

PRESSRELEASE

2011-02-10

Kl. 8:00

Bokslutskommuniké, januari–december 2010 Koncernen i sammandrag enligt segmentsredovisning

Mkr	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
Intäkter	121 663	135 820	32 665	35 236
varav intäkter av försäljning av fastigheter i Kommersiell fastighetsutveckling	3 942	3 559	320	2 289
Rörelseresultat	5 339	5 172	1 269	1 548
varav resultat av försäljning av fastigheter i Kommersiell fastighetsutveckling	871	842	84	418
Resultat efter finansiella poster	5 304	4 939	1 250	1 496
Periodens resultat	3 940	3 595	980	1 049
Periodens resultat per aktie ¹⁾	9,54	8,65	2,37	2,54
Periodens resultat per aktie, enligt IFRS ¹⁾	9,76	10,16	3,06	2,08
Avkastning på eget kapital, %	21,1	19,7		
Operativt kassaflöde före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning	6 270	7 225	4 567	2 492
Orderingång, Mdr kr ²⁾	131,4	128,8	30,1	34,2
Orderstock, Mdr kr ²⁾	147,1	136,5		

1) Periodens resultat hänförligt till aktieägarna, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp och konvertering

2) Avser Byggverksamhet

Januari–december 2010 jämfört med januari–december 2009

Redovisningsprinciper, segments- och IFRS redovisning, se sid 4

- Intäkterna uppgick till 121,7 (135,8) miljarder kronor.
- I byggverksamheten minskade intäkterna med 13 procent i kronor och med 9 procent justerat för valutaeffekter.
- Rörelseresultatet för koncernen uppgick till 5 339 (5 172) Mkr, en förbättring med 3 procent.
- Rörelseresultatet i byggverksamheten minskade med 10 procent och uppgick till 4 388 (4 870) Mkr. Rörelsemarginalen förbättrades och uppgick till 3,9 (3,7) procent.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 5 304 (4 939) Mkr, en förbättring med 7 procent.
- Årets resultat uppgick till 3 940 (3 595) Mkr.
- Resultatet per aktie uppgick till 9,54 (8,65) kronor enligt redovisning per segment och till 9,76 (10,16) enligt IFRS.
- Operativt kassaflöde före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning uppgick till 6 269 (7 225) Mkr.
- Räntebärande nettofordran uppgick till 9,9 (8,1) miljarder kronor.
- Orderingången ökade med 2 procent och uppgick till 131,4 (128,8) miljarder kronor. Justerat för valutaeffekter ökade orderingången med 6 procent.
- Orderstocken om 147,1 (136,5) miljarder kronor motsvarar 16 (13) månaders produktion.
- Försäljningsavtal avseende Autopista Central tecknat som tidigare kommunicerats.
- Styrelsen föreslår en ordinarie utdelning om 5,75 (5,25) kronor per aktie och en extrautdelning om 6,25 (1,00) kronor per aktie. Extrautdelningen är villkorad av att försäljningen av koncessionen för Autopista Central slutförs och att full försäljningslikvid erlagts.

För ytterligare information kontakta:

Hans Biörck, Ekonomi- och Finansdirektör, Skanska AB, tel 010-448 8832
Pontus Winqvist, direktör Investor Relations, Skanska AB, tel 010-448 8851
Karin Lepasoon, Kommunikationsdirektör, Skanska AB, tel 010-448 8874
Peter Gimbe, Presschef, Skanska AB, tel 010-448 8838, 070-543 88 38

Denna rapport kommer även att presenteras på en press- och telefonkonferens den 10 februari klockan 14:00, Scandic Anglais, Humlegårdsgatan 23, Stockholm. Press- och telefonkonferensen direktsänds på Skanskas webbplats www.skanska.com/investors, där en inspelning också kommer att finnas tillgänglig i efterhand. För att delta i telefonkonferensen, vänligen ring 08-505 598 53, +44 203 043 2436, eller +1 866 458 4087. Denna samt tidigare releaser finns även www.skanska.com/investors.

Informationen är sådan som Skanska AB kan vara skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden.

Kommentarer från Skanskas VD och koncernchef Johan Karlström:

- Under det fjärde kvartalet fortsatte verksamheten som helhet att leverera ett starkt resultat. Marginalerna i flera av byggverksamheterna visade rekordnivåer samtidigt som stora positiva kassaflöden har genererats. Inom bostadsutvecklingsverksamheten ökade vi takten avseende startade och sålda hem.
- Byggverksamhetens intäkter i lokal valuta ökade under det fjärde kvartalet 2010 med två procent jämfört med fjärde kvartalet 2009 och intäktsnedgången i lokal valuta för 2010 stannade på nio procent. Det är första gången sen finanskrisen som vi har en positiv intäktsutveckling i lokal valuta jämfört med motsvarande kvartal året innan. Orderingen i kronor var också 16 procent högre än intäkterna under året.
- Vi har under året påbörjat 14 nya kommersiella fastighetsutvecklingsprojekt, startat 4 113 nya bostäder samt vunnit och genomfört Financial Close på tre nya OPS-projekt. Totalt innebär detta de närmaste åren ett investeringsåtagande på cirka 14 miljarder kronor som förutom att generera en god avkastning på investerat kapital, också kommer att generera en byggvolym på cirka 24 miljarder kronor för vår byggverksamhet. Det här kommer fortsättningsvis att vara en viktig del, då vi ska växa verksamheten i enlighet med målen i affärsplanen 2011 – 2015.
- Under årets sista dagar skrev vi försäljningsavtal avseende koncessionen för Skanskas andel i motorvägen Autopista Central i Chile. Det har varit Skanskas mest framgångsrika investering någonsin för en så långsiktig investering och affären förväntas kunna slutföras senast under tredje kvartalet i år. Förutsatt att affären slutförs enligt planerna gör vi bedömningen att Skanskas finansiella ställning är sådan att det finns utrymme för en extra utdelning på 6,25 kronor per aktie i år.

Marknadsutsikter

Byggverksamhet

Marknaden för husbyggnad förbättras successivt och framförallt de nordiska marknaderna och i synnerhet Sverige visar på en stabil utveckling medan utsikten för marknaden i Tjeckien är svag. I USA är efterfrågan inom vissa husbyggnadssegment såsom inom sjukvård och datacenter relativt god.

Anläggningsmarknaderna fortsätter att utvecklas stabilt på de flesta av våra marknader. Antalet anbudsgivare är dock fortfarande stort, vilket innebär press på anbudsmarginalerna. Detta är särskilt tydligt på den amerikanska marknaden.

I Storbritannien och i Tjeckien påverkas marknaden av de offentliga besparingsprogrammen, vilket resulterar i minskade offentliga bygginvesteringar i dessa marknader. Polska marknaden är stabil men konkurrensen är hård.

Bostadsutveckling

Bostadsmarknaden utvecklas väl i samtliga nordiska marknader med en god efterfrågan och en stabil prisutveckling, vilken bedöms vara fortsatt stabil. I Tjeckien är marknaden svag men förbättrats långsamt.

Kommersiell fastighetsutveckling

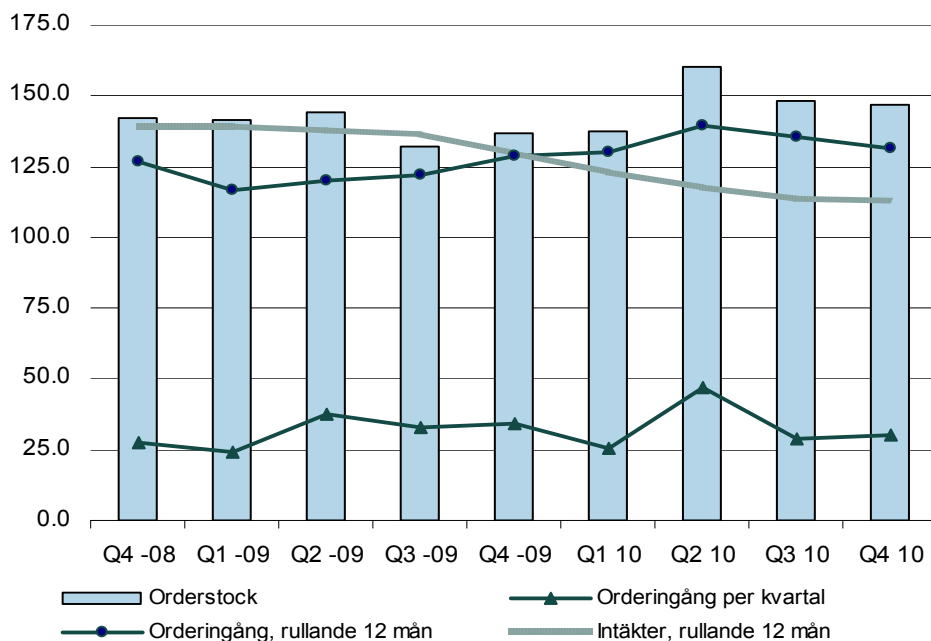
Stort intresse och ökande aktivitet från fastighetsinvestorer resulterar i ökade transaktionsvolymerna med sjunkande avkastningskrav. Vakansgraden är stabil på kontorsmarknaderna i våra nordiska och centraleuropeiska städer. I USA finns det goda förutsättningar, eftersom många marknadsaktörer saknar den finansiella resurser, för att utveckla nya kontorsprojekt i våra storstadsregioner (Washington DC, Boston, Houston och Seattle).

Infrastrukturutveckling

Till följd av åtstramningen av de brittiska offentliga utgifterna sker en generell neddragning av offentliga bygginvesteringar i Storbritannien. Dessa neddragningar kommer även drabba nya OPS-projekt (offentlig privat samverkan), i vilken omfattning är dock fortfarande osäkert.

På övriga europeiska marknader är projektutbudet mer begränsat även om intresset för OPS-lösningar förbättras. I takt med en stabilare finansieringsmarknad har också förutsättningarna för nya OPS-projekt ökat. Det finns potential för nya projekt i USA och Latinamerika men ledtiderna för dessa är svåra att förutsäga.

Orderingång och orderstock i Byggsamhet, Mdr kr



Orderingång

Orderingången ökade med 2 procent jämfört med föregående år och uppgick till 131,4 (128,8) miljarder kronor. Justerat för valutaeffekter ökade orderingången med 6 procent. Orderingången i kronor var också 16 (-1) procent högre än intäkterna under året. Under det fjärde kvartalet reducerades orderingången med cirka 765 Mkr då två tidigare uppdrag har annullerats.

Nedan redovisas några av fjärde kvartalets större projekt som inkluderats i orderingången. I jämförelseperioden 2009 ingår bland annat två större byggkontrakt för Skanska USA Building och Skanska USA Civil på motsvarande cirka 5,1 miljarder.

Skanska USA Building fick två större sjukhusuppdrag i Kalifornien. Det första bygguppdraget avser ett sjukhus i San Carlos och det andra uppdraget gäller en renovering och utbyggnad av ett sjukhus i San Francisco Bay Area. Kontraktssumman för dessa två projekt uppgår till cirka 1,9 miljarder kronor.

Skanska USA Building tilldelades också uppdraget att bygga två laboratoriebyggnader vid City University of New York i Harlem. Kontraktssumman uppgår till cirka 625 Mkr och kund är Dormitory Authority of the State of New York.

Skanska USA Building har även fått två bygguppdrag med sammanlagt ordervärde på motsvarande cirka 575 Mkr. Dessa kontrakt avser en universitetsbyggnad i Connecticut åt University of Connecticut och en kontorsbyggnad inklusive ett parkeringshus i Oregon.

Skanska UK tilldelades uppdraget att bygga tunnlar för kraftöverföring i London-området och kontraktet uppgår till cirka 970 Mkr.

Skanska UK har också fått i uppdrag att bygga nytt kommuncenter åt Brent kommun. Kontraktssumman uppgår till cirka 930 Mkr.

Skanska startade första etappen av Lustgården på Kungsholmen i Stockholm. Fastigheten blir det största gröna kontorsprojektet i Stockholm och utvecklas av Skanska Kommersiell Utveckling Norden som kommer att investera cirka 1,4 miljarder kronor medan bygguppdraget för Skanska Sverige har ett ordervärde på cirka 1 miljard kronor.

Orderstock

Orderstocken ökade med 8 procent och uppgick vid utgången av det fjärde kvartalet till 147,1 (136,5) miljarder kronor. Justerat för valutaeffekter ökade orderstocken med 14 procent. Orderstocken motsvarar cirka 16 (13) månaders produktion. Den del av orderstocken som är planerad att utföras under 2011 motsvarade 69 (59) procent av 2010 års intäkter.

Nya redovisningsprinciper

Bokslutskommunikén är för koncernen upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering, årsredovisningslagen samt lagen om värdepappersmarknaden. För moderbolaget har bokslutskommunikén upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden vilket är i enlighet med bestämmelserna i RFR 2.3.

Som angivits i Skanskas årsredovisning för 2009 skall IFRIC 12 Avtal om ekonomiska eller samhälliga tjänster, IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet, IFRIC 16 Säkring av nettoinvesteringar i utländska verksamheter, omarbetad IFRS 3 Rörelseförvärv och tillägg till IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter börja tillämpas från och med 2010. Införandet av IFRIC 15 har medfört att segmentsredovisningen för Bostadsutveckling och Kommersiell fastighetsutveckling upprättas efter en princip som avviker från den som tillämpas vid upprättandet av koncernens resultaträkning. IFRIC 12 och IFRIC 15 samt princip för segmentsredovisning har medfört ändringar av jämförelsetal.

I pressrelease "Ny segmentsredovisning och nya redovisningsprinciper för Skanska-koncernen" publicerad den 19 april 2010 (finns att tillgå på www.skanska.com) redogörs för vad IFRIC 12 och IFRIC 15 innebär för Skanska och där presenteras omräknade jämförelsetal.

Segment och IFRS-redovisning

Segmentsredovisning

Från den 1 januari 2010 redovisar koncernen segmenten Bostadsutveckling och Kommersiell fastighetsutveckling enligt en ny metod för segmentsredovisning. Den nya segmentsredovisningen innebär att försäljningsintäkter och resultat från försäljning av fastigheter, bostäder såväl som kommersiella fastigheter, redovisas när bindande försäljningskontrakt är tecknat. Vid rapportering i enlighet med IFRIC 15, redovisas intäkter och resultat från försäljning av fastigheter när köparen tillträder fastigheten eller bostaden, vilket kan ske upp till två år efter det att försäljningskontrakt är påskrivet. Tidigare redovisades försäljningsintäkter och resultat från försäljning av fastigheter successivt efter tecknat försäljningskontrakt och färdigställandegrad.

Den nya segmentsredovisningen beskriver verksamheten på ett bättre sett än IFRIC 15. Koncernledningen och styrelsen följer upp verksamheten i enlighet med segmentsredovisningen, vilken också kommer att ligga till huvudsaklig grund för utdelningsbeslutet. Även utformningen av koncernens incitamentsprogram följer i huvudsak segmentsredovisningen.

Som rörelsesegment redovisas Skanskas verksamhetsgrenar; Byggverksamhet, Bostadsutveckling, Kommersiell fastighetsutveckling och Infrastrukturutveckling. Tabeller i rapporten som avser segmentsredovisning visas med **tonad bakgrund**.

Byggverksamhet omfattar såväl hus- som anläggningsbyggande. Intäkter och resultat redovisas i takt med projektets uppbyggnad i enlighet med IFRS och hur det tidigare redovisats.

Bostadsutveckling utvecklar bostadsprojekt för omedelbar försäljning. Bostäderna anpassas till utvalda kundgrupper. Enheterna svarar för att planera och sälja projekten. Bygguppdragen utförs av de byggande enheterna i segmentet byggverksamhet på respektive marknad. Intäkter och resultat i Bostadsutveckling redovisas när bindande kontrakt tecknas för försäljning av bostäder.

Kommersiell fastighetsutveckling initierar, utvecklar, hyr ut och säljer kommersiella fastighetsprojekt. Fastighetsutvecklingen fokuseras på kontor, handel samt logistikfastigheter. Bygguppdragen utförs på de flesta marknader av segmentet byggverksamhet. Intäkter och resultat i Kommersiell fastighetsutveckling redovisas när bindande kontrakt tecknas för försäljning av fastigheter.

Infrastrukturutveckling inriktas på att identifiera, utveckla och investera i privatfinansierade infrastrukturprojekt, till exempel vägar, sjukhus och kraftverk. Verksamhetsgrenen är fokuserad på att skapa nya projektmöjligheter främst på de marknader där koncernen har verksamhet. Bygguppdragen utförs på de flesta marknader av segmentet byggverksamhet. Intäkter och resultat i Infrastrukturutveckling redovisas i enlighet med IFRS.

Internprissättningen mellan rörelsesegmenten sker till marknadsmässiga villkor.

Redovisning i enlighet med IFRS

Intäkt- och resultatredovisning för Byggverksamheten och Infrastrukturutveckling är densamma för segment och IFRS.

Rapport över finansiell ställning och kassaflöde presenteras i enlighet med IFRS.

Intäkter och resultat

Resultatanalys, segmentsredovisning

Mkr	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
Intäkter				
Byggverksamhet	113 213	130 388	30 944	31 662
Bostadsutveckling	7 581	6 544	2 431	1 965
Kommersiell fastighetsutveckling	4 648	4 546	496	2 475
Infrastrukturutveckling	319	151	84	37
Centralt och elimineringar	-4 098	-5 809	-1 290	-903
Koncernen	121 663	135 820	32 665	35 236
Rörelseresultat				
Byggverksamhet	4 388	4 870	1 288	1 192
Bostadsutveckling	559	-16	122	86
Kommersiell fastighetsutveckling ¹⁾	920	780	123	392
Infrastrukturutveckling	297	187	16	86
Centralt	-792	-680	-257	-239
Elimineringar ¹⁾	-33	31	-23	31
Rörelseresultat	5 339	5 172	1 269	1 548
Finansnetto	-35	-233	-19	-52
Resultat efter finansiella poster	5 304	4 939	1 250	1 496
Skatt	-1 364	-1 344	-270	-447
Periodens resultat	3 940	3 595	980	1 049
Periodens resultat per aktie ²⁾	9,54	8,65	2,37	2,54
Periodens resultat per aktie, enligt IFRS ²⁾	9,76	10,16	3,06	2,08
1) Varav resultat från försäljning av kommersiella lokaler redovisat inom:				
Kommersiell fastighetsutveckling	791	754	93	370
Elimineringar	80	88	-9	48
2) Periodens resultat hänförligt till aktieägarna, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp och konvertering				

Koncernen

Intäkterna minskade med 10 procent till 121,7 (135,8) miljarder kronor främst beroende på minskade intäkter inom byggverksamheten. I lokala valutor var intäktsminskningen 8 procent.

Rörelseresultatet uppgick till 5 339 (5 172) Mkr, där Bostadsutveckling står för den största förbättringen jämfört med föregående år. Även resultatet från Kommersiell fastighetsutveckling och Infrastrukturutveckling har förbättrats jämfört med föregående år. Byggverksamhetens resultat minskade något mindre än nedgången i intäkterna. Valutaeffekter minskade koncernens rörelseresultat med 178 Mkr.

Centrala kostnader, inklusive verksamheter under nedläggning uppgick till -792 (-680) Mkr. Enheter under avveckling belastade resultatet med -130 (-18) Mkr. Av detta avser 104 Mkr varav 72 Mkr i det fjärde kvartalet, kostnader för den tidigare bostadsverksamheten i Danmark, främst nedskrivning av mark. Finansnettot uppgick till -35 (-233). För en specifikation av de i finansnettot ingående posterna se sid 14.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 5 304 (4 939) Mkr. Årets skatt uppgick till -1 364 (-1 344) Mkr vilket motsvarar en skattesats om cirka 26 (27) procent. Årets resultat uppgick till 3 940 (3 595) Mkr och årets resultat per aktie enligt redovisning per segment uppgick till 9,54 (8,65) kronor. Årets resultat per aktie enligt IFRS uppgick till 9,76 (10,16) kronor. Huvudanledningen till avvikelsen mellan resultaten beror på att antalet sålda bostäder under året är betydligt fler än antalet bostäder som tillträtts, samt att tidigare sålda kommersiella fastigheter tillträtts under året. För ytterligare information avseende dessa skillnader, se avstämning mellan segmentsredovisning och IFRS på sidan 12 och 13.

Byggverksamhet

Intäkterna minskade med 13 procent till 113,2 (130,4) miljarder kronor. I lokala valutor var intäktsminskningen 9 procent.

I verksamhetsgrenen Byggverksamhet minskade rörelseresultatet med 10 procent och uppgick till 4 388 (4 870) Mkr. Valutaeffekter minskade byggverksamhetens rörelseresultat med 169 Mkr.

Rörelsemarginalen förbättrades jämfört med föregående år och uppgår till 3,9 (3,7) procent. Marginalen påverkas positivt av att en relativt större andel av projekten befinner sig i slutet av projektcykeln än i början. Projektuppskrivningar netto har skett i framförallt Skanska Sverige, Skanska USA Civil, Skanska USA Building, Skanska UK och Skanska Polen, medan projektredovisningar netto skett i framförallt Skanska Finland och Skanska Norge. Tidigare under året påverkades resultatet i byggverksamheten positivt av återvunna anbuds-kostnader inom byggverksamheten i samband med Financial Close för Nya

Karolinska Solna med 56 Mkr samt en positiv engångseffekt i Norge om 102 Mkr på grund av förändringar i det norska pensionssystemet. I Finland belastades också tidigare under året resultatet av en goodwillredovisning inom anläggningsverksamheten på 109 Mkr.

Bostadsutveckling

I Bostadsutveckling uppgick rörelseresultatet till 559 (-16) Mkr. Rörelsemarginalen uppgick till 7,4 (neg) procent. Antalet projektstarter har utvecklats väl medan försäljningen också utvecklats väl, dock något långsammare takt än projektstarterna. I resultatet ingår resultat från joint ventures och intresseföretag med 53 (-4) Mkr.

Kommersiell fastighetsutveckling

Rörelseresultatet för verksamhetsgrenen Kommersiell fastighetsutveckling uppgick till 920 (780) Mkr. Försäljningar har under året genomförts till ett värde av 3 942 (3 559) Mkr. I rörelseresultatet för verksamhetsgrenen ingår resultat från fastighetsförsäljningar uppgående till 791 (754) Mkr.

Infrastrukturutveckling

Rörelseresultatet i Infrastrukturutveckling uppgick till 297 (187) Mkr. Resultatet påverkas positivt av försäljningen av andelarna i E39 Orkdalsvägen i Norge med 97 Mkr. Resultateffekten, d.v.s. återvunna anbuds-kostnader, av att Financial Close uppnåddes för Nya Karolinska Solna uppgår till 12 Mkr. Tillkommande resultat från tidigare försäljningar uppgår till 86 Mkr.

Operativt kassaflöde och förändring i räntebärande nettofordran

Kassaflödet före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning uppgick till 6 269 (7 225) Mkr.

I Byggverksamheten uppgick kassaflödet till 6 277 (7 223) Mkr. Det positiva kassaflödet beror på kassaflödet från den operativa verksamheten samt utvecklingen av rörelsekapitalet.

I Bostadsutveckling uppgick kassaflödet till -1 934 (461) Mkr. Det negativa kassaflödet förklaras främst av förändringen i rörelsekapital och kassaflödet från den operativa verksamheten. Nettoinvesteringarna uppgick till -281 (2 528). Förändringen av nettoinvesteringarna beror framförallt på färre antal hem som tillträtts samt ökade investeringar i mark och pågående projekt. I Kommersiell fastighetsutveckling uppgick kassaflödet före skatt till 3 393 (769) där det positiva kassaflödet främst förklaras av att ett antal fastigheter tillträtts av köparen under perioden. I Infrastrukturutveckling uppgick kassaflödet till -749 (-280).

Betalda skatter uppgick till -1 636 (- 986) Mkr. Kassaflödet före förändring i räntebärande fordringar och skulder uppgick till 1 698 (3 315) Mkr. Förändringen av pensionskulden i förmånsbestämda pensionsplaner uppgick till 760 (690) Mkr, se även s 14. Förändringen i räntebärande nettofordran uppgick till 1 822 (3 585) Mkr varav -726 (-528) Mkr avsåg omräkningsdifferenser. Räntebärande nettofordran uppgår till 9,9 (8,1) miljarder kronor.

Koncernens operativa kassaflödesanalys

Mkr	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
Kassaflöde före förändring i räntebärande fordringar och skulder	1 699	3 315	4 154	2 260
Förändring i räntebärande fordringar och skulder	-4 199	-1 617	-1 779	-102
Periodens kassaflöde	-2 500	1 698	2 375	2 158
Likvida medel vid periodens början	9 409	7 881	4 248	7 107
Kursdifferens i likvida medel	-255	-170	31	144
Likvida medel vid periodens slut	6 654	9 409	6 654	9 409

Rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 238	7 585	4 848	2 743
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 850	-3 131	-486	-1 434
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 888	-2 756	-1 987	849
Periodens kassaflöde	-2 500	1 698	2 375	2 158

Operativt kassaflöde och förändring i räntebärande nettofordran

Mkr	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
Byggverksamhet				
Kassaflöde operativ verksamhet	5 896	6 608	1 647	1 751
Förändring i rörelsekapital	1 459	1 252	1 951	1 503
Nettoinvesteringar	-1 079	-893	-355	-170
Periodisering	1	256	1	275
Totalt Byggverksamhet	6 277	7 223	3 244	3 359
Bostadsutveckling				
Kassaflöde operativ verksamhet	-648	-452	-208	-104
Förändring i rörelsekapital	-826	-1 355	141	-425
Nettoinvesteringar	-281	2 528	445	235
Periodisering	-179	-260	-188	-149
Totalt Bostadsutveckling	-1 934	461	190	-443
Kommersiell fastighetsutveckling				
Kassaflöde operativ verksamhet	121	118	4	38
Förändring i rörelsekapital	-170	676	-149	139
Nettoinvesteringar	3 424	-14	1 532	-354
Periodisering	18	-11	148	179
Totalt Kommersiell fastighetsutveckling	3 393	769	1 535	2
Infrastrukturutveckling				
Kassaflöde operativ verksamhet	-80	-35	-20	-12
Förändring i rörelsekapital	-380	63	20	32
Nettoinvesteringar	-289	-308	-169	-71
Periodisering	0	0	0	0
Totalt Infrastrukturutveckling	-749	-280	-169	-51
Centralt och elimineringar				
Kassaflöde operativ verksamhet	-761	-660	-205	-218
Förändring i rörelsekapital	-35	-233	-57	-145
Nettoinvesteringar	94	6	44	-1
Periodisering	0	0	0	0
Totalt Centralt och elimineringar	-702	-887	-218	-364
Totalt Kassaflöde operativ verksamhet	4 528	5 579	1 218	1 456
Totalt Förändring i rörelsekapital	48	403	1 906	1 104
Totalt Nettoinvesteringar	1 869	1 319	1 497	-361
Totalt Periodisering	-160	-15	-39	305
Summa	6 285	7 286	4 582	2 504
Betalda skatter i operativ verksamhet	-1 655	-1 090	-331	-30
Kassaflöde från operativ verksamhet	4 630	6 196	4 251	2 474
Räntenetto och övrigt finansnetto	-62	-379	-35	-61
Betalda skatter i finansieringsverksamhet	19	104	11	9
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-43	-275	-24	-52
KASSAFLÖDE FRÅN VERKSAMHETEN	4 587	5 921	4 227	2 422
Strategiska nettoinvesteringar	-15	-61	-15	-12
Betalda skatter på strategiska desinvesteringar	0	0	0	0
Kassaflöde från strategiska investeringar	-15	-61	-15	-12
Utdelning etc ¹⁾	-2 873	-2 545	-58	-150
KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRING I RÄNTEBÄRANDE				
FORDRINGAR OCH SKULDER	1 699	3 315	4 154	2 260
Omräkningseffekter, räntebärande nettofordran/nettoskuld	-726	-528	-60	133
Förändring pensionsskuld	760	690	1 420	600
Omklassificering, räntebärande nettofordran/nettoskuld	0	227	0	218
Förvärvade/sålda räntebärande skulder	-4	0	-4	0
Övriga förändringar, räntebärande nettoskuld/nettofordran	94	-119	19	35
FÖRÄNDRING I RÄNTEBÄRANDE NETTOFORDRAN	1 823	3 585	5 529	3 246
1) varav återköp aktier	-252	-355	-19	-152

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	31 dec 2010	31 dec 2009
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	5 906	6 303
Goodwill	3 917	4 363
Immateriella tillgångar	354	208
Placeringar i joint ventures och intresseföretag	1 775	2 541
Finansiella anläggningstillgångar ¹⁾	2 122	1 042
Uppskjutna skattefordringar	1 472	1 555
Summa anläggningstillgångar	15 546	16 012
Omsättningstillgångar		
Omsättningsfastigheter ³⁾	20 406	22 970
Material och varulager	926	835
Finansiella omsättningstillgångar ²⁾	6 321	5 594
Skattefordringar	506	533
Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	4 941	4 617
Övriga rörelsefordringar	21 304	23 795
Kassa och bank	6 654	9 409
Tillgångar som innehas för försäljning	1 108	0
Summa omsättningstillgångar	62 166	67 753
SUMMA TILLGÅNGAR	77 712	83 765
<i>varav räntebärande finansiella anläggningstillgångar</i>	<i>2 072</i>	<i>987</i>
<i>varav räntebärande omsättningstillgångar</i>	<i>12 773</i>	<i>14 783</i>
<i>Summa räntebärande tillgångar</i>	<i>14 845</i>	<i>15 770</i>
EGET KAPITAL		
Eget kapital hänförligt till aktieägarna	20 670	19 997
Innehav utan bestämmande inflytande	122	170
Summa Eget kapital	20 792	20 167
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Finansiella långfristiga skulder	1 107	1 913
Pensioner	1 216	2 218
Uppskjutna skatteskulder	1 637	1 535
Långfristiga avsättningar	28	53
Summa långfristiga skulder	3 988	5 719
Kortfristiga skulder		
Finansiella kortfristiga skulder ²⁾	2 786	3 706
Skatteskulder	1 003	1 064
Kortfristiga avsättningar	5 037	5 012
Skulder till beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	16 937	16 899
Övriga rörelseskulder	27 169	31 198
Summa kortfristiga skulder	52 932	57 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	77 712	83 765
<i>varav räntebärande finansiella skulder</i>	<i>3 666</i>	<i>5 387</i>
<i>varav räntebärande pensioner och avsättningar</i>	<i>1 265</i>	<i>2 292</i>
<i>Summa räntebärande skulder</i>	<i>4 931</i>	<i>7 679</i>
1) varav aktier	41	55
2) Poster avseende icke räntebärande realiserade värdeförändringar på derivat/värdepapper ingår i följande med:		
Finansiella anläggningstillgångar	9	0
Finansiella omsättningstillgångar	202	220
Finansiella kortfristiga skulder	227	232
3) Omsättningsfastigheter		
Kommersiell fastighetsutveckling	10 000	12 842
Bostadsutveckling	10 406	10 128
	20 406	22 970

Not Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelserna uppgick per 2010-12-31 till 15,2 (2009-12-31 20,9) Mdr kr. Under året minskade eventualförpliktelserna med 5,7 Mdr kr, vilket huvudsakligen beror på att det solidariska ansvaret för projekt som bedrivs i konsortieform minskat på grund av högre upparbetsgrad. Även valutakurser minskar eventualförpliktelserna med 0,9 Mdr kr.

Finansiell ställning

Rapporteras i enlighet med IFRS

Skanska har en solid finansiell ställning med en räntebärande nettofordran om 9,9 (8,1) miljarder kronor och en outnyttjad långfristig kredit om 6,8 miljarder kronor som löper fram till och med juni 2014. Räntebärande lån samt räntebärande pensionsskulder och avsättningar uppgick till 4,9 (7,7) miljarder kronor. Av beloppet uppgår byggnadskreditiv till bostadsrättsföreningar till 1,1 miljarder kronor och räntebärande pensionsskuld och avsättningar till 1,3 (2,3) miljarder kronor.

Sysselsatt kapital uppgick vid årets utgång till 25,7 (27,8) miljarder kronor. Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 21,6 (22,3) procent.

Koncernens egna kapital uppgick till 20,8 (20,2) miljarder kronor. Nettoskuldssättningsgraden uppgick till -0,5 (-0,4) och soliditeten till 26,8 (24,1) procent.

Koncernens balansomslutning uppgick till 77,7 (83,8) miljarder kronor. Balansomslutningen har på grund av valutaeffekter minskat med 4,5 miljarder kronor.

Redovisat värde på omsättningsfastigheter uppgick till 20,4 miljarder kronor, av vilket omsättningsfastigheter i Kommersiell fastighetsutveckling utgjorde 10,0 miljarder kronor.

Bostadsutveckling

Rapporteras i enlighet med IFRS

Mkr	Bostadsutveckling
Färdigställda projekt	469
Pågående projekt	3 554
Råmark och exploateringsfastigheter	6 383
Totalt	10 406

Vid utgången av fjärde kvartalet fanns 4 534 (2 429) bostäder under produktion. Av dessa var 59 (75) procent sålda. Antalet färdigställda osålda bostäder uppgick till 177 (480) varav 100 (190) i Tjeckien. Under året produktionsstartades 4 113 (810) bostäder. I Norden uppgick antalet startade bostäder till 3 698 (689) medan de i Tjeckien uppgick till 415 (121). Sålda bostäder uppgick under året till 3 176 (2 392). I Norden uppgick antalet sålda bostäder till 2 761 (2 123) medan det i Tjeckien såldes 415 (269) bostäder.

Redovisat värde på omsättningsfastigheter i Bostadsutveckling uppgick till 10,4 miljarder kronor. Fördelningen av det redovisade värdet framgår i tabell ovan. Råmark och exploateringsfastigheter redovisades till 6,4 miljarder kronor med ett bedömt marknadsvärde på cirka 7,4 miljarder kronor enligt marknadsvärderingen som gjordes i samband med årsbokslutet 31 dec 2010. Detta motsvarar egna byggrätter motsvarande cirka 21 200 bostäder och cirka 2 200 byggrätter i intressebolag. Till detta kommer rättigheter att under vissa förutsättningar förvärva ytterligare cirka 10 000 byggrätter.

Kommersiell fastighetsutveckling

Rapporteras i enlighet med IFRS

Fördelning av redovisade värden samt marknadsvärden, omsättningsfastigheter 31 december 2010

Mkr	Redovisat värde vid periodens slut	Redovisat värde vid färdigställande	Marknadsvärde ¹⁾	Uthyrningsgrad, %	Färdigställandegrad, %
Färdigställda projekt	4 843	4 843	6 388	89	100
Färdigställda projekt 2010	163	163	207	100	100
Totalt färdigställda projekt	5 006	5 006	6 595		
Råmark och exploateringsfastigheter	2 995	2 995	3 490		
Subtotal	8 001	8 001	10 085		
Pågående projekt	1 999	5 640	7 046 ²⁾	32	36
Summa	10 000	13 641	17 131		
<i>varav pågående projekt sålda enligt segmentsredovisning</i>	<i>53</i>	<i>73</i>	<i>90</i>		

1) Marknadsvärde enl värdering 2010-12-31

2) Bedömt marknadsvärde vid färdigställande

Kommersiell fastighetsutveckling bedriver 20 pågående projekt, varav 14 i Norden. Under året har 14 nya projekt startats med en beräknad investeringsvolym om 4,7 miljarder kronor. De pågående projekten motsvarar en uthyrningsbar yta om cirka 298 000 kvadratmeter och har en uthyrningsgrad om 32 procent mätt i hyra. Vid årets utgång uppgick det redovisade värdet för de pågående projekten till 2,0 miljarder kronor. Redovisat värde vid färdigställandet väntas uppgå till 5,6 miljarder kronor med ett bedömt marknadsvärde vid färdigställande om 7,0 miljarder kronor. Färdigställandegraden i de pågående projekten är cirka 36 procent. Av dessa pågående projekt har enligt segmentsredovisningen ett projekt sålts. Detta projekt motsvarar ett redovisat värde vid färdigställande om 73 Mkr med ett marknadsvärde om 90 Mkr.

Marknadsvärde för färdigställda projekt uppgick till 6,6 miljarder kronor vilket innebär ett övertvärde på 1,6 miljarder kronor. Uthyrningsgraden mätt i hyra uppgick till 89 procent.

Det redovisade värdet på råmark och exploateringsfastigheter (byggrätter) uppgick till cirka 3,0 miljarder kronor med ett bedömt marknadsvärde om cirka 3,5 miljarder kronor.

Akkumulerade internvinstelimineringar i projekt uppgick vid årets utgång till 275 Mkr. Dessa elimineringar upplöses i takt med att respektive projekt avyttras.

Infrastrukturutveckling

Rapporteras i enlighet med IFRS

Orealiserad utvecklingsvinst, Infrastrukturutveckling

Mdr kr	31 dec ¹⁾ 2010	30 sep 2010	31 dec 2009
Nuvärde av kassaflöde från projekt	4,6	11,6	11,5
Nuvärde återstående investeringar	-1,1	-1,1	-1,0
Nuvärde av projekt	3,5	10,5	10,5
Redovisat värde	-1,7	-2,0	-2,1
Orealiserad utvecklingsvinst	1,8	8,5	8,4

1) Exklusive Autopista Central

Vid årets slut uppgick det redovisade värdet av aktier, andelar, efterställda fordringar och koncessioner i Infrastrukturutveckling till cirka -1,7 (2,1) miljarder kronor. Återstående investeringsåtagande avseende pågående projekt för Infrastrukturutveckling uppgick till ett nuvärde om cirka 1,1 (1,0) miljarder kronor. Den orealiserade utvecklingsvinsten före skatt uppgick vid årets slut till cirka 1,8 (8,4) miljarder kronor. Värdet har under året främst reducerats på grund av försäljningen av andelarna i koncessionen Autopista Central.

Vid den senaste (30 sep, 2010) redovisade orealiserade utvecklingsvinsten, ingick Autopista Central med cirka 6,5 miljarder kronor före skatt, motsvarande ett värde efter skatt på cirka 5 miljarder kronor. I enlighet med undertecknat försäljningsavtal kommer försäljningsvinsten efter skatt att uppgå till cirka 5 miljarder kronor, se även sid 11, tabell avseende justerat eget kapital.

Eget kapital

Rapporteras i enlighet med IFRS

Rapport över förändring av eget kapital i sammandrag

Mkr	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
Ingående balans	20 167	18 553 ¹⁾	18 016	19 024 ¹⁾
<i>varav innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>170</i>	<i>178</i>	<i>161</i>	<i>176</i>
Utdelning till aktieägarna	-2 582	-2 185	0	0
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-39	-8	-36	-1
Påverkan av aktierelaterade ersättningar	208	130	55	41
Återköp aktier	-252	-355	-19	-152
Övriga förmögenhetsöverföringar redovisade direkt mot eget kapital, innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Periodens totalresultat hänförligt till				
Aktieägarna	3 299	4 032	2 779	1 260
Innehav utan bestämmande inflytande	-9	0	-3	-5
Utgående balans	20 792	20 167	20 792	20 167
<i>varav innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>122</i>	<i>170</i>	<i>122</i>	<i>170</i>

1) Ingående balans enligt årsredovisning 2009; 19 249 Mkr. Effekter av ändrade redovisningsprinciper; -696 Mkr Justerad ingående balans; 18 553 Mkr

Eget kapital och justerat eget kapital

	31 dec 2010	30 sep 2010	31 dec 2009
Mdr kr			
Eget kapital hänförligt till aktieägarna	20,7	17,9	20,0
Orealiserat övervärde i mark i Bostadsutveckling	1,0	1,0	1,0
Orealiserade utvecklingsvinster i Kommersiell fastighetsutveckling ¹⁾	2,3	2,5	2,2
Orealiserade utvecklingsvinster i Infrastrukturutveckling	6,8 ²⁾	8,5	8,4
Schablonmässig skatt på övervärden ³⁾	-0,5	-1,8	-1,7
Justerat eget kapital	30,3	28,1	29,9
Eget kapital per aktie, kr ⁴⁾	50,27	43,38	48,44
Justerat eget kapital per aktie, kr ⁵⁾	73,41	68,22	72,33

1) Marknadsvärde hänförligt till upparbetat marknadsvärde

2) Inklusive Autopista Central efter skatt

3) Schablonmässig skatt på övervärden 2010-12-31 exklusive Autopista Central 10%, Schablonmässig skatt på övervärden vid övriga tidpunkter 15%

4) Eget kapital hänförligt till aktieägarna, dividerat med antal utestående aktier efter återköp och konvertering

5) Justerat eget kapital, dividerat med antal utestående aktier efter återköp och konvertering

Investerings och desinvesteringar

Rapporteras i enlighet med IFRS

I verksamhetsgren Byggverksamhet uppgick investeringarna till -1 351 (1 443) Mkr. Denna post avser främst investeringar i materiella anläggningstillgångar för egen produktion. Nettoinvesteringarna inom byggverksamheten uppgick till -1 079 (-954) Mkr. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar uppgick under året till -1 206 (-1 377) Mkr.

I Bostadsutveckling uppgick investeringarna i omsättningsfastigheter till -5 367 (-3 113) Mkr och de totala investeringarna uppgick till -5 562 (-3 430) Mkr varav cirka -1 876 Mkr avsåg förvärv av mark motsvarande cirka 5 347 bygrätter.

I Kommersiell fastighetsutveckling uppgick investeringarna i omsättningsfastigheter till -3 125 (-4 339) Mkr och de totala investeringarna uppgick till -3 147 (-4 299) Mkr. Av detta avser 806 Mkr investeringar i mark. Desinvesteringarna av omsättningsfastigheter uppgick till 6 589 (4 218) Mkr. Netto för investeringar i omsättningsfastigheter i Kommersiell fastighetsutveckling uppgick till 3 464 (-121) Mkr.

Investeringarna i Infrastrukturutveckling uppgick till -692 (-445) Mkr och desinvesteringarna till 403 (137) Mkr. Netto investerades i Infrastrukturutveckling -289 (-308) Mkr.

Totalt uppgick koncernens investeringar till -10 749 (-9 421) Mkr. Desinvesteringarna uppgick till 12 603 (10 679) Mkr och koncernens nettoinvesteringar uppgick till 1 854 (1 258) Mkr.

Koncernens nettoinvesteringar

Mkr	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
RÖRELSEN - INVESTERINGAR				
Immateriella tillgångar	-72	-62	-41	-16
Materiella anläggningstillgångar	-1 338	-1 273	-383	-423
Tillgångar i Infrastrukturutveckling	-692	-445	-202	-153
Aktier	-155	-128	-77	1
Omsättningsfastigheter	-8 492	-7 452	-2 476	-2 279
varav Bostadsutveckling	-5 367	-3 113	-1 194	-1 081
varav Kommersiell fastighetsutveckling	-3 125	-4 339	-1 282	-1 198
Rörelsens Investeringar	-10 749	-9 360	-3 179	-2 870
STRATEGISKA INVESTERINGAR				
Förvärv av rörelse	0	-10	0	0
Förvärv av aktier	0	-51	0	-12
Strategiska investeringar	0	-61	0	-12
Totalt investeringar	-10 749	-9 421	-3 179	-2 882
RÖRELSEN - DESINVESTERINGAR				
Immateriella tillgångar	4	0	-7	0
Materiella anläggningstillgångar	240	401	64	242
Tillgångar i Infrastrukturutveckling	403	137	33	82
Aktier	16	2	12	1
Omsättningsfastigheter	11 955	10 139	4 574	2 184
varav Bostadsutveckling	5 366	5 921	1 785	1 302
varav Kommersiell fastighetsutveckling	6 589	4 218	2 789	882
Rörelsens Desinvesteringar	12 618	10 679	4 676	2 509
STRATEGISKA DESINVESTERINGAR				
Försäljning av rörelse	-15	0	-15	0
Strategiska desinvesteringar	-15	0	-15	0
Totalt Desinvesteringar	12 603	10 679	4 661	2 509
SUMMA INVESTERINGAR¹⁾	1 854	1 258	1 482	-373
Avskrivningar anläggningstillgångar	-1 301	-1 477	-311	-405

1) (+) desinvesteringar, (-) investeringar

Avstämning mellan segmentsredovisning och IFRS

Mkr	Externa intäkter		Intäkter från interna kunder		Totala intäkter		Rörelseresultat	
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Byggsamhet	108 923 ¹⁾	125 239 ¹⁾	4 290	5 149	113 213	130 388	4 388	4 870
Bostadsutveckling	7 462	6 426	119	118	7 581	6 544	559	-16
Kommersiell fastighetsutveckling	4 648	4 340	0	206	4 648	4 546	920	780
Infrastrukturutveckling	319	151	0	0	319	151	297	187
Summa rörelsesegment	121 352	136 156	4 409	5 473	125 761	141 629	6 164	5 821
Centralt	310	40	266	115	576	155	-792	-680
Elimineringar	1	-376	-4 675	-5 588	-4 674	-5 964	-33	31
Koncernens segment	121 663	135 820	0	0	121 663	135 820	5 339	5 172
Avstämning mot IFRS	561	3 304	0	0	561	3 304	119	861
Summa IFRS	122 224	139 124	0	0	122 224	139 124	5 458	6 033

1) varav externa intäkter gentemot joint ventures i Infrastrukturutveckling 7 153 (5 968) Mkr

Mkr	Segment	IFRS	Segment	IFRS	Segment	IFRS	Segment	IFRS
	Jan-dec 2010	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009	Okt-dec 2009
Intäkter								
Byggsamhet	113 213	113 213	130 388	130 388	30 944	30 944	31 662	31 662
Bostadsutveckling	7 581	5 513	6 544	9 439	2 431	1 794	1 965	2 382
Kommersiell fastighetsutveckling	4 648	7 277	4 546	4 955	496	2 970	2 475	968
Infrastrukturutveckling	319	319	151	151	84	84	37	37
Centralt och elimineringar	-4 098	-4 098	-5 809	-5 809	-1 290	-1 251	-903	-903
Koncernen	121 663	122 224	135 820	139 124	32 665	34 541	35 236	34 146
Rörelseresultat								
Byggsamhet	4 388	4 388	4 870	4 870	1 288	1 288	1 192	1 192
Bostadsutveckling	559	280	-16	427	122	80	86	147
Kommersiell fastighetsutveckling ¹⁾	920	1 301	780	1 198	123	485	392	79
Infrastrukturutveckling	297	297	187	187	16	16	86	86
Centralt	-792	-792	-680	-680	-257	-253	-239	-239
Elimineringar ¹⁾	-33	-16	31	31	-23	36	31	31
Rörelseresultat	5 339	5 458	5 172	6 033	1 269	1 652	1 548	1 296
Finansnetto	-35	-35	-233	-233	-19	-19	-52	-52
Resultat efter finansiella poster	5 304	5 423	4 939	5 800	1 250	1 633	1 496	1 244
Skatt	-1 364	-1 395	-1 344	-1 579	-270	-372	-447	-392
Periodens resultat	3 940	4 028	3 595	4 221	980	1 261	1 049	852
Periodens resultat per aktie ²⁾	9,54		8,65		2,37		2,54	
Periodens resultat per aktie, enligt IFRS ²⁾		9,76		10,16		3,06		2,08
1) Varav resultat från försäljning av kommersiella lokaler redovisat inom:								
Kommersiell fastighetsutveckling	791	1 177	754	1 174	93	464	370	102
Elimineringar	80	97	88	88	-9	30	48	37
2) Periodens resultat hänförligt till aktieägarna, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp och konvertering								

Bostadsutveckling

Mkr	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
Intäkter enligt segment - bindande kontrakt	7 581	6 544	2 431	1 965
Tillkommer fastigheter sålda före perioden	3 160	6 136	287	0
Avgår fastigheter ej övertagna av köpare per balansdagen	-5 018	-3 160	-906	438
Kursdifferens	-210	-81	-18	-21
Intäkter enligt IFRIC 15 - frånträde	5 513	9 439	1 794	2 382
Rörelseresultat enligt segment - bindande kontrakt	559	-16	122	86
Tillkommer fastigheter sålda före perioden	489	945	151	0
Avgår fastigheter ej övertagna av köpare per balansdagen	-686	-489	-193	66
Justering av resultat för JV och intressebolag	-55	0	1	0
Kursdifferens	-27	-13	-1	-5
Rörelseresultat enligt IFRIC 15 - frånträde	280	427	80	147

Enligt redovisning per segment var intäkterna för Bostadsutveckling 7 581 Mkr och rörelseresultatet 559 Mkr för året. För avstämning till IFRS tillkommer intäkterna och resultatet av de bostäder som sålts under tidigare perioder men som levererats under året. Från detta avgår de bostäder som är sålda under året men ej tillträdna av köparen samt kursdifferenser. Intäkterna var 5 513 Mkr för Bostadsutveckling enligt IFRS och rörelseresultatet för Bostadsutveckling enligt IFRS var 280 Mkr.

Kommersiell fastighetsutveckling

Mkr	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
Intäkter enligt segment - bindande kontrakt	4 648	4 546	496	2 475
Tillkommer fastigheter sålda före perioden	2 781	3 022	0	0
Avgår fastigheter ej övertagna av köpare per balansdagen	-93	-2 781	2 483	-1 445
Kursdifferens	-59	168	-9	-62
Intäkter enligt IFRIC 15 - frånträde	7 277	4 955	2 970	968
Rörelseresultat enligt segment - bindande kontrakt	920	780	123	392
Tillkommer fastigheter sålda före perioden	401	766	0	0
Avgår fastigheter ej övertagna av köpare per balansdagen	-20	-401	364	-295
Kursdifferens	0	53	-2	-18
Rörelseresultat enligt IFRIC 15 - frånträde	1 301	1 198	485	79

Enligt redovisning per segment var intäkterna för Kommersiell fastighetsutveckling 4 648 Mkr och rörelseresultatet 920 Mkr för året. För avstämning till IFRS tillkommer intäkterna och resultatet av de fastigheter som sålts under tidigare perioder men som levererats under året. Från detta avgår de fastigheter som är sålda under året men ej tillträdna av köparen samt kursdifferenser. Intäkterna var 7 277 Mkr för Kommersiell fastighetsutveckling enligt IFRS och rörelseresultatet för Kommersiell fastighetsutveckling enligt IFRS var 1 301 Mkr.

Skanska-koncernen

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-dec	Jan-dec	Okt-dec	Okt-dec
	2010	2009	2010	2009
Intäkter	122 224	139 124	34 541	34 146
Kostnader för produktion och förvaltning	-109 774	-125 417	-30 830	-30 843
Bruttoresultat	12 450	13 707	3 711	3 303
Försäljnings- och administrationskostnader	-7 533	-8 078	-2 144	-2 174
Resultat från joint ventures och intresseföretag	541	404	85	167
Rörelseresultat	5 458	6 033	1 652	1 296
Finansiella intäkter	342	262	128	117
Finansiella kostnader	-377	-495	-147	-169
Finansnetto ¹⁾	-35	-233	-19	-52
Resultat efter finansiella poster	5 423	5 800	1 633	1 244
Skatter	-1 395	-1 579	-372	-392
Periodens resultat	4 028	4 221	1 261	852
1) varav				
Ränteintäkter	218	252	54	107
Pensionsränta	59	-36	17	-7
Räntekostnader	-261	-417	-84	-167
Aktiverade räntekostnader	46	188	-6	60
Räntenetto	62	-13	-19	-7
Förändring av marknadsvärde	-36	-90	3	-9
Övrigt finansnetto	-61	-130	-3	-36
Finansnetto	-35	-233	-19	-52
Periodens resultat hänförligt till				
Aktieägarna	4 022	4 216	1 259	856
Innehav utan bestämmande inflytande	6	5	2	-4
Resultat per aktie efter återköp och konvertering, kr ²⁾				
	9,76	10,16	3,06	2,08
Resultat per aktie efter återköp, konvertering och utspädning, kr ³⁾				
	9,66	10,12	3,02	2,06

2) Periodens resultat hänförligt till aktieägarna, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp och konvertering

3) Periodens resultat hänförligt till aktieägarna, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp, konvertering och utspädning

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -35 (-233). Räntenettet uppgick till 62 (-13) Mkr. Aktivering av räntekostnader i pågående projekt för egen räkning har minskat på grund av en relativt stor andel projekt i tidigt skede och uppgick till 46 (188) Mkr. Nettot av förändring i marknadsvärde på finansiella instrument uppgick till -36 (-90) Mkr. Övrigt finansnetto uppgick till -61 (-130) Mkr och omfattades främst av valutakursdifferenser.

Rapport över totalresultatet i sammandrag

Mkr	Jan-dec	Jan-dec	Okt-dec	Okt-dec
	2010	2009	2010	2009
Periodens resultat	4 028	4 221	1 261	852
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferenser hänförliga till aktieägarna	-1 809	-324	-108	322
Omräkningsdifferenser hänförliga till innehav utan bestämmande inflytande	-15	-5	-5	-1
Säkring av valutarisk i utlandsverksamhet	363	8	-12	-130
Påverkan av aktuariella vinster och förluster på pensioner ³⁾	889	764	1 673	646
Påverkan av kassaflödessäkringar ¹⁾	127	-399	433	-225
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat ^{2),3)}	-293	-233	-466	-209
Periodens övrigt totalresultat	-738	-189	1 515	403
Periodens totalresultat	3 290	4 032	2 776	1 255
Periodens totalresultat hänförligt till				
Aktieägarna	3 299	4 032	2 779	1 260
Innehav utan bestämmande inflytande	-9	0	-3	-5
1) varav upplöst mot resultaträkningen				
	-63	32	-19	-2
2) varav skatt belöpande på				
- aktuariella vinster och förluster på pensioner	-239	-215	-450	-182
- kassaflödessäkringar	-54	-18	-16	-27
3) total påverkan på eget kapital av aktuariella vinster och förluster på pensioner				
	650	549	1223	464

Förstärkningen av den svenska kronan mot framförallt USD har inneburit omräkningsdifferenser av det egna kapitalet. Skanska valutasäkrar cirka 30 procent av det egna kapitalet i de utländska dotterbolagen mot den svenska kronan. Omräkningsdifferensen netto uppgår per den 31 december 2010 till -1 446 (-316) Mkr.

Påverkan av aktuariella vinster och förluster på pensioner uppgår till 889 (764) Mkr. Denna positiva effekt beror på höjda diskonteringsräntor samt en kapitalavkastning som överstiger aktuariella antaganden på förvaltningstillgångarna. De höjda diskonteringsräntorna är dels en konsekvens av att referensräntan för den svenska pensionskulden förändrats samt dels en generell ränteuppgång på långa obligationer i de marknader där Skanska har pensionsåtaganden.

Moderbolaget

Nettoomsättningen i moderbolaget var för perioden januari-december 285 (319) Mkr och rörelseresultatet uppgick till -300 (-208) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 3 933 (2 482) Mkr.

Resultaträkning i sammandrag, moderbolaget

Mkr	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
Intäkter	285	319	285	319
Rörelsens kostnader samt försäljnings- och administrationskostnader	-585	-527	-316	-239
Rörelseresultat	-300	-208	-31	80
Finansnetto	4 233	2 690	1 273	231
Resultat efter finansnetto	3 933	2 482	1 242	311
Skatter	-230	12	-334	-73
Periodens resultat	3 703	2 494	908	238
Perioden totalresultat	3 703	2 494	908	238

Balansräkning i sammandrag, moderbolaget

Mkr	31 dec 2010	31 dec 2009
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	9	17
Materiella anläggningstillgångar	3	2
Finansiella anläggningstillgångar ¹⁾	12 008	17 636
Summa anläggningstillgångar	12 020	17 655
Kortfristiga fordringar	134	135
Summa omsättningstillgångar	134	135
TILLGÅNGAR	12 154	17 790
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 216	7 330
Avsättningar	268	212
Långfristiga räntebärande skulder ¹⁾	3 316	10 143
Kortfristiga skulder	354	105
EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 154	17 790

1) Av beloppen avser 1 287 (2009-12-31: 6 925) Mkr interna fordringar och 3 316 (2009-12-31: 10 143) Mkr interna skulder.

Not Eventualförpliktelser

Moderbolagets eventualförpliktelser uppgick till totalt 109,3 (2009-12-31: 109,0) Mdr kr, varav 103,1 (2009-12-31: 97,5) Mdr kr avser förpliktelser för koncernbolags åtaganden. Övriga åtaganden 6,2 (2009-12-31: 11,5) Mdr kr, avser förpliktelser mot utomstående.

Aktiedata

	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
Resultat per aktie enligt segmentsredovisning efter återköp och konvertering, kr ¹⁾	9,54	8,65	2,37	2,55
Resultat per aktie efter återköp och konvertering, kr ¹⁾	9,76	10,16	3,07	2,08
Resultat per aktie efter återköp, konvertering och utspädning, kr ²⁾	9,66	10,12	3,03	2,06
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp och konvertering	412 229 351	415 059 131		
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp, konvertering och utspädning	416 448 523	416 743 454		
Genomsnittlig utspädning, procent	1,01	0,40		
Antal aktier vid periodens slut	423 053 072	423 053 072		
varav A och B-aktier	419 413 072	419 113 072		
varav D-aktier (utan rätt till utdelning, i eget förvar)	3 640 000	3 940 000		
Antal D-aktier konverterade till B-aktier	860 000	560 000		
Genomsnittskurs, återköpta aktier, kr	105,40	100,69		
Antal återköpta B-aktier	8 324 000	6 214 000		
varav under året återköpta	2 110 000	3 419 000		
Antal aktier i eget förvar	8 253 247	6 331 190		
Antal utestående aktier efter återköp och konvertering	411 159 825	412 781 882		

1) Periodens resultat hänförligt till aktieägarna, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp och konvertering

2) Periodens resultat hänförligt till aktieägarna, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp, konvertering och utspädning

Femårsöversikt

	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008 ²⁾	Jan-dec 2007 ²⁾	Jan-dec 2006 ²⁾
Intäkter	122 224	139 124	143 674	138 781	125 603
Rörelseresultat	5 458	6 033	4 086	5 406	4 762
Periodens resultat efter skatt	4 028	4 221	3 157	4 121	3 655
Resultat per aktie efter återköp och konvertering, kr	9,76	10,16	7,44	9,78	8,68
Avkastning på sysselsatt kapital, %	21,6	22,3	18,3	25,0	22,5
Avkastning på eget kapital, %	21,0	22,6	15,9	21,1	20,5
Rörelsemarginal, %	4,5	4,3	2,8	3,9	3,8
Kassaflöde per aktie ¹⁾	4,12	7,99	-9,14	10,82	-2,04

1) Kassaflöde före förändringar i räntebärande fordringar och skulder, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp och konvertering

2) Jämförelsesiffrorna 2006-2008 är inte justerade för effekten av IFRIC 12 och IFRIC 15

Valutakurser för de viktigaste valutorna

SEK	Genomsnittskurser		Balansdagskurser	
	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	31 dec 2010	31 dec 2009
Amerikanska dollar	7,21	7,65	6,80	7,19
Brittiska pund	11,13	11,92	10,50	11,40
Norska kronor	1,19	1,22	1,15	1,24
Euro	9,55	10,62	9,01	10,30
Tjeckiska kronor	0,38	0,40	0,36	0,39
Polska zloty	2,39	2,46	2,27	2,50

Personal

Genomsnittligt antal anställda i koncernen var 51 645 (52 931).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Byggverksamhet handlar till stor del om att hantera risker. Praktiskt taget varje projekt är unikt. Storlek, utformning, miljö – allt varierar för varje nytt uppdrag. Byggindustrin skiljer sig på så sätt från typisk tillverkningsindustri där tillverkning sker i fasta anläggningar och med serietillverkning.

I Skanskas verksamhet finns många olika typer av kontraktsformer. Graden av risk när det gäller priser på varor och tjänster varierar starkt beroende på kontraktstyp. Kraftiga öknings i materialpriser kan utgöra en risk framförallt i långa projekt med fastprisåtagande. Resursknapphet avseende personal och även vissa insatsvaror kan potentiellt påverka verksamheten negativt. Förseningar i designfasen eller förändringar i design är andra omständigheter som kan påverka projekten negativt.

För att säkerställa en systematisk och enhetlig bedömning av byggprojekten används inom hela koncernen en gemensam modell för att identifiera och hantera risker. Med hjälp av denna modell utvärderas byggprojekt kontinuerligt, från anbudsberedning till slutfört uppdrag med avseende på tekniska, juridiska och finansiella risker.

För ytterligare information om risker samt kritiska uppskattningar och bedömningar, se avsnittet förvaltningsberättelse och not 2 och 6 i årsredovisningen 2009 samt ovanstående avsnitt om marknadsutsikter.

Övrigt

Aterköp av aktier

Styrelsen har vid styrelsemötet den 6 maj beslutat att utnyttja årsstämmans bemyndigande om återköp av aktier på följande villkor. Vid ett eller flera tillfällen, dock längst intill årsstämman 2011 får förvärv ske av högst 4 500 000 aktier av serie B i Skanska AB och syftet med förvärvet är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Skanskas aktiesparprogram. Förvärv får endast ske på NASDAQ OMX Stockholm inom det vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs. Den 31 december hade Skanska 8 253 247 B-aktier i eget förvar.

Händelser efter årets utgång

Konvertering av aktier

För att säkerställa leverans av aktier i enlighet med Skanskas aktieincitamentsprogram avseende verksamhetsåret 2007 har 490 000 D-aktier konverterats till B-aktier.

Årsstämma

Årsstämman kommer att hållas den 5 april 2011, klockan 16.00 på Cirkus, Djurgården i Stockholm. Kallelse till årsstämma kommer att publiceras 4 mars, 2011.

Utdelning

Styrelsen föreslår en ordinarie utdelning om 5,75 (5,25) kronor per aktie samt en extra utdelning om 6,25 (1,00) kronor per aktie för verksamhetsåret 2010. Den av styrelsen föreslagna extrautdelningen är villkorad av att Skanskas försäljning av sin 50-procentiga aktieandel i bolaget som äger koncessionen för motorvägen Autopista Central slutförs och att full försäljningslikvid erlagts. Avstämningsdag för den ordinarie utdelningen föreslås till den 8 april och för den villkorade extrautdelningen föreslås styrelsen få årsstämmans bemyndigande att fastställa avstämningsdagen. Förslaget motsvarar en ordinarie utdelning om totalt 2 364 (2 167) Mkr. och en extra utdelning om totalt 2 570 (413) Mkr. För moderbolagets innehav av egna B-aktier utgår ingen utdelning.

Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till avstämningsdagens tidpunkter, beroende på återköp av aktier och överföring av aktier till deltagare i bolagets långsiktiga aktieincitamentsprogram.

Finansiella rapporter under 2011

Skanskas delårsrapporter samt bokslutskommunikén finns nedladdningsbara på Skanskas hemsida www.skanska.com/investors och kan även rekvireras från Skanska AB, Investor Relations.

Koncernens rapporter under 2011 kommer att publiceras följande datum:

5 maj 2011	Tremånadersrapport
21 juli 2011	Sexmånadersrapport
3 november 2011	Niomånadersrapport

Solna den 10 februari 2011

JOHAN KARLSTRÖM

Verkställande Direktör och Koncernchef

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer

Tilläggsinformation redovisning per segment Intäkter och resultat

Byggverksamhet

Mkr	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
Intäkter	1 13 213	1 30 388	30 944	31 662
Bruttoresultat	10 137	11 184	2 911	2 796
Försäljnings- och administrationskostnader	-5 764	-6 317	-1 624	-1 607
Resultat från joint ventures och intresseföretag	15	3	1	3
Rörelseresultat	4 388	4 870	1 288	1 192
Investeringar	-1 351	-1 443	-431	-469
Desinvesteringar	272	489	77	287
Investeringar, netto	-1 079	-954	-354	-182
Bruttomarginal, %	9,0	8,6	9,4	8,8
Försäljnings- och administrationskostnader, %	-5,1	-4,8	-5,2	-5,1
Rörelsemarginal, %	3,9	3,7	4,2	3,8
Orderingång, Mdr kronor	131,4	128,8	30,1	34,2
Orderstock, Mdr kronor	147,1	136,5		
Personal	50 197	51 660		

Bostadsutveckling

Mkr	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
Intäkter	7 581	6 544	2 431	1 965
Bruttoresultat	1 095	578	310	267
Försäljnings- och administrationskostnader	-589	-590	-185	-184
Resultat från joint ventures och intresseföretag	53	-4	-3	3
Rörelseresultat	559	-16	122	86
Rörelsemarginal, %	7,4	neg	5,0	4,4
Personal	649	669		

Kommersiell fastighetsutveckling

Mkr	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
Intäkter	4 648	4 546	496	2 475
Bruttoresultat	1 277	1 114	229	489
Försäljnings- och administrationskostnader	-355	-334	-105	-101
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-2	0	-1	4
Rörelseresultat	920	780	123	392
varav resultat av fastighetsförsäljning ¹⁾	791	754	93	370
varav nedskrivningar/reverseringar av nedskrivningar	18	-79	22	-57
Personal	199	187		
1) Resultat som redovisas under elimineringar tillkommer med	80	88	-9	48

Infrastrukturutveckling

Mkr	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
Intäkter	319	151	84	37
Bruttoresultat	-101	-59	-35	-34
Försäljnings- och administrationskostnader	-138	-155	-38	-33
Resultat från joint ventures och intresseföretag	536	401	89	153
Rörelseresultat	297	187	16	86
varav resultat från försäljning av andelar i projekt	192	0	8	0
Investeringar	-692	-445	-202	-153
Desinvesteringar	403	137	33	82
Investeringar, netto	-289	-308	-169	-71
Sysselsatt kapital, Mdr kr	2,7	1,9		
Avkastning på sysselsatt kapital, %	14,4	9,3		
Personal	140	128		

Byggverksamhet per affärsenhet/rapportenhet

Mkr	Intäkter			
	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
Sverige	23 232	24 600	6 902	6 261
Norge	11 228	11 254	3 039	2 750
Finland	6 892	7 151	2 143	1 790
Polen	9 022	7 385	2 665	2 580
Tjeckien	8 620	11 749	2 866	3 249
Storbritannien	14 212	18 383	3 365	4 163
USA Building	22 822	30 796	5 789	6 036
USA Civil	11 514	13 054	2 576	3 137
Latinamerika	5 671	6 016	1 599	1 696
Totalt	113 213	130 388	30 944	31 662

Mkr	Rörelseresultat			
	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
Sverige	1 225	970	406	88
Norge	182	455	-18	92
Finland	-79	232	50	83
Polen	593	338	155	71
Tjeckien	397	524	160	158
Storbritannien	425	464	121	149
USA Building	418	511	121	111
USA Civil	944	1 128	145	344
Latinamerika	284	248	149	96
Totalt	4 389	4 870	1 289	1 192

Mkr	Rörelsemarginal, %			
	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
Sverige	5,3	3,9	5,9	1,4
Norge	1,6	4,0	neg	3,3
Finland	neg	3,2	2,3	4,6
Polen	6,6	4,6	5,8	2,8
Tjeckien	4,6	4,5	5,6	4,9
Storbritannien	3,0	2,5	3,6	3,6
USA Building	1,8	1,7	2,1	1,8
USA Civil	8,2	8,6	5,6	11,0
Latinamerika	5,0	4,1	9,3	5,7
Totalt	3,9	3,7	4,2	3,8

Mkr	Orderstock	
	31 dec 2010	31 dec 2009
Sverige	33 008	15 437
Norge	10 199	9 121
Finland	5 903	4 740
Polen	8 962	12 079
Tjeckien	8 399	11 104
Storbritannien	23 512	24 496
USA Building	30 649	29 639
USA Civil	20 812	26 364
Latinamerika	5 633	3 548
Totalt	147 077	136 528

Mkr	Orderingång			
	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
Sverige	40 532	21 817	8 619	4 890
Norge	12 960	11 274	3 385	4 729
Finland	8 685	6 285	2 460	1 988
Polen	6 854	13 958	1 266	2 444
Tjeckien	6 786	8 960	1 038	1 310
Storbritannien	14 950	20 212	2 649	2 519
USA Building	25 576	29 770	8 689	9 414
USA Civil	7 129	11 854	547	5 524
Latinamerika	7 961	4 653	1 476	1 390
Totalt	131 433	128 783	30 129	34 208

Bostadsutveckling

Mkr	Intäkter			
	Jan-dec	Jan-dec	Okt-dec	Okt-dec
	2010	2009	2010	2009
Sverige	3 295	3 143	1 212	883
Norge	1 401	788	432	309
Danmark	-	128	-	19
Finland	2 372	2 117	662	666
Norden	7 068	6 176	2 306	1 877
Tjeckien	513	368	125	88
Totalt	7 581	6 544	2 431	1 965

	Rörelseresultat ¹⁾			
	Jan-dec	Jan-dec	Okt-dec	Okt-dec
	2010	2009	2010	2009
	293	58	78	23
	51	-13	-15	25
	-	-38	-	-17
	169	-18	44	56
	513	-11	107	87
	46	-5	15	-1
	559	-16	122	86

	Rörelsemarginal, % ¹⁾			
	Jan-dec	Jan-dec	Okt-dec	Okt-dec
	2010	2009	2010	2009
Sverige	8,9	1,8	6,4	2,6
Norge	3,6	neg	neg	8,1
Danmark	-	neg	-	neg
Finland	7,1	neg	6,6	8,4
Norden	7,3	neg	4,6	4,6
Tjeckien	9,0	neg	12,0	neg
Totalt	7,4	neg	5,0	4,4

1) Avser endast utvecklingsvinst. Byggmarginal redovisas inom byggverksamheten

	Bostäder påbörjade			
	Jan-dec	Jan-dec	Okt-dec	Okt-dec
	2010	2009	2010	2009
Sverige	1 681	518	503	156
Norge	461	143	192	137
Finland	1 556	28	530	28
Norden	3 698	689	1 225	321
Tjeckien	415	121	0	0
Totalt	4 113	810	1 225	321

	Bostäder sålda			
	Jan-dec	Jan-dec	Okt-dec	Okt-dec
	2010	2009	2010	2009
	1 227	1 144	367	237
	396	209	158	71
	1 138	770	300	220
	2 761	2 123	825	528
	415	269	101	66
	3 176	2 392	926	594

	Bostäder under uppförande	
	31 dec	31 dec
	2010	2009
Sverige	1 945	1 608
Norge	516	136
Finland	1 532	263
Norden	3 993	2 007
Tjeckien	541	422
Totalt	4 534	2 429

	Bostäder under uppförande av vilka sålda %	
	31 dec	31 dec
	2010	2009
	58	81
	71	42
	60	79
	60	78
	51	59
	59	75

	Färdigställda, ej sålda bostäder	
	31 dec	31 dec
	2010	2009
Sverige	34	95
Norge	4	10
Finland	39	185
Norden	77	290
Tjeckien	100	190
Totalt	177	480