

SKANSKA

Bostadsutveckling 2007



Innehåll

Introduktion och översikt.....	3
Marknader	6
Lätt att leva, lätt att bo	7
Bostadsutveckling Norden och Tjeckien	8
Bostadsprojekt	9
Bostadsutveckling antal enheter och per affärsenhet/rapportenhet.....	11



I Stavstensudde utanför Trelleborg har Skanska utvecklat bostäder för alla smaker; enplansvillor, BoKlok – villor och flerfamiljshus – samt Uniqhus.

I "Bostadsutveckling" redovisas Skanskas verksamhet för utveckling av bostäder. Utvecklingen av bostadsprojekt sker uteslutande på några av de marknader där Skanska har en permanent närvaro – Sverige, Norge, Danmark, Finland samt i Tjeckien. Den finska verksamheten bedriver även bostadsutveckling i Estland.

De nordiska bostadsmarknaderna har stora likheter och är därför samlade i en enhet – Skanska Bostadsutveckling Norden (Skanska RD Nordic).

Information om Skanska Bostadsutveckling uppdateras kvartalsvis på koncernens hemsida eller kan beställas från Skanskas IR-avdelning; Skanska AB, Investor Relations, 169 83 Solna eller via e-post till investor.relations@skanska.se.

Introduktion och översikt

Tillväxten på de nordiska bostadsmarknaderna bromsades in under 2007. Den amerikanska finansiella oron i kombination med ett överutbud på marknaderna i Norge och Danmark är några av orsakerna.

Bostadsutveckling

Mkr	2007	2006
Intäkter	7 679	6 788
Rörelseresultat	724	852
Rörelsemarginal, %	9,4	12,6
Investeringar	-4 993	-5 045
Desinvesteringar	5 416	4 167
Operativt kassaflöde från löpande verksamhet ¹⁾	382	-466
Sysselsatt kapital, Mdr kr	4,4	3,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	14,9	27,5
Antal anställda	565	467

1) Före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning

Trots avmattningen i efterfrågan finns fortsatt ett stort behov av nya bostäder i Norden. De nationella ekonomierna är fortfarande starka, och inflyttningen till städerna är fortsatt stor, i Finland till och med den största sedan andra världskriget. I Sverige byggs fortfarande för lite bostäder i förhållande till folkmängden. Delvis beror detta på höga kostnader.

Skanska möter detta med att effektivisera sitt bostadsbyggande genom höjd produktivitet och ökad standardisering. Det nya initiativet Skanska Xchange är ett totalgrepp för att kunna erbjuda konkurrenskraftiga priser och samtidigt nå ökad lönsamhet. Skanska Xchange är ett samnordiskt utvecklingsprojekt med huvudinriktning på att förbättra processerna och öka standardisering och förtillverkning.

Efter en grundlig analys ska de bästa metoderna för utförande av till exempel ytterväggar, golv och trappor identifieras och bilda stommen i ett antal typprojekt. Detta höjer både kvalitet och effektivitet och ökar samtidigt potentialen i inköpsarbetet genom att bolaget kan samla volymerna. Under 2008 kommer de första pilotprojekten att startas och därefter inleds ett gradvis införande.

Standardiseringen avser i huvudsak komponenter som inte är synliga för kunden. Det är uppbyggnaden under och bakom ytskikten som ska standardiseras för att skapa några utvalda och beprövade modeller och metoder. Detta innebär att utformningen även fortsättningsvis kommer att anpassas till lokala krav och preferenser där så erfordras.

Building Information Modeling, BIM – där ett projekt beskrivs i sin helhet i 3D plus tidsdimensionen – underlättar planering och koordinering av aktiviteter samt stödjer förbättrad logistik. BIM har införts under året och används för att effektivisera hela byggprocessen från design och planering, till inköp och utförande.

Ansvar för hela utvecklingskedjan

Skanska är en av Nordens ledande utvecklare av bostäder. De nordiska bostadsmarknaderna har stora likheter och verksamheten är därför samlad i en affärsenhet – Skanska Bostadsutveckling Norden.

Den finska verksamheten bedriver även bostadsutveckling i Estland. Bostadsutveckling är en av Skanskas investeringsverksamheter men bedriver inte någon egen byggproduktion. I Norden köps entreprenadtjänsterna i första hand in från Skanskas byggande enheter på respektive marknad.

Förutom i de nordiska länderna bedriver Skanska bostadsutveckling i Tjeckien och Slovakien som en del av den byggande verksamheten.

Den värdeskapande förädlingsprocessen

Utveckling av bostadsprojekt är en kontinuerlig process – markförvärv, planering, produktdefinition, marknadsföring, produk-

tion och försäljning – i vilken utvecklaren har fullt ansvar i alla faser. Utvecklingsverksamheten är kapitalkrävande, i synnerhet i uppstarten av nya projekt. Mervärdet skapas kontinuerligt i de följande faserna. För att minska kapitalbindningen eftersträvas en hög försäljningstakt.

Tillgång till utvecklingsbar mark är en förutsättning för ett kontinuerligt projektflöde. På grund av de långa plan- och tillståndprocesserna krävs en god framförhållning för att säkerställa tillgång på byggrätter för en produktion som svarar mot efterfrågan. Såväl marknadsundersökningar och analys av befolkningsutveckling som makroekonomiska faktorer, till exempel sysselsättning, inflation och ränteutveckling, påverkar efterfrågan på bostäder och är därför av stor betydelse för beslut om investeringar i nya projekt.

Byggrätt ökar i värde

Markens och byggrätternas värde varierar med efterfrågan på bostäder uttryckt i pris- och hyresutveckling. Värdet är också beroende av läget. I takt med att utvecklingsriskerna minskar ökar värdet. Ett stort steg i värdeutvecklingen tas när råmark omvandlas till byggrätt. Processen fram till godkänd detaljplan kan ta upp till fem år. Skanska har en aktiv roll och ett nära samarbete med kommunala instanser i planprocesserna för markanvändning och detaljplaner.

Värdeskapandet ökar ytterligare i nästa fas när byggrätten materialiseras i ett färdigställt projekt som kan säljas till rådande marknadspris. En grundförutsättning för framgångsrik bostadsutveckling är förmågan att rätt kunna bedöma efterfrågan och kundernas preferenser så att utvecklingsarbetet resulterar i attraktiva bostäder med förväntad kvalitet på rätt plats, i rätt tid och till rätt pris. Kundundersökningar ger besked om presumtiva kunders preferenser när det gäller läge, utformning och prisnivå.

Projekten avräknas med successiv vinstavräkning. Denna metod innebär att vinsten redovisas i takt med att kostnaderna upparbetas. Vid vinstavräkning i Bostadsutveckling tas även hänsyn till försäljningsgraden. Färdigställandegraden multipliceras därvid med försäljningsgraden vilket ger den andel av vinsten som kan avräknas.



Riskhantering

Riskerna finns i verksamhetens alla stadier. Omvärldsfaktorer som ränta och kundernas efterfrågan är av avgörande betydelse för alla beslut i processen. Bostäderna produceras för styckevis försäljning. För att minimera riskerna är målet att färdigutveckla och sälja enheterna i ett visst projekt under en och samma konjunkturcykel, när variationerna i marknadsbetingelserna är små eller förutsägbara. Nya projekt startas sedan en förutbestämd andel sålts eller förbokats. Försäljning och förbokning följs upp månadsvis. Projekten delas vanligtvis upp i etapper. För att undvika att bygga upp ett lager av osållda bostäder påbörjas försäljning av bostäder i en ny etapp först när den föregående är i det närmaste helt slutsåld eller förbokad. Ökad standardisering med kortare ledtider höjer effektiviteten samtidigt som det resulterar i minskad kapitalbindning och exponering mot fluktuationer i marknaden. Dessutom leder det till lägre och mer förutsägbara produktionskostnader.

Upplåtelseformerna varierar mellan marknaderna

I Sverige, Norge och Finland sker försäljningen till stor del i bostadsrättsform alternativt äganderätter respektive bostadsaktiebolag. I Norge har försäljningen av bostadsrätter ökat kraftigt under året på grund av att lagstiftningen moderniserats rörande denna ägandeform. Skanska förvärvar mark, som därefter säljs, oftast till en bostadsrättsförening, som bildas av Skanska. Byggproduktionen inleds normalt inte förrän kontrakt för cirka hälften av bostäderna i en etapp har tecknats. Bostadsrättsföreningen köper bygggrätt och byggtjänster av Skanska som sedan löpande fakturerar kunden, bostadsrättsföreningen eller bostadsaktiebolaget, i den takt som etapperna färdigställs.

I Danmark och Tjeckien sker utvecklingen huvudsakligen i egen räkning. Bostäderna säljs styckevis som ägarlägenheter. Även

här sätts minimikrav på andel förbokade försäljningar innan beslut om produktionsstart tas.

Produktplattformar

Inom bostadsbyggandet, liksom för övrigt inom nästan all byggverksamhet, finns en stor potential när det gäller att öka graden av industrialisering. Det utvecklingsarbete som inlett för att skapa ett mer industrialiserat och standardiserat bostadsbyggande fortsätter. Avsikten är att skapa produktplattformar som kan användas som grund i många projekt och därmed ta tillvara upprepningseffekterna inom produkttyperna – flerbostadshus, småhus respektive BoKlok.

Stor valfrihet

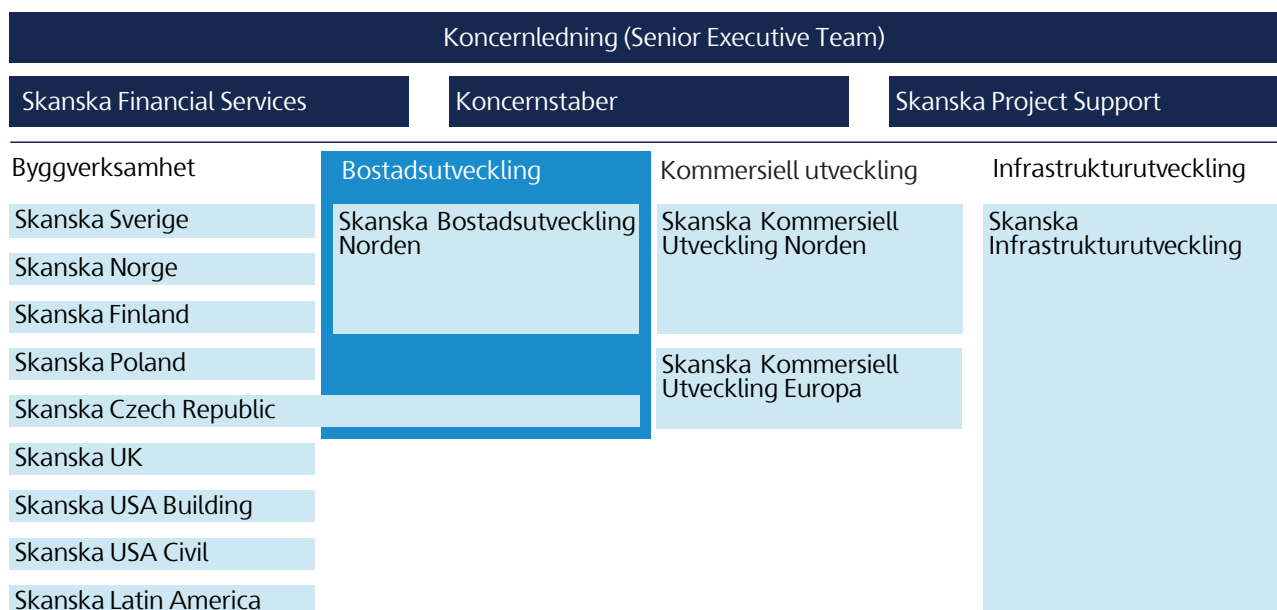
Unik utformning och specifika kundönskemål tillgodoses genom en rad valmöjligheter, till exempel olika typer av fasader, fönster, parkett, våtrum och köksmoduler. En enhetlig teknisk plattform möjliggör förenklade processer och förkortade ledtider.

Standardisering och ökad industrialisering är en förutsättning för en bostadsproduktion med sänkta kostnader, ökad kvalitet och kortare tider för utveckling och byggande. Därmed ökar också konkurrenskraften. Som ett led i hållbarhetsstrategin kan Skanska erbjuda Sveriges första Svanmärkta bostadshus. Uniqhuskonceptet för ett hållbart boende har fått licens för Svanmärkning. Miljövänliga material och produktions sätt i kombination med låg energiförbrukning ger låg livscykelkostnad. Generellt är energibehovet i Skanskas egenutvecklade bostäder i Sverige i genomsnitt tio procent lägre än Boverkets krav.



Järvastaden är ett nytt bostadsområde i Solna/Sundbyberg med blandad bebyggelse i en trädgårdsstad. Området ligger nära natur och kommunikationer.

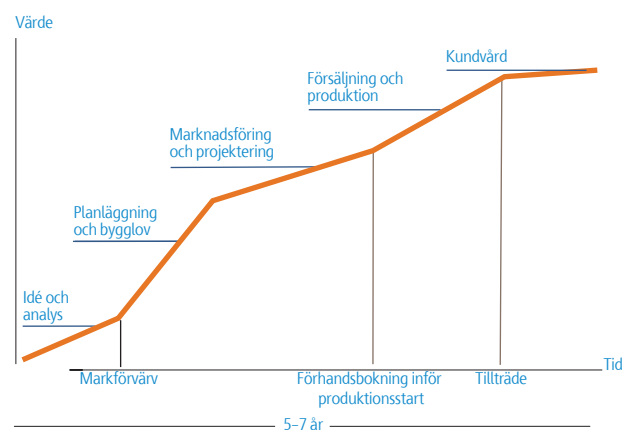
Organisation och rapporteringsstruktur



Koncernens tillgångssida

Mkr	31 dec. 2007	31 dec. 2006
Immateriella anläggningstillgångar	5 242	5 230
Materiella anläggningstillgångar	5 973	5 457
Aktier och andelar	2 037	1 953
Räntebärande fordringar	5 206	4 470
Skattefordringar	1 367	2 306
Räntefria fordringar	31 709	29 094
Kommersiell Utveckling	6 260	5 583
varav färdigställda fastigheter	2 591	2 930
varav pågående projekt	2 149	821
varav råmark och exploateringsfastigheter	1 520	1 832
Kommersiella fastigheter, övrigt	748	956
Bostadsutveckling	6 190	5 288
Kassa och kortfristiga placeringar	14 209	10 970
Tillgångar som innehas för försäljning	0	0
Summa tillgångar	78 941	71 307

Värdeskapande i Bostadsutveckling



Värdeskapande steg för steg

Den makroekonomiska och demografiska utvecklingen är grundläggande för att skapa värde inom bostadsutvecklingen. Före markköp analyseras även de lokala förutsättningarna i detalj.

Det maximala kundvärdet uppnås stegvis. I det inledande planeringsarbetet sätts ramarna i nära samarbete med kommunerna. Utifrån omgivningens förutsättningar skapas ett område med tydlig karaktär. Utformning och marknadsföring av en attraktiv produkt baseras också på en definierad kundgrupps önskemål.

Arbetet som leds av Skanskas projektteam inkluderar bl a affärs- och projektutvecklare, arkitekter, säljare och byggare. Vid försäljning kommer även den individuella kunden att bidra till processen med specifika krav och önskemål.

Marknader

Vid utgången av år 2007 var cirka 5 600 bostäder under produktion i Skanska. Av dessa var 73 procent sålda. Antalet färdigställda osålda bostäder uppgick till knappt 300, varav merparten i Finland. Under året pro-

duktionsstartades cirka 4 200 bostäder. I Norden uppgick antalet startade bostäder till 3 500 medan drygt 700 startades i Tjeckien. De sålda bostäderna uppgick till totalt 3 858, varav 3 211 i Norden och 647 i Tjeckien.

Marknader

	Intäkter		Rörelseresultat		Rörelsemarginal, %		Syssestätt kapital		Avkastning på syssestätt kapital, %	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Mkr										
Sverige	3 431	2 620	429	298	12,5	11,4	776	595	42,5	>100
Norge	1 734	1 572	99	163	5,7	10,4	1 413	1 378	6,6	12,9
Danmark	611	536	-25	96	-4,1	17,9	943	776	-2,3	23,3
Finland	1 248	1 574	126	221	10,1	14,0	1 304	651	11,9	24,2
Tjeckien	655	486	95	74	14,5	15,2	14	286	32,2	26,0
Totalt	7 679	6 788	724	852	9,4	12,6	4 450	3 686	14,9	27,5

Antal outnyttjade byggrätter i Skanska

Marknad	Översiktsplan	Detaljplanarbete	Antagen detaljplan	Bygglovs-skede	Totalt ¹⁾	Övriga rättigheter
Sverige	3 300	3 800	1 600	1 200	9 900	1 800
Norge	500	400	2 400	100	3 400	1 700
Finland	400	800	4 900	500	6 600	4 600
Danmark	0	100	600	0	700	100
Norden	4 200	5 100	9 500	1 800	20 600	8 200
Tjeckien	0	1 900	1 100	200	3 200	500
Summa	4 200	7 000	10 600	2 000	23 800	8 700

Bostadsutveckling, antal enheter

Marknad	Produktions-startade	Under produktion	Varav sålda, %	Totalt antal sålda	Färdigställda osålda
Sverige	1 528	2 396	81	1 406	18
Norge	464	605	80	441	17
Finland	1 365	1 538	50	1 258	233
Danmark	123	175	83	106	17
Norden	3 480	4 714	71	3 211	285
Tjeckien	716	879	83	647	8
Summa	4 196	5 593	73	3 858	293

Lätt att leva, lätt att bo

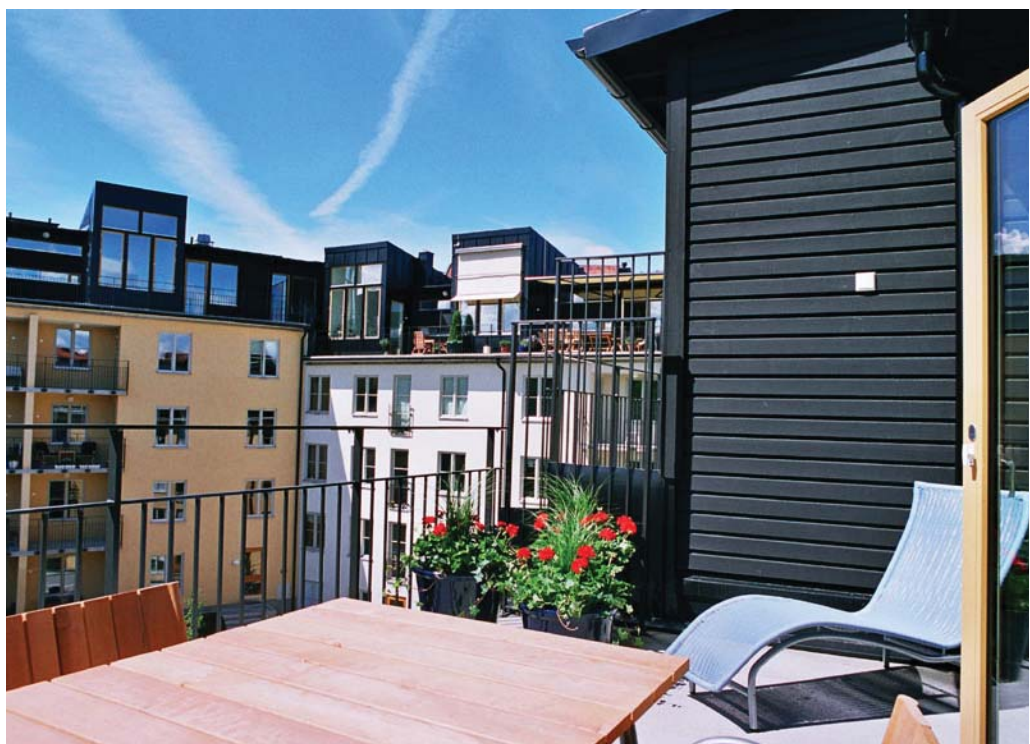


Våra bostäder skapas för hur människor lever. Att utveckla funktionella och flexibla hem, med lösningar som fungerar lika bra idag, som imorgon är vår ledstjärna. Men vi bryr oss inte bara om bostaden. För oss är det lika viktigt att området är tryggt och trivsamt att leva i och har bra kommunikationer för en fungerande vardag.

Vi skapar områden utifrån de existerande förutsättningarna; fördelar och värden som redan finns. Vi letar efter lägen med möjligheter. Ett attraktivt läge kan vara flera saker; närhet till stad och folkliv, till natur eller hav, till dagis och skola. Vår kompetens är att leta, utnyttja och skapa lägen som gör det lätt att leva, lätt att bo.

Vi kallar det ”Living area design”; områden med värden som attraherar kunder utifrån deras behov och värderingar, platsens karaktär och läget.

I Solna ligger bostadsområdet Gamla Filmstaden. Atmosfären har skapats av områdets historia där många storslagna filmverk skapats (Ingemar Bergman, Greta Garbo och Ingrid Bergman har filmat här!). Platsen andas både sekelgammalt lugn och framåtanda. Området har en unik karaktär som skapats utifrån platsens redan existerade värden och förutsättningar och kundernas livsstil. Lummiga och lugna innergårdar i samma kvarter som små butiker, restauranger och en biograf skapar en påtaglig stadskaraktär i nära relation till en trygg och trivsam boendemiljö.



Gamla Filmstaden i Solna är nu etablerad ny stadsdel.

Norden – stora behov men avvaktande marknad

Bostadsbyggandet i Norden bromsades upp under 2007 främst beroende på höjda priser i Norge, överutbud i Danmark och vissa regioner utanför Helsingforsområdet i Finland. Den svenska marknaden var mycket stark men även här skedde en viss avmattning mot slutet av året. Det underliggande behovet är dock fortsatt stort i hela Norden och drivs av ökad urbanisering och fortsatt ekonomisk tillväxt trots den finansiella oron. Sammantaget präglas de nordiska bostadsmarknaderna av avvaktan vilket leder till längre försäljningstider. Trots detta var den nordiska affärsenheten mycket nära att uppnå sina "Outperform"-mål.

Sverige når målen

I Sverige investerades i ny mark med tillhörande eller planerade byggrätter i Stockholm, Göteborg och Trelleborg. Den svenska bostadsverksamheten uppnådde den högsta rörelsemarginalen någonsin och alla regioner nådde sina mål.

För 2008 väntas fortfarande en stabil efterfrågan på bra bostäder i bra lägen. Men försäljningstakten väntas vara något långsammare och i mycket bestämmas av utvecklingen på finansmarknaden.

Avmattning i Norge och Finland

I Norge sågs en avmattning redan under våren vilket fick till följd att nyproduktionen nådde historisk låga nivåer – och att antalet sålda enheter halverades från föregående år. Marknadpriserna sjönk med 3–4 procent. Trots detta kunde flera regioner nå sina "Outperform"-mål. Under året startades 45 procent färre enheter jämfört med föregående år. Investeringar i ny mark med tillhö-

rande eller planerade byggrätter genomfördes. Antalet startade nya projekt på den totala norska bostadsmarknaden väntas minska med 10–12 procent 2008 jämfört med 2007. Förutsättningarna för att priserna och efterfrågan ska stabiliseras under 2008 bedöms vara goda tack vare den höga sysselsättningen och inflyttningen till städerna. I Finland noterades en avmattning mot slutet av året främst utanför Helsingfors-regionen. Marknaden Estland var relativt stabil. Antalet påbörjade projekt minskade med cirka 25 procent från föregående år. Inte någon av de finska regionerna lyckades nå sina "Outperform"-mål. Under året startades cirka 30 procent färre enheter jämfört med föregående år. Såväl vissa investeringar i ny mark som avyttringar av byggrätter genomfördes. Utsikterna för 2008 präglas av att köparna avvaktar vilket leder till lägre försäljningstakt, färre projektstarter och sjunkande priser. Den finska ekonomin är dock tillfredsställande stark vilket väntas ge fortsatt god efterfrågan ibland annat Helsingfors med närområden under 2008.

BoKlok efterfrågas i Danmark

I Danmark ledde överutbudet i Köpenhamnsområdet till närmast ett totalstopp för nyproduktion. De enda undantagen är BoKlok och bostäder i lägre prissegment. Nedskrivningar och högre kostnader vid ett projekt i Köpenhamn medförde ett negativt resultat. Överutbudet i högre prissegment i Köpenhamn kommer även under 2008 att präglas av fortsatt fallande priser och långsammare försäljning. Däremot finns en efterfrågan inom lägre prissegment som till exempel BoKlok.

Tjeckien – fortsatt stor efterfrågan i Prag

Bostadsutvecklingen i Tjeckien och Slovakien bedrivs inom Skanska Czech Republic som både utvecklar, bygger och säljer bostäder direkt till privatpersoner.

År 2007 präglades av en mycket stor efterfrågan i Tjeckien. 647 lägenheter såldes vilket motsvarar en ökning med cirka 4 procent. Under 2007 startades 716 enheter, vilket motsvarar en ökning med 49 procent jämfört med föregående år. Efterfrågan i Tjeckien drevs bland annat av harmoniseringen till EUs momsregler. Från och med januari 2008 höjdes momsen på bostäder.

Många kunder valde därför att göra sitt bostadsförvärv före skattehöjningen. En viss uppbromsning kommer därför inledningsvis att märkas i Tjeckien under 2008. Men både de tjeckiska och slovakiska ekonomierna uppvisar tillväxt och marknaden väntas därför vara fortsatt stark under 2008. Skanskas bostadsutveckling är koncentrerad till Prag i Tjeckien och Bratislava i Slovakien, de främsta tillväxtorterna. Efterfrågan på bostäder drivs såväl av inflyttningen som av konsumenternas större köpkraft i huvudstadsområdena.



Lilla Bantorget

Stad Stockholm
Totalt antal bostäder 75

Idén att förvandla den anonyma Torsgatan till ett livfullt stråk med bostäder, kontor, hotell och ett helt nytt torg föddes redan år 2000. Då började Skanska skissa på en helhetslösning för att gjuta liv i en av de mest anonyma delarna av Stockholm city. Bostadshuset omfattar 75 smakfulla storstadslägenheter från 1 till 5 RoK. Här finns många av de kvaliteter som du annars bara hittar i äldre lägenheter, som ljuset och rymden till exempel. Takhöjden är hela 2,60 och den översta våningen bjuder på extra takhöjd i vardagsrummet.



Å-kvarteren - Grändhusen

Stad Lomma
Totalt antal bostäder 48

Lomma Hamn är ett av Öresundsregionens mest spännande bostadsområden. Läget invid en levande hamn med fiskförsäljning, småbåtshamn och fin sandstrand gör Lomma hamn till en unik stadsdel för på sikt ca 3 000 innevånare. Längs med gator med namn som Skymningsgränd, Solskensgränd och Månskensgränd bygger vi 48 mysiga Grändhus på 137 respektive 146 kvm. Några av gatorna mynnar ut mot ån, andra mot den vackra Hamnallén. Kvarteren har småstadskänsla med smala gator och minsta möjliga trafik. Till varje hus hör en trivsamt trädgård på cirka 200 kvm.



Lerkendal Park

Stad Trondheim
Totalt antal bostäder 200

Skanska etablerar ett bostadsområde i Lerkendal, en grön stadsdel i ett lugnt område med närhet till Trondheims café- och uteliv. Lägenheterna är ljusa och toppmoderna med härliga anlagda grönområden som inbjuder till umgänge, avkoppling och lek. Lägenheterna är från 40 till 83 kvm stora och har smarta och stilrena lösningar. Designen är modern med stora fönster som ger en rymlig och luftig känsla. Alla lägenheter har utgång till trädgård eller till en rymlig balkong med goda solförhållanden.



TurBo Apeltun

Stad Bergen
Totalt antal bostäder 38

På Apeltun etableras nu ett bostadsområde bestående av 38 lägenheter. Här bor man centralt samtidigt som man kan njuta av fina naturområden utanför dörren. Husen kommer att bestå av tre våningar och alla lägenheterna är genomgående vilket ger ljusinsläpp från flera håll. Arkitekturen är enkel och stilren, vilket betonas genom husens pulpettak. TurBO Apeltun kommer att omges av härliga, bilfria utomhusområden och tomterna bjuder på vacker utsikt över fjäll och Apeltunvannet.



Espoon Reimantorni

Stad
Totalt antal bostäder

Reimantorni är en imponerande byggnad på en imponerande plats i Kivenlahti, en liten förort intill havet byggd på 1970-talet, cirka 2 mil utanför Helsingfors. Huset har 17 våningar och utsikten över havet är storslagen från många utav lägenheterna. På översta våningen finns en gemensam solterrass, en lounge och en bastu. Lägenheterna på våningarna 15 och 16 har planlösningar bestående av två etager. Reimantorni är den senaste av Skanskas två skyskrapor i Kivenlahti.

Espoo
79



BoKlok Sydbyen

Stad
Totalt antal bostäder

BoKlok Sydbyen är beläget i en ny grön stadsdel i Frederikssund, 4 mil från Köpenhamn centrum. Här skapas 4 gårdshus bland radhus och villor nära intill Roskildefjorden. Varje hus har två våningar och rymmer 6 lägenheter med 2 - 4 RoK. Till varje lägenhet hör en egen altan eller terrass och mellan husen finns det en gemensam trädgård med fruktträd, bärbuskar och bänkar.

Frederikssund
24



Černošice

Stad
Totalt antal bostäder

I Tjeckiens huvudstad Prag utvecklar Skanska bostäder i eftertraktade områden. 2007 färdigställdes bland annat villaprojektet Černošice. De 22 tvåplansvillorna i storlekar 200 till 300 kvm har både terrass och garage. Villorna med jämförelsevis hög standard har också stora tomter på upp till 1 500 kvm. Området med böljande gröna kullar i sydvästra Prag erbjuder både sol och ljus och närhet till skog och grönområden.

Černošice, Prag
22

Bostadsutveckling, antal enheter

	Sålda enheter Januari-december		Produktionsstartade enheter Januari-december	
	2007	2006	2007	2006
Marknad				
Sverige	1 406	1 357	1 528	1 484
Norge	441	833	464	845
Finland inkl. Estland	1 258	1 544	1 365	1 753
Danmark	106	128	123	152
Norden	3 211	3 862	3 480	4 234
Tjeckien	647	624	716	481
Totalt	3 858	4 486	4 196	4 715

Enheter i produktion per den 31 december 2007

Marknad	Under	Varav	Varav	Färdigställda
	produktion	sålda	sålda, %	osålda
Sverige	2 396	1 940	81	18
Norge	605	487	80	17
Finland inkl. Estland	1 538	775	50	233
Danmark	175	145	83	17
Norden	4 714	3 347	71	285
Tjeckien	879	731	83	8
Totalt	5 593	4 078	73	293

Antalet outnyttjade byggrätter per den 31 december 2007¹⁾

Marknad	Byggrätter	Optioner ²⁾	Totalt
Sverige	9 900	1 800	11 700
Norge	3 400	1 700	5 100
Finland inkl. Estland	6 600	4 600	11 200
Danmark	700	100	800
Norden	20 600	8 200	28 800
Tjeckien	3 200	500	3 700
Totalt	23 800	8 700	32 500

1) Inklusive Skanskas andel av byggrätter i delägda intressebolag
2) Rättighet att under vissa förutsättningar förvärva byggrätter

Bostadsutveckling per affärsenhet/rapportenhet

Mkr	Intäkter				Mkr	Rörelseresultat ¹⁾			
	Jan-dec 2007	Jan-dec 2006	Okt-dec 2007	Okt-dec 2006		Jan-dec 2007	Jan-dec 2006	Okt-dec 2007	Okt-dec 2006
Sverige	3 431	2 620	1 055	717	429	298	193	105	
Norge	1 734	1 572	351	485	99	163	-20	57	
Danmark	611	536	119	307	-25	96	-30	75	
Finland	1 248	1 574	289	427	126	221	32	76	
Tjeckien	655	486	253	166	95	74	40	27	
Totalt	7 679	6 788	2 067	2 102	724	852	215	340	

Mkr	Rörelsemarginal, % ¹⁾				Mkr	Avkastning på sysselsatt kapital, % ²⁾	
	Jan-dec 2007	Jan-dec 2006	Okt-dec 2007	Okt-dec 2006		Jan-dec 2007	Jan-dec 2006
Sverige	12,5	11,4	18,3	14,6	42,5	>100	
Norge	5,7	10,4	-5,7	11,8	6,6	12,9	
Danmark	-4,1	17,9	-25,2	24,4	-2,3	23,3	
Finland	10,1	14,0	11,1	17,8	11,9	24,2	
Tjeckien	14,5	15,2	15,8	16,3	32,2	26,0	
Totalt	9,4	12,6	10,4	16,2	14,9	27,5	

1) Avser endast utvecklingsvinst. Byggmarginal redovisas inom byggverksamheten.
2) Rullande 12 månader