

Resultatlyft för Förvaltningen – engångskostnader under första halvåret

- Intäkterna för halvåret jan–juni 2010 uppgick till 214 (132) mkr, varav 85 mkr är hänförligt till försäljning av lägenheter i Eolshäll.*
- Rörelseresultatet för halvåret jan–juni 2010 uppgick till -29 (-21) mkr, varav -19 mkr är hänförligt till engångskostnader i samband med färdigställandet av Eolshäll samt avgångsvederlag till tidigare ledning.*
- Periodens resultat under jan–juni 2010 uppgick till -22 (-29) mkr.* Resultatet per aktie under jan–juni 2010 uppgick till -1,72 (-2,22) kr.*
- Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 94 (-104) mkr.*
- Eget kapital per den 30 juni 2010 uppgick till 60 (151) mkr och soliditeten till 30 (21) procent. Per den 31 december 2009 uppgick eget kapital till 83 mkr och soliditeten till 14 procent.
- Tjänstebudet har breddats till rikstäckande helhetslösning genom samarbete med Bravida och Svensk Markservice.

*Enligt IFRS 5 redovisas merparten av affärsområde Projektutveckling som verksamhet till försäljning och särredovisas i resultat- och balansräkningen. Markerade nyckeltal gäller kvarvarande verksamheter. Jämförelsetalen är omräknade. Övriga nyckeltal gäller för totala koncernen.

Koncernen	2010 apr-jun	2009 apr-jun	2010 jan-jun	2009 jan-jun	2009 jan-dec
Intäkter, mkr*	71	68	214	132	253
varav Förvaltning, mkr*	58	68	126	132	253
Rörelseresultat, mkr*	-9	-14	-29	-21	-32
varav Förvaltning, mkr*	5	-4	11	-6	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr*	12	-88	94	-104	-46
Rörelsemarginal, %*	neg	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	30	21	30	21	14
Resultat per aktie, sek	-0:38	-1:84	-1:72	-3:81	-9:65
Antal medarbetare vid periodens slut*	210	256	210	256	208

VD HAR ORDET...

Koncernens rörelseresultat utvecklades i rätt riktning under andra kvartalet beroende på utvecklingen inom Förvaltningen. För halvåret är koncernens rörelseresultat sämre än föregående år vilket beror på engångskostnader om 19 mkr som belastat resultatet.

På bostadsrättsmarknaden har vi under första halvåret sett att marknaden återhämtat sig. Priserna har stigit samtidigt som nyproduktionen av bostadsrätter tilltagit. Under försommaren har dock

prisutvecklingen avtagit på grund av ett rekordstort utbud på andrahandsmarknaden som även medfört att det tar längre tid att sälja sin bostad. Det är oklart vilken effekt Riksbankens räntehöjning och de nya belåningsgränser som Finansinspektionen beslutat om kommer att ge på andrahandsmarknaden.

Det är glädjande att notera att vår förvaltningsverksamhet fortsätter att utvecklas väl och vårt fokus på lönsamhet återspeglas i

marginalutvecklingen. Antalet avtalskunder ökar och ligger över 2 500.

Under perioden har SBC utvecklat sitt kunderbjudande genom att teckna samarbetsavtal med Bravida, en av Sveriges främsta leverantörer av installations- och servicetjänster för fastigheter, och tidigare i år med Svensk Markservice, ett ledande företag inom markskötsel. Avtalen innebär att SBC nu kan erbjuda bostadsrättsföreningar i hela Sverige en helhetslösning med allt som har med såväl inre som yttre underhåll av föreningarnas fastigheter att göra.

Under andra kvartalet har affärerna med JM och Skanska avslutats och merparten av affärsområdet Projektutveckling är nu avyttrat.

Inom Övrig verksamhet fortlöper arbetet med att planenligt slutföra de åtaganden som kvarstår inom koncernen efter försäljningen av större delen av projektutvecklingsverksamheten till JM respektive Skanska. Byggnationen av bostadsprojektet Fotö planeras vara färdigställt under 2011. Garantiåtaganden i tidigare projekt åtgärdas och avslutas löpande.

Med ett förvaltningen starkt kvartal i ryggen kombinerat med optimismen i den svenska ekonomin ser vi möjlighet till en fortsatt god utveckling i vår kärnverksamhet, även om viss osäkerhet råder kring de framtida effekterna från Riksbankens räntestyrning och Finansinspektionens nya regler för belåningsgränser.

Vi blickar nu framåt och fokuserar på en lönsam tillväxt, med betoning på lönsam. Parallellt fortsätter vi att arbeta med att öka tillgängligheten för våra kunder, ytterligare höja kvaliteten i våra processer och förfina precisionen i kundleveransen. Det ska lägga grunden för SBCs marknadsledande position.

Niklas Knight
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 det allmänna konjunkturläget, ränte- och kreditmarknaden, den politiska agendan samt demografiska förändringar.

Den svenska ekonomin fortsätter att återhämta sig enligt Konjunkturinstitutet. Optimismen hos såväl företag som hushåll har stigit kraftigt. Riksbankens beslut om räntehöjning grundades i den stärkta konjunkturen, kombinerat med att hushållens skuldsättning ökat påtagligt under senare år. I omvärlden väntas dock den ekonomiska tillväxten bli lägre, vilket på sikt även kan komma att dämpa utvecklingen i Sverige.

Byggandet av bostadsrätter bedöms enligt Boverket öka med drygt 60 procent, från 3 900 bostäder i fjol till 6 500 bostäder i år. Under 2011 beräknas nivån stiga ytterligare till 8 000 bostäder. Boverket framhåller dock att den fortsatta uppgången kan komma att hämmas av osäkerheten kring den internationella skuldskrisen och bostadsprisernas utveckling.

Efter en stadig uppgång under första halvåret har prisuppgången för bostadsrätter på andrahandsmarknaden avtagit något under försommaren, enligt Mäklarsamfundet. Den dämpade prisutvecklingen antas bero på att utbudet av bostadsrätter är större än på många år. Det har även lett till att det tar längre tid att sälja sin bostad.

Marknaden för förvaltningstjänster får stöd av tillväxten inom nyproduktion samt prisutvecklingen

på andrahandsmarknaden. Stigande priser höjer bostadsrättens andel av dess ägares förmögenhet och utgör ett incitament till en förvaltning som stärker värdena i bostadsrättsföreningens fastighet. Ägarbyten ökar samtidigt arbetsbelastningen för bostadsrättsföreningarnas styrelser. Ytterligare drivkrafter för professionella tjänster är den låga viljan att prioritera styrelsearbete på fritiden, kombinerat med det ansvar och den kompetens som styrelseuppdraget kräver. Avlastning via professionell rådgivning blir därmed en naturlig lösning.

SBC upplever att efterfrågan på tjänster till bostadsrättsföreningar är stabil och bedömer att konkurrenssituationen på tjänstemarknaden för bostadsrättsföreningar är oförändrad.

SBC FÖRVALTNING

Förvaltningstjänster åt bostadsrättsföreningar omsatte under första halvåret 126 (132) mkr och under andra kvartalet 58 (68) mkr. Intäkterna minskade därmed med 5 procent under första halvåret på grund av en negativ utveckling av volymavkastningen av redovisningsmedlen. Intäkterna i löpande verksamheten justerat för redovisningsmedel ökade med 4 procent.

Resultatet från verksamheten uppgick under första halvåret till 11 (-6) mkr och under andra kvartalet till 5 (-4) mkr. De kraftfulla åtgärderna för att förbättra kunderbudandet som genomfördes under 2009 har nu fått fullt genomslag.

För att ge mer relevant information, och i överensstämmelse med internationell redovisningsstandard, har SBC från och med 2010 infört marknadsvärdering av de finansiella placeringarna avseende redovisningsmedel. Förändringen av marknadsvärdet redovisas separat på raden "Andra vinster/förluster – netto".

Under kvartalet har SBC breddat sitt kunderbudande genom att teckna samarbetsavtal med Bravida, en av Sveriges främsta leverantörer av installations- och servicetjänster för fastigheter. Kombinerat med samarbetsavtalet som tecknades med Svensk Markservice, ett ledande företag inom markskötsel, under första kvartalet kan SBC nu erbjuda en riktstäckande helhetslösning för allt inre och yttre underhåll av fastigheten. Härigenom får kunderna en enkel kontaktyta och återkoppling av genomförda åtgärder samlad och överblickbart.

SBC arbetar med att etablera samarbeten med byggbolag för att hantera ekonomisk förvaltning vid nyproduktion av bostadsrätter.

Till följd av att Riksbanken väntas genomföra ytterligare räntehöjningar har SBCs tjänst för låneupphandling blivit alltmer efterfrågad.

SBC ökar nu den systematiska bearbetningen av marknaden. Samtidigt pågår ytterligare arbete med att höja kvaliteten i processer och precision i kundleveransen.

ÖVRIG VERKSAMHET

Övrig verksamhet avser i huvudsak färdigställandet av bostadsprojekt Eolshäll, genomförandet av bostadsprojektet Fotö, SBC Bospar samt intäkter för utförda administrativa tjänster och del av koncerngemensamma kostnader som ej utfördelas på operativ verksamhet. Intäkterna uppgick under första halvåret till 90 (3) mkr och till 13 (3) mkr under andra kvartalet. Ökningen under halvåret är relaterad till försäljning av lägenheterna i Eolshäll. Verksamheten visade under första halvåret ett rörelseresultat om -41 (-12) mkr. Första kvartalet belastades med engångskostnader på 19 mkr avseende tillkommande kostnader för Eolshäll och kostnader i samband med tidigare lednings avgång. Under andra kvartalet uppgick rörelseresultatet till -14 (-7) mkr.

Under första halvåret har ett antal omklassificeringar skett i balansräkningen. Tillgångar och skulder som 2009 redovisats som Verksamhet till försäljning har överförts till Övrig verksamhet.

I bostadsprojektet Eolshäll skedde inflyttning under första kvartalet. Endast en lägenhet återstår för SBC att sälja av de 23 lägenheter som köptes tillbaka efter att byggfelen i projektet upptäcktes 2008. De rättsliga åtgärderna gentemot tidigare ansvariga inom SBC Mark och tidigare entreprenörer fortlöper.

Byggnationen av bostadsprojektet Fotö i Göteborgs skärgård pågår. Samtliga 21 lägenheter är sålda och inflyttning beräknas våren 2011.

VERKSAMHET TILL FÖRSÄLJNING

Avyttringsprocessen av projektutvecklingsverksamheten till Skanska och JM har avslutats under andra kvartalet.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Koncernens intäkter uppgick under andra kvartalet till 71 (68) mkr och under första halvåret till 214 (132) mkr. Rörelseresultatet uppgick under andra kvartalet till -9 (-14) mkr och under första halvåret till -29 (-21) mkr. Resultatet efter skatt för kvarvarande verksamhet uppgick under kvartalet till -5 (-11) mkr och resultatet per aktie för kvarvarande verksamhet till -0,38 (-1,11) kr. Under första halvåret uppgick resultatet efter skatt för kvarvarande verksamhet till -22 (-17) mkr och resultatet per aktie till -1,72 (-2,22) 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.

För Övrig verksamhet varierar såväl intäkter som rörelseresultat kraftigt mellan kvartalen och skilda år beroende på när projekt färdigställs.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Moderbolagets försäljning till dotterföretagen uppgick under halvåret till 0,1 (4,0) mkr och under andra kvartalet till - (2,0) mkr. Försäljningen omfattade administrativa tjänster. Inköp från dotterföretag uppgick under halvårsperioden till 5,5 (3,0) mkr och under kvartalet till 0,4 (2,0) mkr. Inköpen omfattade 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 0,8 (1,0) mkr till SBC ek för under halvåret och för 0,2 (1,0) mkr under andra kvartalet. Detta avser administrativa tjänster. Inköp från SBC ek för uppgick till - (0,1) mkr under halvåret och under andra kvartalet har inga inköp skett. Samma debiteringsprinciper som ovan har tillämpats.

FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 94 (-105) mkr under första halvåret och till 12 (-88) mkr under andra kvartalet. Kassaflödet under halvårsperioden har i allt väsentligt påverkats av avyttringen av projektutvecklingsverksamheten samt försäljning av lägenheter i Eolshäll.

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar och outnyttjad checkkredit var 31 (88) mkr per den 30 juni 2010 och vid årets början uppgick de till 96 (35) mkr. Koncernen har en checkkredit på 50 mkr.

Koncernens investeringar under första halvåret uppgick till - (2) mkr och under andra kvartalet till - (1) mkr.

Styrelsens erbjudande om lösen av utställt konvertibellån antogs av samtliga konvertibelinnehavare. Återbetalning har skett med 15,4 mkr till konvertibelinnehavarna.

Koncernens soliditet den 30 juni 2010 uppgick till 30 (21) procent.

RISKFAKTORER

SBCs väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Årsredovisningen 2009 på sidan 34. Inga nya väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms ha tillkommit.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet och aktiviteter består till stora delar av segment Förvaltning. En mindre och kvarvarande del utgörs av intäkter för utförda administrativa tjänster och de koncerngemensamma kostnader som ej utfördelas på operativ enhet. Intäkterna under första halvåret uppgick till 126 (135) mkr och under andra kvartalet till 58 (70) mkr. Moderbolaget redovisar ett resultat före finansiella poster under första halvåret på -7 (-18) mkr och under andra kvartalet på 1 (-13) mkr.

Under halvåret har investeringar inom Moderbolaget skett med - (2) mkr och med - (1) mkr under andra kvartalet. Moderbolagets likvida medel inklusive kortfristiga placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick per den 30 juni 2010 till 31 (88) 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. Den totala marknadsvolymen bedöms öka något under 2010. Räntenivåer påverkar resultatet från redovisningsmedel.

Genom ett målmedvetet uppträdande på marknaden ska marknadsandelarna öka liksom merförsäljningen till befintliga kunder. Ökningen

bedöms främst ske inom området teknisk förvaltning samt projekt- och byggledning 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

27 okt 2010 – Rapport tredje kvartalet

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 13 juli 2010

Lennart Hedquist
ordförande

Marianne Flink
styrelseledamot

Curt Källströmer
styrelseledamot

Mats-Olof Ljungkvist
styrelseledamot

Tomas Matsson
styrelseledamot

Johan Nordenson
styrelseledamot

Anna Ter-Borch
styrelseledamot

Niklas Knight
VD och koncernchef

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

För ytterligare information hänvisas till:

Niklas Knight, VD och koncernchef
Karin Iversen, CFO

niklas.knight@sbc.se
karin.iversen@sbc.se

0709-24 44 30
0709-42 84 40

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 förvaltningskedjan skapa, förvalta och utveckla värden som är till nytta för bostadsrättsföreningar, boende och bostadsparare". SBC tillhandahåller kostnadseffektiva tjänster inom ekonomi, teknik och juridik för bostadsrättsföreningar. SBC har sex kontor runt om i landet med ca 200 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). Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med de som tillämpades i senaste årsredovisningen och redovisades där på sidorna 46-50.

I samband med avyttringen av Projektutvecklingsverksamheten 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. Avyttringen har slutförts under första halvåret 2010. 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 omräknad i enlighet med IFRS 5.

Baserat på SBCs pågående avyttring av Projektutvecklingsverksamheten presenteras segmenten enligt följande: SBC Förvaltning, Övrig verksamhet samt Verksamhet till försäljning. Jämförelsetalen är även omräknade enligt dessa segment.

De nya IFRS-regler och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2010 har tagits i beaktande av SBC beträffande IFRS 3 (omarbetad) samt IFRIC 15.

IFRS 3 (omarbetad) – *“Rörelseförvärv” (gäller från 1 juli 2009)*

Den omarbetade standarden fortsätter att föreskriva att förvärvsmetoden tillämpas för rörelseförvärv men med några väsentliga ändringar. Exempelvis redovisas alla betalningar för att köpa en verksamhet till verkligt värde på förvärvsdagen, medan efterföljande villkorade betalningar klassificeras som skulder som därefter omvärderas via resultaträkningen. Innehav utan bestämmande inflytande i den förvärvade rörelsen kan valfritt för varje förvärv värderas antingen till verkligt värde eller till den proportionella andel av den förvärvade rörelsens nettotillgångar, som innehas av innehavare utan bestämmande inflytande. Alla transaktionskostnader avseende förvärv ska kostnadsföras. Koncernen kommer att tillämpa IFRS 3 (omarbetad) framåttriktat för alla rörelseförvärv från den 1 januari 2010.

IFRIC 15 – *“Avtal för uppförande av fastigheter”*

Tolkningen klargör om IAS 18, *“Intäkter”*, eller IAS 11, *“Entreprenadavtal”* ska tillämpas vid uppförande av byggnader. Intäkter från uppförande av byggnader redovisas enligt IAS 18 normalt vid överlämnandet av byggnaden till kunden (i likhet med en varuförsäljning) och enligt IAS 11 genom successiv vinstavräkning. Uttalandet antogs av EU i juli 2009 och gäller därför för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2010 eller senare. Standarden ska tillämpas retroaktivt. Det innebär att jämförelsetalen i finansiella rapporter, för de fall uttalandet innebär en ändrad intäktsredovisning, har räknats om i enlighet med tolkningsuttalandet.

Ändringen har inneburit att intäkter och resultat redovisas vid färdigställandetidpunkten istället som tidigare genom successiv vinstavräkning. Det innebär att pågående arbeten i balansräkningen kommer att öka fram till färdigställande tidpunkten. Inbetalningar bokförs under förskott från kunder fram till färdigställandetidpunkten. Den retroaktiva omräkningen av 2009 års redovisning avser projekt Fotö och har minskat eget kapital med 8 mkr.

IAS 39 – SBC bedömer baserat på aktuell hantering att verkligt värde redovisning via resultaträkningen av de finansiella placeringarna avseende redovisningsmedel leder till en mer relevant information i den finansiella rapporteringen. Tillämpningen av verkligt värde redovisning via resultaträkningen har skett retroaktivt från och med 1 januari 2009. Detta har medfört en effekt på ingående eget kapital per den 1 januari 2009 om 27 mkr och efterföljande omvärderingar kommer att redovisas över resultaträkningen i rörelseresultatet via posten *“Andra vinster/förluster – netto”*.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (KSEK)

	April-juni		Jan-juni		Jan-dec
	2010	2009	2010	2009	2009
Rörelsens intäkter					
Intäkter	70 572	68 499	213 709	131 612	253 302
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-47 433	-29 278	-166 644	-56 085	-126 350
Personalkostnader	-32 907	-41 784	-70 039	-80 870	-144 415
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-762	-621	-1 335	-1 202	-2 453
Andra vinster eller förluster, netto	1 901	-10 413	-5 052	-14 708	-12 090
Rörelseresultat (EBIT)	-8 629	-13 597	-29 361	-21 253	-32 006
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter	247	11	469	63	73
Räntekostnader	530	-227	-1 155	-372	-944
Övriga finansiella poster	-2	211	219	211	158
Resultat efter finansiella poster	-7 854	-13 602	-29 828	-21 351	-32 719
Skatt på periodens resultat	3 148	2 483	8 327	4 449	70 243
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	-4 706	-11 119	-21 501	-16 902	37 524
Periodens resultat verksamhet till försäljning	-	-7 343	0	-12 148	-134 550
PERIODENS RESULTAT	-4 706	-18 462	-21 501	-29 050	-97 026
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-4 706	-18 462	-21 501	-29 050	-97 026
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-4 706	-18 462	-21 501	-29 050	-97 026
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-4 706	-18 462	-21 501	-29 050	-97 026
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	-0,38	-1,11	-1,72	-2,22	3,73
- Verksamhet till försäljning	-	-0,73	-	-1,59	-13,38
- Totalt	-0,38	-1,84	-1,72	-3,81	-9,65
Antal utestående aktier (000)					
- Vägt genomsnitt under perioden före utspädning	12 480	10 053	12 480	7 627	10 053
- Vägt genomsnitt under perioden efter utspädning	12 591	10 221	12 619	7 794	10 220
- I slutet av perioden före utspädning	12 480	12 480	12 480	12 480	12 480
- I slutet av perioden efter full utspädning	12 480	12 647	12 480	12 647	12 647

*) 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.

Kvarvarande verksamhet uppvisar ett positivt resultat per aktie för helåret 2009, men då konvertering inte kommer att ske redovisas inget ytterligare resultat per aktie efter utspädning.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (KSEK)

	30-jun 2010	30-jun 2009	31 dec 2009
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	3 894	7 290	4 656
Finansiella anläggningstillgångar	51 868	21 365	23 983
Uppskjutna skattefordringar	84 348	3 701	69 487
Summa anläggningstillgångar	140 110	32 356	98 126
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Andelar bostadsrättsföreningar	8 973	14	14
Kortfristiga fordringar	50 671	36 334	21 889
Kortfristiga placeringar	-	4 986	-
Likvida medel	420	7 622	20 699
Tillgångar hänförliga till verksamhet till försäljning	-	633 123	466 762
Summa omsättningstillgångar	60 064	682 079	509 364
SUMMA TILLGÅNGAR	200 174	714 435	607 490
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	59 616	151 106	83 130
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande långfristiga skulder	-	13 449	13 874
Övriga avsättningar	31 357	11	293
Summa långfristiga skulder	31 357	13 460	14 167
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder kreditinstitut	19 136	-	-
Övriga kortfristiga skulder	90 065	39 785	91 606
Skulder hänförliga till verksamhet till försäljning	-	510 084	418 587
Summa kortfristiga skulder	109 201	549 869	510 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	200 174	714 435	607 490
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE			
Ställda säkerheter	34 000	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	64 552	219 430	228 419

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (KSEK)

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl perio- dens resultat	Totalt eget kapital hänförligt moderföretagets till aktieägare
Ingående balans per 1 januari 2009	52 000	39 512	-26 039	65 473
Effekt av marknadsvärdering redovisningsmedel			26 583	26 583
Effekt av ny tolkning IFRIC 15 *)			-8 000	-8 000
Korrigerad ingående balans 1 januari 2009	52 000	39 512	-7 456	84 056
Effekt av marknadsvärdering redovisningsmedel			-10 840	-10 840
Nyemission	72 800	23 300		96 100
Summa övrigt resultat för perioden			-18 210	-18 210
Utgående balans per 30 juni 2009	124 800	62 812	-36 506	151 106
Ingående balans per 1 januari 2010	124 800	62 812	-114 155	73 457
Effekt av marknadsvärdering redovisningsmedel			17 673	17 673
Effekt av ny tolkning IFRIC 15 *)			-8 000	-8 000
Korrigerad ingående balans 1 januari 2010	124 800	62 812	-104 482	83 130
Eget kapitalandel av konvertibelprogram		-2 013		-2 013
Summa totalresultat för perioden			-21 501	-21 501
Utgående balans per 30 juni 2010	124 800	60 799	-125 983	59 616

*) Den nya tolkningen innebär att ingående balans omräknats retroaktivt.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (KSEK)

	Jan-juni 2010	Jan-juni 2009	Jan-dec 2009
Löpande verksamheten			
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-13 615	-27 405	-67 584
- Förändringar i rörelsekapital	107 765	-77 938	21 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten	94 150	-105 343	-46 037
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 931	-2 021
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	284	-	-
Avyttring av merparten affärsområde Projektutveckling	-68 417	-	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	-	1 755
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-223
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 133	-1 931	-489
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga lån	-14 091	-424	-47 999
Förändring av övriga andelar mm	-8 147	-	87
Förändring av långfristiga fordringar	-24 714	-	-
Nyemission	-	96 100	96 100
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-46 952	95 676	48 188
Periodens kassaflöde	-20 935	-11 598	1 662
Likvida medel vid periodens början	21 355	19 693	19 693
Likvida medel vid periodens slut	420	8 095	21 355
Varav kassaflöde från verksamhet till försäljning			
- Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	-1 543	-202 934
- Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-259	-227
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	201 542
Periodens kassaflöde från verksamhet till försäljning	-	-1 802	-1 619
Likvida medel vid periodens början	-	2 275	2 275
Likvida medel vid periodens slut	-	473	656

MODERBOLAGET (KSEK)

	Jan-juni 2010	Jan-juni 2009	Jan-dec 2009
RESULTATRÄKNING			
Rörelsens intäkter m.m.			
Intäkter	125 599	135 156	260 408
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-57 893	-56 084	-126 349
Personalkostnader	-69 334	-80 839	-144 340
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	-799	-1 202	-2 453
Andra vinster eller förluster, netto	-5 052	-14 708	-12 090
Rörelseresultat (EBIT)	-7 479	-17 677	-24 824
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i dotterbolag	-12 000	-23 000	-145 975
Ränteintäkter	25	937	2 536
Räntekostnader	-342	-495	-641
Övriga finansiella poster	-17	228	158
Resultat efter finansiella poster	-19 813	-40 007	-168 746
Bokslutsdispositioner	-	-	-
Resultat före skatt	-19 813	-40 007	-168 746
Skatt på periodens resultat	1 329	3 868	70 132
PERIODENS RESULTAT	-18 484	-36 139	-98 614
	30-jun 2010	30-jun 2009	31 dec 2009
BALANSRÄKNING			
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	3 572	7 290	4 656
Finansiella anläggningstillgångar	235 402	55 763	251 225
Summa anläggningstillgångar	238 974	63 053	255 881
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Andelar i bostadsrättsföreningar	14	14	14
Fordringar på koncernbolag	900	113 453	1 947
Övriga kortfristiga fordringar	24 073	40 577	21 630
Kortfristiga placeringar	-	5 822	-
Kassa och bank	227	6 786	20 699
Summa omsättningstillgångar	25 214	166 652	44 290
SUMMA TILLGÅNGAR	264 188	229 705	300 171
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	124 800	124 800	124 800
Övrigt tillskjutet kapital	66 200	66 200	66 200
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-116 264	-35 304	-97 779
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	74 736	155 696	93 221
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande långfristiga skulder	-	20 231	20 231
Övriga avsättningar	2 055	-	293
Summa långfristiga skulder	2 055	20 231	20 524
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	117 932	14 822	94 259
Övriga kortfristiga skulder	69 465	38 956	92 167
Summa kortfristiga skulder	187 397	53 778	186 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	264 188	229 705	300 171
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE			
Ställda säkerheter	34 000	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	64 307	219 430	228 419

MODERBOLAGET FORTS. (KSEK)

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång 1 januari 2009	52 000	42 900	-	-25 748	69 152
Effekt av marknadsvärdering redovisningsmedel				26 583	26 583
Korrigerat belopp vid årets ingång 1 januari 2009	52 000	42 900	-	835	95 735
Effekt av marknadsvärdering redovisningsmedel				-10 840	-10 840
Nyemission	72 800		23 300		96 100
Periodens övriga resultat				-25 299	-25 299
Belopp vid periodens utgång 30 juni 2009	124 800	42 900	23 300	-35 304	155 696
Belopp vid årets ingång 1 januari 2010	124 800	42 900	23 300	-115 452	75 548
Effekt av marknadsvärdering redovisningsmedel				17 672	17 672
Korrigerat belopp vid årets ingång 1 januari 2010	124 800	42 900	23 300	-97 780	93 220
Periodens resultat				-18 484	-18 484
Belopp vid periodens utgång 30 juni 2010	124 800	42 900	23 300	-116 264	74 736

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (KSEK)

	Jan-juni 2010	Jan-juni 2009	Jan-dec 2009
Löpande verksamheten			
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	4 891	-3 281	-7 572
- Förändringar i rörelsekapital	-5 516	-95 128	171 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-625	-98 409	163 676
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 671	-1 992
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	284	-	1 704
Förvärv av dotterbolag	-	-	-100
Avyttring av dotterbolag	100	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	384	-1 671	-388
Finansieringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott	-	-	-249 455
Återbetalt konvertibelt förlagslån	-20 231	-	-
Nyemission	-	96 100	96 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 231	96 100	-153 355
Periodens kassaflöde	-20 472	-3 980	9 933
Likvida medel vid periodens början	20 699	10 766	10 766
Likvida medel vid periodens slut	227	6 786	20 699

INTÄKTER OCH RESULTAT PER RÖRELSEGREN (KSEK)

	Förvaltning	Övrig verksamhet	Eliminering	Verksamhet till försäljning	Koncernen
April-juni, 2010					
Externa intäkter	57 646	12 926	-		70 572
Interna intäkter	-	546	-546		-
Totala intäkter	57 646	13 472	-546		70 572
Avskrivningar	-377	-385	-		-762
Övriga rörelsekostnader	-52 338	-26 647	546		-78 439
Rörelseresultat	4 931	-13 560	-		-8 629
Rörelsemarginal	8,6%	neg			neg
Finansnetto	-	775	-		775
Resultat efter finansiella poster	4 931	-12 785	-		-7 854
Skatt på årets resultat	-	3 148	-		3 148
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	4 931	-9 637	-		-4 706
Periodens resultat verksamhet till försäljning			-	-	-
Periodens resultat	4 931	-9 637	-	-	-4 706
April-juni, 2009					
Externa intäkter	68 378	120	1		68 499
Interna intäkter	-327	2 493	-2 166		-
Totala intäkter	68 051	2 613	-2 165		68 499
Avskrivningar	-626	5	-		-621
Övriga rörelsekostnader	-71 916	-9 960	401		-81 475
Rörelseresultat	-4 491	-7 342	-1 764		-13 597
Rörelsemarginal	neg	neg			neg
Finansnetto	-	-5	-		-5
Resultat efter finansiella poster	-4 491	-7 347	-1 764		-13 602
Skatt på årets resultat	-	2 483	-		2 483
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	-4 491	-4 864	-1 764		-11 119
Periodens resultat verksamhet till försäljning			1 764	-9 107	-7 343
Periodens resultat	-4 491	-4 864	-	-9 107	-18 462

INTÄKTER OCH RESULTAT PER RÖRELSEGREN FORTS. (KSEK)

	Förvaltning	Övrig verksamhet	Eliminering	Verksamhet till försäljning	Koncernen
Jan-juni, 2010					
Externa intäkter	125 499	88 210	-		213 709
Interna intäkter	100	1 317	-1 417		-
Totala intäkter	125 599	89 527	-1 417		213 709
Avskrivningar	-793	-542	-		-1 335
Övriga rörelsekostnader	-113 409	-129 743	1 417		-241 735
Rörelseresultat	11 397	-40 758	-		-29 361
Rörelsemarginal	9,1%	neg			neg
Finansnetto	-	-467	-		-467
Resultat efter finansiella poster	11 397	-41 225	-		-29 828
Skatt på årets resultat	-	8 327	-		8 327
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	11 397	-32 898	-		-21 501
Periodens resultat verksamhet till försäljning			-	-	-
Periodens resultat	11 397	-32 898	-	-	-21 501
Jan-juni, 2009					
Externa intäkter	131 492	120	-		131 612
Interna intäkter	473	3 027	-3 500		-
Totala intäkter	131 965	3 147	-3 500		131 612
Avskrivningar	-1 207	5	-		-1 202
Övriga rörelsekostnader	-136 702	-14 917	-44		-151 663
Rörelseresultat	-5 944	-11 765	-3 544		-21 253
Rörelsemarginal	neg	neg			neg
Finansnetto	-	-98	-		-98
Resultat efter finansiella poster	-5 944	-11 863	-3 544		-21 351
Skatt på årets resultat	-	4 449	-		4 449
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	-5 944	-7 414	-3 544		-16 902
Periodens resultat verksamhet till försäljning			3 544	-15 692	-12 148
Periodens resultat	-5 944	-7 414	-	-15 692	-29 050
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	-239 281	-48 948	5 374		-282 855
Rörelseresultat	11 476	-36 376	-7 106		-32 006
Rörelsemarginal	4,5%	neg			neg
Finansnetto	-	-713	-		-713
Resultat efter finansiella poster	11 476	-37 089	-7 106		-32 719
Skatt på årets resultat	-	70 243	-		70 243
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	11 476	33 154	-7 106		37 524
Periodens resultat verksamhet till försäljning			7 106	-141 656	-134 550
Periodens resultat	11 476	33 154	-	-141 656	-97 026