

Ny strategisk inriktning

- Ny strategisk inriktning: fokusering på förvaltning, avyttring av affärsområdet Projektutveckling samt förslag till aktieägarna om en garanterad företrädesemission.
- Intäkterna för perioden jan-dec 2008 uppgick till 390 (422) mkr.
- Rörelseresultatet för perioden jan-dec 2008 uppgick till -307 (49) mkr.
- Nedskrivning i projektutvecklingsverksamheten har skett med 51 mkr under fjärde kvartalet.
- Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -240 (-190) mkr.
- Eget kapital per 31 december uppgick till 66 (310) mkr och soliditeten uppgick till 10 (46) procent.

Koncernen	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2008 okt-dec	2007 okt-dec
Intäkter, mkr	390	422	69	159
Rörelseresultat, mkr	-307	49	-55	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-240	-190	-40	3
Rörelsemarginal, %	neg	11	neg	9
Avkastning på eget kapital, %	neg	14	neg	4
Soliditet, %	10	46	10	46
Resultat per aktie, kr	neg	8,25	neg	2,29
Antal medarbetare	263	218	263	218

VD-kommentar

Resultatmässigt är 2008 ett bottenår till följd av händelserna i bostadsprojektet i Eolshäll och den snabbt vikande konjunkturen. Bostadsprojektet Eolshäll belastar isolerat resultatet med 270 mkr under 2008. Mycket kraft har lagts på att ta kontroll över och säkra kompetens att färdigställa projektet. Händelserna under det gångna året kombinerat med SBCs långa historik med duktiga och kunniga bostadsrättsförvaltare är bakgrunden till den nya strategiska inriktning som vi nu arbetar efter.

SBC prioriterar och fokuserar på affärsområdet Förvaltning. Efterfrågan på tjänster till bostadsrättsföreningar bedöms vara fortsatt god och relativt konjunkturoberoende. Vår bas med 2450 kunder ger ett bra utgångsläge för fortsatt tillväxt. Under 2008 har plattformen lagts för ett mer attraktivt kunderbjudande kombinerat med effektivare arbetsprocesser. Arbetet fortsätter under 2009 med oförminskad kraft. Som ett resultat av bland annat effektiviseringsarbetet har 90 medarbetare varslats om uppsägning. Neddragningarna kommer att ge effekt på resultatet från tredje kvartalet.

Försäljningen av SBC Mark AB (affärsområde Projektutveckling), som nu förbereds, är en direkt följd av den nya strategin. Den garanterade företrädesemission, som styrelsen föreslår aktieägarna, är en viktig åtgärd för att stabilisera bolagets finanser. Vi kan då avyttra SBC Mark AB, som innehåller en stor och välbelägen projektportfölj, under kontrollerade former samtidigt som satsningen på att utveckla kärnverksamheten inom affärsområdet Förvaltning kan fortgå.

Utöver den rent affärsmässiga fokuseringen så har vi genomfört ett flertal åtgärder för att förbättra den interna kontrollen samt förbättrat rutinerna för finansiell styrning och uppföljning. Vi har ökat kraven på uppföljning och kontroll i SBC Marks ABs projekt. Vi har även satt in åtgärder för att säkerställa kvaliteten i våra leveranser av lägenheter från SBC Mark AB.

Helena Skåntorp
VD och koncernchef

Marknadsutsikter

Förvaltning

Enligt Konjunkturinstitutet har efterfrågan inom tjänstesektorn minskat påtagligt under fjärde kvartalet. Sysselsättningen har utvecklats svagt och en stor del av tjänsteföretagen räknar med att minska antalet anställda under det första kvartalet 2009.

När det gäller förvaltningstjänster för bostadsrättsföreningar så finns inga indikationer på att efterfrågan minskar. Antalet bostadsrättsföreningar har ökat under senare år men under 2008 kan man se en avmattning av antalet nybildade föreningar. Detta är sannolikt en följd av minskat antal ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt samt även en minskad nyproduktion av bostadsrättslägenheter.

Efterfrågan på förvaltningstjänster bedöms som fortsatt god. Till följd av rationaliseringar kan dock en ökad prispress förväntas inom förvaltningsområdet och då främst inom ekonomisk redovisning.

Med ett ökande antal bostadsrättsföreningar och behov av nya typer av förvaltningstjänster, ges möjligheter till både ökad tillväxt och förbättrad lönsamhet på marknaden för förvaltningsverksamheten. Detta uppnås bland annat genom förbättrade kunderbudanden vilket skapar en ökad konkurrenskraft.

Projektutveckling

Priserna på bostadsrätter har, enligt Mäklarstatistik, under januari 2009 stigit jämfört med december 2008 i riket och i alla storstadsregionerna. Den bakomliggande utvecklingen på 3 och 12 månader är fortfarande negativ i alla storstadsregioner. Mäklarsamfundet kommenterar läget: Vi befinner oss i en situation där oro och osäkerhet över konjunkturutvecklingen står mot sänkta räntor och skattelättnader.

I SBABs Mäklarbarometer räknar mäklarna med att bostadsmarknaden börjar stabiliseras under det första kvartalet 2009. Bostadspriserna väntas öka något och försäljningen gå lite snabbare enligt de mäklare som ingår i SBABs nätverk. Mäklarna räknar med att botten på bostadsmarknaden är passerad och SBABs bostadsindikatorer väntas stiga till en normal nivå i de tre storstadsområdena under det första kvartalet.

I Konjunkturinstitutets Konjunkturbarometer rapporteras om ett snabbt försvagat orderläge och en avtagande aktivitet för byggindustrin. Sysselsättningen har sjunkit och flertalet företag har sänkt sina anbudspriser. Två av tre byggföretag förutser en försämring på byggmarknaden på ett års sikt.

Två andra faktorer som har betydelse för utvecklingen inom bostadsmarknaden är sysselsättningen och räntan. Arbetslösheten antas stiga under hela 2009 och 2010, vilket bidrar till att göra marknaden osäker. Sänkningen av reporäntan till 1 procent, kan ha en positiv inverkan på bostadsförsäljning och nyproduktion av lägenheter.

För SBCs affärsområde Projektutveckling (SBC Mark AB) inleds försäljningsprocessen under februari månad och huvudinriktningen under tiden fram till försäljning blir att förvalta och vårda projektportföljen. Ett fåtal projekt planeras att startas, men skulle marknaden visa tydliga tecken på att förbättra sig så kan ytterligare projekt komma att startas.

Intäkter och resultat

Koncernens intäkter uppgick för fjärde kvartalet till 69 (159) mkr och för perioden till 390 (422) mkr. Resultatet efter skatt uppgick för fjärde kvartalet till -49 (12) mkr och för perioden till -224 (43) mkr.

Såväl intäkter som rörelseresultat varierar kraftigt mellan kvartalen och skilda år beroende på när projektutveckling och fastighetsförsäljningar görs. Under fjärde kvartalet, har inga försäljning gjorts av fastigheter.

Årets resultat påverkas av oväntade och exceptionella kostnadsökningar och därmed förlust i ett pågående projekt, Eolshäll i Mälarhöjden i Stockholm. Fjärde kvartalet har inte belastats av några tillkommande kostnader för projekt Eolshäll och tidigare avsatta reserver för projektet bedöms som tillräckliga. Totalt under året har projektet belastat resultatet med 270 mkr. Av dessa 270 mkr avser ca 150 mkr ombyggnadskostnader till följd av konstaterade byggfel. Krav har riktats mot ansvariga entreprenörer i projektet, vilket inte beaktats i den gjorda reserveringen.

Redovisade värden för koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det föreligger nedskrivningsbehov. Omsättningen av objekt på fastighetsmarknaden har under det senaste kvartalet varit låg. Detta beror främst på den finansiella osäkerhet som följer i spåren av ökad osäkerhet beträffande sysselsättningen och det framtida ränteläget. Det finns en skillnad i prisbilden mellan säljare och köpare på fastighetsmarknaden.

I samband med tredje kvartalets bokslut gjordes en nedskrivning i projektportföljen om 19 mkr som i huvudsak avsåg engagemanget i ett spanskt intressebolag. Detta avvecklas nu helt och en ytterligare

nedskrivning om 6 mkr har skett i fjärde kvartalet. Det helägda dotterbolaget SBC Mark ABs fordran på Brf Sällheten i Hornsbergs strand har nedskrivits med 45 mkr i fjärde kvartalet, till följd av den ogynnsamma marknadssituationen för försäljning av nyproducerade bostadsrätter. Totalt skrivs således 51 mkr ned under det fjärde kvartalet.

Verksamheten

Förvaltning

SBCs strategi är att erbjuda bostadsrättsföreningar ett helhetskoncept med såväl ekonomisk som teknisk förvaltning, ombyggnadsverksamhet och juridisk expertis. Verksamhetens tjänster åt bostadsrättsföreningar fortsätter att efterfrågas, men konkurrensen på marknaden ökar. Förutsättningar för förvärv av förvaltningsverksamhet undersöks löpande.

Förvaltningstjänster åt bostadsrättsföreningar omsatte under perioden 250 (221) mkr och intäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 67 (59) mkr.

Arbetet med att utveckla effektiva arbetsprocesser och analysverktyg pågår. Kostnader härför belastar löpande resultatet. Bolaget har inlett arbetet med en betydande automatisering av den ekonomiska redovisningen samt startat en ny kundwebb under året, där målet är att i stort sett hela förvaltningen på ett enkelt och tidsbesparande sätt ska kunna skötas och följas av bostadsrättsföreningen.

För närvarande pågår fackliga förhandlingar om en ny organisation och en ny bemanning, som är förutsättningen för att få ut full kraft av den nya försäljningsorganisationen och de nya tjänsteerbjudanden som arbetats fram för att vara bättre anpassad till dagens efterfrågan på bostadsrättsmarknaden.

Det överskott som genereras från redovisningsmedel ingår bland rörelseintäkterna. Avkastning från finansiella instrument, som är hänförliga till prestationsbaserade ersättningar som erhålls i förvaltningsverksamheten, redovisas i takt med intjänandet.

Resultatet för förvaltningsverksamheten uppgick för fjärde kvartalet till 4 (9) mkr och för perioden 35 (36) mkr.

Projektutveckling

SBCs strategi är att producera ungdomsboende, kvalitetsboende och trygghetsboende i attraktiva lägen. Projektportföljen innehåller för närvarande 1500 lägenheter i egna byggrätter och 500 lägenheter i samarbetsprojekt. Styrelsen har fattat beslut om att starta en försäljningsprocess för att avyttra SBC Mark AB (affärsområde Projektutveckling).

Intäkterna under perioden uppgår till 142 (199) mkr. Intäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 3 (99) mkr. Såväl intäkter som rörelseresultat varierar kraftigt mellan kvartalen och skilda år beroende på när fastighetsförsäljningar görs. Under fjärde kvartalet har ingen fastighetsförsäljning genomförts. Under fjärde kvartalet har nedskrivningar av projektportföljen gjorts med 51 mkr.

Resultatet för projektutvecklingsverksamheten uppgick för fjärde kvartalet till -49 (10) mkr och för perioden till -302 (30) mkr.

Finansiell ställning och företrädesemission

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar var vid årets början 211 (219) mkr och per 31 december 2008 uppgick de till 32 (211) mkr. Utöver detta hade koncernen en outnyttjad checkkredit på 3 mkr. Från den 1 januari 2009 har koncernen erhållit ytterligare checkkrediter om 40 mkr som löper till och med maj månad, då emissionslikviden beräknas vara tillämplig. Koncernens investeringar under perioden uppgick till 4 (13) mkr.

Koncernens likviditet den 31 december 2008 var 10 procent och beräknas proforma uppgå till 21 procent efter att företrädesemissionen har genomförts.

Styrelsen har inför årsstämman den 23 mars 2009 föreslagit aktieägarna att besluta om en företrädesemission om ca 100 mkr. Företrädesemissionen är garanterad av den störste ägaren, SBC ek för. Fullständiga emissionsvillkor kommer att kommuniceras senast den 9 mars 2009.

Risikfaktorer

SBCs väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2007 års årsredovisning på sidorna 27-28. Utöver den allmänna finansiella oron bedömer vi att inga nya väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer har tillkommit. Se vidare även under punkten Bostadsprojekt Eolshäll.

Bostadsprojektet Eolshäll

Ombyggnaden har nu startats för bostadsprojektet i Eolshäll, Mälarhöjden. Projektet beräknas pågå under hela 2009. Färdigställandet av projektet påverkas inte av planerna på en försäljning.

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med de som tillämpades i senaste årsredovisningen.

Moderbolaget 2008-01-01 -- 2008-12-31

Intäkterna för perioden uppgick till 255 (229) mkr. Intäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 68 (62) mkr. Bolaget redovisar ett resultat efter finansiella poster för perioden på -55 (25) mkr och för fjärde kvartalet på -28 (3) mkr.

Nedskrivningar av aktier i dotterbolaget SBC Mark AB har gjorts med 52 mkr.

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar per 31 december 2008 uppgick till 30 (95) mkr.

Under perioden har investeringar skett med 4 (5) mkr. Moderbolagets likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick per den 31 december 2008 till 30 mkr.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Ny strategisk inriktning

Styrelsen har fattat beslut om en ny strategisk inriktning som innebär att bolaget ska fokusera på att utveckla bolagets förvaltningsverksamhet. Som ett led i den nya strategiska inriktningen avser styrelsen att:

- renodla verksamheten inom SBC för att med kraft kunna utveckla kunderbudanden inom förvaltningsverksamheten och därmed skapa förutsättningar för snabbare tillväxt med bibehållen lönsamhet.
- inleda en försäljning av det helägda dotterbolaget SBC Mark AB (affärsområde Projektutveckling), under förutsättning att aktieägarna fattar beslut om detta.
- föreslå aktieägarna att besluta om en företrädesemission om ca 100 mkr, som i sin helhet är garanterad av den störste ägaren SBC ek för.

Långsiktiga förutsättningar för koncernen

De långsiktiga förutsättningarna för förvaltningsverksamheten ser goda ut. Vår bedömning är att det finns en fortsatt god efterfrågan på tjänster till bostadsrättsföreningar samt att ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter kommer att fortsätta, men volymen kommer att vara mindre under 2009 och 2010 i förhållande till tidigare år.

Den fortsatta utvecklingen av SBC kommer att koncentreras på förvaltningsverksamheten. Avsikten är att ta tillvara på de värdeskapande möjligheter som marknaden erbjuder. Genom ett mer målmedvetet uppträdande på marknaden ska marknadsandelarna öka liksom merförsäljningen till befintliga kunder, främst inom området teknisk förvaltning samt projekt- och byggledning i samband med ombyggnationer.

En försäljning av SBC Mark AB tillsammans med kapitaltillskottet från den garanterade företrädesemissionen syftar till att skapa möjligheter för en expansiv utveckling av kärnverksamheten förvaltning.

Utvecklingen av nya kunderbudanden, som är mer attraktiva med ökad tillgänglighet och hög servicenivå, förväntas bidra till den volymtillväxt som bolaget planerar för.

När det gäller bostadsmarknaden så är förutsättningarna på kort sikt begränsade. I och med beslutet att inleda en försäljning av affärsområde Projektutveckling (SBC Mark AB) så kommer insatserna för SBC i första hand fokuseras på att vårda de värden som finns i projektportföljen tills en ny ägare har hittats.

Notering av SBC-aktien

Under fjärde kvartalet har Finansinspektionen åter givit NGM tillstånd att bedriva börsverksamhet. SBC är fortsatt noterat på NGM. Med hänsyn till de stora förändringarna i bolaget så skjuts noteringen av aktien på OMX Nordiska Börs på framtiden.

Årsstämma och utdelning

Årsstämma för aktieägare i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) kommer att hållas måndagen den 23 mars 2009 kl 16.00 i Spårvagnshallarna, Birger Jarlsgatan 57A i Stockholm.

Mot bakgrund av bolagets finansiella ställning föreslås att ingen utdelning görs för 2008. Förra året var utdelningen 4:50 kr.

Kalendarium

4 mars 2009	Årsredovisning 2008 publiceras på hemsidan.
23 mars 2009	Årsstämma.
20 maj 2009	Delårsrapport jan-mar 2009.

Fullständiga emissionsvillkor i den föreslagna företrädesemissionen avses offentliggöras senast den 9 mars 2009.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 19 februari 2009

Lennart Hedquist ordförande	Göran Andersson styrelseledamot	Marianne Flink styrelseledamot
Curt Källströmer styrelseledamot	Mats-Olof Ljungkvist styrelseledamot	Susanna Marcus styrelseledamot
Tomas Matsson styrelseledamot	Anna Ter-Borch styrelseledamot	Helena Skåntorp VD och koncernchef

För ytterligare information hänvisas till:

Helena Skåntorp, VD och koncernchef	helena.skantorp@sbc.se	0708-18 39 07
Leif Carlsson, CFO	leif.carlsson@sbc.se	0730-74 50 64

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ)
Besöksadress: Luntmakargatan 18
Org.nr: 55 65 76-7299
Säte: Stockholm

Box 1353
Telefon: 08-501 150 00
E-post: sbc@sbc.se

111 83 Stockholm
Fax: 08-501 150 50
Hemsida: www.sbc.se

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) är ett av landets ledande företag inom bostadsrätt. Bolagets affärsidé är "att i alla delar av bygg- och förvaltningskedjan skapa, förvalta och utveckla värden som är till nytta för bostadsrättsföreningar, boende och bosparare i SBC ek för". SBC tillhandahåller kostnadseffektiva tjänster inom ekonomi, teknik och juridik för bostadsrättsföreningar och producerar nya bostadsrätter för alla skeden i livet. SBC har sju kontor runt om i landet med 270 anställda. 2008 var koncernens intäkter 390 mkr. Bolaget är noterat på NGM Equity.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (KSEK)

	Okt-dec		Jan-dec	Jan-dec
	2008	2007	2008	2007
Rörelsens intäkter m.m.				
Intäkter	68 746	158 909	389 896	422 099
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-81 911	-104 069	-526 411	-227 726
Personalkostnader	-39 990	-39 891	-167 095	-142 872
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 468	-1 157	-3 874	-2 978
Rörelseresultat (EBIT)	-54 623	13 792	-307 484	48 523
Resultat från finansiella investeringar				
Resultat från andelar i intressebolag	-872	-2 405	-872	-4 414
Ränteintäkter	646	441	5 058	3 342
Räntekostnader	-1 203	-503	-1 785	-863
Övriga finansiella poster	596	-197	-640	2 529
Resultat efter finansiella poster	-55 456	11 128	-305 723	49 117
Skatt på periodens resultat	6 085	800	82 085	-6 240
PERIODENS RESULTAT	-49 371	11 928	-223 638	42 877
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	-49 371	11 928	-223 638	42 877
Övrig information				
Resultat per aktie (SEK)*				
- Baserat på vägt genomsnitt av antalet utestående aktier före och efter utspädning	-9,20	2,29	-43,00	8,25
Antal utestående aktier (000)				
- Vägt genomsnitt under perioden	5 367	5 200	5 298	5 200
- I slutet av perioden före utspädning	5 200	5 200	5 200	5 200
- I slutet av perioden efter full utspädning	5 367	5 200	5 367	5 200

*) De utställda konvertiblerna innebär ingen utspädning av resultatet per aktie eftersom en konvertering till aktier skulle medföra ett förbättrat redovisat resultat per aktie vid förlust.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (KSEK)

	31 dec 2008	31 dec 2007
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	7 743	13 642
Finansiella anläggningstillgångar	166	922
Uppskjutna skattefordringar	73 700	4 496
Summa anläggningstillgångar	81 609	19 060
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Andelar bostadsrättsföreningar	68 394	628
Fastigheter, mark	294 454	284 516
Pågående arbeten	56 906	25 286
Kortfristiga fordringar	153 705	128 289
Kortfristiga placeringar	12 600	18 578
Likvida medel	19 693	192 004
Summa omsättningstillgångar	605 752	649 301
SUMMA TILLGÅNGAR	687 361	668 361
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	65 474	310 499
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskjutna skatteskulder	2 457	15 239
Räntebärande långfristiga skulder	306 713	220 824
Övriga avsättningar	299	299
Summa långfristiga skulder	309 469	236 362
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder kreditinstitut	0	0
Övriga kortfristiga skulder	312 418	121 500
Summa kortfristiga skulder	312 418	121 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	687 361	668 361
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Ställda säkerheter	37 000	37 000
Ansvarsförbindelser	169 163	252 771

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG (KSEK)

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl perio- dens resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Belopp vid årets ingång 2007	52 000	37 500	201 520	291 020
Resultatdisposition enl beslut vid årets bolagsstämma, utdelning			-23 400	-23 400
Periodens resultat			42 880	42 880
Belopp vid årets utgång 2007	52 000	37 500	221 000	310 500
Belopp vid årets ingång 2008	52 000	37 500	221 000	310 500
Resultatdisposition enl beslut vid årets bolagsstämma, utdelning			-23 400	-23 400
Överkursfond		2 012		2 012
Periodens resultat			-223 638	-223 638
Belopp vid årets utgång 2008	52 000	39 512	-26 038	65 474

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (KSEK)

	jan-dec 2008	jan-dec 2007
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-307 484	48 523
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	73 002	1 514
Erhållen ränta	5 058	5 871
Erlagd ränta	-2 425	-863
Betald inkomstskatt	1 324	-17 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-230 525	37 832
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/förskott från kunder	-160 911	-204 793
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	20 178	-18 311
Minskning(+)/ökning(-) av övriga fordringar och kortfristiga placeringar	-85 643	2 124
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder	-10 716	20 477
Minskning(-)/ökning(+) kortfristiga skulder	233 519	-27 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-234 098	-190 470
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	-464
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 470	-4 669
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	756	-919
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 714	-6 052
Finansieringsverksamheten		
Ökning av långfristiga lån	85 889	218 635
Inlösen av värdepapper	0	10 150
Överkursfond	2 012	0
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-23 400	-23 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	64 501	205 385
Periodens kassaflöde	-172 311	8 863
Likvida medel vid årets början	192 004	183 141
Likvida medel vid periodens slut	19 693	192 004

MODERBOLAGET (KSEK)

RESULTATRÄKNING	Okt-dec		Jan-dec	
	2008	2007	2008	2007
Rörelsens intäkter m.m.				
Intäkter	67 930	61 835	254 625	228 882
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-46 503	-21 607	-114 212	-77 319
Personalkostnader	-27 264	-36 353	-143 547	-128 720
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	-693	-500	-2 204	-1 870
Rörelseresultat (EBIT)	-6 530	3 375	-5 338	20 973
Resultat från finansiella investeringar				
Resultat från andelar i intressebolag	0	-592	0	-592
Resultat från andelar i dotterbolag	-22 000	0	-52 000	0
Ränteintäkter	310	139	3 245	2 741
Räntekostnader	-232	-80	-562	-159
Övriga finansiella poster	597	-196	-636	2 531
Resultat efter finansiella poster	-27 855	2 646	-55 291	25 494
Bokslutsdispositioner	11 829	8 185	11 829	8 185
Resultat före skatt	-16 026	10 831	-43 462	33 679
Skatt på periodens resultat	-3 226	-4 018	-3 207	-9 661
PERIODENS RESULTAT	-19 252	6 813	-46 669	24 018

BALANSRÄKNING	31 dec	31 dec
	2008	2007
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	6 821	10 862
Finansiella anläggningstillgångar	63 020	84 323
Summa anläggningstillgångar	69 841	95 185
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fastigheter, mark	0	11 670
Andelar i bostadsrättsföreningar	14	14
Kortfristiga fordringar	44 680	28 205
Kortfristiga placeringar	19 252	18 578
Likvida medel	10 766	76 138
Summa omsättningstillgångar	74 712	134 605
SUMMA TILLGÅNGAR	144 553	229 790

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital		
Aktiekapital	52 000	52 000
Övrigt tillskjutet kapital	42 900	42 900
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-25 748	75 179
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	69 152	170 079
<i>Obeskattade reserver</i>	0	11 829
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande långfristiga skulder	20 231	0
Summa långfristiga skulder	20 231	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	55 170	47 882
Summa kortfristiga skulder	55 170	47 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	144 553	229 790

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ansvarsförbindelser	122 634	293 263
---------------------	---------	---------

Intäkter och rörelseresultat per rörelsegren (ksek)

KSEK	Förvaltning	Projektutv	Övrigt	Eliminering	Koncernen
Okt-dec, 2008					
Externa intäkter	65 084	2 627	1 036	0	68 747
Interna intäkter	1 534	0	2 162	-3 696	0
Totala intäkter	66 618	2 627	3 198	-3 696	68 747
Av- och nedskrivningar	-100	-981	-387	0	-1 468
Övriga rörelsekostnader	-62 075	-67 544	4 023	3 696	-121 900
Rörelseresultat	4 443	-65 898	6 834	0	-54 621
Rörelsemarginal	6,7%	neg	neg		neg
Okt-dec, 2007					
Externa intäkter	59 276	98 778	855	0	158 909
Interna intäkter	0	0	1 704	-1 704	0
Totala intäkter	59 276	98 778	2 559	-1 704	158 909
Avskrivningar	-513	-574	-70	0	-1 157
Övriga rörelsekostnader	-49 512	-87 709	-8 443	1 704	-143 960
Rörelseresultat	9 251	10 495	-5 954	0	13 792
Rörelsemarginal	15,6%	10,6%	neg		8,7%
Helår, 2008					
Externa intäkter	245 793	142 143	1 961	0	389 897
Interna intäkter	3 844	0	6 735	-10 579	0
Totala intäkter	249 637	142 143	8 696	-10 579	389 897
Av- och nedskrivningar	-958	-1 670	-1 246	0	-3 874
Övriga rörelsekostnader	-213 224	-459 733	-31 130	10 579	-693 508
Rörelseresultat	35 455	-319 260	-23 680	0	-307 485
Rörelsemarginal	14,2%	neg	neg		neg
Helår, 2007					
Externa intäkter	220 500	199 115	2 485	0	422 100
Interna intäkter	0	0	5 900	-5 900	0
Totala intäkter	220 500	199 115	8 385	-5 900	422 100
Avskrivningar	-1 870	-855	-255	0	-2 980
Övriga rörelsekostnader	-182 845	-168 520	-25 130	5 900	-370 595
Rörelseresultat	35 785	29 740	-17 000	0	48 525
Rörelsemarginal	16,2%	14,9%	neg		11,5%