

VD:s anförande 2009.

Anförande av Johan Karlström, Verkställande Direktör och Koncernchef, vid Skanska AB's Årsstämma i Stockholm, 13 April, 2010.

Ärade aktieägare!

Som väntat kom 2009 att bli ett år med många utmaningar, men jag tycker att ändå att vi lyckades parera relativt väl för finanskrisens och lågkonjunkturens effekter. Det gör att vi kan redovisa ett mycket bra resultat för 2009 i flertalet av våra affärsenheter och för koncernen som helhet.

Vi ska samtidigt komma ihåg att det är osäkert när vi kan räkna med en verklig återhämtning i den ekonomiska utvecklingen, där dessutom byggsektorn normalt ligger sent i konjunkturcykeln. Jag räknar därför med att 2010 kommer att bli ett tufft år.

Låt mig dock först kommentera utveckling och resultat för 2009.

Det här diagrammet illustrerar den allmänna ekonomiska utvecklingen sedd i ett Skanska-orienterat perspektiv. Det visar den vägda BNP-utvecklingen i Skanskas hemmamarknader, där vägningen baserats på vår omsättning i respektive marknad, och den ger en bra illustration på den dramatiska avmattningen i ekonomin under 2008 och 2009.

På samma sätt kan man väga samman bygginvesteringarnas utveckling i våra hemmamarknader. Bygginvesteringarna ligger som sagt relativt sent i konjunkturcykeln, men vi kan ändå se en tydlig avmattning under 2009, med effekter på orderingången.

Byggverksamhet

Det kan mot den bakgrunden tyckas paradoxalt att vi under 2009 nådde ett av de starkaste resultaten någonsin i vår Byggverksamhet, med en rörelsemarginal på nästan 4%. Detta speglar givetvis kvaliteten på den orderstock som vi hade vid årets ingång, men även hög effektivitet i genomförandet och, inte minst, ett begränsat behov av nedskrivningar i pågående projekt, det senare som ju i hög grad drog ner resultatet året innan. Här har den mer systematiska riskbedömningsprocess som vi tillämpar sedan ett antal år bidragit till den positiva utvecklingen.

Redan under 2008 inledde vi dessutom en anpassning av organisationen till den väntade konjunkturavmattningen och åtgärdsprogrammen har till stora delar genomförts under 2009.

Eftersom en stor del av vår investeringsverksamhet finansieras med kassaflödet från byggverksamheten är det förstås mycket viktigt att ha en hög kapitaleffektivitet i denna. Förra året jobbade vi med ett negativt rörelsekapital som i genomsnitt motsvarade 14-15% av omsättningen i byggverksamheten, och bättre än så kan det knappast bli.

I den försvagade byggkonjunkturen minskade vår orderingång med -3% i lokal valuta, något som jag får anledning att återkomma till längre fram när jag kommentarer utsikterna för innevarande år. I svenska kronor ökade dock orderingången p g a växelkurseffekter.

Låt mig ge ett par konkreta exempel på viktiga pågående projekt.

Newtown Creek, New York

Newtown Creek är New Yorks största vattenreningsverk, där vårt dotterbolag USA Civil för närvarande har i uppdrag att bygga ut kapaciteten genom att möjliggöra löpande underhåll av anläggningen, och därmed effektivisera reningen, utan att behöva stoppa flödet. Skanskas andel av den totala kontraktssumman uppgår till cirka 10 miljarder kronor och arbetet skall vara avslutat 2012.

Generellt kan man konstatera att väg- och anläggningsbyggande påverkats i mindre utsträckning än kontors- och industribyggnadssektorn av de senaste årens konjunkturedgång.

Heron Tower, London

På uppdrag av ett privat fastighetsbolag uppför vårt engelska dotterbolag för närvarande Heron Tower i centrala London. Med sina 202 meter kommer det att bli en av Londons högsta kontorsbyggnader när den står klar 2011. För några år sedan byggde vi Swiss Re building, den så kallade "Gurkan", för ett försäkringsbolag och Skanska har därmed bidragit till att sätta delvis ny prägel på Londons skyline.

I skuggan av finanskris och konjunkturedgång är investeringarna i nya kontorsprojekt för närvarande mycket svaga på den engelska marknaden och även

här ligger därför tyngdpunkten i vår orderingång just nu inom väg- och anläggningsbyggande.

Kommersiell Utveckling

I vår kommersiella utvecklingsverksamhet kunde vi, även under förra året, sälja flera fastighetsprojekt med bra resultat, trots att förutsättningarna på investerarmarknaden inte var de bästa.

Jag tycker att det understryker kvaliteten i vår kommersiella projektutveckling, där våra skickliga medarbetare under en lång följd av år har skapat stora värden genom utveckling av moderna, gröna och effektiva lokaler och dessutom fortlöpande realiserat stabila utvecklingsvinster.

Låt mig ge ett par exempel på projekt som vi sålde under förra året.

Citykajen, Malmö

Citykajen på Universitetsholmen i centrala Malmö omfattar cirka 14 200 kvm kontorsyta och är i det närmaste fullt uthyrd till Banverket, PriceWaterhouseCoopers med flera. Citykajen såldes under 2009 som pågående projekt till en fastighetsfond. I de här kvarteren låg ju Skanskas tidigare huvudkontor i Malmö. Här har vi under årens lopp utvecklat och sålt flera projekt och vi har dessutom ett antal pågående och planerade projekt.

Marynarska Point, Warszawa

Kontorsprojektet Marynarska Point i Warszawa är den andra byggnaden i Polen som erhållit EU Green Building certifiering. Marynarska projektet består av två huskroppar och omfattar totalt 26 000 kvm uthyrningsbar yta. Projektet är fullt uthyrt och såldes under 2009 till en fastighetsfond.

Jag kan inom parentes nämna att även den första byggnad i Polen som erhöll grön EU certifiering avsåg ett projekt utvecklat av Skanska och att alla våra egna kommersiella utvecklingsprojekt fortsättningsvis kommer att uppfylla de krav som ställs för att få såväl EU certifiering som så kallad LEED certifiering.

Även om uthyrningsmarknaden generellt försvagades, med ökade vakansgrader och en viss press på hyresnivåerna, startade vi ändå på selektiv basis ett antal nya

projekt under förra året, både i Norden och i Centraleuropa. Uthyrningen var lägre än året innan, vilket främst beror på att vi drog ner på antalet nystartade projekt.

Byggnaden på bilden är Skandias nya huvudkontor vid Lindhagensterrassen på Kungsholmen i Stockholm. Fastigheten omfattar 30 000 kvm och stod klar för inflyttning under första kvartalet i år.

Västra Kungsholmen är ett av Stockholms mest expansiva områden och här har Skanska under en lång följd av år utvecklat kontor för bland andra Electrolux, SL och telekomföretaget 3, liksom ett stort antal bostäder.

Ett viktigt strategiskt beslut under förra året var att expandera den kommersiella utvecklingsverksamheten till att även omfatta ett fåtal utvalda lokala marknader i USA. Under 2009 startade vi ett första och mycket centralt lokaliserat projekt i Washington D.C., som vi räknar med ska stå färdigt under 2011.

Konjunkturedgången gör att vi de två senaste åren medvetet dragit ner vår kapitalexponering i kommersiell utveckling, dvs den outhyrda delen av vårt totala investeringsåtagande, men vår ambition är som alltid att vara tidigt ute när vi känner att marknaden vänder. Vi kompletterar därför fortlöpande vår landbank och har i år redan hunnit starta ett par nya projekt. Det är ju bland annat till detta som vår nettokassa nu skall användas.

Projektet på bilden ligger i Gårda i Göteborg, där vi nyligen beslöt att gå igång med en andra etapp. Projektet omfattar totalt 17 000 kvm uthyrbar yta och byggs till en standard som uppfyller kraven för LEED Platinum certifiering.

Bostadsutveckling

Bostadsutvecklingen drabbades särskilt hårt av den vikande konjunkturen i slutet av 2008 och under första halvåret 2009. För året som helhet var rörelseresultatet positivt, vilket är ett steg i rätt riktning, men fortfarande var resultatet naturligtvis långt under vårt långsiktiga mål för denna verksamhet.

På bilden ser vi några av de nya bostadshus som vi byggt ute på Järvaområdet norr om Stockholm, där en helt ny stadsdel håller på att växa fram. Järvastaden beräknas få 12 000 invånare inom några år. Här har Skanska hittills färdigställt cirka 400 bostäder och ytterligare 1 700 bostäder ingår i pågående och kommande etapper.

För att minska vår riskexponering fokuserade vi under första halvåret 2009 främst på att sälja färdigställda och redan påbörjade bostäder, samtidigt som vi anpassade vår organisation till nedgången i marknaden.

I takt med att efterfrågan på nyproducerade bostäder stärktes under andra halvåret, i synnerhet i Sverige och Norge, har vi successivt kunnat starta nya projekt, samtidigt som vi återupptog våra investeringar i mark för framtida projekt.

Planeringsprocesserna för bostadsprojekt kan vara rätt så utdragna och det är en stor utmaning att ha nya projekt färdiga för försäljning i takt med de ofta relativt snabba svängningarna i efterfrågan, utan att samtidigt riskera att ha en alltför stor kapitalbindning i verksamheten.

Hållbart stadsboende på Lindhagensterrassen

I området kring Lindhagensterrassen på Kungsholmen i Stockholm utvecklar Skanska inte bara kontorsprojekt utan även bostäder i stor omfattning.

Bostadsrättsföreningen Lindhagensterrassen 3 består av tre 16-våningshus med totalt 253 lägenheter. Det speciella med det här projektet är dess utpräglade miljöprofil, med en 20% lägre energiförbrukning än svensk norm och en hög grad av återvinning av avfall. På taken finns solpaneler som försörjer gemensamma utrymmen med el och i garaget finns en elbil för gemensam användning.

Infrastrukturutveckling

Så till vår fjärde verksamhetsgren Infrastrukturutveckling.

Här ökade det bedömda värdet på vår projektportfölj, som består av 16 projekt, med närmare fyra miljarder kronor under 2009 och den bedömda, orealiserade utvecklingsvinsten uppgick vid årets slut till närmare nio miljarder.

Under året nådde vi slutfinansiering av tre stora projekt, vilket ger förutsättning för fortsatt värdeskapande i denna del av vår verksamhet, samtidigt som dessa projekt bidrog till att stärka orderingången byggverksamheten. Vi arbetar därutöver med ett antal nya projekt i Europa, USA och Latinamerika, och i några av dessa räknar vi med att nå slutfinansiering under 2010.

Bilden visar sjukhuset Kings Mill i Nottinghamshire. Förutom att vara en intressant investering i sig är det dessutom ett grönt projekt med Europas största jordvärmeanläggning som utnyttjar bottenvattnet i en intilliggande sjö.

Jag vill passa på att lite närmare kommentera de tre nya projekten i vår portfölj.

M25, London

Tillsammans med lokala partners ansvarar vi för breddning, utbyggnad och renovering av ringleden M25 i London. Bygguppdraget är värt omkring 12 miljarder kronor, varav Skanskas andel är 50%, och beräknas vara klart 2012. Som delägare i det bolag som fått koncessionen kommer vi dessutom att investera närmare en miljard kronor i projektet och ansvara för drift och underhåll av vägen under en 30-årsperiod.

A1, Polen

Efter att ha avslutat den första etappen av motorvägen A1 söder om Gdansk i Polen, påbörjade vi under 2009 den andra etappen, omfattande 62 km fyrfilig motorväg. Bygguppdraget är här värt omkring 7,5 miljarder kronor, varav Skanskas andel är 80%, och som delägare i projektbolaget investerar vi cirka 140 miljoner kronor. Sammantaget uppgår värdet av vår andel i bygguppdragen för de två etapperna till närmare 11 miljarder kronor vilket gör detta till ett av våra värdemässigt största projekt någonsin.

Surrey Street Lighting, England

Med projektet Surrey Street Lighting etablerade vi oss under 2009 i ett nytt segment – gatubelysning – med intressant potential i Storbritannien. Här ansvarar vi för uppgradering av det nuvarande belysningsnätet samt för drift och underhåll under en period av 25 år. Vi bedömer att intäkterna kommer att uppgå till ca en miljard kronor och vår investering kommer att uppgå till cirka 50 miljoner kronor.

Autopista Central

Eftersom motorvägen Autopista Central i Santiago utgör cirka 2/3 av det totala värdet av vår portfölj, vill jag helt kort kommentera effekterna av den svåra jordbävningskatastrofen i Chile. Jag tror att de flesta av oss har en uppfattning om katastrofens omfattning och alla känner förstås mycket starkt för allt det mänskliga lidande och den stora ekonomiska skada som drabbat Chile. Beträffande Skanska i Chile har lyckligtvis ingen av våra lokala medarbetare kommit till fysisk skada. Vi kan dessutom konstatera att Autopista Central stod emot

naturkatastrofen utan nämnvärda skador och att motorvägen har kunnat hållas öppen för trafik utan avbrott.

Däremot har tidsplanen avseende försäljningen av vår andel i motorvägen försenats, eftersom jordbävningens direkta och indirekta effekter måste bedömas och dokumenteras innan försäljningsprocessen inleds. Det är dock ännu för tidigt säga i vilken utsträckning som det bedömda värdet av investeringen eventuellt kan ha påverkats av katastrofen och när en försäljning kan komma att vara genomförd.

Koncernen

För koncernen som helhet kan vi sammanfattningsvis redovisa ett mycket bra resultat för 2009.

Som jag tidigare varit inne på, intog vi i början av året en avvaktande hållning till nya investeringar inom Bostadsutveckling och Kommersiell utveckling, givet oron på de finansiella marknaderna och de då mycket osäkra marknadsutsikterna.

Tillsammans med det starka kassflödet i Byggverksamheten innebar detta att vår nettolikviditet stärktes avsevärt under året och vi har därmed en stabil finansiell bas för den fortsatta utvecklingen av koncernens verksamheter.

Styrelsens föreslår mot den bakgrunden en extra utdelning om 1 krona per aktie, i tillägg till en oförändrad ordinarie utdelning om 5,25 kronor per aktie, och därmed en total utdelning om 6,25 kronor per aktie.

Låt mig i det sammanhanget framhålla att goda resultat inte uppnås utan hårt och fokuserat arbete, i synnerhet inte ett år som 2009, och jag vill därför tacka alla medarbetare i Skanska för mycket goda arbetsinsatser under året.

Jag vill här även passa på att tacka ledamöterna i Skanskas styrelse för deras värdefulla stöd under året.

Framåtblick

Jag övergår nu till att kommentera några viktiga aspekter på den fortsatta utvecklingen av vår verksamhet och tänkte sedan avslutningsvis kort kommentera utsikterna för innevarande år.

Nollvisionerna

Jag vet att både jag och min företrädare Stu Graham haft för vana att ta upp detta vid tidigare stämmor och i andra sammanhang – men jag vill ändå börja med att

SKANSKA

understryka betydelsen av vår fem nollvisioner. Dessa är viktiga utgångspunkter för allt vad vi gör inom Skanska och de utgör själva kärnan i den företagskultur som vi vill ska vara Skanskas, såväl i Sverige som på alla våra marknader utomlands.

Säkerhet

Vi har under ett antal år intensifierat vårt arbete med att förbättra säkerheten på våra arbetsplatser genom utbildning, förbättrad utrustning, bättre säkerhetsrutiner, tydligare instruktioner och regler, och inte minst, genom en systematisk uppföljning av de olyckor som tyvärr ändå inträffar.

Arbetet har givit positivt resultat och vi har sett betydande förbättringar, vilket innebär att vi nu hör till de byggbolag som har lägst antal olycksfall per arbetad timme på de marknader där vi är verksamma.

Fortfarande är dock olycksfallsfrekvensen alltför hög, inte minst bland våra underentreprenörer, och det återstår därför mycket arbete innan vi kan nå vår vision, som fortsatt är att vi ska ha "noll olyckor" på våra arbetsplatser.

Grönt byggande

En annan viktig aspekt på vår verksamhet, nu och i framtiden, är klimat- och miljöfrågorna.

Som en ledande aktör inom byggande och projektutveckling har Skanska en viktig roll att spela i arbetet för att förbättra miljön. Klimatproblemen kräver handling för att lösas och det är dessutom glädjande att notera att det allmänna intresset för grönt byggande ökar.

Vår satsning på grönt byggande känns därför helt riktig och vi intensifierar nu vårt arbete på detta område, bl.a. genom inrättandet av specialistfunktion – Green Business – som skall bidra till att utveckla och marknadsföra Skanskas gröna erbjudande.

Utvecklingen drivs här inte enbart av strängare miljökrav utan även av att grönt byggande ofta kan visa sig vara konkurrenskraftigt, även rent ekonomiskt, jämfört med traditionella lösningar. I USA ser vi nu att grön kompetens gynnas alltmer, både av kunder och genom nya regelverk, och vi ser liknande tendenser i Norden och i övriga Europa.

Låt mig ge ytterligare ett par konkreta exempel på Skanska projekt med grön profil.

Empire State Building, New York

På den 32:a våningen i den här berömda byggnaden har Skanska USA sedan något år tillbaka sitt New York-kontor. Innan vi flyttade in renoverade vi hela våningsplanet i enlighet med LEED Platinum standard. Det gav en minskning med 57% av energianvändningen och en minskning med 40% av vattenanvändningen, Dessutom återvanns 80% av byggavfallet. Projektet har vunnit stor uppmärksamhet och jag ser här en stor potentiell marknad för Skanska, både i USA och på andra marknader.

Nordica, Ostrava

Vårt projekt Nordica i Ostrava är den första kontorsbyggnad i Tjeckien som uppnått EU Green Building certifiering och har hedrats med en utmärkelse som bästa projekt avseende energi och ekologiska hänsyn. Här har vi uppnått 30% lägre energiåtgång än vad den lokala byggnormen föreskriver och hela 70% av energin återvinns och återanvänds.

Skanskas aktiesparprogram "SEOP"

Innan jag övergår till att avslutningsvis kommentera utsikterna, vill jag med några ord först kommentera vårt aktiesparprogram SEOP.

Det nuvarande treåriga aktiesparprogrammet löper 2008 – 2010 och riktar sig till samtliga fast anställda i koncernen. Under de två första åren har över sju tusen medarbetare valt att gå med i programmet med en sammanlagd egen investering uppgående till drygt 300 miljoner kronor.

Jag ser detta som ett bra och väl balanserat incitaments program. Det är ett bra sätt att knyta duktiga medarbetare till bolaget, samtidigt som det ökar intressegemenskapen mellan anställda och aktieägare i Skanska.

Det är därför min förhoppning att vårt förslag till ett nytt, i allt väsentligt oförändrat, treårigt aktiesparprogram för 2011-2013 skall godkännas vid dagens stämma. Vi återkommer till detta senare.

Utsikter

Jag övergår nu till att helt kort kommentera utsikterna för innevarande år.

Som jag inledningsvis nämnde, brukar byggverksamheten ligga relativt sent i konjunkturcykeln. Totalt sett, kan vi därför inte räkna med någon uppgång i bygginvesteringarna under innevarande år, även om vissa prognoser nu indikerar en viss återhämtning i den allmänna ekonomiska utvecklingen. Vi får dessutom räkna med att konkurrensen blir fortsatt hård om de nya projekt som kommer ut för anbud. Till detta kommer att vi haft en sträng vinter på flertalet av våra marknader vilket påverkat produktionen negativt.

Efterfrågan på nya bostäder, som ju bland annat styrs av sysselsättnings- och räntenivåer, är för närvarande relativt stark på de Nordiska marknaderna och det finns en del som tyder på att den gynnsamma marknadssituationen kan komma att bestå under en stor del av året.

Efterfrågan på kommersiella lokaler för uthyrning väntas inte öka under 2010, men på selektiv basis ser vi ändå möjligheter att starta nya projekt och då gärna med en grön profil. Eftersom vi dragit ner på investeringarna under de två senaste åren kommer vi dock att ha färre projekt att sälja i år men, i takt med att konjunkturen nu vänder uppåt, kommer vi förstås åter att öka investeringarna och jag bedömer att förutsättningarna för ett fortsatt värdeskapande är goda.

Inom Infrastrukturutveckling hoppas vi nå fram till slutfinansiering och produktionsstart i ett par, tre projekt under 2010 och vi jobbar därutöver med ett antal projekt med en längre planeringshorisont. Även i denna verksamhet bedömer jag att det finns goda förutsättningar för fortsatt värdeskapande.

Avslutningsvis kan man konstatera att det fortfarande råder en viss osäkerhet om det fortsatta konjunkturförloppet, där en mer stabil uppgång mycket väl kan dröja ytterligare något år. Av erfarenhet vet vi dessutom att såväl Byggverksamhet som Kommersiell Utveckling normalt brukar ligga sent i konjunkturcykeln.



Mot den bakgrunden är vi inställda på att 2010 säkert blir ett tufft år i många avseenden, även om utsikterna för Skanskas verksamheter varierar med avseende på typ av verksamhet och geografisk marknad.

Vi har dock fortsatt en bra orderbok i vår byggverksamhet, en intressant projektportfölj i våra utvecklingsverksamheter, en mycket god finansiell ställning och, inte minst, över 53.000 kompetenta medarbetare på alla nivåer i koncernen.

Sammantaget ser jag därför framtiden an med tillförsikt, både med avseende på 2010 och i ett längre perspektiv.

Tack för ordet!