

Ökad omsättning med stabil kundbas för förvaltningstjänster

- Intäkterna för halvårsperioden jan-juni 2009 uppgick till 132 (122) mkr.*
- Rörelseresultatet för halvårsperioden jan-juni 2009 uppgick till -7 (-12) mkr.*
- Periodens resultat under jan-juni 2009, inklusive verksamhet till försäljning, uppgick till -18 (-75) mkr. Resultatet per aktie under jan-juni 2009 uppgick till -2:39 (-14:39) kr.
- Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -104 (-3) mkr.*
- Eget kapital per 30 juni 2009 uppgick, efter genomförd nyemission om netto 96 mkr, till 143 mkr och soliditeten uppgick till 21 procent. Per den 31 december 2008 uppgick eget kapital till 65 mkr och soliditeten till 10 procent.
- Projektet Sällheten 1 vid Hornsbergs Strand har avyttrats med en likviditetsförstärkning om 24 mkr och en resultat effekt om -11 mkr.

*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 apr-jun	2008 apr-jun	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2008 jan-dec
Intäkter, mkr*	68	60	132	122	248
Rörelseresultat, mkr*	-3	-2	-7	-12	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr*	-88	10	-104	-3	5
Rörelsemarginal, %*	neg	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	21	30	21	30	10
Resultat per aktie, sek	-1:07	-7:27	-2:39	-14:39	-43:00
Antal medarbetare vid periodens slut	205	231	205	231	263

VD HAR ORDET...

Det andra kvartalet har för SBC kännetecknats av ny kraft i organisationen, dels genom den nyemission vi genomfört och dels genom den nya organisation som bit för bit tar form.

Bostadsmarknaden kännetecknas fortfarande av en avvaktande hållning med låg nivå av nyproduktion och ombildningar till bostadsrättsföreningar, även om andrahandsmarknaden under halvåret har fått ny energi från Riksbankens räntesänkningar.

Antalet bostadsrättsföreningar har enligt statistik från Bolagsverket varit stabil sedan årsskiftet. Vi kan samtidigt konstatera att SBCs intäkter för förvaltningsuppdrag ökade med 10 procent, jämfört med samma period föregående år.

Arbetet med att fokusera SBC kring effektivare förvaltningstjänster för bostadsrättsföreningar fortsätter och så även processen att sälja affärsområdet Projektutveckling, SBC Mark. Under kvartalet har vi renodlat projektportföljen genom avyttringen av projektet Sällheten 1 på Kungsholmen i Stockholm.

Vi ser att bostadsrättsföreningar upplever att extern professionell förvaltning är värdeskapande för bostadsrätterna. Vår bedömning är att marknaden för förvaltningstjänster ökar trots det tuffa konjunkturläget. Drivkraften för marknadsutvecklingen är bostadsrättsens stigande andel av dess ägares förmögenhet över tiden. Ytterligare drivkrafter är att det råder minskad vilja att prioritera styrelsearbete på fritiden kombinerat med det

ansvarstagande och de kompetenskrav som uppdraget utgör.

Vi fokuserar därför allt mer på att förtydliga vårt kompletta erbjudande av ekonomi-, teknik- och juridiktjänster. Våra kundansvariga är på plats, uppbyggnaden av kundtjänst och ekonomiservice börjar bli klar samtidigt som vi kontinuerligt vidareutvecklar vårt webb-baserade kundsystem "Vår Brf".

Vi blickar med fortsatt ödmjukhet framåt och tar oss med de åtgärder vi genomför steg för steg närmare det nya SBC där vi ska vara det marknadsledande kunskaps- och tjänsteföretaget inom bostadsrättsförvaltning. Vi ser att vår bas med 2 450 kunder ger ett bra utgångsläge för den fortsatta tillväxten.

Helena Skåntorp
VD och koncernchef

MARKNAD

Den globala och den svenska ekonomin är inne i den djupaste nedgången under efterkrigstiden, enligt Konjunkturinstitutet. Mycket tyder dock på att fallet i ekonomin har bromsats upp under andra kvartalet och uppbromsningen spås fortsätta under resten av året för att övergå i tillväxt under 2010 och 2011. På arbetsmarknaden spås det dock bli ett antal fortsatt tuffa år.

Till följd av marknadsläget var bostadsbyggandet det lägsta på tio år under första kvartalet i år, enligt Boverket. Det påbörjades preliminärt endast 600 bostadsrätter i landet, och i stort sett endast i Storstockholm, vilket motsvarar 20 procent av genomsnittet under åren 2005–2007.

Riksbankens räntesänkningar till den rådande låga räntenivån har dock en positiv efterfrågeeffekt på bostadsmarknaden varvid byggandet av bostadsrätter bedöms öka något efter sommaren, följt av en utdragen återhämtning. Boverket räknar med att antalet påbörjade bostäder blir mycket lågt både i år och nästa år, 18 500 påbörjade bostäder i år, varav 3 500 bostadsrätter, och marginellt fler bostäder nästa år.

Prisutvecklingen på andrahandsmarknaden för bostadsrätter har samtidigt gått in i en fas med små rörelser efter de kraftigare prisuppgångarna under årets första tre månader, enligt Mäklarsamfundet.

Prisnivåerna på bostadsrätter har därmed planat ut något under toppnoteringarna före finanskrisen.

Enligt Mäklarinsikt, Mäklarsamfundets rikstäckande undersökning om bostadsmarknaden, bedöms priserna på bostäder förbli oförändrade under perioden juli-september. Stockholms län väntas dock få en svagare utveckling än resten av landet.

SBC gynnas om bostadsrättsmarknaden präglas av hög aktivitet och stigande bostadsrättspriser då det ökar behovet av förvaltningstjänster. Ägarbyten ökar arbetsbelastningen för bostadsrättsföreningarnas styrelser. Stigande priser höjer samtidigt bostadsrättsens andel av dess ägares förmögenhet och utgör ett incitament till en förvaltning som stärker värdena i bostadsrättsföreningens fastighet. Det stimulerar samtidigt nybyggnationen av bostadsrätter och därmed även marknadstillväxten för förvaltningstjänster.

SBC har upplevt att ombildningarna till bostadsrättsföreningar har kraftigt avtagit under 2009 jämfört med tidigare år. Vissa indikationer finns dock på att ombildningarna kommer att öka under andra halvåret.

Även om konjunkturen är svag upplever SBC att efterfrågan på tjänster till bostadsrättsföreningar är stabil. SBC märker till och med en ökad efterfrågan av teknikrelaterade tjänster inom såväl ombyggnads- som förvaltningsuppdrag.

Den ökade efterfrågan drivs av att åtgärder utifrån energideklarationer börjar att genomföras. Konjunktur- och ränteläget innebär också ett gynnsamt tillfälle för likvida föreningar att investera i fastigheten i form av ombyggnationer och reparationer, bland annat för att uppnå kostnadseffektivare drift.

SBC bedömer att konkurrenssituationen är oförändrad.

DET HÄR ÄR SBC

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

SBC FÖRVALTNING

Förvaltningstjänster åt bostadsrättsföreningar omsatte under andra kvartalet 68 (59) mkr och under första halvåret 132 (120) mkr. SBC har ökat sina intäkter med 10 procent, jämfört med motsvarande period föregående år, till följd av bättre utveckling av redovisningsmedel och att SBC tagit marknadsandelar.

Resultatet från verksamheten under andra kvartalet uppgick till 6 (5) mkr och under första halvåret till 9 (17) mkr.

Arbetet med den nya organisationen har löpt enligt plan med uppbyggnad av kundtjänst och ekonomiservice i Sundsvall. Det har lett till fortsatt planerliga engångskostnader jämfört med föregående år uppgående till 6 mkr under halvåret och 3 mkr under andra kvartalet. En stor del av de uppsägningskostnader som belastat resultatet är hänförliga till de effektiviseringar som väntas ge effekt under slutet av året.

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.

De nytillsatta befattningarna Kundansvariga är på plats i organisationen. Befattningen, som innebär ett helhetsansvar gentemot kund för samtliga SBCs tjänster, är en viktig satsning i arbetet med att göra SBC till ett effektivt kunskaps- och tjänsteföretag.

Under kvartalet har SBC fortsatt effektiviseringen av den ekonomiska förvaltningen med vidareutvecklingen av det webbaserade kundsystemet "vår Brf". Nya funktionaliteter utvecklas kontinuerligt och under kvartalet har framförallt en ny attestfunktion lanserats som möjliggör en avsevärt mer flexibel fakturahantering för bostadsrättsföreningen.

SBCs erbjudande inom teknisk förvaltning har förtydligats ytterligare med en flexibel paketering gentemot kunden.

ÖVRIG VERKSAMHET

Övrig verksamhet, som avser intäkter för utförda administrativa tjänster och del av koncerngemensamma kostnader som ej utfördelas på operativ verksamhet, visade under andra

kvartalet ett resultat om -8 (-6) mkr och under första halvåret om -11 (-14) mkr.

VERKSAMHET TILL FÖRSÄLJNING

Processen för att sälja dotterbolaget SBC Mark AB (Projektutveckling) som inleddes under perioden pågår.

Intäkterna inom SBC Mark under andra kvartalet uppgick till 4 (6) mkr och under första halvåret till 7 (135) mkr. Rörelseresultatet uppgick under andra kvartalet till -15 (-59) mkr och under första halvåret till -20 (-106) mkr. Försäljningen av byggprojektet Sällheten 1 vid Hornsbergs Strand under andra kvartalet har medfört en positiv likviditetseffekt om 24 mkr och en lägre skuldsättning, men bidragit till en negativ resultat effekt om 11 mkr. Resultatet belastades även av uppsägningskostnader uppgående till 0 mkr under kvartalet och 3 mkr under första halvåret. Såväl intäkter som rörelseresultat varierar kraftigt mellan kvartalen och skilda år beroende på när fastighetstransaktioner görs.

Huvudinriktningen under tiden fram till försäljning av verksamheten blir att förvalta och vårda projektportföljen. Det rådande marknadsläget för nyproducerade bostadsrätter kan leda till att SBC eventuellt kommer att avyttra ytterligare byggprojekt separat.

Projektportföljen innehåller för närvarande, efter avyttringen av Sällheten 1, cirka 1 400 lägenheter i egna byggrätter och cirka 500 lägenheter i samarbetsprojekt.

Ombyggnationen fortskrider av bostadsprojektet i Eolshäll i Mälärhöjden och väntas vara klart första kvartalet 2010. Under andra kvartalet har 11 lägenheter sålts av de 23 lägenheter SBC köpte tillbaka efter att byggfelen i projektet upptäcktes förra året. De rättsliga åtgärderna gentemot tidigare ansvariga inom SBC Mark och tidigare entreprenörer fortlöper. Färdigställandet av projektet påverkas inte av planerna på en försäljning av SBC Mark.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Koncernens intäkter för kvarvarande verksamhet uppgick under andra kvartalet till 68 (60) mkr och för första halvåret till 132 (122) mkr. Rörelseresultatet uppgick under andra kvartalet till -3 (-2) mkr och för första halvåret till -7 (-12) mkr. Rörelsemarginalen var -5 (-4) procent under

kvartalet och under första halvåret -5 (-10) procent. Resultatet efter skatt för kvarvarande verksamhet uppgick under kvartalet till -3 (0) mkr och resultatet per aktie till -1:07 (-7:27) kr. Under första halvåret uppgick resultatet efter skatt för kvarvarande verksamhet till -6 (-12) mkr och resultatet per aktie till -2:39 (-14:39) kr.

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Moderbolagets försäljning till dotterföretagen uppgick under halvåret till 4 (3) mkr och under andra kvartalet till 2 (2) mkr. Försäljningen omfattade administrativa tjänster samt hyresdebiteringar. Inköp från dotterföretag uppgick under halvåret till 3 (4) mkr och under kvartalet till 2 (2) 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 1 (2) mkr till SBC ek för under halvåret och för 0,5 (1) mkr under andra kvartalet. Detta avser administrativa tjänster samt hyresdebiteringar. Några inköp har ej skett. Samma debiteringsprinciper har tillämpats som ovan.

FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -88 (-52) mkr under andra kvartalet och till -105 (-169) mkr under halvåret. Kassaflödet från kvarvarande verksamhet uppgick till -88 (10) mkr under andra kvartalet och till -104 (-3) mkr under halvåret. Kassaflödet under första halvåret har i allt väsentligt påverkats av Eolshäll, avseende inköp av lägenheter för cirka 20 mkr samt det pågående färdigställandet av projektet för cirka 65 mkr.

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar var 13 (98) mkr per den 30 juni 2009 och vid årets början uppgick de till 32 (210) mkr. Koncernen har en checkkredit på 43 mkr som löper till och med sista april 2010. Avtal för ytterligare checkkredit om 32 mkr finns. Koncernens investeringar under andra kvartalet uppgick till 0 (2) mkr och till 2 (4) mkr under halvåret.

Under andra kvartalet erhöll SBC nyemissionslikviden om netto 96 mkr.

Koncernens soliditet den 30 juni 2009 uppgick till 21 (30) procent.

RISKFAKTORER

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 till stora delar av segment Förvaltning. En mindre och kvarvarande del utgörs av Övrig verksamhet som avser intäkter för utförda administrativa tjänster och de koncerngemensamma kostnader som ej utfördelas på operativ enhet. Intäkterna under andra kvartalet uppgick till 70 (61) mkr och under första halvåret till 135 (125) mkr. Bolaget redovisar ett resultat efter finansiella poster under andra kvartalet på -24 (-3) mkr och på -25 (-10) mkr under första halvåret.

Under kvartalet har investeringar skett med 1 (2) mkr och under första halvåret med 2 (2) mkr. Moderbolagets likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick per den 30 juni 2009 till 13 (76) mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

UTSIKTER

De långsiktiga förutsättningarna för förvaltningsverksamheten ser goda ut. Vår bedömning är att det finns en fortsatt stabil efterfrågan på tjänster till bostadsrättsföreningar samt att ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter kommer att fortsätta. Den totala marknadsvolymen bedöms i stort sett oförändrad under 2009.

Riksbankens räntesänkningar kan komma att resultera i ett lägre resultat från redovisningsmedel.

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.

Tjänstemarknaden gentemot bostadsrättsföreningar är fragmenterad varvid närmare 50 procent av

marknaden uppskattas vara förvaltd av mindre aktörer och med få aktörer som ser 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.

Kostnaderna för de interna strukturförändringar SBC genomför väntas belasta de närmaste månadernas resultat, för att ge positiva effekter mot slutet av året.

SBC lämnar ingen finansiell prognos.

SBC AKTIE

Från och med den 6 juli handlas SBC-aktien med förändrad handelspost på NGM Equity. Från tidigare 100 aktier per handelspost handlas nu aktien i handelsposter om 200 aktier.

KALENDARIUM

5 nov 2009 Delårsrapport jan – sept 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 15 juli 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

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: 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 205 anställda. 2008 var koncernens intäkter 390 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 2.1, 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 pågående avyttring av SBC Mark presenteras segmenten enligt följande: SBC Förvaltning, Övrigt samt Verksamhet till försäljning. 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)

	April-jun		Jan-jun		Jan-dec
	2009	2008	2009	2008	2008
Rörelsens intäkter					
Intäkter	68 499	59 650	131 612	121 701	247 753
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-29 278	-24 566	-56 085	-45 922	-114 527
Personalkostnader	-41 784	-36 669	-80 870	-86 929	-143 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-621	-533	-1 202	-878	-2 738
Rörelseresultat (EBIT)	-3 184	-2 118	-6 545	-12 028	-12 733
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter	11	605	63	1 329	3 285
Räntekostnader	-227	-107	-372	-181	-562
Övriga finansiella poster	211	-278	211	-1 043	-636
Resultat efter finansiella poster	-3 189	-1 898	-6 643	-11 923	-10 646
Skatt på periodens resultat	-255	2 123	581	-44	-1 171
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	-3 444	225	-6 062	-11 967	-11 817
Periodens resultat verksamhet till försäljning	-7 343	-38 041	-12 148	-62 883	-211 821
PERIODENS RESULTAT	-10 787	-37 816	-18 210	-74 850	-223 638
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-10 787	-37 816	-18 210	-74 850	-223 638
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-10 787	-37 816	-18 210	-74 850	-223 638
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-10 787	-37 816	-18 210	-74 850	-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	-0,34	0,04	-0,80	-2,30	-2,27
- Verksamhet till försäljning	-0,73	-7,31	-1,59	-12,09	-40,73
- Totalt	-1,07	-7,27	-2,39	-14,39	-43,00
Antal utestående aktier (000)					
- Vägt genomsnitt under perioden	10 221	5 256	7 794	5 228	5 297
- I slutet av perioden före utspädning	12 480	5 200	12 480	5 200	5 200
- I slutet av perioden efter full utspädning	12 647	5 367	12 647	5 367	5 367

*) 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 juni 2009	30 juni 2008	31 dec 2008
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	7 290	13 660	6 821
Finansiella anläggningstillgångar	3	3	3
Uppskjutna skattefordringar	9 320	1 418	8 728
Summa anläggningstillgångar	16 613	15 081	15 552
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Andelar bostadsrättsföreningar	14	14	14
Fastigheter, mark	0	12 432	0
Kortfristiga fordringar	36 334	54 641	30 828
Kortfristiga placeringar	4 986	17 101	12 600
Likvida medel	7 622	63 279	17 418
Tillgångar hänförliga till verksamhet till försäljning	633 123	561 758	610 949
Summa omsättningstillgångar	682 079	709 225	671 809
SUMMA TILLGÅNGAR	698 692	724 306	687 361
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	143 363	214 262	65 473
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande långfristiga skulder	13 449	19 480	13 873
Uppskjutna skatteskulder	11	3 526	0
Summa långfristiga skulder	13 460	23 006	13 873
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder	39 785	57 056	40 306
Skulder hänförliga till verksamhet till försäljning	502 084	429 982	567 709
Summa kortfristiga skulder	541 869	487 038	608 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	698 692	724 306	687 361
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER			
Ställda säkerheter*	404 421	314 416	315 188
Ansvarsförbindelser	151 163	199 093	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 periodens 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			-74 850	-74 850
Resultatdisposition enligt beslut vid årets årsstämma, utdelning *			-23 400	-23 400
Utgående balans per 30 juni 2008	52 000	39 512	122 749	214 261
*) 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			-18 210	-18 210
Utgående balans per 30 juni 2009	124 800	62 812	-44 249	143 363

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (KSEK)

	jan-juni 2009	jan-juni 2008	jan-dec 2008
Löpande verksamheten			
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-27 405	-124 594	-230 525
- Förändringar i rörelsekapital	-77 938	-44 037	-3 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-105 343	-168 631	-234 098
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, netto	-1 931	-3 735	-3 470
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0	756
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 931	-3 735	-2 714
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga lån	-424	87 577	85 889
Eget kapitalandel av konvertibelprogram	0	2 012	2 012
Nyemission	96 100	0	0
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	0	-23 400	-23 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	95 676	66 189	64 501
Periodens kassaflöde	-11 598	-106 177	-172 311
Likvida medel vid periodens början	19 693	192 004	192 004
Likvida medel vid periodens slut	8 095	85 827	19 693
Varav kassaflöde från verksamhet till försäljning			
- Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 543	-165 618	-239 166
- Kassaflöde från investeringsverksamheten	-259	-1 461	-225
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	73 761	125 800
Periodens kassaflöde från verksamhet till försäljning	-1 802	-93 318	-113 591
Likvida medel vid periodens början	2 275	115 866	115 866
Likvida medel vid periodens slut	473	22 548	2 275

Fr o m 2009-01-01 redovisas SBC Mark AB med dotterbolag som verksamhet till försäljning i enlighet med IFRS 5.

MODERBOLAGET (KSEK)

RESULTATRÄKNING	Jan-juni 2009	Jan-juni 2008	Jan-dec 2008
Rörelsens intäkter m.m.			
Intäkter	135 156	125 115	254 625
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-56 084	-45 810	-114 212
Personalkostnader	-80 839	-88 976	-143 547
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	-1 202	-955	-2 204
Rörelseresultat (EBIT)	-2 969	-10 626	-5 338
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i dotterbolag	-23 000	0	-52 000
Ränteintäkter	937	1 328	3 245
Räntekostnader	-495	-43	-562
Övriga finansiella poster	228	-1 043	-636
Resultat efter finansiella poster	-25 299	-10 384	-55 291
Bokslutsdispositioner	0	0	11 829
Resultat före skatt	-25 299	-10 384	-43 462
Skatt på periodens resultat	0	19	-3 207
PERIODENS RESULTAT	-25 299	-10 365	-46 669

BALANSRÄKNING	30 juni 2009	30 juni 2008	31 dec 2008
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	7 290	12 091	6 821
Finansiella anläggningstillgångar	40 020	84 323	63 020
Summa anläggningstillgångar	47 310	96 414	69 841
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fastigheter, mark	0	11 670	0
Andelar i bostadsrättsföreningar	14	14	14
Fordringar på koncernbolag	113 453	7 033	13 664
Övriga kortfristiga fordringar	40 577	49 418	31 016
Kortfristiga placeringar	5 822	68 990	19 252
Kassa och bank	6 786	6 550	10 766
Summa omsättningstillgångar	166 652	143 675	74 712
SUMMA TILLGÅNGAR	213 962	240 089	144 553

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
Aktiekapital	124 800	52 000	52 000
Övrigt tillskjutet kapital	66 200	42 900	42 900
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-51 047	41 414	-25 748
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	139 953	136 314	69 152
<i>Obeskattade reserver</i>	0	11 829	0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande långfristiga skulder	20 231	20 231	20 231
Summa långfristiga skulder	20 231	20 231	20 231
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	14 822	20 454	12 572
Övriga kortfristiga skulder	38 956	51 261	42 598
Summa kortfristiga skulder	53 778	71 715	55 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	213 962	240 089	144 553

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter	0	0	0
Ansvarsförbindelser	219 430	266 079	228 634

MODERBOLAGET FORTS. (KSEK)

	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL					
Belopp vid årets ingång 1 januari 2008	52 000	42 900	0	75 179	170 079
Resultatdisposition enligt beslut vid årets årsstämma, utdelning				-23 400	-23 400
Periodens resultat				-10 365	-10 365
Belopp vid periodens utgång 30 juni 2008	52 000	42 900	0	41 414	136 314
Belopp vid årets ingång 1 januari 2009	52 000	42 900	0	-25 748	69 152
Nyemission	72 800		23 300		96 100
Periodens resultat				-25 299	-25 299
Belopp vid periodens utgång 30 juni 2009	124 800	42 900	0	23 300	139 953
	jan-juni 2009	jan-juni 2008		jan-dec 2008	
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG					
Löpande verksamheten					
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-3 281	-17 580		1 041	
- Förändringar i rörelsekapital	-95 128	-46 655		-6 728	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-98 409	-64 235		-5 687	
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, netto	-1 671	-2 184		-3 674	
Omklassificering av materiella anläggningstillgångar	0	0		32	
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0		-16	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 671	-2 184		-3 658	
Finansieringsverksamheten					
Förändring av långfristiga lån	0	20 231		20 231	
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	0	-23 400		-23 400	
Lämnade aktieägartillskott	0	0		-22 000	
Erhållna koncernbidrag	0	0		102	
Lämnade koncernbidrag	0	0		-30 960	
Nyemission	96 100	0		0	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	96 100	-3 169		-56 027	
Periodens kassaflöde	-3 980	-69 588		-65 372	
Likvida medel vid periodens början	10 766	76 138		76 138	
Likvida medel vid periodens slut	6 786	6 550		10 766	

INTÄKTER OCH RESULTAT PER RÖRELSEGREN (KSEK)

<i>KSEK</i>	Förvaltning	Övrigt	Eliminering	Verksamhet till försäljning	Koncernen
Apr-juni, 2009					
Externa intäkter	68 378	120	1		68 499
Interna intäkter	-327	2 493	-2 166		0
Totala intäkter	68 051	2 613	-2 165		68 499
Av- och nedskrivningar	-626	5	0		-621
Övriga rörelsekostnader	-61 503	-9 960	401		-71 062
Rörelseresultat	5 922	-7 342	-1 764		-3 184
Rörelsemarginal	8,7%	neg			neg
Finansnetto	0	-5	0		-5
Resultat efter finansiella poster	5 922	-7 347	-1 764		-3 189
Skatt på årets resultat	0	-255	0		-255
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	5 922	-7 602	-1 764		-3 444
Periodens resultat verksamhet till försäljning			1 764	-9 107	-7 343
Periodens resultat	5 922	-7 602	0	-9 107	-10 787
Apr-juni, 2008					
Externa intäkter	58 993	656	1		59 650
Interna intäkter	0	3 586	-3 586		0
Totala intäkter	58 993	4 242	-3 585		59 650
Avskrivningar	-432	-53	-48		-533
Övriga rörelsekostnader	-53 871	-12 129	4 765		-61 235
Rörelseresultat	4 690	-7 940	1 132		-2 118
Rörelsemarginal	8,0%	neg			neg
Finansnetto	0	220	0		220
Resultat efter finansiella poster	4 690	-7 720	1 132		-1 898
Skatt på årets resultat	0	2 123	0		2 123
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	4 690	-5 597	1 132		225
Periodens resultat verksamhet till försäljning			-1 132	-36 909	-38 041
Periodens resultat	4 690	-5 597	0	-36 909	-37 816

INTÄKTER OCH RESULTAT PER RÖRELSEGREN FORTS. (KSEK)

<i>KSEK</i>	Förvaltning	Övrigt	Eliminering	Verksamhet till försäljning	Koncernen
Jan-juni, 2009					
Externa intäkter	131 492	120	0		131 612
Interna intäkter	473	3 027	-3 500		0
Totala intäkter	131 965	3 147	-3 500		131 612
Avskrivningar	-1 207	5	0		-1 202
Övriga rörelsekostnader	-121 994	-14 917	-44		-136 955
Rörelseresultat	8 764	-11 765	-3 544		-6 545
Rörelsemarginal	6,6%	0			neg
Finansnetto	0	-98	0		-98
Resultat efter finansiella poster	8 764	-11 863	-3 544		-6 643
Skatt på årets resultat	0	581	0		581
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	8 764	-11 282	-3 544		-6 062
Periodens resultat verksamhet till försäljning			3 544	-15 692	-12 148
Periodens resultat	8 764	-11 282	0	-15 692	-18 210
Jan-juni, 2008					
Externa intäkter	120 335	1 365	1		121 701
Interna intäkter	0	5 235	-5 235		0
Totala intäkter	120 335	6 600	-5 234		121 701
Avskrivningar	-780	-100	2		-878
Övriga rörelsekostnader	-102 410	-21 005	-9 436		-132 851
Rörelseresultat	17 145	-14 505	-14 668		-12 028
Rörelsemarginal	14,2%	neg			neg
Finansnetto	0	105	0		105
Resultat efter finansiella poster	17 145	-14 400	-14 668		-11 923
Skatt på årets resultat	0	-44	0		-44
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	17 145	-14 444	-14 668		-11 967
Periodens resultat verksamhet till försäljning			14 668	-77 551	-62 883
Periodens resultat	17 145	-14 444	0	-77 551	-74 850
Helår, 2008					
Externa intäkter	245 793	1 961	-1		247 753
Interna intäkter	3 844	6 735	-10 579		0
Totala intäkter	249 637	8 696	-10 580		247 753
Av- och nedskrivningar	-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	0	2 087	0		2 087
Resultat efter finansiella poster	35 455	-21 593	-24 508		-10 646
Skatt på årets resultat	0	-1 171	0		-1 171
Årets resultat kvarvarande verksamhet	35 455	-22 764	-24 508		-11 817
Årets resultat verksamhet till försäljning			24 508	-236 329	-211 821
Årets resultat	35 455	-22 764	0	-236 329	-223 638