf Liljedahl, AB Axel Granlund
- Suzanne Sandler, Handelsbanken Fonder
- Anders Runevad, styrelseordförande i Peab AB

Valberedningen har utsett Ulf Liljedahl till valberedningens ordförande. Valberedningens huvuduppgifter är att ta fram förslag till styrelseledamöter och styrelse- och utskottsarvode. Valberedningen ska också lämna förslag på revisor och revisorsarvode, ordförande vid stämman och, om så behövs, *ändringar i instruktioner för valberedningen.*



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## Styrelsesammanträden, närvaro 2022

| Årsstämmovalda ledamöter | Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen | Oberoende i förhållande till större aktieägare | Närvaro styrelsemöten | Revisions-utskott | Närvaro revisions-utskott | Ersättnings-utskott | Närvaro ersättnings-utskott | Finans-utskott | Närvaro finansutskott |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Anders Runevad | Ja | Ja | 9/9 | | | O | 3/3 | O | 6/6 |
| Magdalena Gerger | Ja | Ja | 9/9 | L | 4/4 | | | | |
| Karl-Axel Granlund | Ja | Ja | 9/9 | | | L | 3/3 | L | 5/6 |
| Kerstin Lindell | Ja | Ja | 9/9 | L | 4/4 | | | | |
| Fredrik Paulsson | Nej | Nej | 9/9 | | | L | 3/3 | L | 6/6 |
| Malin Persson | Ja | Ja | 9/9 | | | | | | |
| Lars Sköld | Ja | Ja | 9/9 | O | 4/4 | | | | |
| *Liselott Kilaas* | *Ja* | *Ja* | *9/9* | L | *4/4* | | | | |

| Arbetstagarrepresentanter | |
|---|---|
| Maria Doberck, ordinarie | 9/9 |
| Patrik Svensson, ordinarie | 9/9 |
| Kim Thomsen, ordinarie | 9/9 |
| Peter Johansson, suppleant | 9/9 |
| Cecilia Krusing, suppleant | 8/9 |

O – ordförande L – ledamot

**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 2022 beslutades att styrelsen skulle bestå av åtta ledamöter. Följande personer valdes som styrelseledamöter, samtliga omval:

- Karl-Axel Granlund
- Magdalena Gerger
- Liselott Kilaas
- Kerstin Lindell
- Fredrik Paulsson
- Malin Persson
- Anders Runevad
- Lars Sköld

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 representanter var vid årsstämman 2022 utsedda av arbetstagarorganisationerna: Maria Doberck, Patrik Svensson och Kim Thomsen (ledamöter), Peter Johansson och Cecilia Krusing (suppleanter).

Under 2022 hölls nio styrelsesammanträden. Av dessa var fem ordinarie styrelsesammanträden (inkluderande det konstituerande styrelsesammanträdet) och fyra extra styrelsesammanträden, varav ett hölls per capsulam.

Medlemmar från koncernledningen har varit föredragande vid styrelsesammanträdena. *Huvudansvarig revisor har varit närvarande vid två* ordinarie styrelsesammanträden. Styrelsens arbete följer den av styrelsen antagna arbetsordningen för styrelsen.

Styrelsen utvärderar sitt arbete årligen och utvärderingen inför nomineringen till årsstämman 2022 har skett genom en av styrelseordföranden upprättad och sammanställd enkät om totalt 49 frågor, som samtliga styrelseledamöter och suppleanter har besvarat. Valberedningens ordförande har, beträffande utvärdering av styrelseordförande, godkänt enkätens innehåll och sammanställt denna. I utvärderingen har styrelsen bland annat uppgett att den är väl insatt i bolagets mål och strategier, kärnvärden, affärsidé och uppförandekod samt att styrelseledamöterna har erfarenhet och kunskap om för Peab väsentliga *hållbarhetsfrågor.* Resultatet av utvärderingen har föredragits på styrelsemöte och möte med valberedningen inför nominering.

Uppgifter om styrelsens ledamöter redovisas på sidan 162 och utgör del av bolagsstyrningsrapporten.

**Revisionsutskott**
Ledamöter under 2022, efter årsstämma och konstituerande styrelsesammanträde:

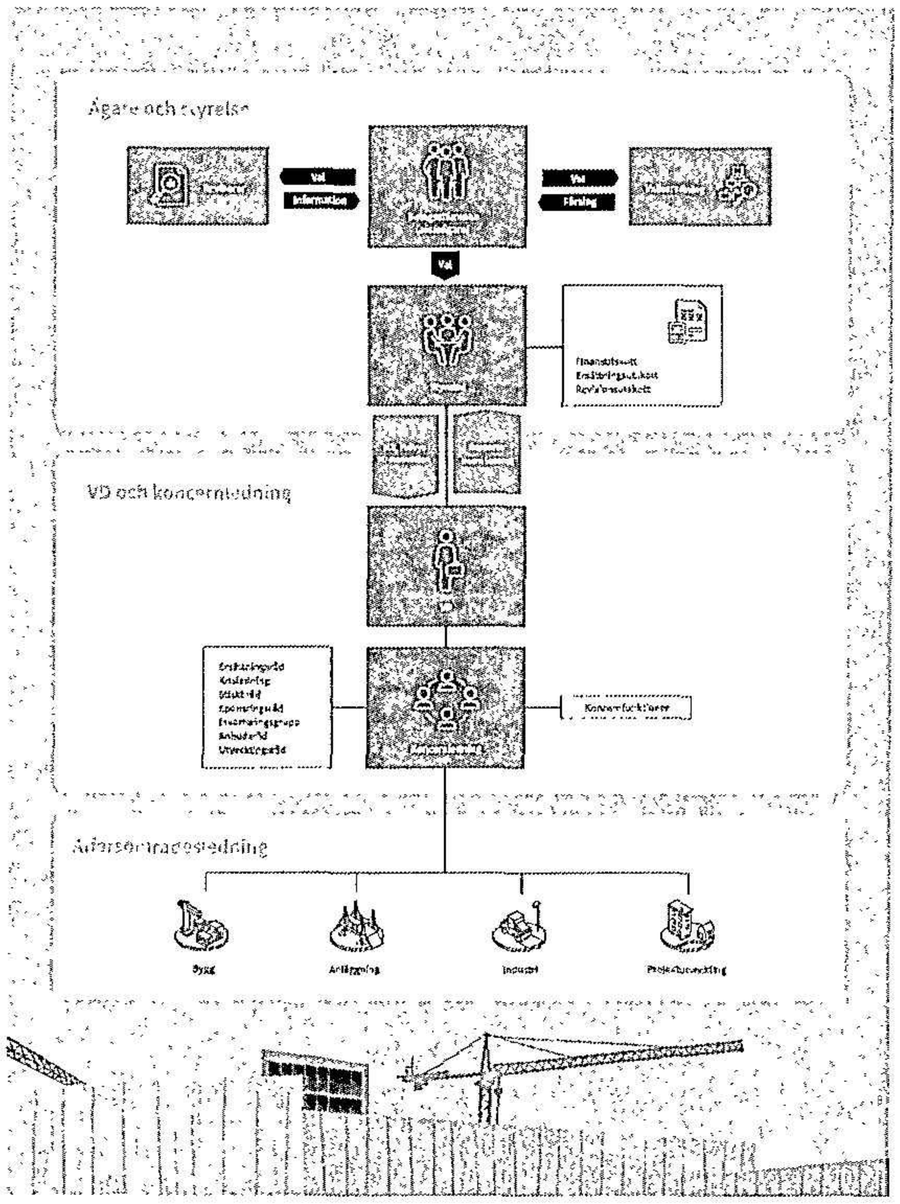
- Lars Sköld, ordförande
- Magdalena Gerger
- Kerstin Lindell
- *Liselott Kilaas*

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 2022. Huvudansvarig revisor deltog i relevanta delar under tre av dessa sammanträden. Revisionsutskottet rapporterar löpande till styrelsen.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR






**Finansutskott**
Ledamöter under 2022, 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 2022. Finansutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

**Ersättningsutskott**
Ledamöter under 2022, 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 tre sammanträden under 2022. Ersättningsutskottet rapporterar löpande till styrelsen.

**Ersättning till bolagsledningen**
*Årsstämman 2022 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 2022 omvaldes Ernst & Young AB till bolagets revisor med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2023.

Utöver revision har revisor endast tillhandahållit Peab tjänster i form av redovisningskonsultationer, 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 2022 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. Peabs styrelse har även ålagt koncernledningen det övergripande ansvaret för styrning och uppföljning av integreringen av hållbarhetsarbetet i verksamheten. Vid sammanträden adjungeras vid behov ansvariga för koncernfunktionerna och andra befattningshavare.

Uppgifter om verkställande direktören och medlemmar i koncernledningen redovisas på sidan 163.

**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 Peabs fastställda 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 Peabs fastställda 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. Enligt den affärsplan som gällt under 2022 arbetar Peab med tre finansiella mål och sex icke-finansiella mål. De icke-finansiella målen innefattar Peabs hållbarhetsmål. 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.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

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 interna regler och riktlinjer – pågår strukturerat och kontinuerligt.

**Intern styrning och kontroll**
Syftet med processen för intern styrning och kontroll är att uppnå rimlig säkerhet för styrelse, ledning och övriga intressenter 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 samt hållbarhetsarbetet. 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 finansiella och icke-finansiella mål.

**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 därefter 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.

Koncernledning fastställer årligen övriga företagspolicyer. Övriga interna regelverk ansvarar affärsområden och/eller koncernfunktioner för. 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 visselblåssarsystem som är öppet för både medarbetare och andra intressenter utanför organisationen och som gör det möjligt för en anmälare att vara anonym. Styrelsen får av ordföranden i Etiska Rådet årligen information om allvarliga avvikelser mot uppförandekoden eller andra oegentligheter.

**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, inklusive hållbarhetsarbetet, 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 2022 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 inte avvikit från Svensk kod för bolagsstyrning.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



# Styrelse

**Anders Runevad**
f. 1960, invald 2020
Civ.ing.
Styrelseordförande i Peab AB och PGA National Sweden
Vice styrelseordförande i Vestas Wind Systems A/S
Styrelseledamot i Schneider electric SE och Copenhagen Infrastructure Partner
Tidigare ledande befattningar: VD Vestas Wind Systems A/S, regionchef Ericsson
Innehav: 27 500 B-aktier

**Karl-Axel Granlund**
f. 1956, invald 2000
Civ ek, Civ ing.
Styrelseordförande i Wifac AB
Innehav: 18 000 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 Haspel AB, Inwido AB, Nord-Lock International AB, Industrade AB och IPCO AB
Innehav: 5 000 B-aktier

**Fredrik Paulsson**
f. 1972, invald 2009
Styrelseledamot och VD i Kanpyramiden Skandinavien AB och i Ekhaga Utveckling AB
Styrelseordförande i Bjäre Invest AB
Styrelseledamot i Skellar AB, Hans Paulssons Stiftelse och Stiftelsen Stellan Pleiborns Cancerfond
Innehav: 648 966 A-aktier, 853 798 B-aktier samt via ägande i Ekhaga Utveckling AB 25 383 264 A-aktier, 36 407 088 B-aktier

**Malin Persson**
f. 1968, invald 2016
Civ.ing.
Vd/ägare Accuracy AB
Styrelseledamot i bland annat Getinge AB, Haspel AB och Oki
Innehav: 5 000 B-aktier

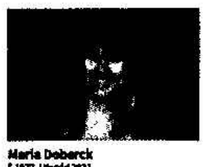
**Lars Sjöld**
f. 1958, invald 2007
Jur kand.
Styrelseordförande i Dufvenhelms Herrgård AB
Tidigare ledande befattningar: VD och koncernchef STC Interfinans AB, VD Svanebog AB, VD Kildvera Fastighetsmäkleri AB
Innehav: 25 000 B-aktier

**Liselott Kilaas**
f. 1958, invald 2018
Magisterexamen i matematik och statistik, MBA IMD Business School
TF VD och koncernchef Svitzer GmbH
Styrelseordförande i Implenetics AB
Styrelseledamot i Orkla ASA, Recover Nordic, Nordea Fastighetsfond, Avanova AB och IMD
Tidigare ledande befattningar: VD Alaris AB, styrelseordförande i Avanova AB, styrelseledamot i bland annat Telenor, FM Skaugen, Norges Bank, Norsk Hydro och Nobina AB
Innehav: Inget

**Magdalena Gerger**
f. 1964, invald 2021
Civ ek, M.B.A.
Styrelseordförande i Hufab AB
Styrelseledamot i Investor AB och Nordic Sailboats
Tidigare ledande befattningar: VD och koncernchef för Systembolaget AB, styrelseledamot i Svensk Handel, IKEA (Ingka Holding BV) samt Husqvarna AB
Innehav: 1 000 B-aktier

**Patrik Svensson**
f. 1968, invald 2007
Lagbas Bygg Sverige
Arbetstagarrepresentant Byggnads
Innehav: Inget

**Kim Thomsen**
f. 1968, invald 2008
Byggnadsmicare Byggservice Sverige
Arbetstagarrepresentant Byggnads
Innehav: Inget



**Maria Doberck**
f. 1972, invald 2021
VLS-chef, Peab
Arbetstagarrepresentant Ledarna
Innehav: 9 000 B-aktier

**Peter Johansson**
f. 1968, invald 2012
Ställningsmästare Industri Sverige
Arbetstagarrepresentant (suppleant) SEKO
Innehav: Inget

**Cecilia Krusing**
f. 1973, invald 2018
Projektchef Bygg Sverige
Arbetstagarrepresentant (suppleant)
Unionen
Innehav: Inget

De redovisade innehaven gäller per 2022-12-31. Innehaven inkluderar makes/makas, omyndiga barns och privata bolags innehav.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



# Koncernledning

**Jesper Göransson**
VD och koncernchef (CEO)
f. 1971
Olika poster inom Peab sedan 1996
Ekon. mag.
Styrelseledamot i Annehem Fastigheter AB
Innehav: 438 886 B-aktier samt 881 760 B-aktier via kapitalförsäkring[4].
Innehav i Annehem Fastigheter AB 432 440 B-aktier och i Skråtar AB 10 965 B-aktier

**Niclas Winkvist**
Ekonomi och Finans (CFO), del av affärsområde Industri
f. 1966
Anställd sedan 1995
Civ ek.
Innehav: 136 080 B-aktier samt 356 000 B-aktier via kapitalförsäkring[4]

**Roger Linnér**
Produktion (COO), del av affärsområde Industri
f. 1970
Anställd sedan 1996
Civ ing.
Innehav: 6 426 B-aktier samt 300 000 B-aktier via kapitalförsäkring [4]

**Camilla Buzaglo**
Kommunikation (CCO)
f. 1971
Anställd sedan 2018
PR.konsul
Innehav: 84 200 B-aktier via kapitalförsäkring [4]

**Stefan Danielsson**
Affärsområde Bygg
f. 1969
Anställd sedan 2015
Högskoleing.
Innehav: 8 000 B-aktier samt 136 408 B-aktier via kapitalförsäkring [4]

**Lotta Brändström**
Affärsområde Anläggning
f. 1966
Anställd sedan 2017
Civ ing.
Innehav: 28 966 B-aktier via kapitalförsäkring [4]

**Johan Degertun**
Strategi (CSO)
f. 1968
Anställd sedan 2018
Civ ek.
Innehav: 8 000 B-aktier samt 10 960 B-aktier via kapitalförsäkring [4]

**Göran Linder**
Affärsområde Projektutveckling
f. 1968
Anställd sedan 2011
Civ ek.
Innehav: 115 709 B-aktier via kapitalförsäkring [4]

## Revisor

**Ernst & Young AB**

**Jonas Svensson**
Huvudansvarig revisor

De redovisade innehaven gäller per 2022-12-31. Innehaven inkluderar makes/makas, omyndiga barns och privata bolags innehav.

[4] 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 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



# 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 2022 på sidorna 157-163 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 31 mars 2023
Ernst & Young AB

**Jonas Svensson**
Auktoriserad revisor



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

# Peabaktien

**Peabs B-aktie är noterad vid Nasdaq Stockholm, Large Cap-listan. Vid utgången av 2022 uppgick Peabs börsvärde till 17,5 miljarder kronor (33,8).**

**Handel med Peabs aktie**
Stängningskursen för Peabs B-aktie årets sista handelsdag den 30 december 2022 var 59,10 kr (114,20), vilket innebar en nedgång med 48 procent under året. Den svenska aktiebörsen, mätt med Affärsvärldens generalindex, minskade under året med 26 procent. Under 2022 har Peabs B-aktie som högst noterats i 115,40 kr (126,30) och som lägst i 50,90 kr (88,95). Under 2022 omsattes totalt cirka 111 miljoner B-aktier (95) vilket motsvarade cirka 440 000 B-aktier per börsdag (374 000) och en omsättningshastighet på 41 procent (36).

**Totalavkastning**
Peabaktiens totalavkastning under 2022 uppgick till minus 44,75 procent, att jämföras med SIX Return Index på minus 23,33 procent. Under femårsperioden 1 januari 2018 till 31 december 2022 har totalavkastningen[1] på Peabs B-aktie uppgått till 3,08 procent, att jämföras med SIX Return Index på 59,42 procent för samma period.

**Aktier och aktiekapital**
Det totala antalet Peabaktier uppgick vid ingången av 2022 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 2022 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.

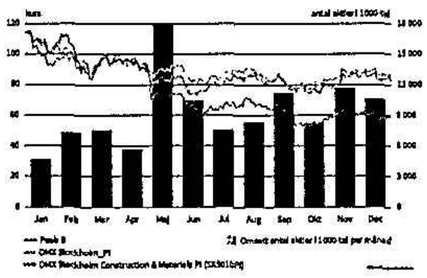
**Innehav av egna aktier**
Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2022 till 1 086 984 B-aktier, motsvarande 0,4 procent av totalt antal aktier. Under 2022 har Peab återköpt 7 511 000 B-aktier i enlighet med det bemyndigande från årsstämman den 5 maj 2022. Efter återköpet innehar Peab 8 597 984 egna B-aktier motsvarande 2,9 procent av totalt antal aktier. Syftet med återköpen var att förbättra bolagets kapitalstruktur.

**Utdelning**
För 2022 föreslås en kontant utdelning med 4,00 kronor per aktie (5,00). Exkluderat de 8 597 984 aktier som innehas av Peab AB den 31 december 2022 och som ej berättigar till utdelning, innebär den föreslagna utdelningen ett utdelningsbelopp om 1 150 Mkr (1 475). Beräknat som en andel av koncernens redovisade resultat efter skatt enligt segmentsredovisning uppgår föreslagen utdelning till 56 procent (59).

[1] Utdelning för 2019 av Annehem motsvarade en utdelning på 7 kronor per aktie. Denna utdelning är inkluderad i totalavkastning.

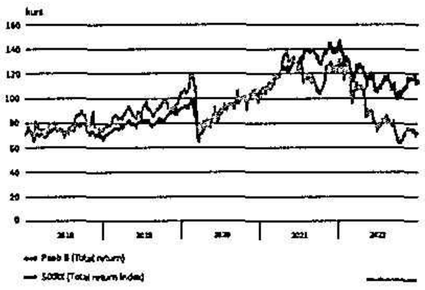
## Kursutveckling

**1 januari – 31 december 2022**




## Totalavkastning[1]

**31 december 2017 – 31 december 2022**




[1] Utdelning för 2018 av Annehem Fastigheter motsvarade en utdelning på 7 kronor per aktie. Utdelningen är inkluderad i totalavkastningen



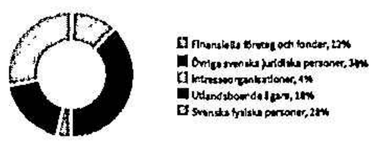
Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



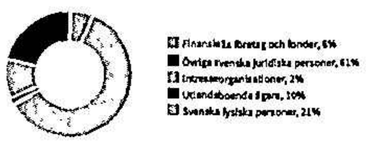
## Ägarförteckning per 2022-12-31

| | 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 & Fredrik Paulsson med familjer | 5 680 429 | 9 955 425 | 15 635 854 | 5,3% | 11,0% |
| Peeba Vinstandelsstiftelse | | 13 628 300 | 13 628 300 | 4,6% | 2,3% |
| STATE STREET BANK AND TRUST CO, W9 | | 10 512 805 | 10 512 805 | 3,6% | 1,7% |
| Familjen Kamprads stiftelse | | 6 900 000 | 6 900 000 | 2,3% | 1,1% |
| JPM CHASE NA | | 5 710 530 | 5 710 530 | 1,9% | 0,9% |
| CBNY-NORGES BANK | | 5 047 901 | 5 047 901 | 1,7% | 0,8% |
| Handelsbanken fonder | | 4 886 451 | 4 886 451 | 1,7% | 0,8% |
| SIX SIS AG, W8IMY | | 4 812 371 | 4 812 371 | 1,6% | 0,8% |
| AMF Försäkringar och Fonder | | 4 102 673 | 4 102 673 | 1,4% | 0,7% |
| Cicero Fonder | | 3 777 801 | 3 777 801 | 1,3% | 0,6% |
| Mats Paulssonstiftelserna | | 3 667 500 | 3 667 500 | 1,2% | 0,6% |
| Pension, FUTUR | | 3 355 056 | 3 355 056 | 1,1% | 0,6% |
| Avanza Pension | | 3 141 554 | 3 141 554 | 1,1% | 0,5% |
| BNP PARIBAS SEC SERVICES PARIS, W8IMY | | 2 842 426 | 2 842 426 | 1,0% | 0,5% |
| Övriga aktieägare | 1 576 264 | 116 383 937 | 117 960 201 | 39,8% | 21,9% |
| **Totalt utestående aktier** | **34 319 957** | **253 131 788** | **287 451 748** | | |
| Peab AB | | 8 597 984 | 8 597 984 | 2,9% | 1,4% |
| **Totalt registrerade aktier** | **34 319 957** | **261 729 773** | **296 049 730** | **100,0%** | **100,0%** |

**Andel av kapitalet per 2022-12-31**




**Andel av rösterna per 2022-12-31**




## Fördelning av aktieinnehav per 2022-12-31

| Antal aktier | Antal aktieägare | Andel av kapitalet, % | Andel av rösterna, % |
|---|---|---|---|
| 1–500 | 45 747 | 2,0 | 1,0 |
| 501–1 000 | 7 256 | 2,0 | 0,9 |
| 1 001–5 000 | 8 458 | 6,7 | 3,3 |
| 5 001–10 000 | 1 388 | 3,4 | 1,7 |
| 10 001–15 000 | 432 | 1,8 | 0,9 |
| 15 001–20 000 | 266 | 1,6 | 0,8 |
| 20 001– | 592 | 82,5 | 91,4 |
| | **64 139** | **100,0** | **100,0** |

## Aktier och röster per aktieslag 2022-12-31

| 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** |



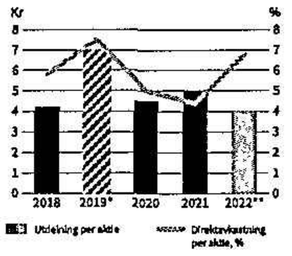
Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

## Nyckeltal per aktie

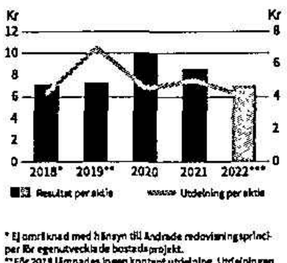
| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Segmentsredovisning** | | |
| Resultat, kr | 6,98 | 8,50 |
| Eget kapital, kr | 52,05 | 49,68 |
| Kassaflöde före finansiering, kr | -6,69 | 10,31 |
| **Redovisning enligt IFRS** | | |
| Resultat, kr | 6,27 | 8,06 |
| Eget kapital, kr | 47,90 | 46,38 |
| Kassaflöde före finansiering, kr | -10,81 | 3,57 |
| Börskurs vid årets slut, kr | 59,10 | 114,20 |
| Börskurs/eget kapital, % | 123 | 246 |
| Kontant utdelning, kr[1] | 4,00 | 5,00 |
| Direktavkastning, %[2] | 6,8 | 4,4 |
| P/E-tal[2] | 9 | 11 |

[1] För 2022, styrelsens förslag till årsstämman.
[2] Baserat på slutkurs vid årets slut.

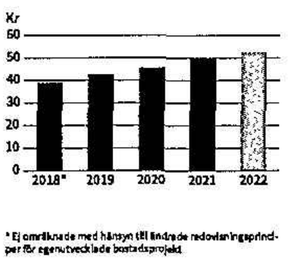
*Utdelning och direktavkastning*




*Resultat och utdelning per aktie*
Segmentsredovisning




*Eget kapital per aktie*
Segmentsredovisning




*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.

* Ej omräknade med hänsyn till ändrade redovisningsprinciper för egenutvecklade bostadsprojekt.
** För 2018 lämnades ingen kontant utdelning. Utdelningen av Annehem Fastigheter motsvarade 7 kronor per aktie vid utdelningstillfället den 11 december 2020.
*** Styrelsens förslag till årsstämman.

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



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



# Flerårsöversikt

| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 [1] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Resultatposter, segmentsredovisning** | | | | | |
| Nettoomsättning | 63 135 | 60 026 | 57 417 | 55 349 | 52 233 |
| Rörelseresultat | 2 741 | 3 058 | 3 541 | 2 610 | 2 573 |
| *Resultat före skatt* | 2 670 | 3 076 | 3 433 | 2 579 | 2 518 |
| Årets resultat | 2 037 | 2 507 | 2 948 | 2 138 | 2 100 |
| | | | | | |
| **Resultatposter, IFRS** | | | | | |
| Nettoomsättning | 61 933 | 58 923 | 59 852 | 56 303 | 52 233 |
| Rörelseresultat | 2 557 | 2 975 | 3 922 | 3 285 | 2 573 |
| Resultat före skatt | 2 440 | 2 902 | 3 745 | 3 227 | 2 518 |
| Årets resultat | 1 831 | 2 377 | 3 181 | 2 656 | 2 100 |
| | | | | | |
| **Balansposter, segmentsredovisning** | | | | | |
| Anläggningstillgångar, ej räntebärande | 13 611 | 12 620 | 12 037 | 11 175 | 9 872 |
| Anläggningstillgångar, räntebärande | 1 233 | 1 208 | 1 257 | 1 086 | 1 445 |
| Omsättningstillgångar, ej räntebärande | 26 486 | 23 209 | 22 257 | 25 584 | 23 983 |
| Omsättningstillgångar, räntebärande | 1 890 | 3 293 | 1 053 | 517 | 2 016 |
| **Summa tillgångar** | **43 220** | **40 330** | **36 604** | **38 362** | **37 316** |
| | | | | | |
| Eget kapital | 14 978 | 14 656 | 13 251 | 12 479 | 11 348 |
| Långfristiga skulder, ej räntebärande | 2 038 | 1 950 | 1 794 | 1 162 | 1 100 |
| Långfristiga skulder, räntebärande | 8 236 | 3 865 | 2 754 | 3 266 | 5 194 |
| Kortfristiga skulder, ej räntebärande | 16 182 | 16 819 | 15 376 | 15 583 | 17 856 |
| Kortfristiga skulder, räntebärande | 3 786 | 3 040 | 3 429 | 5 872 | 1 818 |
| **Summa eget kapital och skulder** | **43 220** | **40 330** | **36 604** | **38 362** | **37 316** |
| | | | | | |
| **Balansposter, IFRS** | | | | | |
| Anläggningstillgångar, ej räntebärande | 15 122 | 14 163 | 13 560 | 12 001 | 9 872 |
| Anläggningstillgångar, räntebärande | 1 233 | 1 208 | 1 257 | 1 086 | 1 445 |
| Omsättningstillgångar, ej räntebärande | 32 766 | 28 506 | 26 294 | 30 084 | 23 983 |
| Omsättningstillgångar, räntebärande | 1 890 | 3 293 | 1 053 | 517 | 2 016 |
| **Summa tillgångar** | **51 011** | **47 170** | **42 164** | **43 688** | **37 316** |
| | | | | | |
| Eget kapital | 13 786 | 13 682 | 12 443 | 11 559 | 11 348 |
| Långfristiga skulder, ej räntebärande | 1 990 | 1 906 | 1 752 | 1 086 | 1 100 |
| Långfristiga skulder, räntebärande | 8 105 | 5 627 | 4 364 | 4 128 | 5 194 |
| Kortfristiga skulder, ej räntebärande | 15 431 | 16 566 | 15 977 | 16 266 | 17 856 |
| Kortfristiga skulder, räntebärande | 11 699 | 9 389 | 7 628 | 10 648 | 1 818 |
| **Summa eget kapital och skulder** | **51 011** | **47 170** | **42 164** | **43 688** | **37 316** |
| | | | | | |
| **Nyckeltal, segmentsredovisning** | | | | | |
| Rörelsemarginal, procent | 4,3 | 5,1 | 6,2 | 4,7 | 4,9 |
| Eget kapital, genomsnitt under året | 14 532 | 13 569 | 12 772 | 11 994 | 10 731 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, genomsnitt under året | 14 524 | 13 568 | 12 771 | 11 942 | 10 730 |
| Räntabilitet på eget kapital, procent | 14,0 | 18,5 | 23,1 | 17,9 | 19,6 |
| Sysselsatt kapital, vid utgången av året | 25 000 | 21 561 | 19 434 | 21 617 | 18 360 |
| Sysselsatt kapital, genomsnitt under året | 23 373 | 20 445 | 20 709 | 21 421 | 16 761 |
| Räntabilitet på sysselsatt kapital, procent | 12,2 | 15,6 | 17,6 | 12,8 | 15,9 |
| Soliditet, procent | 34,7 | 36,3 | 36,2 | 32,5 | 30,4 |
| Nettoskuld | 6 899 | 2 404 | 3 873 | 7 535 | 3 551 |
| *Nettoskuldsättningsgrad, ggr* | 0,5 | 0,2 | 0,3 | 0,6 | 0,3 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 14,1 | 24,3 | 28,5 | 18,7 | 21,6 |
| | | | | | |
| **Nyckeltal, IFRS** | | | | | |
| Rörelsemarginal, procent | 4,1 | 5,0 | 6,6 | 5,8 | 4,9 |
| Eget kapital, genomsnitt under året | 13 391 | 12 538 | 12 230 | 10 940 | 10 731 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, genomsnitt under året | 13 384 | 12 537 | 12 229 | 10 938 | 10 730 |
| Räntabilitet på eget kapital, procent | 13,7 | 18,9 | 26,0 | 24,3 | 19,6 |
| Sysselsatt kapital, vid utgången av året | 33 590 | 28 698 | 24 435 | 26 336 | 18 360 |
| *Sysselsatt kapital, genomsnitt under året* | *31 704* | *25 602* | *26 706* | *25 905* | *16 761* |
| Räntabilitet på sysselsatt kapital, procent | 8,4 | 11,5 | 15,0 | 13,2 | 15,9 |
| Soliditet, procent | 27,0 | 29,0 | 29,5 | 26,5 | 30,4 |
| Nettoskuld | 16 681 | 10 515 | 9 682 | 13 174 | 3 551 |
| Nettoskuldsättningsgrad, ggr | 1,2 | 0,8 | 0,8 | 1,1 | 0,3 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 6,7 | 11,9 | 20,2 | 19,6 | 21,6 |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

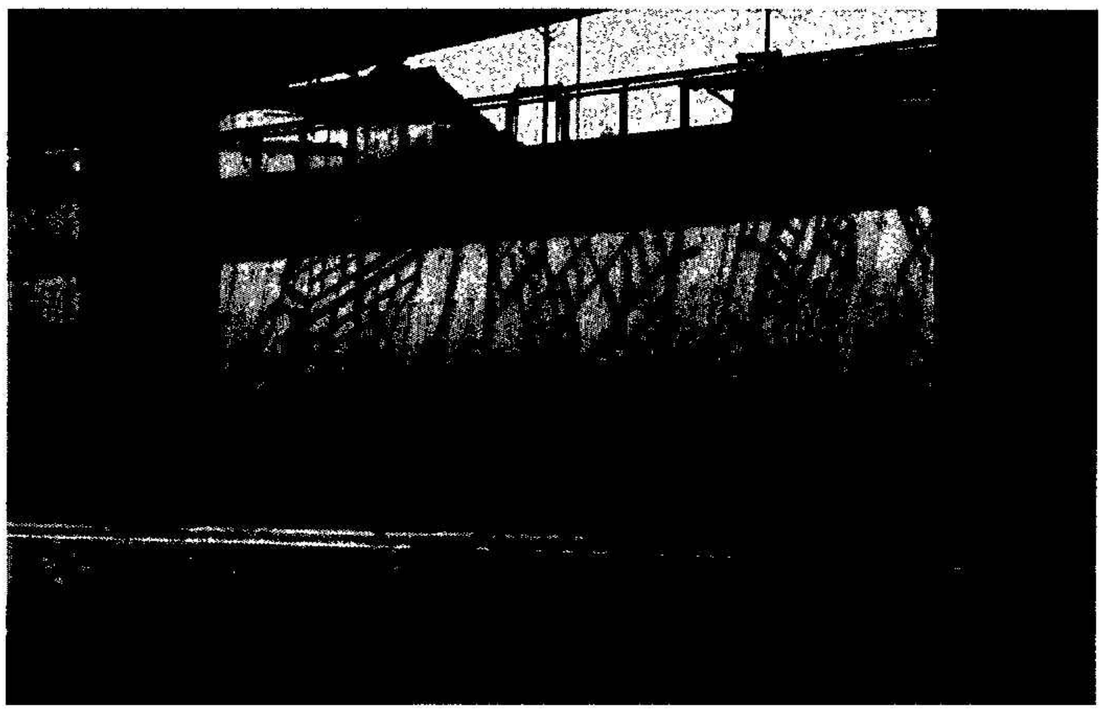
| Koncernen, Mkr | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 [1] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nettoinvesteringar, IFRS [2]** | | | | | |
| Goodwill | 196 | 64 | -145 | 8 | 23 |
| Övriga immateriella tillgångar | 97 | 131 | 74 | 127 | 98 |
| Förvaltningsfastigheter | 2 | -74 | 2 | -70 | -262 |
| Byggnader och mark | 451 | 291 | 398 | 439 | -31 |
| Maskiner och inventarier | 1 781 | 1 353 | 780 | 1 172 | 1 193 |
| Aktier och andelar | 189 | 514 | -93 | 776 | 169 |
| Projekt- och exploateringsfastigheter | 2 945 | 2 202 | -2 842 | -444 | 2 103 |
| Projekt- och exploateringsfastigheter, segmentsredovisning | 2 288 | 1 067 | -1 817 | -434 | 2 103 |
| **Order [3]** | | | | | |
| Orderingång | 53 298 | 55 848 | 49 735 | 44 130 | 51 067 |
| Orderstock | 44 389 | 45 318 | 42 709 | 42 494 | 45 819 |
| **Personal** | | | | | |
| Antal anställda, vid utgången av året | 15 040 | 14 895 | 15 252 | 14 258 | 14 614 |
| Medeltalet anställda | 15 046 | 14 907 | 15 166 | 14 309 | 14 661 |
| **Data per aktie, segmentsredovisning** | | | | | |
| Resultat före och efter utspädning, kr | 6,98 | 8,50 | 10,00 | 7,25 | 7,12 |
| Kassaflöde, kr | -6,89 | 10,31 | 9,42 | 3,47 | -3,46 |
| Eget kapital, kr | 52,85 | 49,68 | 44,92 | 42,30 | 38,47 |
| **Data per aktie, IFRS** | | | | | |
| Resultat före och efter utspädning, kr | 8,27 | 8,06 | 10,73 | 9,00 | 7,12 |
| Kassaflöde, kr | -10,81 | 3,57 | 12,72 | 10,94 | -3,46 |
| Eget kapital, kr | 47,90 | 46,38 | 42,18 | 39,18 | 38,47 |
| Börskurs vid årets slut, kr | 98,10 | 114,20 | 89,65 | 93,75 | 72,40 |
| Utdelning, kr [4] | 4,00 | 5,00 | 4,50 | - | 4,20 |
| Antal aktier vid årets slut, miljoner | 287,5 | 295,0 | 295,0 | 295,0 | 295,0 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner | 283,2 | 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 bolläggnings- och bolåtverksamhet samt utdelning av Annehem Fastigheter.
[3] Orderläget enligt segmentsredovisning, vilket innebär att för egenutvecklade bostadsprojekt betraktas bostadsrättsföreningar och bostadsköpebolag som externa beställare.
[4] För 2022, styrelsens förslag till årsstämman.



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR





# 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 redovisar avskrivning och ränta hänförliga till leasingtillgångar respektive leasingskulder. Skillnader mellan segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS får således effekt även på posterna i balansräkningen, inklusive 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 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



## 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.

**Nettoskuldsättningsgrad**
Räntebärande nettoskuld i förhållande till eget kapital. Visar finansiell position.

**Operativt kassaflöde**
Kassaflöde före finansiering enligt segmentsredovisning. I kassaflödet ingår ej erhållen koncerninternt ränta, betald ränta samt betald skatt, vilka ej fördelas till affärsområden utan redovisas enbart för koncernen. Investeringar via leasing belastar kassaflöde från investeringsverksamheten i affärsområdena. Operativt kassaflöde beräknas enbart för affärsområdens. Visar vilket kassaflöde som genereras per affärsområde.

**Orderingång**
Summan av de beställningar som erhållits under perioden. Mäter hur nya order ersätter utfört arbete. Vad gäller egenutvecklade bostadsprojekt betraktas bostadsrättsföreningar och bostadsköpebolag 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 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.

**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 Intern banken 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. De kan vara skador som orsakar fraktur på ett ben i kroppen, svår blödning eller svår skada på nerver, muskler eller senor, skada på inre organ eller andra eller tredje gradens brännskada. Allvarliga olyckor 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. 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 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR



# Välkommen att delta på Peabs årsstämma

**Tid och plats**
Årsstämman äger rum torsdagen den 4 maj 2023 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 tisdagen den 25 april 2023
- dels senast torsdagen den 27 april 2023 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 tisdagen den 25 april 2023,
- dels senast torsdagen den 27 april 2023 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 som är fysiska personer kan även avge poströst elektroniskt genom verifiering med svenskt bankID via Euroclear Sweden Abs webbplats, https://anmalan.vpc.se/euroclearproxy. Ifyllt formulär ska vara Euroclear tillhanda den torsdagen den 27 april 2023.

**Kallelse och årsredo**
Kallelse till årsstämman samt dagordning publiceras på peab.se/stamma måndagen den 3 april 2023 på Peabs webbplats www.peab/stamma och tisdag den 4 april 2023 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 2023

| | |
|---|---|
| Rapport för första kvartalet | 4 maj 2023 |
| Årsstämma | 4 maj 2023 |
| Rapport för andra kvartalet | 14 juli 2023 |
| Rapport för tredje kvartalet | 27 oktober 2023 |
| Bokslutskommuniké 2023 | 2 februari 2024 |
| Års- och hållbarhetsredovisning 2023 | april 2024 |

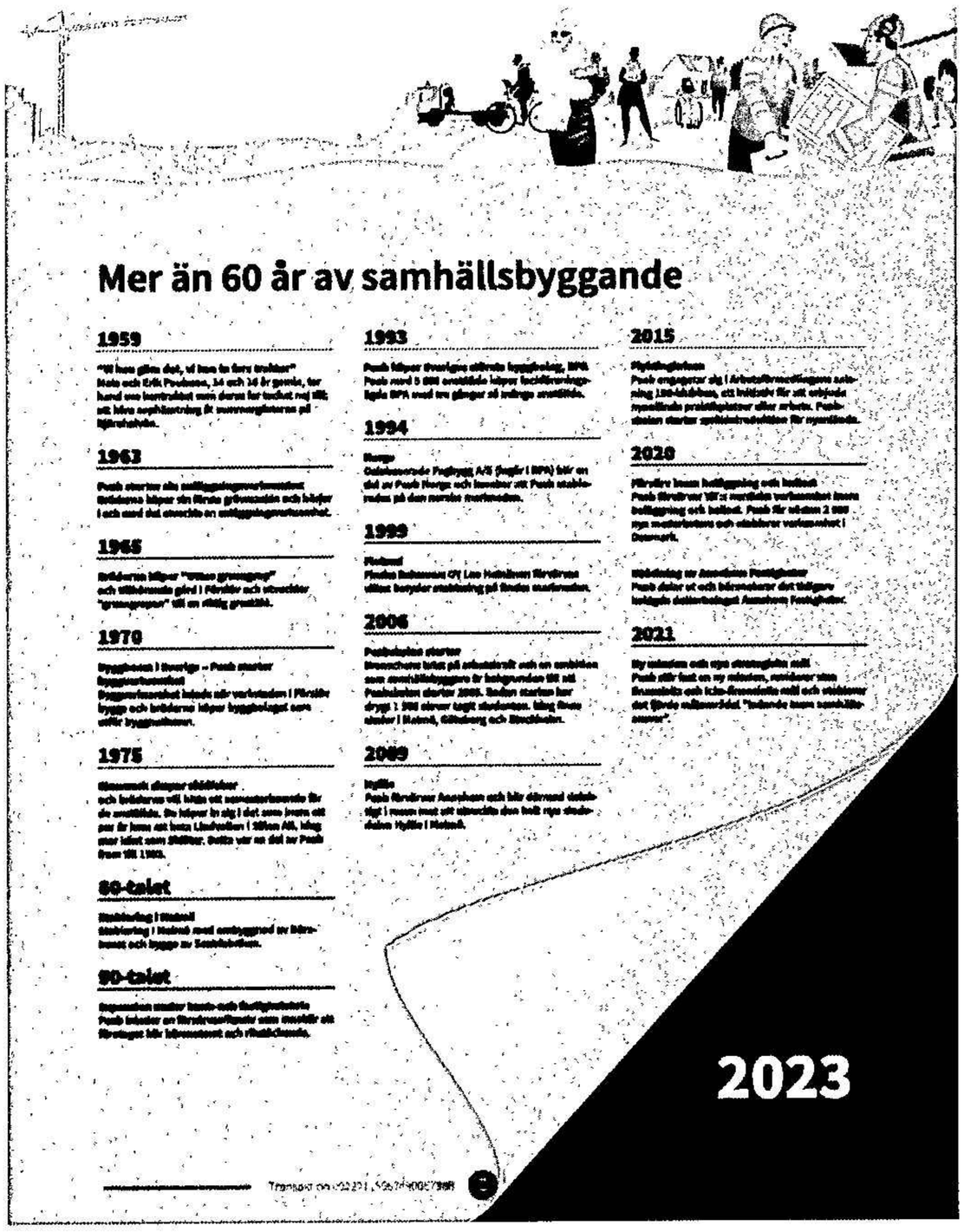
## Analytiker som följer Peab

| 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 | Aibin Sandberg | asandberg@keplercheuvreux.com |



Transaktion 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK, AR

20230609032732




Peab är Nordens samhällsbyggare med 15 000 medarbetare och en omsättning på 63 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 09222115557490057388 Signerat MG, TKH, JG, FP, JS, DMÖ, SPS, KL, MP, LS, KG, LK

PEAB
NORDENS SAMHÄLLSBYGGARE

# Verifikat

Transaktion 09222115557490057388

## Dokument

**PEAB_2022_230331-original**
Huvuddokument
178 sidor
*Startades 2023-03-31 06:13:38 CEST (+0200) av Peab (P)*
*Färdigställt 2023-03-31 12:40:16 CEST (+0200)*

## Initierare

**Peab (P)**
Peab
*esignering@peab.se*

## Signerande parter

**Magdalena Gerger (MG)**
*mtmagdalena68@gmail.com*
BankID
*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGDALENA GERGER"*
*Signerade 2023-03-31 10:22:52 CEST (+0200)*

**Thomsen Kim, Helsingborg (TKH)**
*kim.thomsen@peab.se*
BankID
*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KIM THOMSEN"*
*Signerade 2023-03-31 06:55:57 CEST (+0200)*

**Jesper Göransson (JG)**
*jesper.goransson@peab.se*
BankID
*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESPER GÖRANSSON"*
*Signerade 2023-03-31 07:15:44 CEST (+0200)*

**Fredrik Paulsson (FP)**
*fredrik.paulsson@kranpunkten.se*
BankID
*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK PAULSSON"*
*Signerade 2023-03-31 10:50:06 CEST (+0200)*

**Jonas Svensson (JS)**
*jonas.svensson@sc.ey.com*

**Doberck Maria, Östersund (DMÖ)**
*Maria.Doberck@peab.se*



# Verifikat

Transaktion 09222115557490057388

BankID
*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS SVENSSON"*
*Signerade 2023-03-31 12:40:16 CEST (+0200)*

BankID
*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Maria Doberck"*
*Signerade 2023-03-31 07:25:54 CEST (+0200)*

**Svensson Patrik, Solna (SPS)**
*Patrik.Svensson@peab.se*
BankID
*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK SVENSSON"*
*Signerade 2023-03-31 09:39:13 CEST (+0200)*

**Kerstin Lindell (KL)**
*kerstin.lindell@bona.com*
BankID
*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KERSTIN LINDELL"*
*Signerade 2023-03-31 09:01:37 CEST (+0200)*

**Malin Persson (MP)**
*malin.persson@accuracy.se*
BankID
*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Christina Malin Persson"*
*Signerade 2023-03-31 06:36:26 CEST (+0200)*

**Lars Sköld (LS)**
*lars.skold@kolleberga.se*
BankID
*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Sköld"*
*Signerade 2023-03-31 06:49:09 CEST (+0200)*

**Karl-Axel Granlund (KG)**
*karl-axel.granlund@volito.se*
BankID
*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Axel Granlund"*
*Signerade 2023-03-31 06:21:36 CEST (+0200)*

**Liselott Kilaas (LK)**
*liselott@kilaas.no*
bankID
*Namnet som returnerades från norskt BankID var "Liselott Kilaas"*
*BankID utställt av "DNB Bank ASA"*
*2021-10-07 09:47:00 CEST (+0200)*
*Signerade 2023-03-31 09:32:13 CEST (+0200)*

# Verifikat

Transaktion 09222115557490057388

Anders Runevad (AR)
*arunevad@gmail.com*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS RUNEVAD"*
*Signerade 2023-03-31 08:06:24 CEST (+0200)*

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