

## Byggfel i ett av bostadsprojekten gav ökade kostnader

- Tillkommande kostnader för pågående projekt Eolshäll, belastar tredje kvartalet med drygt 110 Mkr.
- Nedskrivning av fastigheter har skett med 19 Mkr.
- Intäkterna för tredje kvartalet uppgick till 66 (71) Mkr, för perioden uppgick intäkterna till 321 (263) Mkr.
- Rörelseresultatet för tredje kvartalet uppgick till -136 (9) Mkr.
- Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -195 (-98) Mkr.
- Eget kapital per 30 september uppgick till 115 (299) Mkr och soliditeten uppgick till 16 (57) procent.

Koncernen	2008	2007
	jan-sep	jan-sep
Intäkter, Mkr	321	263
Rörelseresultat, Mkr	-253	35
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	-195	-98
Rörelsemarginal, %	neg	13
Avkastning på eget kapital, %	neg	10
Soliditet, %	16	57
Resultat per aktie, kr	neg	5,95
Antal medarbetare	231	208

### 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

Den kraftiga turbulensen på den globala finansmarknaden och dess följdverkningar i Sverige har påverkat utvecklingen på bostadsmarknaden negativt. Ett ökat antal varsel och en sjunkande sysselsättning på senare tid motverkar inte heller den bilden. Efterfrågan på nyproducerade lägenheter har minskat till följd av att hushållens förtroende för den ekonomiska utvecklingen sjunker. Hushållen har enligt undersökningar en förväntan på att bostadspriserna ska sjunka. Räntorna på bostadslånen har stigit under senare tid vilket även verkar återhållande på hushållens köpbeslut. Å andra sidan spår experter för närvarande billigare lån och rekommenderar hushållen att inte binda bostadslånen just nu.

När det gäller prisutvecklingen på andrahandsmarknaden av bostadsrätter så har den varit negativ i de tre storstadsområdena. Tendensen är enligt Mäklarstatistik fortsatt negativ. Det finns många objekt på marknaden och beslutstiderna är längre än tidigare. Fortsatt är det dock så att projektens lägen har stor betydelse för försäljningsmöjligheterna.

I Konjunkturinstitutets barometer för september månad karaktäriseras läget för byggindustrin som bra till följd av att orderläget fortfarande är starkt. Såväl orderingång som byggande har dock börjat minska och anbudspriserna har fallit något. Företagens förväntningar indikerar en fortsatt avmattning i byggsektorn de närmaste månaderna. Detta medför att prisbilden i de entreprenadupphandlingar som genomförs framåt i tiden kommer att bli mer gynnsam.

SBCs affärsområde Projektutveckling, som står för SBCs nyproduktion av bostadsrätter, har idag knappt 1 500 lägenheter i planerad produktionsportfölj samt knappt 500 lägenheter i samarbetsprojekt.

SBCs projekt ligger företrädesvis i storstadsområdenas attraktiva lägen där efterfrågan, särskilt på längre sikt, bedöms som stabil. Vår bedömning på kortare sikt är att försäljningstiden blir längre än tidigare. Vilka konsekvenser detta kommer att ha är beroende av hur prisutvecklingen och efterfrågan i dessa lägen ser ut samt när den förutsedda nedgången av byggproduktionskostnader kommer att falla i tiden.

Verksamheten inom affärsområdet Förvaltning är mindre känslig för konjunktursvängningar. I takt med att antalet bostadsrätter fortsätter att öka genom nyproduktion och genom ombildning ökar även behovet av förvaltningstjänster generellt sett. Under tredje kvartalet meddelade Stockholms stad att ombildningar i det kommunala beståndet i innerstaden avbryts. Ombildningar på den privata sidan berörs inte av detta. Fortsatt förväntas särskilt redovisningstjänster utsättas för ökad konkurrens när revisionsplikten upphör för små företag, vilket medför att revisionsbyråer ställer om delar av sin verksamhet mot redovisning.

SBCs bedömning är dock att den helhetslösning för bostadsrättsförvaltning, som SBC erbjuder, är mindre konkurrenskänslig eftersom det är ett fåtal aktörer på marknaden som kan ta hand om bostadsrättsföreningens samlade förvaltningsbehov.

### **Omsättning och resultat**

Koncernens intäkter uppgick för tredje kvartalet till 66 (71) Mkr och för perioden till 321 (263) mkr. Resultatet efter skatt uppgick för tredje kvartalet till -99 (6) Mkr och för perioden till -174 (31) mkr.

Redovisade värden för koncernens tillgångar provas 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 turbulensen på den internationella kreditmarknaden och den åtföljande kreditåttstramningen. Skillnaden i prisbildningen mellan säljare och köpare på fastighetsmarknaden tycks ha ökat. Mot bakgrund av detta har nedskrivningar i tredje kvartalet skett med 19 Mkr.

Såväl intäkter som rörelseresultat varierar kraftigt mellan kvartalen och skilda år beroende på när fastighetsförsäljningar görs. Under första kvartalet, tillika perioden, har försäljning gjorts av fastigheter med en omsättning på ca 120 Mkr och med en samlad vinst på 53 (19) Mkr.

Årets resultat påverkas av oväntade och exceptionella kostnadsökningar och därmed förlust på ett pågående projekt, Eolshäll i Mälarhöjden i Stockholm. Under första kvartalet har rörelseresultatet belastats med 95 Mkr avseende tillkommande kostnader för pågående projekt samt 16 Mkr avseende personalavvecklings- och utredningskostnader. Ytterligare 10 Mkr har kostnadsförts på andra kvartalet för att färdigställa bostadsprojektet. SBC har också under andra kvartalet konstaterat byggfel i bostadsprojektet Eolshäll. Under andra kvartalet har 40 Mkr reserverats avseende bedömda kostnader för att åtgärda fuktskador till följd av byggnadsfel i bostadsprojektet. De fortsatta utredningarna av projektet visar även på byggfel i ytterväggar m.m. som medför att ytterligare 110 Mkr reserverats i tredje kvartalet. Totalt har detta projekt belastat de tre första kvartalen med ca 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.

Utredning av projekt Eolshäll är nu avslutad och en rad åtgärder har redan vidtagits och åtgärder koncentreras nu på att slutföra projektet.

### **Finansiell ställning**

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar var vid årets början 211 (219) Mkr och per 30 september 2008 uppgick de till 72 (87) Mkr. Förhandlingar pågår om finansiering av framtida markförvärv och byggnation på fastighet. Koncernens investeringar under perioden uppgick till 4 (4) Mkr.

### **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 181 (161) Mkr. Intäkterna för tredje kvartalet uppgick till 60 (52) Mkr.

Arbetet med att utveckla effektiva arbetsprocesser och analysverktyg pågår. Kostnader härför belastar löpande resultatet.

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 tredje kvartalet till 14 (12) Mkr och för perioden 31 (27) Mkr.

#### *Projektutveckling*

SBCs strategi att producera ungdomsboende, kvalitetsboende och trygghetsboende i attraktiva lägen har visat sig vara framgångsrik. Pågående bostadsproduktion, det vill säga under detaljprojektering och byggnation, omfattar cirka 470 lägenheter, med ca en tredjedel i vart och ett av de tre storstadsområdena.

Intäkterna under perioden uppgår till 140 (100) Mkr. Intäkterna för tredje kvartalet uppgick till 6 (18) Mkr. Under första kvartalet har försäljning gjorts av fastigheter med en samlad realisationsvinst på 53 Mkr. Såväl intäkter som rörelseresultat varierar kraftigt mellan kvartalen och skilda år beroende på när fastighetsförsäljningar görs. Under tredje kvartalet har ingen fastighetsförsäljning genomförts.

#### **Riskfaktorer**

SBCs väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2007 års årsredovisning på sidorna 27-28. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

#### **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 -- 2008-09-30**

Intäkterna för perioden uppgick till 187 (167) Mkr. Intäkterna för tredje kvartalet uppgick till 62 (54) Mkr. Bolaget redovisar ett resultat efter finansiella poster för tredje kvartalet på 13 (11) Mkr.

Under perioden har investeringar skett med 3 (4) Mkr. Moderbolagets likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick per den 30 september 2008 till 71 Mkr.

#### **Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

#### **Notering av SBC-aktien**

Under tredje kvartalet har Finansinspektionen återkallat NGMs tillstånd att bedriva börsverksamhet. Detta innebär att samtliga noterade bolag på NGM Equity, däribland SBC, ska inom avvecklingsperiodens sex månader antingen noteras på annan lista eller avföras. Under avvecklingsperioden kommer handeln att fortsätta i SBCs aktier. SBC ska noteras på annan lista och vid SBCs styrelsemöte 23 oktober fattades beslut om SBC avser att söka om notering på OMX Nordiska Börs via First North.

#### **Långsiktiga förutsättningar för koncernen**

De långsiktiga förutsättningarna för verksamheten 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, trots ombildningsstoppet av kommunala hyresrätter i Stockholms innerstad.

När det gäller bostadsmarknaden finns idag en stor inflyttning i de tre storstadsregionerna där SBCs bostadsprojekt är belägna. I storstadsregionerna finns således ett bostadsunderskott som på längre sikt

talat för att den svaga efterfrågan på nyproducerade bostäder, som råder för tillfället, kommer att vända. Våra boendekoncept med lägenheter i attraktiva områden bedöms fortsättningsvis vara konkurrenskraftiga och relativt sett mindre känsliga för prisnedgångar.

### Årsstämma

Årsstämma för aktieägare i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) kommer att hållas onsdagen den 29 april 2009 kl 15.00 i Spårvagnshallarna, Birger Jarlsgatan 57A i Stockholm.

### Nästa rapporttillfälle

Bokslutskommuniké 20 februari 2009

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 24 oktober 2008

Lennart Hedquist  
ordförande

Göran Andersson  
styrelseledamot

Marianne Flink  
styrelseledamot

Curt Källströmer  
styrelseledamot

Mats-Olof Ljungqvist  
styrelseledamot

Susanna Marcus  
styrelseledamot

Tomas Matsson  
styrelseledamot

Anna Ter-Borch  
styrelseledamot

Helena Skåntorp  
VD och koncernchef

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

För ytterligare information hänvisas till:

Helena Skåntorp, VD och koncernchef  
Leif Carlsson, CFO

helena.skantorp@sbc.se 0708-18 39 07  
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 bospasare 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 250 anställda. 2007 var koncernens intäkter drygt 420 mkr. Bolaget är noterat på NGM Equity.

## **Revisors rapport avseende översiktlig granskning**

Vi har översiktligt granskat SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) bifogade finansiella rapporter per den 30 september 2008. Det är företagsledningen som har ansvaret för de finansiella rapporterna. Vårt ansvar är att uttala oss om dessa finansiella rapporter på grundval av vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningen har utförts i enlighet med standard för översiktlig granskning (SÖG) 2400 "Uppdrag att göra översiktlig granskning av finansiella rapporter". Detta innebär att vi har planerat och genomfört den översiktliga granskningen för att med en begränsad säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller väsentliga felaktigheter. En översiktlig granskning är i huvudsak begränsad till förfrågningar hos bolagets personal och analytisk granskning av finansiella uppgifter, och vårt bestyrkande grundar sig därmed på en begränsad säkerhet jämfört med en revision. Vi har inte utfört en revision och vårt uttalande är därmed inte baserat på en revision.

Det har inte kommit fram några omständigheter under vår översiktliga granskning som tyder på att de finansiella rapporterna inte ger en rättvisande bild i enlighet med de internationella redovisningsstandarderna IFRS.

2008-10-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg  
Auktoriserad revisor

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (KSEK)

	Juli-sept		Jan-sept		Jan-dec
	2008	2007	2008	2007	2007
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>					
Intäkter	65 716	70 564	321 150	263 190	422 099
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader	-152 266	-29 857	-425 850	-123 657	-227 726
Personalkostnader	-29 956	-30 757	-127 105	-102 981	-142 872
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-19 585	-650	-21 056	-1 821	-2 978
<b>Rörelseresultat (EBIT)</b>	<b>-136 091</b>	<b>9 300</b>	<b>-252 861</b>	<b>34 731</b>	<b>48 523</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>					
Resultat från andelar i intressebolag	0	-2 009	0	-2 009	-4 414
Ränteintäkter	1 679	1 300	4 412	2 901	3 342
Räntekostnader	779	-104	-582	-360	-863
Övriga finansiella poster	-1 236	942	-1 236	2 726	2 529
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-134 869</b>	<b>9 429</b>	<b>-250 267</b>	<b>37 989</b>	<b>49 117</b>
Skatt på periodens resultat	35 452	-3 244	76 000	-7 040	-6 240
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-99 417</b>	<b>6 185</b>	<b>-174 267</b>	<b>30 949</b>	<b>42 877</b>
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-99 417	6 185	-174 267	30 949	42 877
<b>Övrig information</b>					
Resultat per aktie (SEK)*					
- Baserat på vägt genomsnitt av antalet utestående aktier före och efter utspädning	-19,12	1,19	-33,51	5,95	8,25
Antal utestående aktier (000)					
- Vägt genomsnitt under perioden	5 367	5 200	5 274	5 200	5 200
- I slutet av perioden före utspädning	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200
- I slutet av perioden efter full utspädning	5 367	5 200	5 367	5 200	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)

	30 sept 2008	30 sept 2007	31 dec 2007
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	15 142	14 146	13 642
Finansiella anläggningstillgångar	923	169	922
Uppskjutna skattefordringar	76 295	0	4 496
Summa anläggningstillgångar	92 360	14 315	19 060
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Andelar bostadsrättsföreningar	20 127	78	628
Fastigheter, mark	294 445	306 166	284 516
Pågående arbeten	26 870	27 653	25 286
Kortfristiga fordringar	207 924	84 936	128 289
Kortfristiga placeringar	12 087	14 952	18 578
Likvida medel	59 718	72 221	192 004
Summa omsättningstillgångar	621 171	506 006	649 301
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>713 531</b>	<b>520 321</b>	<b>668 361</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	114 845	298 571	310 499
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjutna skatteskulder	11 058	15 774	15 239
Räntebärande långfristiga skulder	308 408	101 654	220 824
Övriga avsättningar	299	0	299
Summa långfristiga skulder	319 765	117 428	236 362
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder kreditinstitut	368	35 995	0
Övriga kortfristiga skulder	278 553	68 327	121 500
Summa kortfristiga skulder	278 921	104 322	121 500
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>713 531</b>	<b>520 321</b>	<b>668 361</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>			
Ställda säkerheter	37 000	42 000	37 000
Ansvarsförbindelser	198 921	498 802	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 periodens 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			-174 267	-174 267
Belopp vid periodens utgång 2008	52 000	39 512	23 333	114 845

**KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (KSEK)**

	jan-sept 2008	jan-sept 2007	jan-dec 2007
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-252 861	34 731	48 523
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	21 056	1 821	1 514
Erhållen ränta	4 412	5 627	5 871
Erlagd ränta	-1 818	-360	-863
Betald inkomstskatt	-15 023	-22 884	-17 213
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-244 234</b>	<b>18 935</b>	<b>37 832</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/förskott från kunder	-93 011	-255 049	-204 793
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	21 712	4 210	-18 311
Minskning(+)/ökning(-) av övriga fordringar och kortfristiga placeringar	-79 728	130 317	2 124
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder	-13 393	-1 341	20 477
Minskning(-)/ökning(+) kortfristiga skulder	214 078	4 513	-27 799
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-194 576</b>	<b>-98 415</b>	<b>-190 470</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	742	-464
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 906	-4 447	-4 669
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	0	-919
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 906</b>	<b>-3 705</b>	<b>-6 052</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning av långfristiga lån	87 584	99 166	218 635
Inlösen av värdepapper	0	10 150	10 150
Överkursfond	2 012	0	0
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-23 400	-23 400	-23 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>66 196</b>	<b>85 916</b>	<b>205 385</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-132 286</b>	<b>-16 204</b>	<b>8 863</b>
Likvida medel vid årets början	192 004	88 425	183 141
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>59 718</b>	<b>72 221</b>	<b>192 004</b>

## MODERBOLAGET (KSEK)

RESULTATRÄKNING	Juli-sept		Jan-sept		Jan-dec
	2008	2007	2008	2007	2007
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>					
Intäkter	61 580	53 911	186 695	167 047	228 882
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader	-21 899	-16 149	-67 709	-55 712	-77 319
Personalkostnader	-27 307	-28 952	-116 283	-92 367	-128 720
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	-30 556	-455	-31 511	-1 370	-1 870
<b>Rörelseresultat (EBIT)</b>	<b>-18 182</b>	<b>8 355</b>	<b>-28 808</b>	<b>17 598</b>	<b>20 973</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>					
Resultat från andelar i intressebolag	0	0	0	0	-592
Ränteintäkter	1 607	1 295	2 935	2 602	2 741
Räntekostnader	-287	-3	-330	-79	-159
Övriga finansiella poster	-190	942	-1 233	2 727	2 531
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-17 052</b>	<b>10 589</b>	<b>-27 436</b>	<b>22 848</b>	<b>25 494</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	8 185
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-17 052</b>	<b>10 589</b>	<b>-27 436</b>	<b>22 848</b>	<b>33 679</b>
Skatt på periodens resultat	0	-3 282	19	-5 643	-9 661
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-17 052</b>	<b>7 307</b>	<b>-27 417</b>	<b>17 205</b>	<b>24 018</b>
	<b>30 sept</b>		<b>30 sept</b>		<b>31 dec</b>
	<b>2008</b>		<b>2007</b>		<b>2007</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>					
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<i>Anläggningstillgångar</i>					
Materiella anläggningstillgångar	12 062		11 157		10 862
Finansiella anläggningstillgångar	54 323		84 915		84 323
Summa anläggningstillgångar	66 385		96 072		95 185
<i>Omsättningstillgångar</i>					
Fastigheter, mark	11 670		5 011		11 670
Andelar i bostadsrättsföreningar	14		19		14
Kortfristiga fordringar	64 391		30 499		28 205
Kortfristiga placeringar	57 683		66 574		18 578
Likvida medel	13 520		20 464		76 138
Summa omsättningstillgångar	147 278		122 567		134 605
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>213 663</b>		<b>218 639</b>		<b>229 790</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>					
Aktiekapital	52 000		52 000		52 000
Övrigt tillskjutet kapital	42 900		42 900		42 900
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	24 362		70 426		75 179
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	119 262		165 326		170 079
<i>Obeskattade reserver</i>	11 829		20 014		11 829
<i>Långfristiga skulder</i>					
Räntebärande långfristiga skulder	20 231		0		0
Summa långfristiga skulder	20 231		0		0
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Räntebärande skulder kreditinstitut	0		0		0
Övriga kortfristiga skulder	62 341		33 299		47 882
Summa kortfristiga skulder	62 341		33 299		47 882
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>213 663</b>		<b>218 639</b>		<b>229 790</b>

## Intäkter och rörelseresultat per rörelsegrän (ksek)

KSEK	Förvaltning	Projektutv	Övrigt	Eliminering	Koncernen
<b>Juli-sept, 2008</b>					
Externa intäkter	60 374	5 781	-440	0	65 715
Interna intäkter	2 310	-1 680	-662	32	0
Totala intäkter	62 684	4 101	-1 102	32	65 715
Av- och nedskrivningar	-78	-18 744	-759	0	-19 581
Övriga rörelsekostnader	-48 739	-132 274	-1 178	-32	-182 223
Rörelseresultat	13 867	-146 917	-3 039	0	-136 089
Rörelsemarginal	22,1%	neg	neg		neg
<b>Juli-sept, 2007</b>					
Externa intäkter	51 864	18 091	609	0	70 564
Interna intäkter	0	0	1 438	-1 438	0
Totala intäkter	51 864	18 091	2 047	-1 438	70 564
Avskrivningar	-419	-126	-105	0	-650
Övriga rörelsekostnader	-39 371	-17 906	-4 775	1 438	-60 614
Rörelseresultat	12 074	59	-2 833	0	9 300
Rörelsemarginal	23,3%	0,3%	neg		13,2%
<b>Jan-sept, 2008</b>					
Externa intäkter	180 709	139 516	925	0	321 150
Interna intäkter	2 310	0	4 573	-6 883	0
Totala intäkter	183 019	139 516	5 498	-6 883	321 150
Av- och nedskrivningar	-858	-19 339	-859	0	-21 056
Övriga rörelsekostnader	-151 149	-373 539	-35 153	6 883	-552 958
Rörelseresultat	31 012	-253 362	-30 514	0	-252 864
Rörelsemarginal	16,9%	neg	neg		-78,7%
<b>Jan-sept, 2007</b>					
Externa intäkter	161 223	100 339	1 628	0	263 190
Interna intäkter	0	0	4 196	-4 196	0
Totala intäkter	161 223	100 339	5 824	-4 196	263 190
Avskrivningar	-1 357	-279	-185	0	-1 821
Övriga rörelsekostnader	-133 333	-80 813	-16 688	4 196	-226 638
Rörelseresultat	26 533	19 247	-11 049	0	34 731
Rörelsemarginal	16,5%	19,2%	neg		13,2%
<b>Jan-dec, 2007</b>					
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%