

Engångskostnader tynger resultatet - positiv utveckling i Förvaltningen

- Intäkterna för perioden januari–mars 2010 uppgick till 143 (63) mkr, varav 75 mkr hänförligt till försäljning av lägenheter i Eolshäll.*
- Rörelseresultatet för perioden januari–mars 2010 uppgick till -21 (-8) mkr, varav -13 mkr är hänförligt till ytterligare kostnader i samband med färdigställandet av Eolshäll samt -6 mkr för avgångsvederlag till tidigare ledning.*
- Periodens resultat under januari–mars 2010 uppgick till -17 (-11) mkr.* Resultatet per aktie under januari–mars 2010 uppgick till -1,35 (-1,11) kr.*
- Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 82 (-16) mkr.*
- Eget kapital per 31 mars 2010 uppgick till 66 (73) mkr och soliditeten uppgick till 30 (10) procent. Per den 31 december 2009 uppgick eget kapital till 83 (84) mkr och soliditeten till 14 (12) procent.
- Affärerna med Skanska och JM har genomförts och den nya koncernledningen har tillträtt.
- Portalen "Vår Brf" har utvecklats vidare och verktyget kan nu användas av över 100 000 boende i bostadsrättsföreningarna.

*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	2009	2009
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Intäkter, mkr*	143	63	253
varav Förvaltning, mkr*	68	64	253
Rörelseresultat, mkr*	-21	-8	-32
varav Förvaltning, mkr*	6	-1	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr*	82	-16	157
Rörelsemarginal, %*	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	neg
Soliditet, %	30	10	14
Resultat per aktie, sek	-1:35	-2:04	-9:65
Antal medarbetare vid periodens slut*	202	260	208

VD HAR ORDET...

Det nya kunskaps- och tjänsteföretaget SBC är nu på plats men vi har fortfarande vissa åtaganden att slutföra på projektutvecklingssidan. Vår affärsidé är att i alla delar av förvaltningskedjan skapa, förvalta och utveckla värden som är till nytta för bostadsrättsföreningar, boende och bosparare. Vår strategi är att erbjuda bostadsrättsföreningar ett helhetskoncept med såväl ekonomisk och teknisk förvaltning, ombyggnadsverksamhet och juridisk expertis. I dag är vi drygt 200 konsulter, specialister

och rådgivare helt fokuserade på bostadsrättsförvaltning.

På bostadsrättsmarknaden har vi under perioden sett en fortsättning på den försiktiga återhämtning som inleddes under andra halvåret 2009. Vi ser 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 ansvar och den kompetens som styrelseuppdraget kräver. Avlastning via professionell rådgivning blir därmed allt mer eftertraktat.

Det är glädjande att notera att förvaltningsverksamheten utvecklas väl och visar ett positivt resultat för första kvartalet. Omsättningen har ökat med 6,3 procent och rörelsemarginalen uppgår till 9,5 procent (-2,3). Antalet avtalskunder uppgår till över 2 500 och vi har noterat ett ökat intresse för SBCs förvaltningstjänster.

Engångskostnader om 19 mkr har belastat koncernens resultat för perioden. Det avser tillkommande kostnader i det nu inflyttade bostadsprojektet Eolshäll samt kostnader för avgångsvederlag till tidigare ledning. Kostnadsökningen i bostadsprojektet beror på att resurser lagts på att under den osedvanligt kalla vintern forcera projektet för att möjliggöra inflyttningen för de boende, samt att åtgärda punkter som uppkommit vid slutbesiktningen. Det som återstår att göra i projektet är vissa markarbeten i anslutning till byggnaderna och projektet beräknas vara helt klart under andra kvartalet.

Under första kvartalet har affärerna med JM och Skanska genomförts och därmed har merparten av affärsområdet Projektutveckling avyttrats. Den beräknade resultateffekten om -66 mkr belastade 2009. Affärerna beräknas vara helt avslutade under andra kvartalet.

Under första kvartalet har webbportalen "Vår Brf" utvecklats och alla bostadsrättsinnehavare i de föreningar som SBC förvaltar har fått tillgång till webbtjänsten. Förutom att vara styrelsens verktyg når vi nu över 100 000 bostadsrättsinnehavare vilket öppnar för framtida affärsmöjligheter.

Den försiktiga optimismen i den svenska ekonomin gör att vi ser en god utveckling av kärnverksamheten. Vi blickar nu framåt och fokuserar på att bredda vårt erbjudande ytterligare för att möta marknadens behov av tjänster.

Parallellt arbetar vi kontinuerligt med att öka tillgängligheten för våra kunder och ytterligare höja kvaliteten i våra processer. Därigenom fortsätter vi vår utveckling som det mest kompletta kunskaps- och tjänsteföretaget inom bostadsrättsförvaltning.

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, även om det är från en låg nivå. Under början av året har det enligt Konjunkturinstitutet skett en svag uppgång i produktionen inom tjänstesektorn som bedöms växa i år liksom under 2011. Riksbanken förväntas höja reporäntan långsamt med början under andra halvåret.

Under 2009 var antalet påbörjade bostäder det lägsta på elva år. Boverkets bedömning är att den fortsatt låga räntenivån tillsammans med hushållens förbättrade ekonomi medverkar till ökad efterfrågan på bostäder. Prognosen är att byggandet av bostadsrätter ökar med drygt 60 procent under 2010, från 3 700 i fjol till 6 000 i år.

Enligt Mäklarsamfundet ökade priserna på bostadsrätter på andrahandsmarknaden med 1 procent under inledningen av året. Orsaken bedöms vara det begränsade utbudet tillsammans med ett ökat köpintresse. I sin undersökning bland

mäklarna, Mäklarinsikt, bedömer ungefär hälften av de svarande att utbudet kommer att öka under de närmaste månaderna medan priserna bedöms sjunka marginellt.

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 även nybyggnationen av bostadsrätter och därmed marknadstillväxten för förvaltningstjänster.

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

SBC FÖRVALTNING

Förvaltningstjänster åt bostadsrättsföreningar omsatte under första kvartalet 68 (64) mkr och intäkterna ökade därmed med 6 procent. Ökningen under kvartalet är främst relaterad till ökat antal kunder i Förvaltning.

Resultatet från verksamheten under första kvartalet uppgick till 6 (-1) mkr. De kraftfulla åtgärder för att förbättra kunderbjudandet som genomfördes under 2009 börjar nu få fullt genomslag.

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

Under kvartalet har vi gett över 100 000 boende tillgång till portalen "Vår Brf". Genom personlig inloggning får de tillgång till sina avier och det öppnar för framtida affärsmöjligheter och satsningar riktade mot bostadsrättsinnehavaren.

Efter de omfattande strukturella förändringarna inom Förvaltningen kommer SBC nu att öka den systematiska bearbetningen av marknaden samt förbättra processerna i syfte att ytterligare höja kvaliteten i kundleveranserna. Parallellt fortsätter arbetet med att bredda kunderbjudandet.

ÖVRIG VERKSAMHET

Övrig verksamhet avser i huvudsak färdigställandet av bostadsprojekt Eolshäll, genomförandet av bostadsprojektet Fotö, SBC Bospar samt både intäkter för utförda administrativa tjänster och del av koncerngemensamma kostnader som ej utfördelas på operativ verksamhet. Intäkterna uppgick under första kvartalet till 76 (1) mkr. Ökningen är relaterad till försäljning av lägenheterna i Eolshäll. Verksamheten visade under första kvartalet ett rörelseresultat om -27 (-4) mkr. Engångskostnader avseende tillkommande kostnader för Eolshäll uppgår till 13 mkr och kostnader i samband med tidigare ledningsavgång uppgår till 6 (-) mkr under första kvartalet.

Under kvartalet har ett antal omklassificeringar skett i balansräkningen. Tillgångar och skulder som tidigare redovisats under Verksamhet till försäljning har överfört till Övrig verksamhet.

Inflyttning i bostadsprojektet Eolshäll skedde under februari 2010. Av de 23 lägenheter SBC köpte tillbaka efter att byggfelen i projektet upptäcktes 2008 har 21 sålts. Åtgärder efter slutbesiktning samt vissa markarbeten återstår. De rättsliga åtgärderna gentemot tidigare ansvariga inom SBC Mark och tidigare entreprenörer fortlöper.

Samtliga 21 lägenheter i bostadsprojektet Fotö i Göteborgs skärgård är sålda.

VERKSAMHET TILL FÖRSÄLJNING

Skanska och JM har tillträtt de delar av projektutvecklingsverksamheten som avyttrats. Avyttringsprocessen beräknas vara avslutad under andra kvartalet.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Koncernens intäkter uppgick under första kvartalet till 143 (63) mkr och rörelseresultatet till -21 (-8) mkr. Resultatet efter skatt för kvarvarande verksamhet uppgick under kvartalet till -17 (-6) mkr och resultatet per aktie för kvarvarande verksamhet till -1,35 (-1,11) 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 första kvartalet till 117 (74) kkr. Försäljningen omfattade administrativa tjänster. Inköp från dotterföretag uppgick under perioden till 5 071 (1 067) kkr, 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 528 (307) kkr till SBC ek för under första kvartalet. Detta avser administrativa tjänster. Inköp från SBC ek för uppgick till - (60) kkr. Samma debiteringsprinciper som ovan har tillämpats.

FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 82 (-18) mkr under första kvartalet. Kassaflödet under perioden har i allt väsentligt påverkats av avyttringen av projektutvecklingsverksamheten samt försäljning av lägenheter i Eolshäll.

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar och outnyttjad checkkredit var 44 (16) mkr per den 31 mars 2010 och vid årets början uppgick de till 96 (35) mkr. Koncernen har en checkkredit på 50 mkr som löper till och med sista april 2011. Koncernens investeringar under första kvartalet uppgick till - (1) mkr.

Styrelsen har fattat beslut om att erbjuda lösen av utställt konvertibellån. Erbjudandet sträcker sig till den 30 april.

Koncernens soliditet den 31 mars 2010 uppgick till 30 (10) 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 kvartalet uppgick till 68 (65) mkr. Bolaget redovisar ett resultat före finansiella poster under första kvartalet på -8 (-5) mkr.

Under kvartalet har investeringar skett med - (1) mkr. Moderbolagets likvida medel inklusive kortfristiga placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick per den 31 mars 2010 till 43 (16) 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 mer målmedvetet uppträdande på marknaden ska marknadsandelarna öka liksom merförsäljningen till befintliga kunder. Ökningen bedöms främst ske inom området teknisk förvaltning samt projekt- och byggläsnad 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

13 juli - Rapport andra kvartalet
27 okt - 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 29 april 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 bosparare". 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 beräknas vara slutförd 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)

	Jan-mars		Jan-dec
	2010	2009	2009
Rörelsens intäkter			
Intäkter	143 137	63 113	253 302
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-119 211	-26 807	-126 350
Personalkostnader	-37 132	-39 086	-144 415
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-573	-581	-2 453
Andra vinster eller förluster, netto	-6 953	-4 295	-12 090
Rörelseresultat (EBIT)	-20 732	-7 656	-32 006
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter	222	342	73
Räntekostnader	-1 685	-435	-944
Övriga finansiella poster	221	0	158
Resultat efter finansiella poster	-21 974	-7 749	-32 719
Skatt på periodens resultat	5 179	1 966	70 243
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	-16 795	-5 783	37 524
Periodens resultat verksamhet till försäljning	-	-4 805	-134 550
PERIODENS RESULTAT	-16 795	-10 588	-97 026
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-16 795	-10 588	-97 026
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-16 795	-10 588	-97 026
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-16 795	-10 588	-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	-1,35	-1,11	3,73
- Verksamhet till försäljning	-	-0,92	-13,38
- Totalt	-1,35	-2,04	-9,65
Antal utestående aktier (000)			
- Vägt genomsnitt under perioden före utspädning	12 480	5 200	10 053
- Vägt genomsnitt under perioden efter utspädning	12 647	5 367	10 220
- I slutet av perioden före utspädning	12 480	5 200	12 480
- I slutet av perioden efter full utspädning	12 647	5 367	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 bedöms som osannolik redovisas inget ytterligare resultat per aktie efter utspädning.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (KSEK)

	31 mars 2010	31 mars 2009	31 dec 2009
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	4 633	7 529	4 656
Finansiella anläggningstillgångar	51 386	31 778	23 983
Uppskjutna skattefordringar	85 825	9 564	75 794
Summa anläggningstillgångar	141 844	48 871	104 433
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Andelar bostadsrättsföreningar	20 873	14	14
Kortfristiga fordringar	56 032	35 452	21 889
Kortfristiga placeringar	-	4 986	-
Likvida medel	859	417	20 699
Tillgångar hänförliga till verksamhet till försäljning	-	636 319	466 762
Summa omsättningstillgångar	77 764	677 188	509 364
SUMMA TILLGÅNGAR	219 608	726 059	613 797
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	66 008	73 468	83 130
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande långfristiga skulder	14 091	14 091	13 874
Övriga avsättningar	34 951	8 357	6 600
Summa långfristiga skulder	49 042	22 448	20 474
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder kreditinstitut	7 283	32 235	-
Övriga kortfristiga skulder	97 275	45 385	91 606
Skulder hänförliga till verksamhet till försäljning	-	552 523	418 587
Summa kortfristiga skulder	104 558	630 143	510 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	219 608	726 059	613 797
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE			
Ställda säkerheter	34 000	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	71 202	210 691	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			-3 165	-3 165
Summa övrigt resultat för perioden			-7 423	-7 423
Utgående balans per 31 mars 2009	52 000	39 512	-18 044	73 468
Ingående balans per 1 januari 2010	124 800	62 812	-114 155	73 457
Effekt av marknadsvärdering redovisningsmedel			17 672	17 672
Effekt av ny tolkning IFRIC 15 *)			-8 000	-8 000
Korrigerad ingående balans 1 januari 2010	124 800	62 812	-104 483	83 129
Effekt av upphörande IFRS 5			-326	-326
Summa totalresultat för perioden			-16 795	-16 795
Utgående balans per 31 mars 2010	124 800	62 812	-121 604	66 008

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

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (KSEK)

	Jan-mars 2010	Jan-mars 2009	Jan-dec 2009
Löpande verksamheten			
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	4 432	-12 822	-67 584
- Förändringar i rörelsekapital	77 746	-4 762	21 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten	82 178	-17 584	-46 037
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 432	-2 021
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	23	-	-
Avyttring av merparten affärsområde Projektutveckling	-68 417	-	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	-	1 755
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-223
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 394	-1 432	-489
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga lån	-	218	-47 999
Förändring av övriga andelar mm	-8 124	-	87
Förändring av långfristiga fordringar	-26 156	-	-
Nyemission	-	-	96 100
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-34 280	218	48 188
Periodens kassaflöde	-20 496	-18 798	1 662
Likvida medel vid periodens början	21 355	19 693	19 693
Likvida medel vid periodens slut	859	895	21 355
Varav kassaflöde från verksamhet till försäljning			
- Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	-1 655	-202 934
- Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-142	-227
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	201 542
Periodens kassaflöde från verksamhet till försäljning	-	-1 797	-1 619
Likvida medel vid periodens början	-	2 275	2 275
Likvida medel vid periodens slut	-	478	656

MODERBOLAGET (KSEK)

	Jan-mars 2010	Jan-mars 2009	Jan-dec 2009
RESULTATRÄKNING			
Rörelsens intäkter m.m.			
Intäkter	67 953	65 380	260 408
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-31 367	-26 807	-126 349
Personalkostnader	-36 878	-38 886	-144 340
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	-419	-581	-2 453
Andra vinster eller förluster, netto	-6 953	-4 295	-12 090
Rörelseresultat (EBIT)	-7 664	-5 189	-24 824
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i dotterbolag	-12 000	-	-145 975
Ränteintäkter	1	351	2 536
Räntekostnader	-293	-430	-641
Övriga finansiella poster	-15	-	158
Resultat efter finansiella poster	-19 971	-5 268	-168 746
Bokslutsdispositioner	-	-	-
Resultat före skatt	-19 971	-5 268	-168 746
Skatt på periodens resultat	1 829	1 130	70 132
PERIODENS RESULTAT	-18 142	-4 138	-98 614
	31 mars 2010	31 mars 2009	31 dec 2009
BALANSRÄKNING			
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	4 255	7 529	4 656
Finansiella anläggningstillgångar	238 479	94 795	257 532
Summa anläggningstillgångar	242 734	102 324	262 188
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Andelar i bostadsrättsföreningar	14	14	14
Fodringar på koncernbolag	-	54 942	1 947
Övriga kortfristiga fordringar	31 189	35 680	21 630
Kortfristiga placeringar	-	4 986	-
Kassa och bank	691	417	20 699
Summa omsättningstillgångar	31 894	96 039	44 290
SUMMA TILLGÅNGAR	274 628	198 363	306 478
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	124 800	52 000	124 800
Övrigt tillskjutet kapital	66 200	42 900	66 200
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-115 922	-3 303	-97 779
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	75 078	91 597	93 221
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande långfristiga skulder	20 231	20 231	20 231
Övriga avsättningar	5 652	8 357	6 600
Summa långfristiga skulder	25 883	28 588	26 831
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	105 802	1 167	94 259
Övriga kortfristiga skulder	67 865	77 011	92 167
Summa kortfristiga skulder	173 667	78 178	186 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	274 628	198 363	306 478
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE			
Ställda säkerheter	34 000	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	78 753	210 691	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				-3 165	-3 165
Periodens övriga resultat				-973	-973
Belopp vid periodens utgång 31 mars 2009	52 000	42 900	-	-3 303	91 597
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 2009	124 800	42 900	23 300	-97 780	93 220
Periodens resultat				-18 142	-18 142
Belopp vid periodens utgång 31 mars 2010	124 800	42 900	23 300	-115 922	75 078

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (KSEK)

	Jan-mars 2010	Jan-mars 2009	Jan-dec 2009
Löpande verksamheten			
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-81	-2 441	-7 572
- Förändringar i rörelsekapital	-20 008	-6 619	171 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-20 089	-9 060	163 676
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-19	-1 289	-1 992
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	1 704
Förvärv av dotterbolag	-	-	-100
Avyttring av dotterbolag	100	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	81	-1 289	-388
Finansieringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott	-	-	-249 455
Nyemission	-	-	96 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	-153 355
Periodens kassaflöde	-20 008	-10 349	9 933
Likvida medel vid periodens början	20 699	10 766	10 766
Likvida medel vid periodens slut	691	417	20 699

INTÄKTER OCH RESULTAT PER RÖRELSEGREN (KSEK)

	Förvaltning	Övrig verksamhet	Eliminering	Verksamhet till försäljning	Koncernen
Jan-mars, 2010					
Externa intäkter	67 853	75 284	-		143 137
Interna intäkter	100	771	-871		-
Totala intäkter	67 953	76 055	-871		143 137
Av- och nedskrivningar	-416	-157	-		-573
Övriga rörelsekostnader	-61 071	-103 096	871		-163 296
Rörelseresultat	6 466	-27 198	0		-20 732
Rörelsemarginal	9,5%	neg			neg
Finansnetto	-	-1 242	-		-1 242
Resultat efter finansiella poster	6 466	-28 440	0		-21 974
Skatt på årets resultat	-	5 179	-		5 179
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	6 466	-23 261	0		-16 795
Periodens resultat verksamhet till försäljning				-	-
Periodens resultat	6 466	-23 261	0	-	-16 795
Jan-mars, 2009					
Externa intäkter	63 114	-	-1		63 113
Interna intäkter	800	534	-1 334		-
Totala intäkter	63 914	534	-1 335		63 113
Avskrivningar	-581	-	-		-581
Övriga rörelsekostnader	-64 786	-4 957	-445		-70 188
Rörelseresultat	-1 453	-4 423	-1 780		-7 656
Rörelsemarginal	-2,3%	neg			neg
Finansnetto	-	-93	-		-93
Resultat efter finansiella poster	-1 453	-4 516	-1 780		-7 749
Skatt på årets resultat	-	1 966	-		1 966
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	-1 453	-2 550	-1 780		-5 783
Periodens resultat verksamhet till försäljning			1 780	-6 585	-4 805
Periodens resultat	-1 453	-2 550	-	-6 585	-10 588
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