

Nya SBC på plats med tjänster i fokus

- Intäkterna för perioden jan-dec 2009 uppgick till 253 (248) mkr.*
- Rörelseresultatet för perioden jan-dec 2009 uppgick till -20 (-13) mkr, varav -8 mkr är hänförliga till bedömda effekter av försäljningen av merparten av SBC Mark som genomförs 2010.*
- Resultatet 2009, inklusive verksamhet till försäljning, uppgick till -88 (-224) mkr, varav -66 mkr är hänförliga till bedömda effekter av försäljningen av merparten av SBC Mark som genomförs 2010. Resultatet per aktie under jan-dec 2009 uppgick till -8:76 (-43:00) kr.
- Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -64 (5) mkr.*
- Eget kapital per 31 december 2009 uppgick till 73 (65) mkr och soliditeten uppgick till 12 (10) procent. Under andra kvartalet erhöles nyemissionslikvid om netto 96 mkr.
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för 2009. Ingen utdelning lämnades för 2008.
- Styrelsen har till följd av renodlingen mot förvaltningstjänster, genom avyttringen av merparten av SBC Mark, reviderat de finansiella målen. Nuvarande VD Helena Skåntorp och CFO Leif Carlsson har valt att lämna SBC under 2010 som ett led i att undvika dubbla ledningsfunktioner. Processen med att tillsätta en ny ledning har inletts.

*Enligt IFRS 5 redovisas dotterbolaget SBC Mark AB (affärsområde Projektutveckling) som verksamhet till försäljning och säredovisas i resultat- och balansräkningen. Markerade nyckeltal gäller kvarvarande verksamheter. Jämförelsetalen är omräknade. Övriga nyckeltal gäller för totala koncernen.

Koncernen	2009 okt-dec	2008 okt-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Intäkter, mkr*	64	66	253	248
Rörelseresultat, mkr*	-13	-14	-20	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr*	42	31	-64	5
Rörelsemarginal, %*	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	12	10	12	10
Resultat per aktie, sek	-5:37	-9:49	-8:76	-43:00
Antal medarbetare vid periodens slut	239	263	239	263

VD HAR ORDET...

2009 var ett historiskt år då fundamentala förändringar inleddes för SBC. Under början av året lades de strategiska riktlinjerna upp för det nya SBC vilka nu är på plats. Avyttringen av projektutvecklingsverksamheten tog, till följd av marknadsläget, längre tid än vad vi hade förväntat oss. Vi har nu kunnat fullfölja vår planerade renodling för att bli ett konsultbolag med fokus på förvaltningstjänster för bostadsrättsföreningar. I början av 2010 har vi avyttrat huvuddelen av

projektverksamheten genom överlåtelsen till det med JM gemensamägda bolaget SBC Bo och slutförande pågår av försäljningen av två projekt i Göteborgs kommun till Skanska.

Årsresultatet för 2009 med en förlust på 88 mkr är naturligtvis inte tillfredsställande och beror i huvudsak på avyttringen av SBC Mark. Vad som dock känns bra är att vi efter den genomförda renodlingen har skapat ett SBC med påtagligt

minskad skuldsättning och lägre riskexponering med förutsättningar för stabila finanser och positivt kassaflöde. Detta ger våra förvaltningskunder ett än mer stabilt SBC med ökade resurser att utveckla tjänster för att möta deras behov.

Parallellt med renodlingen har vi inom SBC under året arbetat med att förbättra vårt erbjudande av ekonomi-, teknik- och juridiktjänster samt reducerat våra kostnader. Det är därför glädjande att vår kärnverksamhet Förvaltning uppvisar en stabil utveckling med högre tillväxt än marknaden. Vi har kontinuerligt lanserat nya tjänster och vidareutvecklat vårt uppskattade webbaserade kundsystem "Vår Brf". Lanseringar av nya tjänster kommer fortsatt att vara i fokus under 2010. Vår nya organisation inom Förvaltning har under året successivt kommit på plats vilket vi nu väntar oss kunna se positiva effekter av, på såväl resultat som kundnöjdhet.

Den försiktiga återhämtning på bostadsrättsmarknaden vi såg under hösten har förstärkts och marknaden ser ljusare ut 2010. Jag konstaterar att marknaden är fortsatt fragmenterad med en blandning av stora rikstäckande aktörer kompletterat med mindre lokala aktörer. Med en sådan marknadsbild ser vi framför oss att en konsolidering skulle främja utvecklingen för kunderna. Det nya SBC är redo att driva och leda utvecklingen på marknaden. Vi har nu skapat förutsättningar för en stark plattform, såväl finansiellt som organisatoriskt, som kombinerat med vår breda kundbas och våra långa kundrelationer ger oss ökad möjlighet till lönsam tillväxt och stabila finanser.

SBC fortsätter därmed den spännande utvecklingen som det mest kompletta kunskaps- och tjänsteföretaget inom bostadsrättsförvaltning.

Helena Skåntorp
VD och koncernchef

DET HÄR ÄR SBC

- SBCs strategi är att erbjuda bostadsrättsföreningar ett helhetskoncept med såväl ekonomisk som teknisk förvaltning, ombyggnadsverksamhet och juridisk expertis.

MARKNAD

Marknaden för förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar omfattar en mängd olika tjänster såsom ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och projektledning samt juridisk rådgivning. Marknaden påverkas framförallt av tillväxten av nya bostadsrättsföreningar men också av aktiviteten och prisutvecklingen på befintliga bostadsrätter. Därutöver inverkar även det allmänna konjunkturläget, ränte- och kreditmarknaden, den politiska agendan samt demografiska förändringar.

Under 2009 inleddes en återhämtning i svensk ekonomi med en stark efterfrågan på bostadsrätter från och med andra kvartalet. Bostadsrättspriserna steg i genomsnitt i landet med 20 procent under året framförallt under andra halvåret i spåren av Riksbankens successiva räntesänkningar.

Även bostadsbyggandet ökade under hösten efter en svag inledning under första halvåret. Boverkets bedömning är att antalet påbörjade bostadsrättslägenheter 2009 kommer uppgå till knappt 3 000 stycken, den lägsta nivån på tio år. Under 2010 väntas bostadsbyggandet öka till 5 000 bostadsrättslägenheter.

Enligt Konjunkturinstitutet bedöms tillväxten i den svenska ekonomin öka successivt under 2010 och 2011. Räntehöjningar från Riksbanken kan därmed väntas, vilket sannolikt kan komma att dämpa prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden.

Ombildningarna till bostadsrättsföreningar avtog under 2009 jämfört med tidigare år. SBC förväntar sig en låg nivå av ombildningar under 2010.

Utöver de förbättrade utsikterna såväl på andrahandsmarknaden som för nyproduktion, vilka ökar efterfrågan på tjänster inom bostadsrättsförvaltning så är det även andra faktorer som driver efterfrågan

på våra tjänster. De viktigaste är det stora förmögenhetsvärdet som bostadsrätten utgör för ägaren, den minskade viljan att lägga tid på föreningsarbete samt att bostadsrätten är en komplex juridisk boendeform. Dessa faktorer skapar sammantaget en stadig efterfrågan på extern professionell hjälp att förvalta och utveckla värdet i bostadsrättsföreningar.

SBC upplever att efterfrågan på tjänster till bostadsrättsföreningar är stabil. Ränteläget innebär också ett gynnsamt tillfälle för likvida föreningar att investera i fastigheten i form av ombyggnationer och reparationer, bland annat för att uppnå mer kostnadseffektiv drift.

SBC bedömer att konkurrenssituationen på tjänstemarknaden för bostadsrättsföreningar är oförändrad.

SBC FÖRVALTNING

Förvaltningstjänster åt bostadsrättsföreningar omsatte under fjärde kvartalet 63 (67) mkr och under helåret 253 (250) mkr. Intäkterna steg under året med 1,4 procent även om de sjönk med 5,1 procent under fjärde kvartalet. Uppgången är främst relaterad till ökad efterfrågan av tjänster inom ekonomisk och teknisk förvaltning. Minskningen under kvartalet är främst relaterad till ett avsevärt minskat överskott från redovisningsmedel men också en lägre efterfrågan på tjänster i samband med ombildning till bostadsrättsförening.

Intäktsutvecklingen från årsavtal inom Ekonomisk Förvaltning är fortsatt stabil, såväl genom prisutveckling som ökad uppdragsvolym. Inom verksamhetsområdet Teknik är efterfrågan fortsatt hög, främst på projektuppdragsidan. Inom verksamhetsområdet Juridik ligger intäkterna på löpande uppdrag på samma nivå som motsvarande period föregående år.

Resultatet från verksamheten under fjärde kvartalet uppgick till 5 (4) mkr och under helåret till 24 (35) mkr. De kraftfulla åtgärder för att förbättra kunderbjudandet som genomförts under 2009 har löpt enligt plan och har förbättrat lönsamheten. Engångskostnader till följd av detta var 9 (-) mkr under helåret och 2 (-) mkr under fjärde kvartalet. Resultatförbättringen till följd av de genomförda åtgärderna har nu fått fullt genomslag.

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.

Som en del av vidareutvecklingen av helhetserbjudandet till SBCs kunder har Förvaltningen under året paketerat sina erbjudanden inom Teknisk förvaltning och lanserat ett antal nya tjänster till marknaden, bland annat "Mätdata". Tjänsten ger föreningen möjlighet att fördela ut gemensamma boendekostnader efter hur de boende i praktiken konsumerar exempelvis vatten och el, istället för att göra det på schablonmässiga grunder. SBC erbjuder kunderna nu även en "Felanmälantjänst" som innebär att SBCs kundtjänst kan hantera samtliga driftsstörningar i fastigheten. Kunden rapporterar till SBCs kundtjänst oavsett störning. SBC säkerställer därefter att åtgärder utförs och återrapporterar till kunden. Detta medför en betydligt enklare hantering för de boende och ger en ökad kontroll att åtgärder utförs.

Efter de omfattande strukturella förändringarna inom Förvaltningen kommer verksamheten nu, öka den systematiska bearbetningen av marknaden samt förbättra processerna i syfte att ytterligare höja kvaliteten i kundleveranserna.

ÖVRIG VERKSAMHET

Övrig verksamhet avser både intäkter för utförda administrativa tjänster och del av koncern-gemensamma kostnader som ej utfördas på operativ verksamhet. Verksamheten visade under fjärde kvartalet ett rörelseresultat om -16 (-3) mkr och under helåret om -36 (-24) mkr. Resultat efter skatt har påverkats av att koncernbidrag lämnats till SBC Mark (verksamhet till försäljning) och därmed uppkommer en skatteintäkt 63 mkr i moderbolaget samt motsvarande skattekostnad i SBC Mark. Rörelseresultatet har även belastats av konsultinsatser till följd av avyttringsprocessen om cirka 8 mkr. Se även "Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång".

VERKSAMHET TILL FÖRSÄLJNING

Processen att sälja dotterbolaget SBC Mark AB (Projektutveckling) beräknas vara avslutad under första halvåret 2010. Se även "Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång".

Intäkterna inom SBC Mark under fjärde kvartalet uppgick till 1 (-5) mkr och under helåret till 11 (142) mkr. Rörelseresultatet uppgick under fjärde

kvartalet till -139 (-48) mkr och under helåret till -165 (-302) mkr. Försäljningen av byggprojektet Sällheten 1 vid Hornsbergs Strand under andra kvartalet påverkade helåret med en positiv likviditetseffekt om 24 mkr och en lägre skuldsättning, men medförde en negativ resultatseffekt om 11 mkr. Resultatet under helåret belastades med 3 mkr i uppsägningskostnader.

Inom projektet Fotö i Göteborgs skärgård har 20 av de 21 lägenheterna sålts. Inflyttning har skett i bostadsprojektet i Eolshäll under första kvartalet 2010. Samtliga kostnader för projektet har belastat åren 2007-2009. Av de 23 lägenheter SBC köpte tillbaka, efter att byggfelen i projektet upptäcktes, har 19 sålts. De rättsliga åtgärderna gentemot tidigare ansvariga inom SBC Mark och tidigare entreprenörer fortlöper.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Koncernens intäkter uppgick under fjärde kvartalet till 64 (66) mkr och under helåret till 253 (248) mkr. Rörelseresultatet uppgick under fjärde kvartalet till -13 (-14) mkr och under helåret till -20 (-13) mkr. Resultatet efter skatt för kvarvarande verksamhet uppgick under kvartalet till 53 (-14) mkr och resultatet per aktie för kvarvarande verksamhet till 4:28 (-2:68) kr. Under helåret uppgick resultatet efter skatt för kvarvarande verksamhet till 46 (-12) mkr och resultatet per aktie till 4:62 (-2:27) kr. Det positiva resultatet efter skatt för kvarvarande verksamhet förklaras av att koncernbidrag lämnats till SBC Mark (verksamhet till försäljning) och därmed uppkommer en skatteintäkt 63 mkr i moderbolaget samt motsvarande skattekostnad i SBC Mark.

SBCs Förvaltningsverksamhet är mycket ringa påverkad av säsongsvariationer eftersom en stor del av fakturerade intäkter baseras på årsvisa kontrakt. En viss effekt av semesterperioder kan noteras.

Inom verksamheten till försäljning varierar såväl intäkter som rörelseresultat kraftigt mellan kvartalen och skilda år beroende på när fastighets-transaktioner görs.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Moderbolagets försäljning till dotterföretagen uppgick under helåret till 8 (7) mkr och under fjärde kvartalet till 2 (1) mkr. Försäljningen omfattade administrativa tjänster samt hyresdebiteringar. Inköp från dotterföretag uppgick under helåret till 5 (4) mkr och under kvartalet till 1 (-6) mkr, främst

administrativa tjänster. Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Moderbolaget har sålt tjänster för 2 (2) mkr till huvudägaren SBC ek för under helåret och för 1 (2) mkr under fjärde kvartalet. För 2009 avses enbart administrativa tjänster. Dotterbolaget SBC Mark AB har sålt administrativa tjänster till SBC ek för, uppgående till 2 (2) mkr under helåret samt 1 (-) mkr under fjärde kvartalet. Några inköp har ej skett. Samma debiteringsprinciper har tillämpats som ovan.

FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 13 (-40) mkr under fjärde kvartalet och till -46 (-234) mkr under helåret. Kassaflödet från kvarvarande verksamhet uppgick till 42 (31) mkr under fjärde kvartalet och till -64 (5) mkr under helåret. Kassaflödet under helåret har påverkats av Eolshäll, avseende inköp av lägenheter för cirka 22 mkr samt det pågående färdigställandet av projektet för cirka 135 mkr.

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar var 21 (30) mkr per den 31 december 2009. Koncernen har en checkkredit på 75 mkr som löper till och med sista april 2010. Krediten sätts ned i takt med att betalning erhålls för pantsatta lägenheter i Eolshäll. Likvider för sålda lägenheter Eolshäll har under 2010 erhållits med 58 mkr.

Koncernens investeringar under helåret uppgick till 2 (3) mkr. Inga investeringar gjordes under fjärde kvartalet.

Koncernens soliditet den 31 december 2009 uppgick till 12 (10) procent.

Se även "Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång".

RISKAKTORER

SBCs väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Årsredovisningen 2008 på sidorna 7-8. Utöver den allmänna finansiella oron bedöms inga nya väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer ha tillkommit.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet och aktiviteter består i huvudsak av segment Förvaltning. Den mindre delen

Övrig verksamhet avser administrativa tjänster och koncerngemensamma funktioner vilka ej utfördelas på operativ enhet. Intäkterna under fjärde kvartalet uppgick till 66 (68) mkr och under helåret till 260 (255) mkr. Bolaget redovisar ett rörelseresultat under fjärde kvartalet om -11 (-7) mkr och -13 (-5) mkr under helåret. Moderbolagets resultat efter finansiella poster var under 2009 en förlust på 157 mkr till följd av nedskrivningar av andelar i dotterbolag -146 mkr.

Under kvartalet har investeringar skett med 0 (1) mkr och under helåret med 2 (4) mkr. Moderbolagets likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick per den 31 december 2009 till 21 (30) mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Efter rapportperiodens utgång har merparten av affärsområdet Projektutveckling överlåtits till ett av JM och SBC gemensamt bolag, SBC Bo, där JM är majoritetsägare och står för all finansiell risk. Separat avyttring av projekten Fiskebäck och Johanneberg i Göteborgs kommun till Skanska pågår och är planerat att vara slutförd under första halvåret.

Resultateffekterna av avyttringarna uppgår till -66 mkr och har belastat 2009 års resultat. Affärerna väntas leda till att soliditeten stärks och skuldsättningen sänks samtidigt som positivt kassaflöde uppnås i koncernen. Mer information om effekterna av avyttringarna kommer att publiceras senast i samband med årsstämman.

Nuvarande VD Helena Skåntorp och CFO Leif Carlsson har valt att lämna SBC under 2010 till följd av renodlingen och som ett led i att undvika dubbla ledningsfunktioner. Samordningen av ledningsfunktionerna bedöms ge en årlig besparing om 10 Mkr från 2011. Processen med att tillsätta en ny ledning har inletts.

FINANSIELLA MÅL

Finansiella mål efter den genomförda renodlingen är:

- Rörelsemarginal om minst 10% (tidigare 15%) över en konjunkturcykel.
- Dubblerad omsättning till 2015.

Det tidigare avkastningsmålet på eget kapital om 20% över en konjunkturcykel samt soliditetsmålet om 35% utgår.

UTSIKTER

De långsiktiga förutsättningarna för förvaltningsverksamheten ser goda ut. Vår bedömning är att det finns en fortsatt stabil efterfrågan på tjänster till bostadsrättsföreningar. Den totala marknadsvolymen bedöms öka något under 2010. Aktuella räntenivåer kan komma att påverka resultatet från redovisningsmedel.

Genom ett mer målmedvetet uppträdande på marknaden ska marknadsandelarna öka liksom merförsäljningen till befintliga kunder. Ökningen bedöms främst ske inom området teknisk förvaltning samt projekt- och bygglledning i samband med ombyggnationer.

Tjänstemarknaden för bostadsrättsföreningar är fragmenterad. Närmare 50 procent av marknaden uppskattas vara förvaltade av mindre aktörer. Få av dessa har tjänsterna till föreningar som sin kärnverksamhet. SBC undersöker därför löpande förutsättningarna för förvärv för att stärka sin marknadsposition och få utväxling av SBCs strukturella stordriftsfördelar.

SBC lämnar ingen finansiell prognos.

KALENDARIUM

9 mars 2010

Årsredovisning 2009 publiceras på hemsidan

23 mars 2010 kl 16.00

Årsstämma i Spårvagnshallarna Stockholm

29 april 2010

Delårsrapport jan-mars 2010

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 26 februari 2010

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

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

För ytterligare information hänvisas till:

Helena Skåntorp, VD och koncernchef
Leif Carlsson, CFO

helena.skantorp@sbc.se
leif.carlsson@sbc.se

0708-18 39 07
0730-74 50 64

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ)
Besöksadress: Vasagatan 7
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 bostadsparare 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 sex kontor runt om i landet med 239 anställda. 2009 var koncernens intäkter 253 mkr. Bolaget är noterat på NGM Equity.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Moderbolagets rapportering är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) samt RFR 2.2, redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med de som tillämpades i årsredovisningen för 2008 och redovisades där på sidorna 20-24.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

I samband med den pågående avyttringen av SBC Mark tillämpar SBC IFRS 5 – *“Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter”*. Den 4 februari 2009 meddelades beslutet om att inleda en försäljningsprocess av SBC Mark, omklassificeringstidpunkt är därmed den 4 februari. Som en konsekvens av detta upphör bolaget att skriva av på anläggningstillgångar som ingår i verksamhet som innehas för försäljning. Värdering sker av verksamheten till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. SBC Marks nettoresultat redovisas på separat rad i resultaträkningen, *“Periodens resultat verksamhet till försäljning”*. I balansräkningen sker särredovisning av tillgångar och skulder knutna till verksamhet till försäljning per omklassificeringstidpunkten. Jämförelseperioden är omräknade i enlighet med IFRS 5.

De nya IFRS-regler och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2009 har tagits i beaktande av SBC beträffande IAS 1, IFRS 8 samt IAS 23.

IAS 1 – *“Utformning av finansiella rapporter”* Ändringen medför bland annat att redovisade intäkter och kostnader enbart redovisas i en räkning inklusive en rapport över totalresultatet. Således kommer uppställningen över förändringar i eget kapital endast att innehålla detaljer avseende ägartransaktioner. SBC har samtidigt valt att behålla de gamla benämningarna på de finansiella rapporterna.

IFRS 8 – *“Rörelsesegment”*

Den nya standarden kräver att segmentsinformationen presenteras på det sätt som används av ledande befattningshavare i den interna rapporteringen. Baserat på SBCs organisation pågående avyttring av SBC Mark presenteras segmenten enligt följande: SBC Förvaltning, Övrigt samt Projektutveckling. Jämförelsetalen är även omräknade enligt dessa segment.

IAS 23 – *“Lånekostnader”*

Ändringen kräver att lånekostnader i samband med produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk måste aktiveras som en del av anskaffningsvärdet av tillgången. SBC tillämpar sedan tidigare aktiveringen av lånekostnader löpande inom SBC Marks projekt varvid ändringen inte har någon påverkan på SBCs redovisning.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (KSEK)

	Okt-dec 2009	2008	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008
Rörelsens intäkter				
Intäkter	63 854	66 119	253 302	247 753
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-44 713	-46 788	-126 350	-114 527
Personalkostnader	-31 863	-31 544	-144 415	-143 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-610	-1 421	-2 453	-2 738
Rörelseresultat (EBIT)	-13 332	-13 634	-19 916	-12 733
Resultat från finansiella investeringar				
Ränteintäkter	27	349	73	3 285
Räntekostnader	-343	-142	-944	-562
Övriga finansiella poster	-78	597	158	-636
Resultat efter finansiella poster	-13 726	-12 830	-20 629	-10 646
Skatt på periodens resultat	67 037	-1 097	67 063	-1 171
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	53 311	-13 927	46 434	-11 817
Periodens resultat verksamhet till försäljning	-120 329	-35 444	-134 550	-211 821
PERIODENS RESULTAT	-67 018	-49 371	-88 116	-223 638
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-67 018	-49 371	-88 116	-223 638
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	-67 018	-49 371	-88 116	-223 638
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	-67 018	-49 371	-88 116	-223 638
Övrig information				
Resultat per aktie*, räknat på resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare under perioden (uttryckt i kr per aktie), och baserat på vägt genomsnitt av antalet aktier före och efter utspädning:				
- Kvarvarande verksamhet	4,28	-2,68	4,62	-2,27
- Verksamhet till försäljning	-9,64	-6,81	-13,38	-40,73
- Totalt	-5,37	-9,49	-8,76	-43,00
Antal utestående aktier (000)				
- Vägt genomsnitt under perioden före utspädning	12 480	5 200	10 053	5 200
- Vägt genomsnitt under perioden efter utspädning	12 647	5 367	10 220	5 298
- I slutet av perioden före utspädning	12 480	5 200	12 480	5 200
- I slutet av perioden efter full utspädning	12 647	5 367	12 647	5 367

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (KSEK)

	31 dec 2009	31 dec 2008
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	4 656	6 821
Finansiella anläggningstillgångar	3	3
Uppskjutna skattefordringar	75 794	8 728
Summa anläggningstillgångar	80 453	15 552
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Andelar bostadsrättsföreningar	14	14
Kortfristiga fordringar	21 889	30 828
Kortfristiga placeringar	-	12 600
Likvida medel	20 699	17 418
Tillgångar hänförliga till verksamhet till försäljning	466 762	610 949
Summa omsättningstillgångar	509 364	671 809
SUMMA TILLGÅNGAR	589 817	687 361
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	73 457	65 473
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande långfristiga skulder	13 874	13 873
Uppskjutna skatteskulder	293	-
Summa långfristiga skulder	14 167	13 873
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	91 606	40 306
Skulder hänförliga till verksamhet till försäljning	410 587	567 709
Summa kortfristiga skulder	502 193	608 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	589 817	687 361
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Ställda säkerheter	327 232	315 188
Ansvarsförbindelser	133 832	169 163

Ökningen i ställda säkerheter avser främst pantsatta andelar i Brf Eolshäll.

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (KSEK)

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl perio- dens resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående balans per 1 januari 2008	52 000	37 500	220 999	310 499
Eget kapitalandel av konvertibelprogram		2 012		2 012
Summa totalresultat för perioden			-223 638	-223 638
Resultatdisposition enligt beslut vid årets årsstämma, utdelning *)			-23 400	-23 400
Utgående balans per 31 dec 2008	52 000	39 512	-26 039	65 473
*) 5 200 000 aktier à 4,50 kr/aktie				
Ingående balans per 1 januari 2009	52 000	39 512	-26 039	65 473
Nyemission	72 800	23 300		96 100
Summa totalresultat för perioden			-88 116	-88 116
Utgående balans per 31 dec 2009	124 800	62 812	-114 155	73 457

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (KSEK)

	jan-dec 2009	jan-dec 2008
Löpande verksamheten		
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-67 584	-230 525
- Förändringar i rörelsekapital	21 547	-3 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-46 037	-234 098
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, netto	-2 021	-3 470
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 755	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-223	756
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-489	-2 714
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga lån	-47 999	85 889
Inlösen av deposition mm	87	-
Eget kapitalandel av konvertibelprogram	-	2 012
Nyemission	96 100	-
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-23 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	48 188	64 501
Periodens kassaflöde	1 662	-172 311
Likvida medel vid periodens början	19 693	192 004
Likvida medel vid periodens slut	21 355	19 693
Varav kassaflöde från verksamhet till försäljning		
- Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 521	-239 166
- Kassaflöde från investeringsverksamheten	-227	-225
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 913	125 800
Periodens kassaflöde från verksamhet till försäljning	-1 619	-113 591
Likvida medel vid periodens början	2 275	115 866
Likvida medel vid periodens slut	656	2 275

MODERBOLAGET (KSEK)

	Okt-dec 2009	Okt-dec 2008	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008
RESULTATRÄKNING				
Rörelsens intäkter m.m.				
Intäkter	65 719	67 930	260 408	254 625
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-44 713	-46 503	-126 349	-114 212
Personalkostnader	-31 661	-27 264	-144 340	-143 547
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	-610	-693	-2 453	-2 204
Rörelseresultat (EBIT)	-11 265	-6 530	-12 734	-5 338
Resultat från finansiella investeringar				
Resultat från andelar i dotterbolag	-117 975	-22 000	-145 975	-52 000
Ränteintäkter	926	310	2 536	3 245
Räntekostnader	-127	-232	-641	-562
Övriga finansiella poster	-78	597	158	-636
Resultat efter finansiella poster	-128 519	-27 855	-156 656	-55 291
Bokslutsdispositioner	-	11 829	-	11 829
Resultat före skatt	-128 519	-16 026	-156 656	-43 462
Skatt på periodens resultat	66 952	-3 226	66 952	-3 207
PERIODENS RESULTAT	-61 567	-19 252	-89 704	-46 669

	31 dec 2009	31 dec 2008
BALANSRÄKNING		
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	4 656	6 821
Finansiella anläggningstillgångar	233 552	63 020
Summa anläggningstillgångar	238 208	69 841
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Andelar i bostadsrättsföreningar	14	14
Fodringar på koncernbolag	400	13 664
Övriga kortfristiga fordringar	23 177	31 016
Kortfristiga placeringar	-	19 252
Kassa och bank	20 699	10 766
Summa omsättningstillgångar	44 290	74 712
SUMMA TILLGÅNGAR	282 498	144 553

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital		
Aktiekapital	124 800	52 000
Övrigt tillskjutet kapital	66 200	42 900
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-115 452	-25 748
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	75 548	69 152
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande långfristiga skulder	20 231	20 231
Övriga avsättningar	293	-
Summa långfristiga skulder	20 524	20 231
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	92 288	12 572
Övriga kortfristiga skulder	94 138	42 598
Summa kortfristiga skulder	186 426	55 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	282 498	144 553

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	228 419	228 634

MODERBOLAGET FORTS. (KSEK)

	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång 1 januari 2008	52 000	42 900	-	75 179	170 079
Resultatdisposition enligt beslut vid årets årsstämma, utdelning				-23 400	-23 400
Erhållna koncernbidrag				142	142
Lämnade koncernbidrag				-43 000	-43 000
Skatteeffekt på lämnade koncernbidrag				12 000	12 000
Periodens resultat				-46 669	-46 669
Belopp vid periodens utgång 31 2008	52 000	42 900	-	-25 748	69 152
Belopp vid årets ingång 1 januari 2009	52 000	42 900	-	-25 748	69 152
Nyemission	72 800		23 300		96 100
Periodens resultat				-89 704	-89 704
Belopp vid periodens utgång 31 dec 2009	124 800	42 900	23 300	-115 452	75 548

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (KSEK)

	jan-dec 2009	jan-dec 2008
Löpande verksamheten		
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-153 547	1 041
- Förändringar i rörelsekapital	67 768	-6 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-85 779	-5 687
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, netto	-1 992	-3 674
Avyttring av materiella amateriella anläggningstillgångar	1 704	-
Omklassificering av materiella anläggningstillgångar	-	32
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-100	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	-16
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-388	-3 658
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga lån	-	20 231
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-23 400
Lämnade aktieägartillskott	-	-22 000
Erhållna koncernbidrag	-	102
Lämnade koncernbidrag	-	-30 960
Nyemission	96 100	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	96 100	-56 027
Periodens kassaflöde	9 933	-65 372
Likvida medel vid periodens början	10 766	76 138
Likvida medel vid periodens slut	20 699	10 766

INTÄKTER OCH RESULTAT PER RÖRELSEGREN (KSEK)

	Förvaltning	Övrigt	Eliminering	Verksamhet till försäljning	Koncernen
Okt-dec, 2009					
Externa intäkter	63 020	834	-		63 854
Interna intäkter	227	3 215	-3 442		-
Totala intäkter	63 247	4 049	-3 442		63 854
Av- och nedskrivningar	-747	137	-		-610
Övriga rörelsekostnader	-57 638	-20 515	1 577		-76 576
Rörelseresultat	4 862	-16 329	-1 865		-13 332
Rörelsemarginal	7,7%	neg	neg		neg
Finansnetto	-	-394	-		-394
Resultat efter finansiella poster	4 862	-16 723	-1 865		-13 726
Skatt på årets resultat	-	67 037	-		67 037
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	4 862	50 314	-1 865		53 311
Periodens resultat verksamhet till försäljning			1 865	-122 194	-120 329
Periodens resultat	4 862	50 314	-	-122 194	-67 018
Okt-dec, 2008					
Externa intäkter	65 084	1 036	-1		66 119
Interna intäkter	1 534	2 162	-3 696		-
Totala intäkter	66 618	3 198	-3 697		66 119
Avskrivningar	-100	-387	-934		-1 421
Övriga rörelsekostnader	-62 075	-6 126	-10 131		-78 332
Rörelseresultat	4 443	-3 315	-14 762		-13 634
Rörelsemarginal	6,7%	neg			-20,6%
Finansnetto	-	804	-		804
Resultat efter finansiella poster	4 443	-2 511	-14 762		-12 830
Skatt på årets resultat	-	-1 097	-		-1 097
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	4 443	-3 608	-14 762		-13 927
Periodens resultat verksamhet till försäljning			14 762	-50 206	-35 444
Periodens resultat	4 443	-3 608	-	-50 206	-49 371

INTÄKTER OCH RESULTAT PER RÖRELSEGREN FORTS. (KSEK)

	Förvaltning	Övrigt	Eliminering	Verksamhet till försäljning	Koncernen
Helår, 2009					
Externa intäkter	252 314	988	-		253 302
Interna intäkter	861	11 619	-12 480		-
Totala intäkter	253 175	12 607	-12 480		253 302
Avskrivningar	-2 418	-35	-		-2 453
Övriga rörelsekostnader	-227 191	-48 948	5 374		-270 765
Rörelseresultat	23 566	-36 376	-7 106		-19 916
Rörelsemarginal	9,3%	neg			neg
Finansnetto	-	-713	-		-713
Resultat efter finansiella poster	23 566	-37 089	-7 106		-20 629
Skatt på årets resultat	-	67 063	-		67 063
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	23 566	29 974	-7 106		46 434
Periodens resultat verksamhet till försäljning			7 106	-141 656	-134 550
Periodens resultat	23 566	29 974	-	-141 656	-88 116
Helår, 2008					
Externa intäkter	245 793	1 961	-1		247 753
Interna intäkter	3 844	6 735	-10 579		-
Totala intäkter	249 637	8 696	-10 580		247 753
Avskrivningar	-958	-1 246	-534		-2 738
Övriga rörelsekostnader	-213 224	-31 130	-13 394		-257 748
Rörelseresultat	35 455	-23 680	-24 508		-12 733
Rörelsemarginal	14,2%	neg			neg
Finansnetto	-	2 087	-		2 087
Resultat efter finansiella poster	35 455	-21 593	-24 508		-10 646
Skatt på årets resultat	-	-1 171	-		-1 171
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	35 455	-22 764	-24 508		-11 817
Periodens resultat verksamhet till försäljning			24 508	-236 329	-211 821
Periodens resultat	35 455	-22 764	-	-236 329	-223 638
Årets resultat verksamhet till försäljning			24 508	-236 329	-211 821
Årets resultat	35 455	-22 764	-	-236 329	-223 638