

Koncernen

- Intäkterna för tredje kvartalet uppgick till 70,6 (88,0) mkr, för perioden uppgick intäkterna till 263,2 (302,8) mkr
- Rörelseresultat för tredje kvartalet uppgick till 9,3 (17,6) mkr och för perioden till 34,7 (72,1) mkr
- Rörelsemarginalen för tredje kvartalet uppgick till 13,2 (20,0) % och för perioden till 13,2 (23,8) %
- Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -98,4 (44,0) mkr
- Soliditeten uppgick till 57,4 (72,0) %
- Resultat per aktie, före och efter utspädning, uppgick till 1,19 (2,72) kr för tredje kvartalet och för perioden till 5,95 (13,10) kr

Affärsidé

SBCs affärsidé är att i alla delar av bygg- och förvaltningskedjan skapa, förvalta och utveckla värden som är till nytta för bostadsrättsföreningar, boende och bospärrare i SBC ek för.

Koncernen 2007-01-01--2007-09-30

Koncernens intäkter uppgick för kvartalet till 70,6 (88,0) mkr samt för niomånadersperioden till 263,2 (302,8) mkr. Resultatet efter skatt uppgick för kvartalet till 6,2 (14,2) mkr samt för perioden till 30,9 (68,1) mkr. Under motsvarande period 2006 gjordes försäljning av en fastighet med en intäkt på 81 mkr och en realisationsvinst på 45 mkr. Under perioden i år har försäljningar gjorts med en samlad realisationsvinst på 18,9 mkr. Såväl intäkter som rörelseresultat varierar kraftigt mellan kvartalen och skilda år beroende på när fastighetsförsäljningar görs. Inga fastigheter har sålts under kvartal 3. I de ackumulerade värdena för intäkter och externa kostnader per 30 september 2007 har SBC återgått till bruttoredovisning av en tidigare gjord fastighetsförsäljning. Intäkter och externa kostnader har härigenom ökat med 19,2 mkr. Under kvartal 4 finns avtal om tillträde till en fastighet. Affären beräknas ge en vinst på 5,0 mkr. Årets resultat påverkas av något högre byggkostnader och därmed lägre vinst för pågående projekt. Byggstart för projekt har senarelagts på grund av överklagade detaljplaner till regeringen. Vidare påverkas årets resultat för förvaltningsverksamheten positivt av högre överskott från redovisningsmedel.

Förändringar i varulager avser köp och försäljning av fastigheter. Under 2007 har andelar i fastighetsbolag förvärvat på totalt 244,2 mkr. Förvärven finansierades dels med extern upplåning på 100 mkr, dels med egna medel. Den externa upplåningen har skett inom ramen för tidigare beviljad kredit. I dessa projekt som SBC projektutvecklar, planeras att byggas cirka 280 bostadsrätter. Totalinvesteringarna i de blivande bostadsrättsföreningarna beräknas uppgå till 1 170 mkr.

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar var vid årets början 218,7 (158,3) mkr och per 30 september 2007 uppgick de till 87,2 (225,9) mkr. Dessutom finns en beviljad kredit för finansiering av markförvärv och byggnation på fastigheter på ytterligare 300 mkr, vilken ej tagits i anspråk. Koncernens investeringar under kvartalet uppgick till 0,4 (2,5) mkr samt för niomånadersperioden till 4,0 (2,8) mkr. Under tredje kvartalet har 1,4 mkr förbättrat koncernresultatet genom förtidsinlösen av en obligation. Vidare har nedskrivning av andelar i intressebolag belastat kvartalsresultatet med -2,0 mkr.

Verksamheten

Förvaltning

Vår strategi är att erbjuda bostadsrättsföreningar ett helhetskoncept med såväl ekonomisk och teknisk förvaltning, ombyggnadsverksamhet och juridisk expertis. SBCs tjänster åt bostadsrättsföreningar fortsätter att efterfrågas men konkurrensen på marknaden hårdnar. Vi undersöker förutsättningar för förvärv av förvaltningsuppdrag. Förvaltningstjänster åt bostadsrättsföreningar omsatte under tredje kvartalet 51,9 (43,1) mkr. Intäkterna för niomånadersperioden uppgick till 161,2 (135,7) mkr. Under året har arbetet med att utveckla effektiva arbetsprocesser och analysverktyg intensifierats. Kostnader härför har belastat årets resultat.

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. Resultatet för förvaltningsverksamheten uppgick till 12,1 (5,2) mkr för kvartalet och 26,5 (16,0) mkr för niomånadersperioden. Resultatökningen beror främst på högre överskott från redovisningsmedel jämfört med tidigare år.

Projektutveckling

Vår strategi att producera ungdomsboende, kvalitetsboende och trygghetsboende i attraktiva lägen har visat sig vara framgångsrik. Pågående bostadsproduktion, dvs under projektering och byggnation, omfattar 810 lägenheter. Bostadsprojekten, där SBCs bosparare har förtur, löper som planerat och försäljningen går bra. I pågående projekt finns inga osålda lägenheter.

Intäkterna uppgår till 18,1 (44,5) mkr för tredje kvartalet och till 100,3 (165,0) mkr för perioden. Under 2006 gjordes en realisationsvinst vid försäljning av en fastighet på 45 mkr. Under året har försäljningar gjorts med realisationsvinster på totalt 18,9 mkr. Rörelseresultatet för tredje kvartalet uppgick till 0,1 (14,8) mkr samt för niomånadersperioden till 19,2 (63,8) mkr. Såväl intäkter som rörelseresultat varierar kraftigt mellan kvartalen och skilda år beroende på när fastighetsförsäljningar görs. Inga fastigheter har sålts under kvartal 3. I de ackumulerade värdena för intäkter och externa kostnader per 30 september 2007 har SBC återgått till bruttoredovisning av en tidigare gjord fastighetsförsäljning. Intäkter och externa kostnader har härigenom ökat med 19,2 mkr. Under kvartal 4 finns avtal om tillträde till en fastighet. Affären beräknas ge en vinst på 5,0 mkr. Årets resultat påverkas av något högre byggkostnader och därmed lägre vinst för pågående projekt. Byggstart för projekt har senarelagts på grund av överklagade detaljplaner till regeringen. Vidare har nedskrivning av andelar i intressebolag belastat kvartalsresultatet med -2,0 mkr.

Notering på NGM

SBC noterades på Aktietorget i februari 2006. Aktietorget hade då Finansinspektionens tillstånd att driva verksamhet som auktoriserad marknadsplats. Sedan våren 2007 är inte Aktietorget längre en reglerad marknad. Styrelsen i SBC har mot bakgrund av detta bedömt att det nu är lämpligt för SBCs framtida utveckling och de krav som institutionella ägare ställer på val av marknadsplats att ansöka om notering på Nordic Growth Market, NGM-börsen. SBC vill härmed vidga möjligheterna till utökat innehav i SBC för befintliga investerare och öka förutsättningarna för ett breddat ägande. NGM beslutade den 25 oktober 2007 att notera SBC på NGM Equity. Första handelsdag blir fredagen den 2 november 2007.

Risikfaktorer

För en beskrivning av risk- och osäkerhetsfaktorer, se senaste årsredovisning not 35.

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Redovisningsrådets rekommendation RR31 Delårsrapport för koncerner. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med de som tillämpades i senaste årsredovisningen.

Moderbolaget 2007-01-01 -- 2007-09-30

Intäkterna för kvartalet uppgick till 53,9 (44,9) mkr samt för niomånadersperioden till 167,0 (141,3) mkr. Bolaget redovisar ett resultat efter finansiella poster för kvartalet på 10,6 (4,2) mkr samt för perioden uppgick det till 22,8 (11,0) mkr. Resultatförbättringen förklaras främst av ökat överskott från redovisningsmedel.

Under perioden har investeringar skett med 4,8 (2,5) mkr, varav 2,1 mkr avser tidigare leasade inventarier. Moderbolagets likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick per den 30 september 2007 till 87,0 mkr, en minskning med 34,8 mkr sedan årsskiftet 2006/2007.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Årsstämma

Årsstämma kommer att hållas i Stockholm 25 april 2008.

Förutsättningar för koncernen för 2007 och 2008

De långsiktiga förutsättningarna för verksamheten ser goda ut. Vår bedömning är att det finns en fortsatt god efterfrågan på tjänster till bostadsrättsföreningar samt att utbildningar av hyresrätter till bostadsrätter kommer att fortsätta. Den samlade effekten av gjorda räntehöjningar samt genomförda och aviserade skatteförändringar kommer sannolikt endast marginellt att påverka efterfrågan på bostäder. Bostadspriserna kan komma att plana ut. Våra boendekoncept med lägenheter i attraktiva områden bedöms även fortsättningsvis vara konkurrenskraftiga.

Nästa rapporttillfälle

Bokslutskommuniké 2008-02-22

KONCERNENS RESULTATRÄKNING				
Belopp i tkr	2007-07-01 2007-09-30	2006-07-01 2006-09-30	2007-01-01 2007-09-30	2006-01-01 2006-09-30
Rörelsens intäkter m.m.				
Intäkter	70 564	88 080	263 190	302 758
	70 564	88 080	263 190	302 758
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-29 857	-41 576	-123 657	-134 819
Personalkostnader	-30 757	-28 273	-102 981	-94 207
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-650	-585	-1 821	-1 630
Rörelseresultat	9 300	17 646	34 731	72 102
Resultat från finansiella investeringar				
Nedskrivning av andelar i intressebolag	-2 009	-	-2 009	-
Ränteintäkter	1 300	1 186	2 901	2 906
Räntekostnader	-104	-519	-360	-1 044
Övriga finansiella poster	942	1 350	2 726	2 975
Resultat efter finansiella poster	9 429	19 663	37 989	76 939
Skatt på periodens resultat	-3 244	-5 506	-7 040	-8 842
PERIODENS RESULTAT	6 185	14 157	30 949	68 097
Hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	6 185	14 157	30 949	68 097
DATA PER AKTIE	2007-07-01 2007-09-30	2006-07-01 2006-09-30	2007-01-01 2007-09-30	2006-01-01 2006-09-30
Periodens resultat tkr	6 185	14 157	30 949	68 097
Antal aktier vid periodens utgång	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000
Genomsnittligt antal aktier under perioden	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	1,19	2,72	5,95	13,10

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

2007-09-30

2006-09-30

2006-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar

Balanserade utvecklingsutgifter

0

668

742

0

668

742

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier och installationer

8 651

3 080

6 720

Byggnad

5 495

1 914

4 800

14 146

4 994

11 520

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag

166

2 404

2 175

Övriga andelar

3

3

3

Andra långfristiga värdepappersinnehav

0

0

10 150

169

2 407

12 328

Summa anläggningstillgångar

14 315

8 069

24 590

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Andelar bostadsrättsföreningar

78

90

4 238

Fastigheter, mark

306 166

52 700

57 072

Pågående arbeten

27 653

41 179

16 630

333 897

93 969

77 940

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

13 016

10 835

17 226

Skattefordran

14 060

7 208

3 862

Övriga fordringar

11 848

39 420

31 041

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

46 012

19 799

41 778

84 936

77 262

93 907

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

14 952

95 914

130 310

14 952

95 914

130 310

Likvida medel

72 221

129 998

88 425

Summa omsättningstillgångar

506 006

397 143

390 582

SUMMA TILLGÅNGAR

520 321

405 212

415 172

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

2007-09-30

2006-09-30

2006-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	52 000	52 000	52 000
Övrigt tillskjutet kapital	37 500	37 500	37 500
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	209 071	202 046	201 522
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	298 571	291 546	291 022

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder	101 654	0	2 488
Uppskjutna skatteskulder	15 774	13 196	14 377
	117 428	13 196	16 865

Kortfristiga skulder

Räntebärande skulder kreditinstitut	35 995	21 025	27 215
Förskott från kunder	16 560	14 624	15 652
Leverantörsskulder	18 704	25 754	20 045
Skatteskulder	194	10 687	7 237
Övriga kortfristiga skulder	9 939	4 642	12 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 930	23 738	25 030
	104 322	100 470	107 285

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

520 321

405 212

415 172

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Belopp i tkr

2007-09-30

2006-09-30

2006-12-31

Ställda säkerheter	42 000	5 000	5 000
Ansvarsförbindelser	498 802	449 324	699 164

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2007-01-01 2007-09-30	2006-01-01 2006-09-30	2006-01-01 2006-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	34 731	72 102	75 575
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	1 821	1 630	3 512
	36 552	73 732	79 087
Erhållen ränta	5 627	3 942	7 171
Erlagd ränta	-360	-1 044	-3 041
Betald inkomstskatt	-22 884	-12 112	-9 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	18 935	64 518	73 663
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/förskott från kunder	-255 049	14 990	31 410
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 210	7 140	749
Minskning(+)/ökning(-) av övriga fordringar och kortfristiga placeringar	130 317	69 570	-59 717
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder	-1 341	8 366	2 657
Minskning(-)/ökning(+) kortfristiga skulder	4 513	-120 611	-30 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-98 415	43 973	17 849
Investeringsverksamheten			
Förvärv/minskning av immateriella anläggningstillgångar	742	-668	-742
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 447	-2 095	-7 419
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	0	-10 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 705	-2 763	-18 311
Finansieringsverksamheten			
Ökning av långfristiga lån	99 166	0	99
Inlösen av värdepapper	10 150		
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-23 400	-15 600	-15 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	85 916	-15 600	-15 501
Periodens kassaflöde	-16 204	25 610	-15 963
Likvida medel vid årets början	88 425	104 388	104 388
Likvida medel vid periodens slut	72 221	129 998	88 425

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Övr tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive perio- dens resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Belopp vid årets ingång 2006	52 000	37 500	149 549	239 049
Resultatdisposition enligt beslut vid årets bolagsstämma, utdelning			-15 600	-15 600
Årets resultat			68 097	68 097
Belopp vid periodens utgång 2006	52 000	37 500	202 046	291 546
Belopp vid årets ingång 2007	52 000	37 500	201 522	291 022
Resultatdisposition enligt beslut vid årets bolagsstämma, utdelning			-23 400	-23 400
Periodens resultat			30 949	30 949
Belopp vid periodens utgång 2007	52 000	37 500	209 071	298 571

INTÄKTER OCH RÖRESELSERESULTAT PER RÖRELSEGREN

Belopp i tkr

	Förvaltning	Projektutv	Övrigt	Eliminering	Koncernen
Kvartal 3, 2007					
Externa intäkter	51 864	18 091	609	0	70 564
Interna intäkter	0	0	1 438	-1 438	0
Totala intäkter	51 864	18 091	2 047	-1 438	70 564
Avskrivningar	-419	-126	-105	0	-650
Övriga rörelsekostnader	-39 371	-17 906	-4 775	1 438	-60 614
Rörelseresultat	12 074	59	-2 833	0	9 300
Rörelsemarginal	23,3%	0,3%	neg		13,2%

Kvartal 3, 2006					
Externa intäkter	43 078	44 529	473	0	88 080
Interna intäkter	0	0	1 407	-1 407	0
Totala intäkter	43 078	44 529	1 880	-1 407	88 080
Avskrivningar	-418	-50	-57	0	-525
Övriga rörelsekostnader	-37 492	-29 686	-4 138	1 407	-69 909
Rörelseresultat	5 168	14 793	-2 315	0	17 646
Rörelsemarginal	12,0%	33,2%	neg		20,0%

Kvartal 1-3, 2007					
Externa intäkter	161 223	100 339	1 628	0	263 190
Interna intäkter	0	0	4 196	-4 196	0
Totala intäkter	161 223	100 339	5 824	-4 196	263 190
Avskrivningar	-1 357	-279	-185	0	-1 821
Övriga rörelsekostnader	-133 333	-80 813	-16 688	4 196	-226 638
Rörelseresultat	26 533	19 247	-11 049	0	34 731
Rörelsemarginal	16,5%	19,2%	neg		13,2%

Kvartal 1-3, 2006					
Externa intäkter	135 728	165 024	2 006	0	302 758
Interna intäkter	0	0	4 155	-4 155	0
Totala intäkter	135 728	165 024	6 161	-4 155	302 758
Avskrivningar	-1 338	-110	-182	0	-1 630
Övriga rörelsekostnader	-118 347	-101 116	-13 718	4 155	-229 026
Rörelseresultat	16 043	63 798	-7 739	0	72 102
Rörelsemarginal	11,8%	38,7%	neg		23,8%

Helår, 2006					
Externa intäkter	193 222	195 594	2 684	0	391 500
Interna intäkter	0	5	5 636	-5 641	0
Totala intäkter	193 222	195 599	8 320	-5 641	391 500
Avskrivningar	-1 930	-280	-1 242	0	-3 452
Övriga rörelsekostnader	-164 775	-129 328	-24 011	5 641	-312 473
Rörelseresultat	26 517	65 991	-16 933	0	75 575
Rörelsemarginal	13,7%	33,7%	neg		19,3%

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	2007-07-01 2007-09-30	2006-07-01 2006-09-30	2007-01-01 2007-09-30	2006-01-01 2006-09-30
Rörelsens intäkter m.m.				
Intäkter	53 911	44 896	167 047	141 325
	53 911	44 896	167 047	141 325
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-16 149	-16 801	-55 712	-50 165
Personalkostnader	-28 952	-25 026	-92 367	-82 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-455	-529	-1 370	-1 520
Rörelseresultat	8 355	2 540	17 598	6 821
Resultat från finansiella investeringar				
Ränteintäkter	1 295	2 555	2 602	2 906
Räntekostnader	-3	-695	-79	-1 044
Övriga finansiella poster	942	-233	2 727	2 313
Resultat efter finansiella poster	10 589	4 167	22 848	10 996
Skatt på periodens resultat	-3 282	-1 167	-5 643	-1 912
PERIODENS RESULTAT	7 307	3 000	17 205	9 084

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	2007-09-30	2006-09-30	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	96 072	89 535	103 521
Omsättningstillgångar	122 567	177 639	153 254
SUMMA TILLGÅNGAR	218 639	267 174	256 775
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	165 326	165 042	171 521
Obeskattade reserver	20 014	28 062	20 014
Kortfristiga skulder	33 299	74 070	65 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	218 639	267 174	256 775

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 oktober 2007

Lennart Hedquist
ordförande

Göran Andersson
styrelseledamot

Håkan Blomdahl
styrelseledamot

Bo Hård af Segerstad
styrelseledamot

Curt Källströmer
styrelseledamot

Susanna Marcus
styrelseledamot

Tomas Matsson
styrelseledamot

Anna Ter-Borch
styrelseledamot

Helena Skåntorp
VD och koncernchef

Granskningsrapport

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ), org nr 556576-7299

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) per 30 september 2007 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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 revisionssed 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.

Slutsats

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 29 oktober 2007

Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor