

PRESSRELEASE

2010-04-19

Kl. 13:00

Ny segmentsredovisning och nya redovisningsprinciper för Skanska-koncernen

Från och med 2010 ändras redovisningsreglerna inom IFRS gällande segmenten, bostadsutveckling (IFRIC 15), kommersiell utveckling (IFRIC 15) samt infrastrukturutveckling (IFRIC 12).

De nya reglerna innebär att vinstavräkningen för bostads- och kommersiell utveckling först sker när köpare tillträder, vilket som regel är långt senare än den tidpunkt då bindande kontrakt tecknats. I den hittills tillämpade redovisningen har vinstavräkningen skett successivt efter försäljningskontraktets tecknande och i takt med färdigställandet.

Då det nya redovisningssättet (IFRIC 15) inte avspeglar det sätt som ledning och styrelse följer verksamheten kommer en ny segmentsredovisning att presenteras, där avräkningen följer tidpunkten för tecknande av bindande försäljningskontrakt. Den tidigare successiva vinstavräkningen för dessa två verksamhetsgrenar utgår därför helt i fortsättningen.

De nya redovisningsreglerna medför även att bostadsrättsföreningar ingår i sin helhet i Skanskas redovisning innebärande en ökning av omsättningsfastigheter och kortfristiga finansiella skulder jämfört mot tidigare.

För att ytterligare öka transparensen i redovisningen kommer Skanska att bryta ut den verksamhet inom bostadsutveckling och kommersiell utveckling som bedrivits inom ramen för byggverksamheten i Norden till segmenten bostads- och kommersiell utveckling. Dessa två segment kommer att omfatta all verksamhet inom koncernen i dessa segment.

Beträffande infrastrukturutveckling innebär den nya redovisningen enligt IFRIC 12, att resultat från joint ventures och intressebolag redovisas tidigare än förut vilket också medför att de bokförda värdet av dessa investeringar ökar. Differensen till marknadsvärdet kommer framöver därför att minska.

Då den nya redovisningen enligt IFRIC 12, avspeglar det sätt som ledning och styrelse följer verksamheten kommer det tidigare redovisningssättet helt att utgå. Uppgifter om marknadsvärdet kommer även framledes att redovisas.

De nya redovisningsreglerna ändrar inte det sätt som Skanska tidigare har redovisat byggverksamheten. De nya reglernas påverkan på kassaflöde och finansiella ställning är marginell, vilket innebär att dessa rapporter framgent följer de nya reglerna.

Sammanfattningsvis kommer Skanska framöver att lämna två resultaträkningar, en där vinstavräkning enligt segmentsredovisningen tillämpas inom bostads- och kommersiell utveckling och en enligt de nya IFRS-reglerna. Resultaträkningen baserad på segmentsredovisningen kommer i första hand användas av styrelsen och koncernledningen för att följa verksamheterna. Incitamentsprogram baseras i första hand på segmentsredovisningen och likaså kommer den att vara vägledande för styrelsens utdelningsbeslut.

Koncernens finansiella rapporter har omräknats för 2009. Påverkan på koncernen för helåret 2009, öppningsbalansen 2009 samt segmentsredovisningen för 2009 redovisas i följande dokument.

Segmentsredovisning

- Ny princip för segmentsredovisning för segmenten Bostadsutveckling, Kommersiell Utveckling och Infrastrukturutveckling
- Redovisningen av byggverksamhet enligt segmentsredovisning överensstämmer med tidigare redovisning av dessa verksamheter
- Från och med 2010 redovisas den tidigare bostads- och kommersiella utveckling som bedrevs inom byggverksamheten i Norden i segmenten Bostadsutveckling och Kommersiell Utveckling
- Räntebärande tillgångar och skulder påverkas ej av segmentsredovisning vilket innebär att finansnettot är samma enligt segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS
- I koncernens kommande kvartalsrapporter och andra finansiella presentationer kommer segmentsredovisningen att utgöra bas för analysen
- Periodens resultat för 2009 är 626 Mkr lägre än vad resultatet är enligt den nya IFRS-redovisningen

IFRIC 15 – Avtal om uppförande av fastigheter

- Berör redovisningen av projektverksamhet inom såväl kommersiell utveckling som bostadsutveckling
- Intäktsredovisning av fastighetsförsäljningar och bostadsförsäljningar kommer att ske först när köparen får den juridiska äganderätten till fastigheten/bostaden, vilket normalt sammanfaller med tillträdet
- Räntebärande skulder ökar då skulder som tidigare endast belastat bostadsrättsföreningen (Sverige) samt bostadsrättsaktiebolaget (Finland) redovisas nu som en finansiell skuld för koncernen
- Köpeskillingsfordran vid sålda kommersiella fastigheter som tidigare redovisades som fordran kvarstår som omsättningsfastighet till tillträde
- Periodens resultat för 2009 ökar med 318 Mkr
- Eget kapital per 31 december 2009 minskar med 577 Mkr varav -917 Mkr beror på omräkning av tidigare år och således påverkar Eget kapital per 1 januari 2009
- Räntebärande nettofordran per 31 december minskar med 4 433 Mkr, varav 2 553 Mkr avser Bostadsutveckling och 1 880 Mkr avser Kommersiell Utveckling

IFRIC 12 – Avtal om ekonomiska eller samhällliga tjänster

- Berör Skanska Infrastrukturutveckling
- För joint ventures och intressebolag innebär detta ett tidigare och jämnare redovisat resultat
- Periodens resultat för 2009 ökar med 275 Mkr
- Eget kapital per 31 december 2009 ökar med 287 Mkr

För ytterligare information kontakta:

Hans Biörck, Ekonomi- och Finansdirektör, Skanska AB, tel 010-448 8832
Pontus Winqvist, direktör Investor Relations, Skanska AB, tel 010-448 8851
Peter Gimbe, Presschef, Skanska AB, tel 010-448 8838, 070-543 88 38

Innehållet i denna release kommer att presenteras på en Kapitalmarknadsträff den 19 april klockan 15:00, på Scandic Anglais, Humlegårdsgatan 23, Stockholm. Presentationen kommer att audiosändas live på www.skanska.com/sv/Finansiellt, där den även finns tillgänglig i efterhand. Denna samt tidigare releaser finns även www.skanska.com/sv/Finansiellt.

För att delta i telefonkonferensen, vänligen ring 08-505 598 53, eller +44 203 043 2436, eller +1 866 458 4087.

Informationen är sådan som Skanska AB kan vara skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden.

Påverkan koncernen januari - december 2009

Resultaträkning januari - december 2009

Mkr	Före	Förändring		Total	Efter
	förändring	IFRIC 12	IFRIC 15	förändring	förändring
Intäkter	136 803		2 321	2 321	139 124
Kostnader för produktion och förvaltning	-123 646	93	-1 864	-1 771	-125 417
Bruttoresultat	13 157	93	457	550	13 707
Försäljnings- och administrationskostnader	-8 078			0	-8 078
Resultat från joint ventures och intresseföretag	143	261		261	404
Rörelseresultat	5 222	354	457	811	6 033
Ränteintäkter	284		-32	-32	252
Pensionsränta	-36			0	-36
Räntekostnader	-319		-98	-98	-417
Aktiverade räntekostnader	90		98	98	188
<i>Räntenetto</i>	<i>19</i>	<i>0</i>	<i>-32</i>	<i>-32</i>	<i>-13</i>
Förändring av marknadsvärde	-90			0	-90
Övrigt finansnetto	-130			0	-130
Finansnetto	-201	0	-32	-32	-233
Resultat efter finansiella poster	5 021	354	425	779	5 800
Skatter	-1 393	-79	-107	-186	-1 579
Periodens resultat	3 628	275	318	593	4 221
Periodens resultat hänförligt till					
Aktieägarna	3 623	275	318	593	4 216
Minoriteten	5	0	0	0	5

Rapport över totalresultat januari - december 2009

Mkr	Före	Förändring		Total	Efter
	förändring	IFRIC 12	IFRIC 15	förändring	förändring
Periodens resultat	3 628	275	318	593	4 221
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser hänförliga till aktieägarna	-368	23	21	44	-324
Omräkningsdifferenser hänförliga till minoriteten	-5			0	-5
Säkring av valutarisk i utlandsverksamhet	8			0	8
Påverkan av aktuariella vinster och förluster på pensioner	764			0	764
Påverkan av kassafödessäkringar	-168	-231		-231	-399
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-233			0	-233
Periodens övrigt totalresultat	-2	-208	21	-187	-189
Periodens totalresultat	3 626	67	339	406	4 032
Periodens totalresultat hänförligt till					
Aktieägarna	3 626	67	339	406	4 032
Minoriteten	0			0	0

Rapport över förändring av eget kapital januari - december 2009

Mkr	Före	Förändring		Total	Efter
	förändring	IFRIC 12	IFRIC 15	förändring	förändring
Ingående balans	19 249	221	-917	-696	18 553
varav minoritetsintresse	178			0	178
Utdelning till aktieägarna	-2 185			0	-2 185
Utdelning till minoriteten	-8			0	-8
Påverkan av aktierelaterade ersättningar	130			0	130
Återköp aktier	-355			0	-355
Övriga förmögenhetsöverföringar redovisade direkt mot eget kapital	0			0	0
Periodens totalresultat hänförligt till					
Aktieägarna	3 626	67	339	406	4 032
Minoriteten	0			0	0
Utgående balans	20 457	288	-578	-290	20 167
varav minoritetsintresse	170				170

Rapport över finansiell ställning 31 december 2009

Mkr	Före förändring	Förändring IFRIC 12	Förändring IFRIC 15	Total förändring	Efter förändring
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	6 303			0	6 303
Goodwill	4 363			0	4 363
Övriga immateriella tillgångar	825	-617		-617	208
Placeringar i joint ventures och intresseföretag	1 537	1 004		1 004	2 541
Finansiella anläggningstillgångar	1 042			0	1 042
Uppskjutna skattefordringar	1 668	-98	-15	-113	1 555
Summa anläggningstillgångar	15 738	289	-15	274	16 012
Omsättningstillgångar					
Omsättningsfastigheter					
Kommersiell utveckling	11 325		1 517	1 517	12 842
Bostadsutveckling	7 285		2 843	2 843	10 128
Material och varulager	835			0	835
Finansiella omsättningstillgångar	7 474		-1 880	-1 880	5 594
Skattefordringar	533			0	533
Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	5 165		-548	-548	4 617
Övriga rörelsefordringar	23 646		149	149	23 795
Kassa och bank	9 409			0	9 409
Summa omsättningstillgångar	65 672	0	2 081	2 081	67 753
TILLGÅNGAR	81 410	289	2 066	2 355	83 765
EGET KAPITAL					
Eget kapital hänförligt till aktieägarna	20 287	287	-577	-290	19 997
Minoritetsintresse	170			0	170
SUMMA EGET KAPITAL	20 457	287	-577	-290	20 167
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Finansiella långfristiga skulder	1 913	0		0	1 913
Pensioner	2 218			0	2 218
Uppskjutna skatteskulder	1 673	1	-139	-138	1 535
Långfristiga avsättningar	53			0	53
Summa långfristiga skulder	5 857	1	-139	-138	5 719
Kortfristiga skulder					
Finansiella kortfristiga skulder	1 153		2 553	2 553	3 706
Skatteskulder	1 064			0	1 064
Kortfristiga avsättningar	5 012			0	5 012
Skulder till beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	16 535		364	364	16 899
Övriga rörelseskulder	31 332	1	-134	-134	31 198
Summa kortfristiga skulder	55 096	1	2 783	2 784	57 879
EGET KAPITAL OCH SKULDER	81 410	289	2 066	2 355	83 765

Nyckeltal, januari - december 2009 samt per 31 december 2009

Mkr	Före förändring	förändr IFRIC 12 IFRIC 15	Efter förändring
Resultat per aktie efter återköp och konvertering	8,73	1,43	10,16
Avkastning på sysselsatt kapital, %	21,2	1,1	22,3
Avkastning på eget kapital, %	18,9	3,7	22,6
Sysselsatt kapital, utgående balans	25 583	2 263	27 846
Sysselsatt kapital, genomsnitt	25 985	2 201	28 186
Soliditet, %	25,1	-1,0	24,1
Räntebärande nettofordran	12 524	-4 433	8 091
Skuldsättningsgrad, netto	-0,6	0,2	-0,4

Operativt kassaflöde och förändring i räntebärande nettofordran januari - december 2009

Mkr	Före förändring	Förändring IFRIC 12	IFRIC 15	Total förändring	Efter förändring
Kassaflöde från operativ verksamhet före					
förändring i rörelsekapital	5 533		46	46	5 579
Förändring i rörelsekapital	1 528		-1 125	-1 125	403
Nettoinvesteringar i rörelsen	48		1 271	1 271	1 319
Periodisering, kassapåverkan nettoinvesteringar	-15			0	-15
Strategiska nettoinvesteringar	-61			0	-61
Kassaflöde före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning	7 033	0	192	192	7 225
Betalda skatter	-986			0	-986
Räntenetto och övrigt finansnetto	-347		-32	-32	-379
Utdelning etc	-2 545			0	-2 545
Kassaflöde före förändring i räntebärande fordringar och skulder	3 155	0	160	160	3 315
Omräkningseffekter, räntebärande nettofordran/nettoskuld	-659		131	131	-528
Förändring pensionsskuld	690			0	690
Omklassificering räntebärande nettofordran/nettoskuld	227			0	227
Förvärvade/sålda räntebärande skulder	0			0	0
Övriga förändringar räntebärande nettoskuld/nettofordran	-119			0	-119
Förändring i räntebärande nettofordran	3 294	0	291	291	3 585
Ingående balans räntebärande nettofordran	9 230		-4 724	-4 724	4 506
Förändring i räntebärande nettofordran	3 294		291	291	3 585
Utgående balans räntebärande nettofordran	12 524	0	-4 433	-4 433	8 091

Koncernens nettoinvesteringar januari - december 2009

Mkr	Före förändring	Förändring IFRIC 12	IFRIC 15	Total förändring	Efter förändring
<i>Investeringar</i>					
Omsättningsfastigheter	-6 649		-803	-803	-7 452
<i>varav Bostadsutveckling</i>	-2 562		-551	-551	-3 113
<i>varav Kommersiell utveckling</i>	-4 087		-252	-252	-4 339
Övriga Investeringar	-1 969			0	-1 969
Investeringar	-8 618	0	-803	-803	-9 421
<i>Desinvesteringar</i>					
Omsättningsfastigheter	8 065		2 074	2 074	10 139
<i>varav Bostadsutveckling</i>	3 891		2 030	2 030	5 921
<i>varav Kommersiell utveckling</i>	4 174		44	44	4 218
Övriga Desinvesteringar	540			0	540
Desinvesteringar	8 605	0	2 074	2 074	10 679
Nettoinvesteringar	-13	0	1 271	1 271	1 258

Rapport över finansiell ställning 1 januari 2009

Mkr	Före	Förändring		Total	Efter
	förändring	IFRIC 12	IFRIC 15	förändring	förändring
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	6 919			0	6 919
Goodwill	4 442			0	4 442
Övriga immateriella tillgångar	804	-572		-572	232
Placeringar i joint ventures och intresseföretag	1 512	878		878	2 390
Finansiella anläggningstillgångar	309			0	309
Uppskjutna skattefordringar	1 970	-85	103	18	1 988
Summa anläggningstillgångar	15 956	221	103	324	16 280
Omsättningstillgångar					
Omsättningsfastigheter					
Kommersiell utveckling	10 835		1 157	1 157	11 992
Bostadsutveckling	7 733		4 206	4 206	11 939
Material och varulager	901			0	901
Finansiella omsättningstillgångar	7 285		-1 681	-1 681	5 604
Skattefordringar	812			0	812
Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	6 087		-907	-907	5 180
Övriga rörelsefordringar	25 988		292	292	26 280
Kassa och bank	7 881			0	7 881
Summa omsättningstillgångar	67 522	0	3 067	3 067	70 589
TILLGÅNGAR	83 478	221	3 170	3 391	86 869
EGET KAPITAL					
Eget kapital hänförligt till aktieägarna	19 071	221	-917	-696	18 375
Minoritetsintresse	178			0	178
SUMMA EGET KAPITAL	19 249	221	-917	-696	18 553
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Finansiella långfristiga skulder	1 077	0		0	1 077
Pensioner	3 100			0	3 100
Uppskjutna skatteskulder	1 760		-132	-132	1 628
Långfristiga avsättningar	86			0	86
Summa långfristiga skulder	6 023	0	-132	-132	5 891
Kortfristiga skulder					
Finansiella kortfristiga skulder	2 081		3 043	3 043	5 124
Skatteskulder	864			0	864
Kortfristiga avsättningar	4 908			0	4 908
Skulder till beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	17 050		-505	-505	16 545
Övriga rörelseskulder	33 303		1 681	1 681	34 984
Summa kortfristiga skulder	58 206	0	4 219	4 219	62 425
EGET KAPITAL OCH SKULDER	83 478	221	3 170	3 391	86 869

Nyckeltal, 1 januari 2009

	Förändr			Efter förändring
	Före förändring	IFRIC 12 IFRIC 15		
Sysselsatt kapital	25 154	2 347		27 501
Soliditet, %	23,1	-1,7		21,4
Räntebärande nettofordran	9 230	-4 724		4 506
Skuldsättningsgrad, netto		-0,5	0,3	-0,2

IFRIC 12

Redovisningsprinciper

IFRIC 12, Avtal om ekonomiska eller samhälleliga tjänster, som berör Skanskas Infrastrukturutveckling, behandlar frågeställningen hur operatören enligt ett så kallat Avtal om ekonomiska eller samhälleliga tjänster ska redovisa anläggningen samt de rättigheter och skyldigheter som följer av avtalet. Operatören anlägger eller uppgraderar infrastruktur (entreprenadtjänst) som används för en offentlig tjänst och förvaltar och underhåller den infrastrukturen (förvaltningstjänst) under en bestämd tid. Ersättning som operatören erhåller skall fördelas mellan entreprenadtjänsten och förvaltningstjänsten efter de relativa verkliga värdena för respektive tjänst. Entreprenadtjänsten redovisas enligt IAS 11 och förvaltningstjänsten enligt IAS 18. För entreprenadtjänsten kan ersättningen vara rätten till en finansiell tillgång eller en immateriell tillgång. Om operatören har en ovillkorlig rätt att erhålla likvida medel med fastställda eller fastställbara belopp är det en finansiell tillgång. Om operatören istället får rätt att debitera den offentliga tjänstens användare är det en immateriell tillgång.

Tillämpning och effekter

Skanska deltar genom delägda joint ventures som operatör i flera projekt som omfattas av IFRIC 12.

Vid anläggande eller uppgradering av infrastruktur kan ersättningen vara rätten till en finansiell tillgång eller en immateriell tillgång. Endast beträffande Autopista Central har det bedömts vara fråga om en immateriell tillgång.

Projektets beräknade sammanlagda intäkter under avtalstiden fördelas mellan entreprenadtjänsten och förvaltningstjänsten. Den del som avser entreprenadtjänsten intäktsförs med tillämpning av successiv vinstavräkning. Om förvaltningstjänsten ersätts genom avkastning på en finansiell tillgång så intäktsförs årligen ett belopp som ger en jämn avkastning mellan åren för förvaltningstjänstens utförande. Har istället en immateriell tillgång redovisats redovisas intäkterna enligt IAS 18 och den immateriella tillgången värderas med tillämpning av IAS 38 och IAS 36.

IFRIC 12 medför att resultatet av ett infrastrukturprojekt tidigareläggs då entreprenadtjänsten värderas efter andel av projektets totala värde för operatören. Övergången till IFRIC 12 har påverkat eget kapital i öppningsbalansen 1 januari 2009 till följd av denna tidigareläggning med +86 Mkr.

Redovisning av infrastrukturprojekten enligt IFRIC 12 har medfört att samtliga koncernmässiga internvinster på infrastrukturprojekt, som uppstått vid byggverksamhetens uppdrag åt infrastrukturentveckling, har upplösts då den del av projekten som avser entreprenadtjänster numera redovisas enligt successiv vinstavräkning. Detta har påverkat bruttoresultatet 2009 med 65 Mkr. Effekten på öppningsbalansen är för balansposten. Placeringar i joint ventures och intresseföretag +220 Mkr och för eget kapital efter hänsyn till skatt +135 Mkr. Total effekt av IFRIC 12 på eget kapital i öppningsbalansen är +221 Mkr.

Koncessionsavgiften för motorvägen i Chile, Autopista Central som tidigare redovisats som immateriell tillgång har omklassificerats i öppningsbalansen till Placering i joint ventures och intresseföretag med 572 Mkr. Årliga avskrivningar redovisas numera i posten Resultat från joint ventures och intresseföretag och inte längre i bruttoresultatet. Avskrivning för helåret 2009 uppgick till 28 Mkr.

För helåret 2009 har resultatposten Resultat från joint ventures och intresseföretag påverkats med +261 Mkr. Av beloppet kommer +274 Mkr från Infrastrukturverksamheten och -13 Mkr från centralt och eliminerings- och utgör justering av internvinster. Övrigt totalresultat påverkas för helåret 2009 med -231 Mkr till följd av effekt på kassaflödessäkring avseende Autopista Central i Chile.

IFRIC 15

Redovisningsprinciper

IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter tillämpas på redovisning av intäkter och kostnader när ett företag åtar sig att uppföra fastigheter. Tolkningsuttalandet behandlar dels frågan om avtalet om uppförande av fastigheten skall redovisas enligt IAS 11 eller IAS 18, dels när intäkten från uppförandet av fastigheten skall redovisas. Det förutsätts att företaget inte behåller vare sig ett engagemang i eller reell kontroll över fastigheten i sådan omfattning som utesluter redovisning av köpeskillingen som intäkt.

IAS 11 skall tillämpas när köparen kan specificera byggnadselement i fastighetens konstruktion innan uppförandet påbörjas eller specificera större ändringar under uppförandet. I annat fall skall IAS 18 tillämpas. Om IAS 11 tillämpas används metoden för successiv vinstavräkning. Om IAS 18 skall tillämpas måste först avgöras om avtalet är ett avtal om tillhandahållande av tjänst eller ett avtal om försäljning av varor. Om företaget inte måste köpa eller tillhandahålla byggnadsmaterial är det fråga om tjänst och intäktsredovisningen sker enligt metoden för successiv vinstavräkning. Om företaget måste tillhandahålla såväl tjänster som byggnadsmaterial är det fråga om ett avtal om försäljning av varor. Intäkten redovisas då när bland annat villkoret att företaget har till köparen överfört de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet har uppfyllts, vilket normalt sker vid övergången av juridisk äganderätt, vilket ofta sammanfaller med köparens tillräde.

Tillämpning och effekter

IFRIC 15 får effekt på redovisningen av Skanskas projektverksamhet inom såväl Kommersiell utveckling som Bostadsutveckling.

Beträffande Kommersiell utveckling har avyttring av färdigställda omsättningsfastigheter hittills redovisats som intäkt under den redovisningsperiod då bindande avtal om försäljning ingåtts. Om avyttringen avsett en ännu ej färdigställd fastighet, som tillträds av köparen först efter färdigställandet, har resultatet redovisats i takt med att fastigheten färdigställs (successiv vinstavräkning). Med tillämpning av IFRIC 15 kommer intäktsredovisningen av fastighetsförsäljningen att ske först när köparen får den juridiska äganderätten till fastigheten, vilket normalt sammanfaller med tillträdet.

Inom Bostadsutveckling påverkas redovisningen av bostadsprojekt som initierats på koncernens egna initiativ. Främst berörs bostadsprojekt i Finland och Sverige, där bostadsaktiebolag respektive bostadsrättsföreningar används för att nå den enskilde bostadsköparen. Med tillämpning av hittillsvarande redovisningsprincip har redovisad vinst proportionerats efter både upparbetningsgraden (successiv vinstavräkning) och försäljningsgraden när fråga varit om byggprojekt med ansvar gentemot beställaren för avyttringen av uppförda bostäder. Med tillämpning av IFRIC 15 förskjuts intäktsredovisningen till tidpunkten för bostadsköparens tillträde till bostaden.

För resultaträkningen kommer tillämpningen av IFRIC 15 få till följd att intäkterna kommer att variera mer mellan redovisningsperioderna än hittills då användningen av successiv vinstavräkning och beaktandet av försäljningsgraden haft en resultatutjämnande effekt. Försäljningsintäkter och resultat av fastighetsförsäljningar kommer också att redovisas vid senare tidpunkt. Effekten på öppningsbalansen är -917 Mkr i eget kapital. Rörelseresultatet för helåret 2009 ökar med 457 Mkr.

För rapporten över finansiell ställning har det redovisade värdet av omsättningsfastigheterna och räntebärande skulder ökat väsentligt. För öppningsbalansen 1 januari 2009 respektive ställningen per 31 december 2009 har följande balansposter påverkats av IFRIC 15.

	31 dec	1 jan
	2009	2009
Påverkan av IFRIC 15		
Omsättningsfastigheter	4 360	5 363
Räntebärande fordringar	-1 880	-1 681
Uppskjutna skattefordringar	-15	103
Rörelsefordringar	-399	-615
	<u>2 066</u>	<u>3 170</u>
Eget kapital	-577	-917
Räntebärande skulder	2 553	3 043
Uppskjutna skatteskulder	-139	-132
Rörelseskulder	230	1 176
	<u>2 066</u>	<u>3 170</u>
Räntebärande nettofordran	-4 433	-4 724

Ökningen av redovisat värde för omsättningsfastigheter 4 360 (5 363) Mkr beror dels på att den enskilda fastigheten redovisningsmässigt lämnar koncernen vid ett senare tillfälle, dels på att nedlagda entreprenadkostnader vid bostadsprojekt kommer att redovisas som anskaffningskostnad för omsättningsfastighet och inte längre ingå i endera av Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal eller Skulder till beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal. Ökningen av räntebärande skulder 2 553 (3 043) Mkr beror på att fakturerat på bostadsrättsföreningen (Sverige) eller bostadsaktiebolaget (Finland) redovisas som skuld till den del som avser bostäder som redovisas som omsättningsfastighet hos koncernen. Den tidigare redovisningsprincipen att intäktföra en försäljning av kommersiella fastigheter vid kontraktstidpunkten innebar normalt att en köpeskillingsfordran bokades som räntebärande fordran. Räntebärande fordringar har därför minskat med -1 880 (-1 681) Mkr. Totala påverkan på räntebärande nettofordran är -4 433 (-4 724) Mkr. Påverkan på eget kapital är -577 (-917) Mkr.

Ny Segmentredovisning

Skanska tillämpar IFRS i koncernens finansiella rapporter.

Från den 1 januari 2010 redovisar koncernen segmenten Bostadsutveckling och Kommersiell utveckling enligt en ny metod för segmentsredovisning. Anledningen är att med den nya segmentsredovisningen på ett tydligare sätt åskådliggöra hur verksamheten bedrivs och skapar värde för koncernen. Den nya segmentsredovisningen innebär att resultat av fastighets- och bostadsförsäljningar redovisas då bindande kontrakt tecknas, till skillnad från den tidigare använda metoden successiv vinstavräkning (upparbetningsgrad multiplicerat med försäljningsgrad). Den nya segmentredovisningen sammanfaller med hur koncernledningen följer upp verksamheten samt kommer att ligga till grund för styrelsens utdelningsbeslut. Även utformningen av koncernens incitamentsprogram följer i huvudsak rapporteringen enligt rörelsesegment. Periodens resultat för 2009 baserad på segmentsredovisning påverkas med -626 Mkr jämfört med tidigare redovisat resultat.

Den nya segmentredovisningen innebär att resultat av fastighetsförsäljningar redovisas då bindande kontrakt tecknats till skillnad från IFRS då resultatet redovisas vid frånträde av fastigheten enligt beskrivning ovan under avsnitt IFRIC 15. Redovisningen av

Bostadsutveckling och Kommersiell utveckling enligt IFRIC 15 medför att fastighetsförsäljningar redovisas med eftersläpning, vilket ej reflekterar verksamheten.

Segmenten Byggverksamhet och Infrastrukturutveckling redovisas enligt IFRS.

I koncernens kvartalsrapporter och andra finansiella presentationer framöver kommer segmentredovisningen att utgöra bas för analysen.

Segmentrapporteringen innebär att rörelseresultatet i segmenten Bostadsutveckling och Kommersiell utveckling avviker från rörelseresultatet enligt IFRS. I balansräkningen har denna skillnad påverkat rörelsekapitalet. Räntebärande tillgångar och skulder har ej påverkats och sålunda är finansnetto i segmentredovisningen det samma som i redovisningen enligt IFRS.

Från och med 1 januari 2010 redovisas den tidigare bostads- och kommersiella utvecklingen som bedrevs inom byggverksamheten, främst inom Skanska Sverige, i segmenten bostadsutveckling och kommersiell utveckling. Detta har justerat resultatet för 2009. Förändringarna framgår av kolumn "intern omflyttning" och avser för 2009 byggverksamheten i Sverige.

I och med övergången till IFRIC 15 får Bostadsutvecklingsverksamheten i Finland inte bara en påverkan på totala intäkter som förskjuts över tiden utan även en påverkan på totala intäkter genom att intäkterna utgörs av totala nedlagda kostnader med vinstpåslag och inte längre försäljning av aktierna i Bostadsaktiebolagen.

Påverkan under 2009 av övergången till IFRIC 12, IFRIC 15, omföring av del av den svenska verksamheten mellan segment samt bryggan till den nya segmentredovisningen redovisas per segment på nästa sida.

Inom Kommersiell utveckling medförde övergången till IFRIC 15 positiva effekter på resultatet för 2009 med +309 Mkr främst till följd av förskjutning av vinstframtagning av några projekt i Europa från 2008. Övergången till segmentredovisningen ger däremot en påverkan på -418 Mkr i rörelseresultat vilket förklaras i att många fastighetsprojekt färdigställdes under året och få igångsattes.

Bostadsutvecklingsverksamheten ökar rörelseresultatet för 2009 enligt IFRIC 15 med +239 Mkr. Det är främst i den svenska och tjeckiska verksamheten som det görs förskjutningar av resultaten i betydande omfattning mellan åren. Även inom Bostadsutveckling är segmentresultatet 443 Mkr lägre än enligt IFRIC 15 och förklaras av en låg aktivitet i nya projekt.

Byggverksamheten såsom den redovisats tidigare har också påverkats under helåret 2009 till följd av IFRIC 15. Det är den svenska verksamheten som haft projekt som faller under IFRIC 15 och efter omräkning tillhör nu dessa projekt segmenten Bostadsutveckling och Kommersiell utveckling. Totalt påverkas rörelseresultatet under 2009 i Byggverksamheten med -104 Mkr till följd av omräkning till IFRIC 15 och sedan med ytterligare -73 Mkr till följd av överföring av projekt till segmenten Bostadsutveckling och Kommersiell utveckling.

Segment januari - december 2009

Förändringen per verksamhetsgren under 2009 består av tre steg;

- Principförändring genom införandet av IFRIC 12 och IFRIC 15 vilket påverkar totala koncernen.
- Överföring från Byggverksamhet till Bostadsutveckling och Kommersiell utveckling av den del inom den svenska byggverksamheten som också träffas av IFRIC 15 och den nya segmentredovisningen. Denna förändring har även medfört påverkan på koncernelimineringar.
- Bryggan från IFRIC 15 till segmentredovisningen

Mkr	Enligt	Förändring		Intern	Brygga	Enligt ny
	tidigare redovisning	IFRIC12	IFRIC 15	omflyttning	till Segment	redovisning Segment
Intäkter	130 792		-434	30		130 388
Bruttoresultat	11 392	0	-104	-104	0	11 184
Försäljnings- och administrationskostnader	-6 348			31		-6 317
Resultat från joint ventures och intresseföretag	3					3
Rörelseresultat	5 047	0	-104	-73	0	4 870
Bruttomarginal, %	8,7					8,6
Försäljnings- och administrationskostnader, %	-4,9					-4,8
Rörelsemarginal, %	3,9					3,7

Mkr	Enligt	Förändring		Intern	Brygga	Enligt ny
	tidigare redovisning	IFRIC12	IFRIC15	omflyttning	till Segment	redovisning Segment
Intäkter	6 487		2 668	284	-2 895	6 544
Bruttoresultat	731	0	239	51	-443	578
Försäljnings- och administrationskostnader	-576			-14		-590
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-4					-4
Rörelseresultat	151	0	239	37	-443	-16
Rörelsemarginal, %	2,3					-0,2

Mkr	Enligt	Förändring		Intern	Brygga	Enligt ny
	tidigare redovisning	IFRIC12	IFRIC15	omflyttning	till Segment	redovisning Segment
Intäkter	4 148		463	344	-409	4 546
Bruttoresultat	1 153	0	309	70	-418	1 114
Försäljnings- och administrationskostnader	-317			-17		-334
Resultat från joint ventures och intresseföretag	0					0
Rörelseresultat	836	0	309	53	-418	780

Mkr	Enligt	Förändring		Intern	Brygga	Enligt ny
	tidigare redovisning	IFRIC12	IFRIC15	omflyttning	till Segment	redovisning Segment
Intäkter	151					151
Bruttoresultat	-87	28	0	0	0	-59
Försäljnings- och administrationskostnader	-155					-155
Resultat från joint ventures och intresseföretag	127	274				401
Rörelseresultat	-115	302	0	0	0	187

Mkr	Enligt	Förändring		Intern	Brygga	Enligt ny
	tidigare redovisning	IFRIC 12	IFRIC15	omflyttning	till Segment	redovisning Segment
Intäkter	-4 775		-376	-658		-5 809
Bruttoresultat	-32	65	13	-17	0	29
Försäljnings- och administrationskostnader	-682					-682
Resultat från joint ventures och intresseföretag	17	-13				4
Rörelseresultat	-697	52	13	-17	0	-649

Mkr	Enligt	Förändring		Enligt ny	Brygga	Enligt ny
	tidigare redovisning	IFRIC12	IFRIC15	redovisning IFRS	till Segment	redovisning Segment
Intäkter	136 803		2 321	139 124	-3 304	135 820
Bruttoresultat	13 157	93	457	13 707	-861	12 846
Försäljnings- och administrationskostnader	-8 078			-8 078		-8 078
Resultat från joint ventures och intresseföretag	143	261		404		404
Rörelseresultat	5 222	354	457	6 033	-861	5 172
Finansnetto	-201		-32	-233		-233
Resultat efter finansiella poster	5 021	354	425	5 800	-861	4 939
Skatt	-1 393	-79	-107	-1 579	235	-1 344
Periodens resultat	3 628	275	318	4 221	-626	3 595
Periodens resultat per aktie efter återköp och konvertering, kr	8,73			10,16		8,65
Avkastning på eget kapital, %	18,9			22,6		19,7

Bilaga

Påverkan koncernen januari - mars 2009

Resultaträkning januari - mars 2009

Mkr	Före	Förändring		Total	Efter
	förändring	IFRIC 12	IFRIC 15	förändring	förändring
Intäkter	30 861		-97	-97	30 764
Kostnader för produktion och förvaltning	-28 178	10	-27	-17	-28 195
Bruttoresultat	2 683	10	-124	-114	2 569
Försäljnings- och administrationskostnader	-2 039			0	-2 039
Resultat från joint ventures och intresseföretag	31	50		50	81
Rörelseresultat	675	60	-124	-64	611
Ränteintäkter	75		-20	-20	55
Pensionsränta	-10			0	-10
Räntekostnader	-66		-27	-27	-93
Aktiverade räntekostnader	31		27	27	58
<i>Räntenetto</i>	<i>30</i>	<i>0</i>	<i>-20</i>	<i>-20</i>	<i>10</i>
Förändring av marknadsvärde	-34			0	-34
Övrigt finansnetto	-53			0	-53
Finansnetto	-57	0	-20	-20	-77
Resultat efter finansiella poster	618	60	-144	-84	534
Skatter	-185	-17	22	5	-180
Periodens resultat	433	43	-122	-79	354
Periodens resultat hänförligt till					
Aktieägarna	432	43	-122	-79	353
Minoriteten	1	0	0	0	1

Rapport över totalresultat januari - mars 2009

Mkr	Före	Förändring		Total	Efter
	förändring	IFRIC 12	IFRIC 15	förändring	förändring
Periodens resultat	433	43	-122	-79	354
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser hänförliga till aktieägarna	580	44	11	55	635
Omräkningsdifferenser hänförliga till minoriteten	-3			0	-3
Säkring av valutarisk i utlandsverksamhet	-236			0	-236
Påverkan av aktuariella vinster och förluster på pensioner	-607			0	-607
Påverkan av kassaflödessäkringar	-33	-184		-184	-217
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	177			0	177
Periodens övrigt totalresultat	-122	-140	11	-129	-251
Periodens totalresultat	311	-97	-111	-208	103
Periodens totalresultat hänförligt till					
Aktieägarna	313	-97	-111	-208	105
Minoriteten	-2			0	-2

Rapport över förändring av eget kapital januari - mars 2009

Mkr	Före	Förändring		Total	Efter
	förändring	IFRIC 12	IFRIC 15	förändring	förändring
Ingående balans	19 249	221	-917	-696	18 553
<i>varav minoritetsintresse</i>	<i>178</i>			<i>0</i>	<i>178</i>
Utdelning till aktieägarna	0			0	0
Utdelning till minoriteten	-5			0	-5
Påverkan av aktierelaterade ersättningar	24			0	24
Återköp aktier	0			0	0
Övriga förmögenhetsöverföringar redovisade direkt mot eget kapital	0			0	0
Periodens totalresultat hänförligt till					
Aktieägarna	313	-97	-111	-208	105
Minoriteten	-2			0	-2
Utgående balans	19 579	124	-1 028	-904	18 675
<i>varav minoritetsintresse</i>	<i>171</i>			<i>0</i>	<i>171</i>

Rapport över finansiell ställning 31 mars 2009

Mkr	Före	Förändring		Total	Efter
	förändring	IFRIC 12	IFRIC 15	förändring	förändring
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	6 954			0	6 954
Goodwill	4 690			0	4 690
Övriga immateriella tillgångar	873	-638		-638	235
Placeringar i joint ventures och intresseföretag	1 649	848		848	2 497
Finansiella anläggningstillgångar	366			0	366
Uppskjutna skattefordringar	1 888	-85	104	19	1 907
Summa anläggningstillgångar	16 420	125	104	229	16 649
Omsättningstillgångar					
Omsättningsfastigheter					
Kommersiell utveckling	11 437		1 468	1 468	12 905
Bostadsutveckling	8 128		4 064	4 064	12 192
Material och varulager	1 052			0	1 052
Finansiella omsättningstillgångar	8 433		-2 127	-2 127	6 306
Skattefordringar	675			0	675
Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	6 928		-847	-847	6 081
Övriga rörelsefordringar	23 726		73	73	23 799
Kassa och bank	5 815			0	5 815
Summa omsättningstillgångar	66 194	0	2 631	2 631	68 825
TILLGÅNGAR	82 614	125	2 735	2 860	85 474
EGET KAPITAL					
Eget kapital hänförligt till aktieägarna	19 408	124	-1 028	-904	18 504
Minoritetsintresse	171			0	171
SUMMA EGET KAPITAL	19 579	124	-1 028	-904	18 675
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Finansiella långfristiga skulder	1 106	0		0	1 106
Pensioner	3 795			0	3 795
Uppskjutna skatteskulder	1 530	1	-154	-153	1 377
Långfristiga avsättningar	49			0	49
Summa långfristiga skulder	6 480	1	-154	-153	6 327
Kortfristiga skulder					
Finansiella kortfristiga skulder	2 443		3 069	3 069	5 512
Skatteskulder	556			0	556
Kortfristiga avsättningar	4 744			0	4 744
Skulder till beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	17 593		-459	-459	17 134
Övriga rörelseskulder	31 219		1 307	1 307	32 526
Summa kortfristiga skulder	56 555	0	3 917	3 917	60 472
EGET KAPITAL OCH SKULDER	82 614	125	2 735	2 860	85 474

Nyckeltal, januari - mars 2009 samt per 31 mars 2009

Mkr	Förändring		
	Före förändring	IFRIC 12	Efter förändring
Resultat per aktie efter återköp och konvertering	1,04	-0,19	0,85
Avkastning på sysselsatt kapital, %	16,3	-1,9	14,3
Avkastning på eget kapital, %	13,9	0,1	14,0
Sysselsatt kapital, utgående balans	26 534	2 165	28 699
Sysselsatt kapital, genomsnitt	25 166	2 163	27 328
Soliditet, %	23,7	-1,9	21,8
Räntebärande nettofordran	7 320	-5 196	2 124
Skuldsättningsgrad, netto	-0,4	0,3	-0,1

Operativt kassaflöde och förändring i räntebärande nettofordran januari - mars 2009

Mkr	Före förändring	Förändring		Total förändring	Efter förändring
		IFRIC 12	IFRIC 15		
Kassaflöde från operativ verksamhet före förändring i rörelsekapital	844		2	2	846
Förändring i rörelsekapital	-1 014		-146	-146	-1 160
Nettoinvesteringar i rörelsen	-858		-301	-301	-1 159
Periodisering, kassapåverkan nettoinvesteringar	-91			0	-91
Strategiska nettoinvesteringar	-1			0	-1
Kassaflöde före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning	-1 120	0	-445	-445	-1 565
Betalda skatter	-291			0	-291
Räntenetto och övrigt finansnetto	-7		-20	-20	-27
Utdelning etc	-5			0	-5
Kassaflöde före förändring i räntebärande fordringar och skulder	-1 423	0	-465	-465	-1 888
Omräkningseffekter, räntebärande nettofordran/nettoskuld	126		-7	-7	119
Förändring pensionsskuld	-548			0	-548
Omklassificering räntebärande nettofordran/nettoskuld	9			0	9
Förvärvade/sålda räntebärande skulder	0			0	0
Övriga förändringar räntebärande nettoskuld/nettofordran	-74			0	-74
Förändring i räntebärande nettofordran	-1 910	0	-472	-472	-2 382
Ingående balans räntebärande nettofordran	9 230		-4 724	-4 724	4 506
Förändring i räntebärande nettofordran	-1 910		-472	-472	-2 382
Utgående balans räntebärande nettofordran	7 320	0	-5 196	-5 196	2 124

Koncernens nettoinvesteringar januari - mars 2009

Mkr	Före förändring	Förändring		Total förändring	Efter förändring
		IFRIC 12	IFRIC 15		
<i>Investeringar</i>					
Omsättningsfastigheter	-1 920		-128	-128	-2 048
<i>varav Bostadsutveckling</i>	-815		-115	-115	-930
<i>varav Kommersiell utveckling</i>	-1 105		-13	-13	-1 118
Övriga Investeringar	-323			0	-323
Investeringar	-2 243	0	-128	-128	-2 371
<i>Desinvesteringar</i>					
Omsättningsfastigheter	1 334		-173	-173	1 161
<i>varav Bostadsutveckling</i>	850		281	281	1 131
<i>varav Kommersiell utveckling</i>	484		-454	-454	30
Övriga Desinvesteringar	50			0	50
Desinvesteringar	1 384	0	-173	-173	1 211
Nettoinvesteringar	-859	0	-301	-301	-1 160

Påverkan koncernen januari - juni 2009

Resultaträkning januari - juni 2009

Mkr	Före	Förändring		Total	Efter
	förändring	IFRIC 12	IFRIC 15	förändring	förändring
Intäkter	66 594		1 848	1 848	68 442
Kostnader för produktion och förvaltning	-60 273	39	-1 443	-1 404	-61 677
Bruttoresultat	6 321	39	405	444	6 765
Försäljnings- och administrationskostnader	-4 092			0	-4 092
Resultat från joint ventures och intresseföretag	81	146		146	227
Rörelseresultat	2 310	185	405	590	2 900
Ränteintäkter	120		-27	-27	93
Pensionsränta	-20			0	-20
Räntekostnader	-102		-51	-51	-153
Aktiverade räntekostnader	47		51	51	98
<i>Räntenetto</i>	45	0	-27	-27	18
Förändring av marknadsvärde	-62			0	-62
Övrigt finansnetto	-55			0	-55
Finansnetto	-72	0	-27	-27	-99
Resultat efter finansiella poster	2 238	185	378	563	2 801
Skatter	-626	-43	-100	-143	-769
Periodens resultat	1 612	142	278	420	2 032
Periodens resultat hänförligt till					
Aktieägarna	1 606	142	278	420	2 026
Minoriteten	6	0	0	0	6

Rapport över totalresultat januari - juni 2009

Mkr	Före	Förändring		Total	Efter
	förändring	IFRIC 12	IFRIC 15	förändring	förändring
Periodens resultat	1 612	142	278	420	2 032
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser hänförliga till aktieägarna	334	47	10	57	391
Omräkningsdifferenser hänförliga till minoriteten	3			0	3
Säkring av valutarisk i utlandsverksamhet	-179			0	-179
Påverkan av aktuariella vinster och förluster på pensioner	-94			0	-94
Påverkan av kassaflödessäkringar	7	-241		-241	-234
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	22			0	22
Periodens övrigt totalresultat	93	-194	10	-184	-91
Periodens totalresultat	1 705	-52	288	236	1 941
Periodens totalresultat hänförligt till					
Aktieägarna	1 696	-52	288	236	1 932
Minoriteten	9			0	9

Rapport över förändring av eget kapital januari - juni 2009

Mkr	Före	Förändring		Total	Efter
	förändring	IFRIC 12	IFRIC 15	förändring	förändring
Ingående balans	19 249	221	-917	-696	18 553
varav minoritetsintresse	178			0	178
Utdelning till aktieägarna	-2 185			0	-2 185
Utdelning till minoriteten	-5			0	-5
Påverkan av aktierelaterade ersättningar	54			0	54
Återköp aktier	-62			0	-62
Övriga förmögenhetsöverföringar redovisade					
direkt mot eget kapital	0			0	0
Periodens totalresultat hänförligt till					
Aktieägarna	1 696	-52	288	236	1 932
Minoriteten	9			0	9
Utgående balans	18 756	169	-629	-460	18 296
varav minoritetsintresse	181				181

Rapport över finansiell ställning 30 juni 2009

Mkr	Före	Förändring		Total	Efter
	förändring	IFRIC 12	IFRIC 15	förändring	förändring
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	6 815			0	6 815
Goodwill	4 784			0	4 784
Övriga immateriella tillgångar	871	-643		-643	228
Placeringar i joint ventures och intresseföretag	1 788	903		903	2 691
Finansiella anläggningstillgångar	567			0	567
Uppskjutna skattefordringar	1 856	-90	79	-11	1 845
Summa anläggningstillgångar	16 681	170	79	249	16 930
Omsättningstillgångar					
Omsättningsfastigheter					
Kommersiell utveckling	11 775		914	914	12 689
Bostadsutveckling	7 770		3 169	3 169	10 939
Material och varulager	1 260			0	1 260
Finansiella omsättningstillgångar	7 242		-1 153	-1 153	6 089
Skattefordringar	814			0	814
Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	6 933		-798	-798	6 135
Övriga rörelsefordringar	26 216		86	86	26 302
Kassa och bank	6 013			0	6 013
Summa omsättningstillgångar	68 023	0	2 218	2 218	70 241
TILLGÅNGAR	84 704	170	2 297	2 467	87 171
EGET KAPITAL					
Eget kapital hänförligt till aktieägarna	18 575	168	-628	-460	18 115
Minoritetsintresse	181			0	181
SUMMA EGET KAPITAL	18 756	168	-628	-460	18 296
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Finansiella långfristiga skulder	1 769			0	1 769
Pensioner	3 173			0	3 173
Uppskjutna skatteskulder	1 782	1	-59	-58	1 724
Långfristiga avsättningar	69			0	69
Summa långfristiga skulder	6 793	1	-59	-58	6 735
Kortfristiga skulder					
Finansiella kortfristiga skulder	3 047		2 756	2 756	5 804
Skatteskulder	530			0	530
Kortfristiga avsättningar	4 463			0	4 463
Skulder till beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	17 505		-423	-423	17 082
Övriga rörelseskulder	33 610	0	651	651	34 261
Summa kortfristiga skulder	59 155	0	2 984	2 984	62 140
EGET KAPITAL OCH SKULDER	84 704	170	2 297	2 467	87 171

Nyckeltal, januari - juni 2009 samt per 30 juni 2009

Mkr	Före förändring	Förändring		Efter förändring
		IFRIC 12	IFRIC 15	
Resultat per aktie efter återköp och konvertering	3,86	1,01		4,87
Avkastning på sysselsatt kapital, %	16,9	1,7		18,6
Avkastning på eget kapital, %	14,5	4,7		19,2
Sysselsatt kapital, utgående balans	26 376	2 297		28 673
Sysselsatt kapital, genomsnitt	25 489	2 186		27 675
Soliditet, %	22,1	-1,1		21,0
Räntebärande nettofordran	5 931	-3 910		2 021
Skuldsättningsgrad, netto	-0,3	0,2		-0,1

Operativt kassaflöde och förändring i räntebärande nettofordran januari - juni 2009

Mkr	Före förändring	Förändring		Total förändring	Efter förändring
		IFRIC 12	IFRIC 15		
Kassaflöde från operativ verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 309		4	4	2 313
Förändring i rörelsekapital	-1 165		-854	-854	-2 019
Nettoinvesteringar i rörelsen	-739		1 616	1 616	877
Periodisering, kassapåverkan nettoinvesteringar	-227			0	-227
Strategiska nettoinvesteringar	-5			0	-5
Kassaflöde före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning	173	0	766	766	939
Betalda skatter	-702			0	-702
Räntenetto och övrigt finansnetto	15		-27	-27	-12
Utdelning etc	-2 252			0	-2 252
Kassaflöde före förändring i räntebärande fordringar och skulder	-2 766	0	739	739	-2 027
Omräkningseffekter, räntebärande nettofordran/nettoskuld	-316		75	75	-241
Förändring pensionsskuld	-87			0	-87
Omklassificering räntebärande nettofordran/nettoskuld	9			0	9
Förvärvade/sålda räntebärande skulder	0			0	0
Övriga förändringar räntebärande nettoskuld/nettofordran	-139			0	-139
Förändring i räntebärande nettofordran	-3 299	0	814	814	-2 485
Ingående balans räntebärande nettofordran	9 230		-4 724	-4 724	4 506
Förändring i räntebärande nettofordran	-3 299		814	814	-2 485
Utgående balans räntebärande nettofordran	5 931	0	-3 910	-3 910	2 021

Koncernens nettoinvesteringar januari - juni 2009

Mkr	Före förändring	Förändring		Total förändring	Efter förändring
		IFRIC 12	IFRIC 15		
<i>Investeringar</i>					
Omsättningsfastigheter	-3 922		-119	-119	-4 041
<i>varav Bostadsutveckling</i>	-1 521		-106	-106	-1 627
<i>varav Kommersiell utveckling</i>	-2 401		-13	-13	-2 414
Övriga Investeringar	-880			0	-880
Investeringar	-4 802	0	-119	-119	-4 921
<i>Desinvesteringar</i>					
Omsättningsfastigheter	3 895		1 735	1 735	5 630
<i>varav Bostadsutveckling</i>	2 142		1 250	1 250	3 392
<i>varav Kommersiell utveckling</i>	1 753		485	485	2 238
Övriga Desinvesteringar	163			0	163
Desinvesteringar	4 058	0	1 735	1 735	5 793
Nettoinvesteringar	-744	0	1 616	1 616	872

Påverkan koncernen januari - september 2009

Resultaträkning januari - september 2009

Mkr	Före	Förändring		Total	Efter
	förändring	IFRIC 12	IFRIC 15	förändring	förändring
Intäkter	102 150		2 828	2 828	104 978
Kostnader för produktion och förvaltning	-92 428	79	-2 225	-2 146	-94 574
Bruttoresultat	9 722	79	603	682	10 404
Försäljnings- och administrationskostnader	-5 904			0	-5 904
Resultat från joint ventures och intresseföretag	96	141		141	237
Rörelseresultat	3 914	220	603	823	4 737
Ränteintäkter	175		-30	-30	145
Pensionsränta	-29			0	-29
Räntekostnader	-180		-70	-70	-250
Aktiverade räntekostnader	58		70	70	128
<i>Räntenetto</i>	24	0	-30	-30	-6
Förändring av marknadsvärde	-81			0	-81
Övrigt finansnetto	-94			0	-94
Finansnetto	-151	0	-30	-30	-181
Resultat efter finansiella poster	3 763	220	573	793	4 556
Skatter	-1 016	-47	-124	-171	-1 187
Periodens resultat	2 747	173	449	622	3 369
Periodens resultat hänförligt till					
Aktieägarna	2 738	173	449	622	3 360
Minoriteten	9	0	0	0	9

Rapport över totalresultat januari - september 2009

Mkr	Före	Förändring		Total	Efter
	förändring	IFRIC 12	IFRIC 15	förändring	förändring
Periodens resultat	2 747	173	449	622	3 369
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser hänförliga till aktieägarna	-677	14	17	31	-646
Omräkningsdifferenser hänförliga till minoriteten	-4			0	-4
Säkring av valutarisk i utlandsverksamhet	138			0	138
Påverkan av aktuariella vinster och förluster på pensioner	118			0	118
Påverkan av kassaflödessakringar	30	-204		-204	-174
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-24			0	-24
Periodens övrigt totalresultat	-419	-190	17	-173	-592
Periodens totalresultat	2 328	-17	466	449	2 777
Periodens totalresultat hänförligt till					
Aktieägarna	2 323	-17	466	449	2 772
Minoriteten	5			0	5

Rapport över förändring av eget kapital januari - september 2009

Mkr	Före	Förändring		Total	Efter
	förändring	IFRIC 12	IFRIC 15	förändring	förändring
Ingående balans	19 249	221	-917	-696	18 553
varav minoritetsintresse	178			0	178
Utdelning till aktieägarna	-2 185			0	-2 185
Utdelning till minoriteten	-7			0	-7
Påverkan av aktierelaterade ersättningar	89			0	89
Återköp aktier	-203			0	-203
Övriga förmögenhetsöverföringar redovisade					
direkt mot eget kapital	0			0	0
Periodens totalresultat hänförligt till					
Aktieägarna	2 323	-17	466	449	2 772
Minoriteten	5			0	5
Utgående balans	19 271	204	-451	-247	19 024
varav minoritetsintresse	176				176

Rapport över finansiell ställning 30 september 2009

Mkr	Före	Förändring		Total	Efter
	förändring	IFRIC 12	IFRIC 15	förändring	förändring
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	6 482			0	6 482
Goodwill	4 512			0	4 512
Övriga immateriella tillgångar	773	-568		-568	205
Placeringar i joint ventures och intresseföretag	1 715	870		870	2 585
Finansiella anläggningstillgångar	1 061			0	1 061
Uppskjutna skattefordringar	2 022	-97	77	-20	2 002
Summa anläggningstillgångar	16 565	205	77	282	16 847
Omsättningstillgångar					
Omsättningsfastigheter					
Kommersiell utveckling	11 800		562	562	12 362
Bostadsutveckling	7 211		2 868	2 868	10 079
Material och varulager	912			0	912
Finansiella omsättningstillgångar	6 727		-832	-832	5 895
Skattefordringar	590			0	590
Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	6 995		-799	-799	6 196
Övriga rörelsefordringar	25 516		95	95	25 611
Kassa och bank	7 107			0	7 107
Summa omsättningstillgångar	66 858	0	1 894	1 894	68 752
TILLGÅNGAR	83 423	205	1 971	2 176	85 599
EGET KAPITAL					
Eget kapital hänförligt till aktieägarna	19 095	204	-451	-247	18 848
Minoritetsintresse	176			0	176
SUMMA EGET KAPITAL	19 271	204	-451	-247	19 024
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Finansiella långfristiga skulder	1 857			0	1 857
Pensioner	2 859			0	2 859
Uppskjutna skatteskulder	1 894	1	-33	-32	1 862
Långfristiga avsättningar	66			0	66
Summa långfristiga skulder	6 676	1	-33	-32	6 644
Kortfristiga skulder					
Finansiella kortfristiga skulder	2 042		2 280	2 280	4 323
Skatteskulder	931			0	931
Kortfristiga avsättningar	4 545			0	4 545
Skulder till beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	17 327		-403	-403	16 924
Övriga rörelseskulder	32 631	-1	578	577	33 208
Summa kortfristiga skulder	57 476	-1	2 455	2 454	59 931
EGET KAPITAL OCH SKULDER	83 423	205	1 971	2 176	85 599

Nyckeltal, januari - september 2009 samt per 30 september 2009

Mkr	Före förändring	Förändring		Efter förändring
		IFRIC 12	IFRIC 15	
Resultat per aktie efter återköp och konvertering	6,59	1,49		8,08
Avkastning på sysselsatt kapital, %	16,5	2,3		18,8
Avkastning på eget kapital, %	14,1	5,5		19,6
Sysselsatt kapital, utgående balans	25 663	2 034		27 697
Sysselsatt kapital, genomsnitt	25 847	2 217		28 064
Soliditet, %	23,1	-0,9		22,2
Räntebärande nettofordran	7 957	-3 112		4 845
Skuldsättningsgrad, netto	-0,4	0,1		-0,3

Operativt kassaflöde och förändring i räntebärande nettofordran januari - september 2009

Mkr	Före förändring	Förändring		Total förändring	Efter förändring
		IFRIC 12	IFRIC 15		
Kassaflöde från operativ verksamhet före förändring i rörelsekapital	4 118		5	5	4 123
Förändring i rörelsekapital	187		-888	-888	-701
Nettoinvesteringar i rörelsen	-700		2 380	2 380	1 680
Periodisering, kassapåverkan nettoinvesteringar	-320			0	-320
Strategiska nettoinvesteringar	-49			0	-49
Kassaflöde före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning	3 236	0	1 497	1 497	4 733
Betalda skatter	-965			0	-965
Räntenetto och övrigt finansnetto	-288		-30	-30	-318
Utdelning etc	-2 395			0	-2 395
Kassaflöde före förändring i räntebärande fordringar och skulder	-412	0	1 467	1 467	1 055
Omräkningseffekter, räntebärande nettofordran/nettoskuld	-806		145	145	-661
Förändring pensionskuld	90			0	90
Omklassificering räntebärande nettofordran/nettoskuld	9			0	9
Förvärvade/sålda räntebärande skulder	0			0	0
Övriga förändringar räntebärande nettoskuld/nettofordran	-154			0	-154
Förändring i räntebärande nettofordran	-1 273	0	1 612	1 612	339
Ingående balans räntebärande nettofordran	9 230		-4 724	-4 724	4 506
Förändring i räntebärande nettofordran	-1 273		1 612	1 612	339
Utgående balans räntebärande nettofordran	7 957	0	-3 112	-3 112	4 845

Koncernens nettoinvesteringar januari - september 2009

Mkr	Före förändring	Förändring		Total förändring	Efter förändring
		IFRIC 12	IFRIC 15		
<i>Investeringar</i>					
Omsättningsfastigheter	-4 909		-264	-264	-5 173
<i>varav Bostadsutveckling</i>	-1 778		-254	-254	-2 032
<i>varav Kommersiell utveckling</i>	-3 131		-10	-10	-3 141
Övriga Investeringar	-1 366			0	-1 366
Investeringar	-6 275	0	-264	-264	-6 539
<i>Desinvesteringar</i>					
Omsättningsfastigheter	5 311		2 644	2 644	7 955
<i>varav Bostadsutveckling</i>	2 891		1 728	1 728	4 619
<i>varav Kommersiell utveckling</i>	2 420		916	916	3 336
Övriga Desinvesteringar	215			0	215
Desinvesteringar	5 526	0	2 644	2 644	8 170
Nettoinvesteringar	-749	0	2 380	2 380	1 631

Segment januari - mars 2009

Byggverksamhet

Mkr	Enligt tidigare redovisning	Förändring		Intern omflyttning	Brygga till Segment	Enligt ny redovisning Segment
		IFRIC12	IFRIC 15			
Intäkter	30 406		16	47		30 469
Bruttoresultat	2 381	0	8	-23	0	2 366
Försäljnings- och administrationskostnader	-1 652			6		-1 646
Resultat från joint ventures och intresseföretag	6					6
Rörelseresultat	735	0	8	-17	0	726
Bruttomarginal, %	7,8					7,8
Försäljnings- och administrationskostnader, %	-5,4					-5,4
Rörelsemarginal, %	2,4					2,4

Bostadsutveckling

Mkr	Enligt tidigare redovisning	Förändring		Intern omflyttning	Brygga till Segment	Enligt ny redovisning Segment
		IFRIC12	IFRIC15			
Intäkter	1 453		453	111	-690	1 327
Bruttoresultat	129	0	20	23	-90	82
Försäljnings- och administrationskostnader	-140			-6		-146
Resultat från joint ventures och intresseföretag	0					0
Rörelseresultat	-11	0	20	17	-90	-64
Rörelsemarginal, %	-0,8					-4,8

Kommersiell utveckling

Mkr	Enligt tidigare redovisning	Förändring		Intern omflyttning	Brygga till Segment	Enligt ny redovisning Segment
		IFRIC12	IFRIC15			
Intäkter	793		-442		40	391
Bruttoresultat	227	0	-143	0	5	89
Försäljnings- och administrationskostnader	-73					-73
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-1					-1
Rörelseresultat	153	0	-143	0	5	15

Infrastrukturutveckling

Mkr	Enligt tidigare redovisning	Förändring		Intern omflyttning	Brygga till Segment	Enligt ny redovisning Segment
		IFRIC12	IFRIC15			
Intäkter	12					12
Bruttoresultat	-44	7	0	0	0	-37
Försäljnings- och administrationskostnader	-40					-40
Resultat från joint ventures och intresseföretag	22	55				77
Rörelseresultat	-62	62	0	0	0	0

Centralt och elimineringar

Mkr	Enligt tidigare redovisning	Förändring		Intern omflyttning	Brygga till Segment	Enligt ny redovisning Segment
		IFRIC 12	IFRIC15			
Intäkter	-1 803		-124	-158		-2 085
Bruttoresultat	-10	3	-9	0	0	-16
Försäljnings- och administrationskostnader	-134					-134
Resultat från joint ventures och intresseföretag	4	-5				-1
Rörelseresultat	-140	-2	-9	0	0	-151

Koncernen

Mkr	Enligt tidigare redovisning	Förändring		Enligt ny redovisning IFRS	Brygga till Segment	Enligt ny redovisning Segment
		IFRIC12	IFRIC15			
Intäkter	30 861		-97	30 764	-650	30 114
Bruttoresultat	2 683	10	-124	2 569	-85	2 484
Försäljnings- och administrationskostnader	-2 039			-2 039		-2 039
Resultat från joint ventures och intresseföretag	31	50		81		81
Rörelseresultat	675	60	-124	611	-85	526
Finansnetto	-57		-20	-77		-77
Resultat efter finansiella poster	618	60	-144	534	-85	449
Skatt	-185	-17	22	-180	29	-151
Periodens resultat	433	43	-122	354	-56	298
Periodens resultat per aktie efter återköp och konvertering, kr	1,04			0,85		0,71
Avkastning på eget kapital, %	13,9			14,0		13,7

Segment januari - juni 2009

Byggverksamhet

Mkr	Enligt	Förändring		Intern omflyttning	Brygga till Segment	Enligt ny redovisning Segment
	tidigare redovisning	IFRIC12	IFRIC 15			
Intäkter	64 457		27	-8		64 476
Bruttoresultat	5 386	0	11	-57	0	5 340
Försäljnings- och administrationskostnader	-3 281			16		-3 265
Resultat från joint ventures och intresseföretag	2					2
Rörelseresultat	2 107	0	11	-41	0	2 077
Bruttomarginal, %	8,4					8,3
Försäljnings- och administrationskostnader, %	-5,1					-5,1
Rörelsemarginal, %	3,3					3,2

Bostadsutveckling

Mkr	Enligt	Förändring		Intern omflyttning	Brygga till Segment	Enligt ny redovisning Segment
	tidigare redovisning	IFRIC12	IFRIC15			
Intäkter	3 236		1 549	165	-2 013	2 937
Bruttoresultat	320	0	94	35	-270	179
Försäljnings- och administrationskostnader	-287			-8		-295
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-6					-6
Rörelseresultat	27	0	94	27	-270	-122
Rörelsemarginal, %	0,8					-4,2

Kommersiell utveckling

Mkr	Enligt	Förändring		Intern omflyttning	Brygga till Segment	Enligt ny redovisning Segment
	tidigare redovisning	IFRIC12	IFRIC15			
Intäkter	2 088		519	150	-1 415	1 342
Bruttoresultat	684	0	287	22	-573	420
Försäljnings- och administrationskostnader	-150		-8			-158
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-1					-1
Rörelseresultat	533	0	287	15	-573	261

Infrastrukturutveckling

Mkr	Enligt	Förändring		Intern omflyttning	Brygga till Segment	Enligt ny redovisning Segment
	tidigare redovisning	IFRIC12	IFRIC15			
Intäkter	102					102
Bruttoresultat	-14	14	0	0	0	0
Försäljnings- och administrationskostnader	-81					-81
Resultat från joint ventures och intresseföretag	80	153				233
Rörelseresultat	-15	167	0	0	0	152

Centralt och eliminerings

Mkr	Enligt	Förändring		Intern omflyttning	Brygga till Segment	Enligt ny redovisning Segment
	tidigare redovisning	IFRIC 12	IFRIC15			
Intäkter	-3 289		-247	-307		-3 843
Bruttoresultat	-55	25	13	0	0	-17
Försäljnings- och administrationskostnader	-293					-293
Resultat från joint ventures och intresseföretag	6	-7				-1
Rörelseresultat	-342	18	13	0	0	-311

Koncernen

Mkr	Enligt	Förändring		Enligt ny	Brygga till Segment	Enligt ny redovisning Segment
	tidigare redovisning	IFRIC12	IFRIC15	redovisning IFRS		
Intäkter	66 594		1 848	68 442	-3 428	65 014
Bruttoresultat	6 321	39	405	6 765	-843	5 922
Försäljnings- och administrationskostnader	-4 092			-4 092		-4 092
Resultat från joint ventures och intresseföretag	81	146		227		227
Rörelseresultat	2 310	185	405	2 900	-843	2 057
Finansnetto	-72		-27	-99		-99
Resultat efter finansiella poster	2 238	185	378	2 801	-843	1 958
Skatt	-626	-43	-100	-769	232	-537
Periodens resultat	1 612	142	278	2 032	-611	1 421
Periodens resultat per aktie efter återköp och konvertering, kr	3,86			4,87		3,40
Avkastning på eget kapital, %	14,5			19,2		15,9

Segment januari - september 2009

Byggverksamhet

Mkr	Enligt tidigare redovisning	Förändring		Intern omflyttning	Brygga till Segment	Enligt ny redovisning Segment
		IFRIC12	IFRIC 15			
Intäkter	98 611		144	-29		98 726
Bruttoresultat	8 454	0	29	-95	0	8 388
Försäljnings- och administrationskostnader	-4 737			27		-4 710
Resultat från joint ventures och intresseföretag	0					0
Rörelseresultat	3 717	0	29	-68	0	3 678
Bruttomarginal, %	8,6					8,5
Försäljnings- och administrationskostnader, %	-4,8					-4,8
Rörelsemarginal, %	3,8					3,7

Bostadsutveckling

Mkr	Enligt tidigare redovisning	Förändring		Intern omflyttning	Brygga till Segment	Enligt ny redovisning Segment
		IFRIC12	IFRIC15			
Intäkter	4 686		2 132	239	-2 478	4 579
Bruttoresultat	461	0	186	46	-382	311
Försäljnings- och administrationskostnader	-394			-12		-406
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-7					-7
Rörelseresultat	60	0	186	34	-382	-102
Rörelsemarginal, %	1,3					-2,2

Kommersiell utveckling

Mkr	Enligt tidigare redovisning	Förändring		Intern omflyttning	Brygga till Segment	Enligt ny redovisning Segment
		IFRIC12	IFRIC15			
Intäkter	2 826		858	303	-1 916	2 071
Bruttoresultat	932	0	375	49	-731	625
Försäljnings- och administrationskostnader	-218		-15			-233
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-4					-4
Rörelseresultat	710	0	375	34	-731	388

Infrastrukturutveckling

Mkr	Enligt tidigare redovisning	Förändring		Intern omflyttning	Brygga till Segment	Enligt ny redovisning Segment
		IFRIC12	IFRIC15			
Intäkter	114					114
Bruttoresultat	-46	21	0	0	0	-25
Försäljnings- och administrationskostnader	-122					-122
Resultat från joint ventures och intresseföretag	96	152				248
Rörelseresultat	-72	173	0	0	0	101

Centralt och eliminerings

Mkr	Enligt tidigare redovisning	Förändring		Intern omflyttning	Brygga till Segment	Enligt ny redovisning Segment
		IFRIC 12	IFRIC15			
Intäkter	-4 087		-306	-513		-4 906
Bruttoresultat	-79	58	13	0	0	-8
Försäljnings- och administrationskostnader	-433					-433
Resultat från joint ventures och intresseföretag	11	-11				0
Rörelseresultat	-501	47	13	0	0	-441

Koncernen

Mkr	Enligt tidigare redovisning	Förändring		Enligt ny redovisning IFRS	Brygga till Segment	Enligt ny redovisning Segment
		IFRIC12	IFRIC15			
Intäkter	102 150		2 828	104 978	-4 394	100 584
Bruttoresultat	9 722	79	603	10 404	-1 113	9 291
Försäljnings- och administrationskostnader	-5 904			-5 904		-5 904
Resultat från joint ventures och intresseföretag	96	141		237		237
Rörelseresultat	3 914	220	603	4 737	-1 113	3 624
Finansnetto	-151		-30	-181		-181
Resultat efter finansiella poster	3 763	220	573	4 556	-1 113	3 443
Skatt	-1 016	-47	-124	-1 187	290	-897
Periodens resultat	2 747	173	449	3 369	-823	2 546
Periodens resultat per aktie efter återköp och konvertering, kr	6,59			8,08		6,10
Avkastning på eget kapital, %	14,1			19,6		15,4

Bryggan från IFRIC 15 till Segment kvartalsvis

Bostadsutveckling

	Jan-mar	Jan-jun	Jan-sep	Jan-dec
Mkr	2009	2009	2009	2009
Intäkter enligt IFRIC 15 - frånträde	2 017	4 950	7 057	9 439
På balansdagen sålda fastigheter som ej övertagits av köparna				
- i början av perioden	-4 436	-2 558	-1 578	-676
+ i slutet av perioden	5 137	3 841	3 311	2 873
Under året övertagna fastigheter av köparna				
- i början av perioden	-1 413	-3 291	-4 271	-5 173
Kursdifferens	22	-5	60	81
Intäkter enligt segment - bindande kontrakt	1 327	2 937	4 579	6 544
Rörelseresultat enligt IFRIC 15 - frånträde	27	148	280	427
På balansdagen sålda fastigheter som ej övertagits av köparna				
- i början av perioden	-622	-388	-224	-98
+ i slutet av perioden	696	523	404	338
Under året övertagna fastigheter av köparna				
- i början av perioden	-172	-406	-570	-696
Kursdifferens	7	1	8	13
Rörelseresultat enligt segment - bindande kontrakt	-64	-122	-102	-16
Antal sålda enheter enligt tidigare redovisning	440	1 090	1 649	2 277
Intern omflyttning	2	35	90	152
Antal sålda enheter enligt Segment	442	1 125	1 739	2 429
Antal sålda enheter enligt IFRIC 15	723	2 054	3 047	3 983

Kommersiell utveckling

	Jan-mar	Jan-jun	Jan-sep	Jan-dec
Mkr	2009	2009	2009	2009
Intäkter enligt IFRIC 15 - frånträde	351	2 757	3 987	4 955
På balansdagen sålda fastigheter som ej övertagits av köparna				
- i början av perioden	-3 021	-1 351	-1 178	-1 162
+ i slutet av perioden	3 320	1 852	1 336	2 781
Under året övertagna fastigheter av köparna				
- i början av perioden	-1	-1 671	-1 844	-1 860
Kursdifferens	-258	-245	-230	-168
Intäkter enligt segment - bindande kontrakt	391	1 342	2 071	4 546
Rörelseresultat enligt IFRIC 15 - frånträde	10	835	1 119	1 198
På balansdagen sålda fastigheter som ej övertagits av köparna				
- i början av perioden	-762	-135	-107	-91
+ i slutet av perioden	831	233	106	401
Under året övertagna fastigheter av köparna				
- i början av perioden	-4	-631	-659	-683
Kursdifferens	-60	-41	-71	-45
Rörelseresultat enligt segment - bindande kontrakt	15	261	388	780