

Stabil utveckling på ljusnande förvaltningsmarknad

- Intäkterna för perioden jan-sept 2009 uppgick till 189 (182) mkr.*
- Rörelseresultatet för perioden jan-sept 2009 uppgick till -7 (1) mkr.*
- Periodens resultat under jan-sept 2009, inklusive verksamhet till försäljning, uppgick till -21 (-174) mkr. Resultatet per aktie under jan-sept 2009 uppgick till -2:28 (-33:51) kr.
- Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -2 (-23) mkr.*
- Eget kapital per 30 september 2009 uppgick till 140 mkr och soliditeten uppgick till 22 procent. Per den 31 december 2008 uppgick eget kapital till 65 mkr och soliditeten till 10 procent.
- Projekt Fotö med 21 lägenheter i Göteborgs skärgård har säljstartat.

*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 juli-sept	2008 juli-sept	2009 jan-sept	2008 jan-sept	2008 jan-dec
Intäkter, mkr*	58	60	189	182	248
Rörelseresultat, mkr*	0	13	-7	1	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr*	-2	-23	-105	-26	5
Rörelsemarginal, %*	neg	22%	neg	0,5%	neg
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	22	16	22	16	10
Resultat per aktie, sek	-0:23	-19:12	-2:28	-33:51	-43:00
Antal medarbetare vid periodens slut	208	231	208	231	263

VD HAR ORDET...

Under tredje kvartalet har vi börjat se en försiktig återhämtning på bostadsrättsmarknaden och marknaden ser ljusare ut inför 2010. Vi har börjat se aktivitet både på andrahandsmarknaden såväl som för nyproduktion. Inom SBC har vi samtidigt fortsatt arbetet med att fokusera på att vässa vårt kompletta erbjudande av ekonomi-, teknik- och juridiktjänster för bostadsrättsföreningar.

Processen med att avyttra projektverksamheten pågår fortfarande. Vi kan dock konstatera att marknadsförutsättningarna med bland annat restriktiv kreditgivning har gjort att en affär som denna tar längre tid än vad vi hade förväntat oss.

Mot bakgrund av den försiktiga återhämtningen på bostadsrättsmarknaden har vi vid sidan av försäljningsprocessen säkrat finansiering för projektet Fotö i

Göteborgs skärgård och säljstartat projektet med de 21 fantastiska sjönära bostadsrätterna.

Om avyttringen av projektverksamheten inte genomförs är det viktigt att vi tryggar finansieringen av de övriga projekt vi har i portföljen för att säkerställa koncernens långsiktiga utvecklingen.

Vår kärnverksamhet Förvaltning har under perioden uppvisat en stabil utveckling. Vår nya organisation har ytterligare tagit form. Vi har fortsatt att ta kostnader för strukturförändringar, vilka vi förväntar oss ska ge positiva effekter från och med slutet av året.

Vi ser fortfarande att bostadsrättsföreningar upplever att extern professionell förvaltning är värdeskapande för bostadsrätterna. Vår bedömning är att marknaden för förvaltningstjänster får stöd av

tillväxten inom nyproduktionen och prisuppgången på andrahandsmarknaden. Prisuppgången leder till att bostadsrättens andel av dess ägares förmögenhet stiger över tiden. Ytterligare drivkrafter är att det råder minskad vilja att prioritera styrelsearbete på fritiden, kombinerat med det ansvarstagande och de kompetenskrav som styrelseuppdraget utgör. Avlastning via professionell rådgivning blir därmed allt mer eftertraktat.

Under kvartalet har vi lanserat nya tjänster samtidigt som vi kontinuerligt vidareutvecklar vårt webb-baserade kundsystem "Vår Brf".

Även om marknadsbilden ljusnat sedan i våras blickar vi med fortsatt ödmjukhet framåt. Utifrån den stabila plattform som vår breda kundbas och våra långa kundrelationer utgör, fortsätter vi vår utveckling som det mest kompletta kunskaps- och tjänsteföretaget inom bostadsrättsförvaltning.

Helena Skåntorp
VD och koncernchef

MARKNAD

BNP-fallen i den svenska ekonomin såväl som utländska ekonomier spås vara över enligt Konjunkturinstitutet och tillväxten bedöms öka successivt under 2010 och 2011. Företag och hushåll har enligt Konjunkturinstitutet stärkts i sin syn på det ekonomiska läget, men stämningläget är fortfarande svagare än normalt.

Bostadsbyggandet fortsatte att försvagas under hela första halvåret, enligt Boverket, samtidigt som efterfrågan på bostadsrätter ökade starkt under andra kvartalet. Det påbörjades preliminärt endast 1 000 bostadsrätter i landet under första halvåret, vilket är 75 procent färre än genomsnittet under åren 2005–2007. Knappt hälften av dessa byggs i Storstockholm.

Byggandet av bostadsrätter bedöms ha ökat något efter sommaren men för helåret spås den lägsta nivån på tio år. Boverket spår att antalet påbörjade bostäder 2009 kommer uppgå till 16 500 bostäder, varav knappt 3 000 bostadsrätter. För 2010 spås bostadsbyggandet öka med 25 procent och kan komma att öka till 20 500 bostäder, varav knappt 5 000 bostadsrätter.

Bostadsrättspriserna på andrahandsmarknaden har ökat under årets tredje kvartal, enligt Mäklarsamfundet. Mäklarsamfundets undersökning om bostadsmarknaden, Mäklarinsikt, visar att priserna på bostäder förväntas vara oförändrade under perioden september till november även om fler än tidigare spår högre bostadspriser.

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 bostadsrättens 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 kraftigt har avtagit under 2009 jämfört med tidigare år. Vissa indikationer finns dock på att ombildningarna ökar under senare delen av 2009. Men beslutscyklerna i föreningarna har samtidigt förlängts på grund av den restriktiva kreditmarknaden. SBC förväntar sig därför inte några större effekter av stora ombildningar i år.

SBC upplever att efterfrågan på tjänster till bostadsrättsföreningar är stabil. 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 tredje kvartalet 58 (63) mkr och under de första nio månaderna 190 (183) mkr. Intäkterna sjönk med 8 procent under kvartalet, men sammantaget under årets nio första månader har intäkterna ökat med 4 procent. Nedgången under kvartalet är främst relaterad till minskad efterfrågan på juridiska ombildningstjänster samt minskat överskott från redovisningsmedel.

Däremot är intäktsutvecklingen fortsatt stabil inom verksamhetsområdet Ekonomisk Förvaltning, såväl genom prisutveckling som ökad uppdragsvolym. Inom verksamhetsområdet Teknik är efterfrågan fortsatt hög, främst på projekt-uppdragssidan. Inom verksamhetsområdet Juridik ligger intäkterna på löpande uppdrag på samma nivå som motsvarande period föregående år.

Resultatet från verksamheten under tredje kvartalet uppgick till 10 (14) mkr och under de första nio månaderna till 19 (31) 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 7 mkr under de första nio månaderna och 1 mkr under tredje kvartalet. En stor del av de uppsägningskostnader som belastat resultatet är hänförliga till de effektiviseringar som väntas ge effekt från och med 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.

Som en del av vidareutvecklingen av helhetserbudandet till SBCs kunder har förvaltningen fortsatt att lansera nya tjänster till marknaden och under tredje kvartalet lanserades tjänsten "Mätdata". Tjänsten ger föreningen möjlighet att fördela ut gemensamma boendekostnader efter hur de boende i praktiken konsumerar exempelvis vatten och el, i stället 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 med en ökad kontroll att åtgärder utförs.

ÖVRIG VERKSAMHET

Övrig verksamhet, som avser intäkter för utförda administrativa tjänster och del av koncern-gemensamma kostnader som ej utfördelas på operativ verksamhet, visade under tredje kvartalet ett resultat om -9 (-5) mkr och under de första nio månaderna om -20 (-19) mkr.

VERKSAMHET TILL FÖRSÄLJNING

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

Intäkterna inom SBC Mark under tredje kvartalet uppgick till 3 (12) mkr och under de första nio månaderna till 10 (147) mkr. Rörelseresultatet uppgick under tredje kvartalet till -5 (-147) mkr och under de första nio månaderna till -26 (-254) mkr. Försäljningen av byggprojektet Sällheten 1 vid Hornsbergs Strand under andra kvartalet påverkade niomånadersperioden med en positiv likviditets-effekt om 24 mkr och en lägre skuldsättning, men medförde en negativ resultateffekt om 11 mkr. Rörelseresultatet har även belastats av konsult-insatser till följd av avyttringsprocessen. Resultatet belastades med 3 mkr i uppsägningskostnader under de första nio månaderna men inga under tredje kvartalet.

Huvudinriktningen under tiden fram till försäljning av verksamheten är att förvalta och vårda projektportföljen. I ett förbättrat marknadsläge för nyproducerade bostadsrätter kan SBC komma att avyttra eller inleda säljstart av de projekt som har närliggande produktionsstart.

Försäljning har startat inom projektet Fotö i Göteborgs skärgård med 21 lägenheter. Projektportföljen innehåller för närvarande, cirka 1 400 lägenheter i egna byggrätter och cirka 500 lägenheter i samarbetsprojekt.

Ombyggnationen fortskrider av bostadsprojektet i Eolshäll i Mälarhöjden och väntas vara klart första kvartalet 2010. Av de 23 lägenheter SBC köpte tillbaka, efter att byggfelen i projektet upptäcktes förra året, har 16 sålts. 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 uppgick under tredje kvartalet till 58 (60) mkr och för de första nio månaderna till 189 (182) mkr. Rörelseresultatet uppgick under tredje kvartalet till 0 (13) mkr och för de första nio månaderna till -7 (1) mkr. Rörelsemarginalen var 0 (22) procent under kvartalet och under de första nio månaderna -3 (0,5) procent. Resultatet efter skatt för kvarvarande verksamhet uppgick under kvartalet till -1 (14) mkr och resultatet per aktie för kvarvarande verksamhet till -0:06 (2:71) kr. Under de första nio månaderna uppgick resultatet efter skatt för kvarvarande verksamhet till -7 (2) mkr och resultatet per aktie till -0:74 (0:41) kr.

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 niomånadersperioden till 5 (5) mkr och under tredje kvartalet till 2 (2) mkr. Försäljningen omfattade administrativa tjänster samt hyresdebiteringar. Inköp från dotterföretag uppgick under niomånadersperioden till 4 (9) 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 1 (2) mkr till SBC ek för under niomånadersperioden och för 0 (0) mkr under tredje kvartalet. Detta avser administrativa tjänster samt hyresdebiteringar. Några inköp har ej skett. Samma debiterings-principer har tillämpats som ovan.

FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 47 (-26) mkr under tredje kvartalet och till -58 (-195) mkr under niomånadersperioden. Kassaflödet från kvarvarande verksamhet uppgick till -2 (-23) mkr under tredje kvartalet och till -105 (-26) mkr under niomånadersperioden. Kassaflödet

under niomånadersperioden har i allt väsentligt påverkats av Eolshäll, avseende inköp av lägenheter för cirka 22 mkr samt det pågående färdigställandet av projektet för cirka 93 mkr.

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar var 12 (72) mkr per den 30 september 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 tredje kvartalet uppgick till 0 (0) mkr och till 2 (4) mkr under niomånadersperioden.

Om avyttringen av projektverksamheten inte genomförs är det viktigt att finansieringen av byggprojekt inom projektportföljen säkerställs för att trygga koncernens långsiktiga utvecklingen.

Koncernens soliditet den 30 september 2009 uppgick till 22 (16) procent.

RISKAFAKTORER

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 tredje kvartalet uppgick till 60 (62) mkr och under niomånadersperioden till 195 (187) mkr. Bolaget redovisar ett resultat efter finansiella poster under tredje kvartalet på -3 (-17) mkr och på -28 (-27) mkr under niomånadersperioden.

Under kvartalet har investeringar skett med 0 (1) mkr och under niomånadersperioden med 2 (3) mkr. Moderbolagets likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick per den 30 september 2009 till 11 (71) 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 genomförda 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 genomfört förväntas ge positiva effekter från och med slutet av året.

SBC lämnar ingen finansiell prognos.

KALENDARIUM

24 feb 2010 Bokslutskommuniké 2009

24 mars 2010 Årsstämma i Stockholm

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 5 november 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 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
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 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 208 anställda. 2008 var koncernens intäkter 390 mkr. Bolaget är noterat på NGM Equity.

Granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ.) för perioden 1 januari till 30 september 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 5 november 2009

PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg
Auktoriserad revisor

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)

	Juli-sept		Jan-sept		Jan-dec
	2009	2008	2009	2008	2008
Rörelsens intäkter					
Intäkter	57 836	59 933	189 448	181 634	247 753
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-25 552	-21 817	-81 637	-67 739	-114 527
Personalkostnader	-31 682	-24 748	-112 552	-111 677	-143 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-641	-439	-1 843	-1 317	-2 738
Rörelseresultat (EBIT)	-39	12 929	-6 584	901	-12 733
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter	-17	1 607	46	2 936	3 285
Räntekostnader	-229	-239	-601	-420	-562
Övriga finansiella poster	25	-190	236	-1 233	-636
Resultat efter finansiella poster	-260	14 107	-6 903	2 184	-10 646
Skatt på periodens resultat	-555	-30	26	-74	-1 171
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	-815	14 077	-6 877	2 110	-11 817
Periodens resultat verksamhet till försäljning	-2 073	-113 494	-14 221	-176 377	-211 821
PERIODENS RESULTAT	-2 888	-99 417	-21 098	-174 267	-223 638
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-2 888	-99 417	-21 098	-174 267	-223 638
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-2 888	-99 417	-21 098	-174 267	-223 638
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-2 888	-99 417	-21 098	-174 267	-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	-0,06	2,71	-0,74	0,41	-2,27
- Verksamhet till försäljning	-0,17	-21,83	-1,54	-33,92	-40,73
- Totalt	-0,23	-19,12	-2,28	-33,51	-43,00
Antal utestående aktier (000)					
- Vägt genomsnitt under perioden före utspädning	12 480	5 200	9 244	5 200	5 200
- Vägt genomsnitt under perioden efter utspädning	12 647	5 367	9 412	5 274	5 298
- 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 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)

	30 sept 2009	30 sept 2008	31 dec 2008
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	6 931	13 281	6 821
Finansiella anläggningstillgångar	3	3	3
Uppskjutna skattefordringar	8 807	1 436	8 728
Summa anläggningstillgångar	15 741	14 720	15 552
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Andelar bostadsrättsföreningar	14	14	14
Fastigheter, mark	0	12 604	0
Kortfristiga fordringar	28 664	38 766	30 828
Kortfristiga placeringar	5 024	12 087	12 600
Likvida medel	5 990	59 116	17 418
Tillgångar hänförliga till verksamhet till försäljning	590 870	576 225	610 949
Summa omsättningstillgångar	630 562	698 812	671 809
SUMMA TILLGÅNGAR	646 303	713 532	687 361
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	140 475	114 845	65 473
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande långfristiga skulder	13 659	14 679	13 873
Uppskjutna skatteskulder	53	3 574	0
Summa långfristiga skulder	13 712	18 253	13 873
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder	43 503	36 039	40 306
Skulder hänförliga till verksamhet till försäljning	448 613	544 395	567 709
Summa kortfristiga skulder	492 116	580 434	608 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	646 303	713 532	687 361
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE			
Ställda säkerheter	374 582	341 765	315 188
Ansvarsförbindelser	81 467	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 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			-174 267	-174 267
Resultatdisposition enligt beslut vid årets årsstämma, utdelning *)			-23 400	-23 400
Utgående balans per 30 sept 2008	52 000	39 512	23 332	114 844
*) 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			-21 098	-21 098
Utgående balans per 30 sept 2009	124 800	62 812	-47 137	140 475

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (KSEK)

	jan-sept 2009	jan-sept 2008	jan-dec 2008
Löpande verksamheten			
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-31 170	-244 234	-230 525
- Förändringar i rörelsekapital	-27 564	49 658	-3 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-58 734	-194 576	-234 098
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, netto	-2 327	-3 906	-3 470
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0	756
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 327	-3 906	-2 714
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga lån	-48 214	87 584	85 889
Inlösen av deposition	40	0	0
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	47 926	66 196	64 501
Periodens kassaflöde	-13 135	-132 286	-172 311
Likvida medel vid periodens början	19 693	192 004	192 004
Likvida medel vid periodens slut	6 558	59 718	19 693
Varav kassaflöde från verksamhet till försäljning			
- Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 627	-168 771	-239 166
- Kassaflöde från investeringsverksamheten	-374	-20 222	-225
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-47 960	73 729	125 800
Periodens kassaflöde från verksamhet till försäljning	-1 707	-115 264	-113 591
Likvida medel vid periodens början	2 275	115 866	115 866
Likvida medel vid periodens slut	568	602	2 275

MODERBOLAGET (KSEK)

	Jan-sept 2009	Jan-sept 2008	Jan-dec 2008
RESULTATRÄKNING			
Rörelsens intäkter m.m.			
Intäkter	194 689	186 695	254 625
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-81 636	-67 709	-114 212
Personalkostnader	-112 679	-116 283	-143 547
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	-1 843	-1 511	-2 204
Rörelseresultat (EBIT)	-1 469	1 192	-5 338
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i dotterbolag	-28 000	-30 000	-52 000
Ränteintäkter	1 610	2 935	3 245
Räntekostnader	-514	-330	-562
Övriga finansiella poster	236	-1 233	-636
Resultat efter finansiella poster	-28 137	-27 436	-55 291
Bokslutsdispositioner	0	0	11 829
Resultat före skatt	-28 137	-27 436	-43 462
Skatt på periodens resultat	0	19	-3 207
PERIODENS RESULTAT	-28 137	-27 417	-46 669
	30 sept 2009	30 sept 2008	31 dec 2008
BALANSRÄKNING			
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	6 931	12 062	6 821
Finansiella anläggningstillgångar	40 020	54 323	63 020
Summa anläggningstillgångar	46 951	66 385	69 841
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fastigheter, mark	0	11 670	0
Andelar i bostadsrättsföreningar	14	14	14
Fodringar på koncernbolag	126 127	26 033	13 664
Övriga kortfristiga fordringar	30 608	38 358	31 016
Kortfristiga placeringar	5 025	57 683	19 252
Kassa och bank	5 989	13 520	10 766
Summa omsättningstillgångar	167 763	147 278	74 712
SUMMA TILLGÅNGAR	214 714	213 663	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	-53 885	24 362	-25 748
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	137 115	119 262	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	14 517	26 501	12 572
Övriga kortfristiga skulder	42 851	35 840	42 598
Summa kortfristiga skulder	57 368	62 341	55 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	214 714	213 663	144 553
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE			
Ställda säkerheter	0	0	0
Ansvarsförbindelser	176 054	266 079	228 634

MODERBOLAGET FORTS. (KSEK)
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt 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				-27 417	-27 417
Belopp vid periodens utgång 30 sept 2008	52 000	42 900	0	24 362	119 262
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				-28 137	-28 137
Belopp vid periodens utgång 30 sept 2009	124 800	42 900	23 300	-53 885	137 115

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDEANALYS I SAMMANDRAG	jan-sept 2009	jan-sept 2008	jan-dec 2008
Löpande verksamheten			
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-478	-7 029	1 041
- Förändringar i rörelsekapital	-98 446	-49 709	-6 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-98 924	-56 738	-5 687
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, netto	-1 953	-2 711	-3 674
Omklassificering av materiella anläggningstillgångar	0	0	32
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0	-16
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 953	-2 711	-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	-4 777	-62 618	-65 372
Likvida medel vid periodens början	10 766	76 138	76 138
Likvida medel vid periodens slut	5 989	13 520	10 766

INTÄKTER OCH RESULTAT PER RÖRELSEGREN (KSEK)

<i>KSEK</i>	Förvaltning	Övrigt	Eliminering	Verksamhet till försäljning	Koncernen
Juli-sept, 2009					
Externa intäkter	57 802	34	0		57 836
Interna intäkter	161	5 377	-5 538		0
Totala intäkter	57 963	5 411	-5 538		57 836
Av- och nedskrivningar	-464	-177	0		-641
Övriga rörelsekostnader	-47 559	-13 516	3 841		-57 234
Rörelseresultat	9 940	-8 282	-1 697		-39
Rörelsemarginal	17,1%	neg	neg		neg
Finansnetto	0	-221	0		-221
Resultat efter finansiella poster	9 940	-8 503	-1 697		-260
Skatt på årets resultat	0	-555	0		-555
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	9 940	-9 058	-1 697		-815
Periodens resultat verksamhet till försäljning			1 697	-3 770	-2 073
Periodens resultat	9 940	-9 058	0	-3 770	-2 888
Juli-sept, 2008					
Externa intäkter	60 374	-440	-1		59 933
Interna intäkter	2 310	-662	-1 648		0
Totala intäkter	62 684	-1 102	-1 649		59 933
Avskrivningar	-78	-759	398		-439
Övriga rörelsekostnader	-48 739	-3 999	6 173		-46 565
Rörelseresultat	13 867	-5 860	4 922		12 929
Rörelsemarginal	22,1%	neg			21,6%
Finansnetto	0	1 178	0		1 178
Resultat efter finansiella poster	13 867	-4 682	4 922		14 107
Skatt på årets resultat	0	-30	0		-30
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	13 867	-4 712	4 922		14 077
Periodens resultat verksamhet till försäljning			-4 922	-108 572	-113 494
Periodens resultat	13 867	-4 712	0	-108 572	-99 417

INTÄKTER OCH RESULTAT PER RÖRELSEGREN FORTS. (KSEK)

<i>KSEK</i>	Förvaltning	Övrigt	Eliminering	Verksamhet till försäljning	Koncernen
Jan-sept, 2009					
Externa intäkter	189 294	154	0		189 448
Interna intäkter	634	8 404	-9 038		0
Totala intäkter	189 928	8 558	-9 038		189 448
Avskrivningar	-1 671	-172	0		-1 843
Övriga rörelsekostnader	-169 553	-28 433	3 797		-194 189
Rörelseresultat	18 704	-20 047	-5 241		-6 584
Rörelsemarginal	9,8%	neg			neg
Finansnetto	0	-319	0		-319
Resultat efter finansiella poster	18 704	-20 366	-5 241		-6 903
Skatt på årets resultat	0	26	0		26
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	18 704	-20 340	-5 241		-6 877
Periodens resultat verksamhet till försäljning			5 241	-19 462	-14 221
Periodens resultat	18 704	-20 340	0	-19 462	-21 098
Jan-sept, 2008					
Externa intäkter	180 709	925	0		181 634
Interna intäkter	2 310	4 573	-6 883		0
Totala intäkter	183 019	5 498	-6 883		181 634
Avskrivningar	-858	-859	400		-1 317
Övriga rörelsekostnader	-151 149	-25 004	-3 263		-179 416
Rörelseresultat	31 012	-20 365	-9 746		901
Rörelsemarginal	16,9%	neg			0,5%
Finansnetto	0	1 283	0		1 283
Resultat efter finansiella poster	31 012	-19 082	-9 746		2 184
Skatt på årets resultat	0	-74	0		-74
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	31 012	-19 156	-9 746		2 110
Periodens resultat verksamhet till försäljning			9 746	-186 123	-176 377
Periodens resultat	31 012	-19 156	0	-186 123	-174 267
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