

Korrigerad version

Oväntade kostnader på 95 mkr tynger resultatet första kvartalet.

- Resultatet för första kvartalet påverkas negativt med 95 Mkr till följd av oväntade och exceptionella kostnadsökningar i bostadsprojektet Eolshäll i Mälardalen.
- Ledningen inom SBC Mark har setts över till följd av de oväntade kostnadsökningarna och ytterligare 16 mkr har kostnadsförts på kvartalet i form av personalutvecklings- och utredningskostnader.
- Intäkterna för första kvartalet uppgick till 191 (106) mkr
- Rörelseresultatet uppgick till -55 (19) mkr
- Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -117 (-81)mkr
- Soliditeten uppgick till 37 (58) procent

Affärsidé

SBCs 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

Marknaden

Oro på de finansiella marknaderna med dess följdverkningar väntas bromsa konjunkturen, även i Sverige. Hushållens ekonomi är i grunden stark och konsumtionen bedöms kunna öka snabbare redan nästan år enligt Sveriges Bygginstrumentindustri. BNP-tillväxten förväntas ligga på nivån 2,0 % för åren 2008 och 2009 jämfört med 2,6 % för 2007.

Bostadsrättsmarknaden växer fortsatt till följd av ombildningar och nyproduktion. När det gäller nyproduktionen väntas generellt en avmattning av tillväxttakten ske under 2008 och 2009 jämfört med år 2007. Efterfrågan på bostäder i storstadsregionerna bedöms dock som god till följd av inflyttning.

Prisutvecklingen på andrahandsmarknaden av bostadsrättslägenheter synes mattas av och plana ut. SBCs affärsområde Projektutveckling, som står för nyproduktionen av bostadsrätter, har idag ca 2 000 lägenheter i planerad produktionsportfölj. Projekten ligger företrädesvis i storstadsområdenas attraktiva lägen, där efterfrågan bedöms som fortsatt god. Fortsatt stort intresse för SBCs kommande projekt noteras.

Verksamheten inom affärsområdet Förvaltning är mindre känslig för konjunktursvängningar. Eftersom marknaden fortsätter växa i volym så ökar efterfrågan på förvaltningstjänster. Av dessa förväntas särskilt redovisningstjänster utsättas för ökad konkurrens. Detta kan komma att ske när revisionsplikten upphör för små företag, och i och med att revisionsbyråer ställer om delar av sin verksamhet mot redovisning. SBCs bedömning är dock att den helhetslösning som verksamheten erbjuder är mindre konkurrenskänslig eftersom detta erbjudande riktar sig mot att ta hand om bostadsrättsföreningarnas samlade förvaltningsbehov.

Omsättning och resultat

Koncernens intäkter uppgick för kvartalet till 191,3 (105,8) mkr. Resultatet efter skatt uppgick för kvartalet till -37,0 (19,8) mkr. Under kvartalet har försäljning gjorts av fastigheter med en omsättning på ca 120 mkr och med en samlad realisationsvinst på 53,0 (15,0) mkr.

Såväl intäkter som rörelseresultat varierar kraftigt mellan kvartalen och skilda år beroende på när fastighetsförsäljningar görs. Årets resultat påverkas av oväntade och exceptionella kostnadsökningar och därmed lägre vinst för ett pågående projekt. Perioden har belastats med tillkommande kostnader för pågående projekt på 95,0 mkr. Ledningen inom dotterbolaget SBC Mark har setts över till följd av den exceptionellt bristfälliga uppföljningen av projektet Eolshäll. Ytterligare 16mkr har kostnadsförts på kvartalet för att täcka personalutvecklings- och utredningskostnader till följd av Eolshällshändelserna. Vidare påverkas årets resultat för förvaltningsverksamheten positivt av högre överskott från redovisningsmedel.

Finansiell stabilitet

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar var vid årets början 210,6 (218,7) mkr och per 31 mars 2008 uppgick de till 147,6 (119,6) mkr. Dessutom finns en beviljad kredit för finansiering av markförvärv och byggnation på fastigheter på ytterligare ca 660 mkr, vilken ej tagits i anspråk. Koncernens investeringar under kvartalet uppgick till 1,6 (3,3) mkr.

Status i verksamheten

Affärsområde Förvaltning

SBCs strategi är att erbjuda bostadsrättsföreningar ett helhetskoncept med ekonomisk och teknisk förvaltning, ombyggnadsverksamhet och juridisk expertis. SBCs tjänster åt bostadsrättsföreningar

fortsätter att efterfrågas men konkurrensen på marknaden hårdnar. Förutsättningar för förvärv av förvaltningsuppdrag undersöks löpande. Förvaltningstjänster åt bostadsrättsföreningar omsatte under första kvartalet 61,3 (52,8) mkr. Arbetet med att utveckla effektiva arbetsprocesser och analysverktyg pågår. Kostnader härför har belastat periodens resultat.

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 till 12,4 (7,8) mkr för kvartalet. Omsättnings- och resultatökningen beror främst på högre överskott från redovisningsmedel jämfört med tidigare år.

Verksamhetsområde Projektutveckling

SBCs strategi att producera ungdomsboende, kvalitetsboende och trygghetsboende i attraktiva lägen har visat sig vara framgångsrik. Pågående bostadsproduktion, det vill säga under projektering och byggnation, omfattar cirka 900 lägenheter. I pågående projekt finns inga osålda lägenheter.

Intäkterna uppgår till 129,3 (52,7) mkr för kvartalet. Under kvartalet har försäljning gjorts av fastigheter med en samlad realisationsvinst på 53,0 (15,0) mkr. Såväl intäkter som rörelseresultat varierar kraftigt mellan kvartalen och skilda år beroende på när fastighetsförsäljningar görs. Årets resultat påverkas av oväntade och exceptionella kostnadsökningar och därmed lägre vinst för ett pågående projekt. Perioden har belastats med tillkommande kostnader för pågående projekt på 95,0 mkr. Ny ledning för verksamhetsområdet har tillsatts.

Risikfaktorer

För en beskrivning av risk- och osäkerhetsfaktorer, se senaste årsredovisning sidan 2.

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Redovisningsrådets rekommendation RR31 Delårsrapport för koncerner.

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 -- 2008-03-31

Intäkterna för kvartalet uppgick till 63,7 (54,5) mkr. Bolaget redovisar en förlust efter finansiella poster för kvartalet på -7,8 (7,1) mkr. Resultatförsämringen är hänförlig till de under kvartalet redovisade avvecklings- och utredningskostnaderna, 16 mkr.

Under perioden har investeringar skett med 0,3 (1,9) mkr. Moderbolagets likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick per den 31 mars 2008 till 87,0 mkr, en minskning med 34,8 mkr sedan årsskiftet 2006/2007.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Förutsättningar för koncernen för 2008

De långsiktiga förutsättningarna för verksamheten ser goda ut. Bedömningen är att det finns en fortsatt god efterfrågan på tjänster till bostadsrättsföreningar samt att ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter kommer att fortsätta. Den samlade effekten av gjorda räntehöjningar samt genomförda skatteförändringar kommer sannolikt endast marginellt att påverka efterfrågan på bostäder. Bostadspriserna har på vissa orter visat en mindre nedgång. Våra boendekoncept med lägenheter i attraktiva områden bedöms fortsättningsvis vara konkurrenskraftiga och relativt sett mindre känsliga för en prisnedgång.

Nästa rapporttillfälle

Delårsrapport 2008-08-22

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	2008-01-01 2008-03-31	2007-01-01 2007-03-31	2007-01-01 2007-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Intäkter	191 317	105 841	422 099
	191 317	105 841	422 099
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-191 047	-49 370	-227 726
Personalkostnader	-54 911	-36 675	-142 872
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-604	-455	-2 978
Rörelseresultat	-55 245	19 341	48 523
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i intressebolag	0	0	-4 414
Ränteintäkter	1 673	1 362	3 342
Räntekostnader	-147	-179	-863
Övriga finansiella poster	-766	2 182	2 529
Resultat efter finansiella poster	-54 485	22 706	49 117
Skatt på periodens resultat	17 451	-2 928	-6 240
PERIODENS RESULTAT	-37 034	19 778	42 877
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-37 034	19 778	42 877
DATA PER AKTIE	2008-01-01 2008-03-31	2007-01-01 2007-03-31	2007-01-01 2007-12-31
Periodens resultat tkr	-37 034	19 778	42 877
Antal aktier vid periodens utgång	5 200 000	5 200 000	5 200 000
Genomsnittligt antal aktier under perioden	5 200 000	5 200 000	5 200 000
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-7,12	3,80	8,25

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

2008-03-31

2007-03-31

2007-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar

Balanserade utvecklingsutgifter

0 1 946 0

0 1 946 0

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier och installationer

9 178 7 653 8 147

Byggnad

5 495 5 495 5 495

14 673 13 148 13 642

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag

0 2 175 0

Övriga andelar

922 3 922

Andra långfristiga värdepappersinnehav

0 10 150 0

922 12 328 922

Uppskjuten skattefordran

17 512 0 4 496

17 512 0 4 496

Summa anläggningstillgångar

33 107 27 422 19 060

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Andelar bostadsrättsföreningar

5 328 253 628

Fastigheter, mark

284 666 304 077 284 516

Pågående arbeten

33 188 16 907 25 286

323 182 321 237 310 430

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

14 747 9 891 35 537

Skattefordran

8 819 6 260 5 041

Övriga fordringar

166 678 9 945 41 140

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 912 39 550 46 571

240 156 65 646 128 289

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

17 764 15 862 18 578

17 764 15 862 18 578

Likvida medel

129 800 103 647 192 004

129 800 103 647 192 004

Summa omsättningstillgångar

710 902 506 392 649 301

SUMMA TILLGÅNGAR

744 009 533 814 668 361

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

2008-03-31

2007-03-31

2007-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	52 000	52 000	52 000
Övrigt tillskjutet kapital	37 500	37 500	37 500
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	183 965	221 300	220 999
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	273 465	310 800	310 499

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder	277 254	101 728	220 824
Uppskjutna skatteskulder	10 804	15 147	15 239
Övriga avsättningar	299	0	299
	288 357	116 875	236 362

Kortfristiga skulder

Räntebärande skulder kreditinstitut	0	30 315	0
Förskott från kunder	22 402	22 639	43 349
Leverantörsskulder	20 900	19 066	40 522
Skatteskulder	489	2 341	1 077
Övriga skulder	6 482	8 516	13 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 914	23 262	22 610
	182 187	106 139	121 500

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

744 009

533 814

668 361

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Belopp i tkr

2008-03-31

2007-03-31

2007-12-31

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	66 000	37 000	37 000
Spärrmedel	0	5 000	0
	66 000	42 000	37 000

Eventualförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	21 171	31 225	21 171
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag	0	5 271	0
Borgensförbindelser, övriga	217 495	454 281	217 495
Övriga åtaganden	14 105	1 539	14 105
	252 771	492 316	252 771

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2008-01-01 2008-03-31	2007-01-01 2007-03-31	2007-01-01 2007-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-55 245	19 341	48 523
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	604	455	1 514
	-54 641	19 796	50 037
Erhållen ränta	1 673	3 544	5 871
Erlagd ränta	-913	-179	-863
Betald inkomstskatt	-4 366	-9 452	-17 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-58 247	13 709	37 832
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/förskott från kunder	-33 699	-236 310	-204 793
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	20 790	7 335	-18 311
Minskning(+)/ökning(-) av övriga fordringar och kortfristiga placeringar	-128 065	137 772	2 124
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder	-19 622	-979	20 477
Minskning(-)/ökning(+) kortfristiga skulder	101 844	-2 258	-27 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-116 999	-80 731	-190 470
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	-1 204	-464
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 635	-2 083	-4 669
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	0	-919
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 635	-3 287	-6 052
Finansieringsverksamheten			
Ökning av långfristiga lån	56 430	99 240	218 635
Inlösen av värdepapper	0	0	10 150
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	0	0	-23 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	56 430	99 240	205 385
Periodens kassaflöde	-62 204	15 222	8 863
Likvida medel vid årets början	192 004	88 425	183 141
Likvida medel vid periodens slut	129 800	103 647	192 004

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Övr tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive perio- dens resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Belopp vid årets ingång 2007	52 000	37 500	201 522	291 022
Periodens resultat			19 778	19 778
Belopp vid periodens utgång 2007	52 000	37 500	221 300	310 800
Belopp vid årets ingång 2008	52 000	37 500	220 999	310 499
Periodens resultat			-37 034	-37 034
Belopp vid periodens utgång 2008	52 000	37 500	183 965	273 465

INTÄKTER OCH RÖRESELERESULTAT PER RÖRELSESEGREN

Belopp i tkr

	Förvaltning	Projektutv	Övrigt	Eliminering	Koncernen
Kvartal 1, 2008					
Externa intäkter	61 342	129 266	709	0	191 317
Interna intäkter	0	0	1 649	-1 649	0
Totala intäkter	61 342	129 266	2 358	-1 649	191 317
Avskrivningar	-348	-126	-47	0	-521
Övriga rörelsekostnader	-48 539	-175 975	-23 176	1 649	-246 041
Rörelseresultat	12 455	-46 835	-20 865	0	-55 245
Rörelsemarginal	20,3%	neg	neg		neg
Kvartal 1, 2007					
Externa intäkter	52 813	52 671	357	0	105 841
Interna intäkter	0	0	1 328	-1 328	0
Totala intäkter	52 813	52 671	1 685	-1 328	105 841
Avskrivningar	-292	-123	-40	0	-455
Övriga rörelsekostnader	-44 722	-36 788	-5 863	1 328	-86 045
Rörelseresultat	7 799	15 760	-4 218	0	19 341
Rörelsemarginal	14,8%	29,9%	neg		18,3%
Helår 2007					
Externa intäkter	220 499	199 117	2 483	0	422 099
Interna intäkter	0	0	5 900	-5 900	0
Totala intäkter	220 499	199 117	8 383	-5 900	422 099
Avskrivningar	-1 870	-853	-255	0	-2 978
Övriga rörelsekostnader	-182 845	-168 522	-25 131	5 900	-370 598
Rörelseresultat	35 784	29 742	-17 003	0	48 523
Rörelsemarginal	16,2%	14,9%	neg		11,5%

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

2008-01-01
2008-03-312007-01-01
2007-03-312007-01-01
2007-12-31**Rörelsens intäkter m.m.**

Intäkter

63 700
63 70054 498
54 498228 882
228 882**Rörelsens kostnader**

Övriga externa kostnader

-21 215

-18 207

-77 319

Personalkostnader

-49 791

-31 876

-128 720

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-395

-292

-1 870

Rörelseresultat**-7 701****4 123****20 973****Resultat från finansiella investeringar**

Resultat från andelar i koncernföretag

0

0

-592

Ränteintäkter

723

816

2 741

Räntekostnader

-36

-68

-159

Övriga finansiella poster

-765

2 183

2 531

Resultat efter finansiella poster**-7 779****7 054****25 494**

Bokslutsdispositioner

-2 302

0

8 185

-10 081**7 054****33 679**

Skatt på periodens resultat

0

-1 704

-9 661

PERIODENS RESULTAT**-10 081****5 350****24 018****MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr

2008-03-31

2007-03-31

2007-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

95 325

105 154

95 185

Omsättningstillgångar

141 803

173 781

134 605

SUMMA TILLGÅNGAR

237 128

278 935

229 790

Eget kapital och skulder

Eget kapital

159 998

176 871

170 079

Obeskattade reserver

11 829

20 014

11 829

Kortfristiga skulder

65 301

82 080

47 882

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

237 128

278 965

229 790

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten 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 25 april 2008

Lennart Hedquist
ordförande

Göran Andersson
styrelseledamot

Håkan Blomdahl
styrelseledamot

Bo Hård af Segerstad
styrelseledamot

Curt Källströmer
styrelseledamot

Susanna Marcus
styrelseledamot

Tomas Matsson
styrelseledamot

Anna Ter-Borch
styrelseledamot

Helena Skåntorp
VD och koncernchef

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.