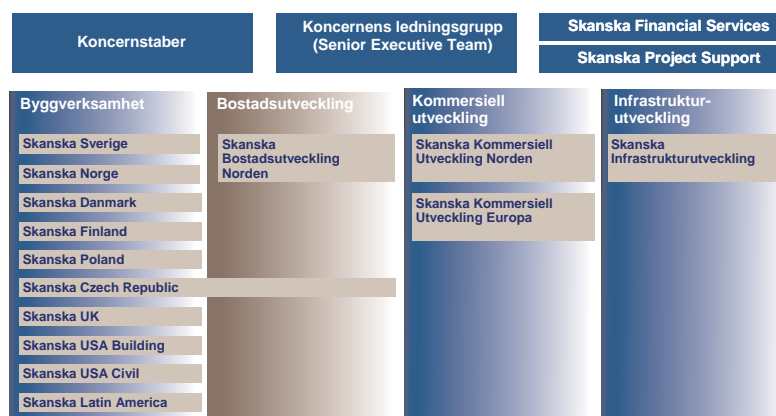




Innehåll

| | |
|--|----|
| Introduktion och översikt | 3 |
| Sverige | 5 |
| Norge | 6 |
| Danmark | 7 |
| Finland | 8 |
| Tjeckien | 9 |
| Bostadsutveckling antal enheter och per affärsenhet..... | 10 |

Organisation och rapporteringsstruktur



Omslag:
Pilestredet Park, Oslo.
Skanska Environmental Award 2004 och
Oslo's official architectural price 2005.

Introduktion och översikt

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 (från och med 2006), Finland, Polen (till och med 2005) främst i storstadsregionerna, samt i Tjeckien och S:t Petersburg. 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.

Koncernens tillgångssida

| Mkr | 2005-12-31 | 2004-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Immateriella anläggningstillgångar | 4 798 | 4 434 |
| Materiella anläggningstillgångar | 5 243 | 5 507 |
| Aktier och andelar | 1 893 | 936 |
| Räntebärande fordringar | 3 295 | 3 553 |
| Skattefordringar | 2 612 | 1 902 |
| Räntefria fordringar | 29 238 | 25 933 |
| Projektutveckling kommersiella lokaler | 5 804 | 7 408 |
| Kommersiella fastigheter, övrigt | 1 396 | 1 272 |
| Projektutveckling bostäder | 3 282 | 3 268 |
| Bank och korta placeringar | 13 678 | 8 868 |
| Tillgångar som innehas för försäljning | 72 | |
| Summa tillgångar | 71 311 | 63 081 |

Bostadsutveckling

| Mkr | 2005 | 2004 |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Intäkter | 6 113 | 5 814 |
| Rörelseresultat | 611 | 528 |
| Rörelsemarginal, % ¹⁾ | 10,0 | 9,1 |
| Investeringar | -3 195 | -3 676 |
| Desinvesteringar | 4 151 | 4 085 |
| Operativt kassaflöde | 1 090 | 304 |
| Sysselsatt kapital | 2 528 | 2 806 |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % | 23,8 | 18,4 |
| Personal | 582 | 739 |

1) Avser endast utvecklingsvinst. Byggmarginal redovisas inom byggverksamheten.

Skanska är en av Nordens ledande utvecklare av bostäder. Utvecklingen av bostadsprojekt sker uteslutande på några av de marknader där Skanska har en permanent närvaro – Sverige, Norge, Danmark (från och med 2006), Finland, Polen (till och med 2005) främst i storstadsregionerna, samt i Tjeckien och S:t Petersburg. Den finska verksamheten bedriver även bostadsutveckling i Estland.

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

Enheterna för bostadsutveckling ansvarar för hela utvecklingskedjan från idé och utformning

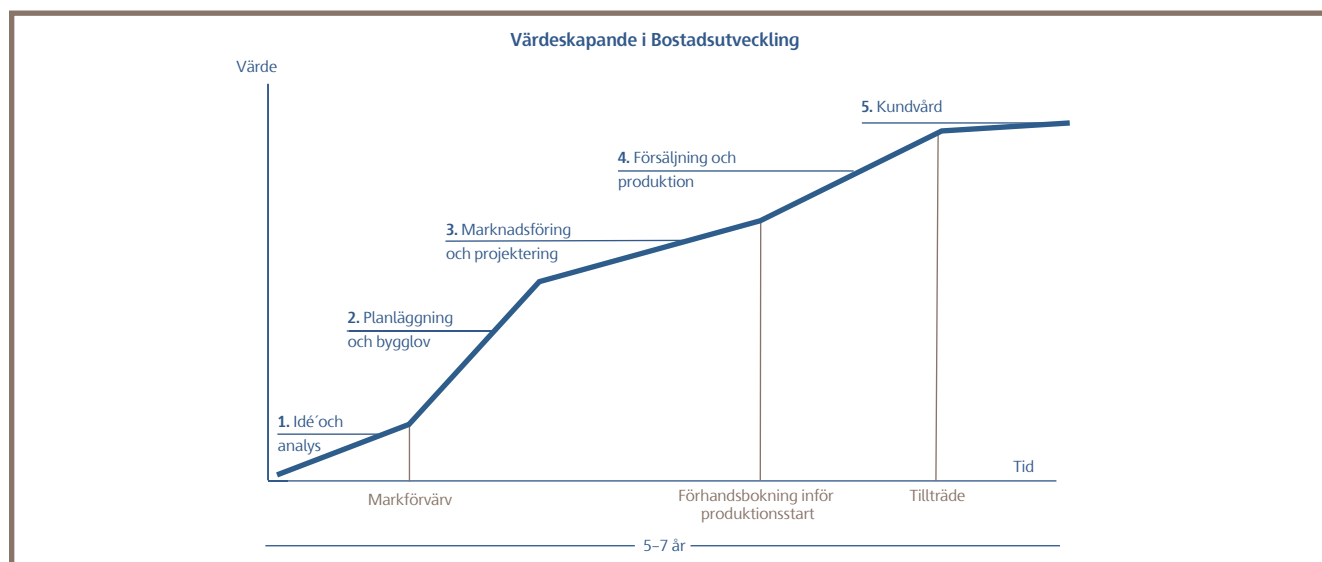
till försäljning. Enheterna för projektutveckling är specialiserade och bedriver inte någon egen byggproduktion. Entreprenadtjänsterna köps in från Skanskas byggande enheter, alternativt från externa leverantörer på respektive marknad.

Den värdeskapande förädlingsprocessen

Utveckling av bostadsprojekt är en kontinuerlig process – mark-förvärv, planering, produktdefinition, marknadsföring, produktion 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 som svarar mot efterfrågan. Marknadsundersökningar och analys av befolkningsutveckling och makroekonomiska faktorer ligger till grund för beslut om markköp. Även övergripande faktorer som inflations- och ränteutveckling samt efterfrågan är avgörande för beslut om investeringar i nya projekt.





Uniqhus erbjuder Sveriges första Svan-märkta boende. Skanskas koncept för ett hållbart boende fick licens för Svan-märkning under 2005. Uniqhus miljöcertifierades efter granskning av SIS Miljömärkning. Miljövänliga material och produktionsätt i kombination med låg energiförbrukning ger låg livscykelkostnad. Det första svanmärkta Uniqhuset byggdes i Malmö med inflyttning i februari 2006.

Markens och byggrätternas värde varierar med efterfrågan, det vill säga pris- och hyresutveckling. Värdet är också beroende av läget. Ett mer centralt eller ett mer attraktivt läge ökar värdet. Värdet ökar i takt med att riskerna minskar. Ett stort steg i värde-utvecklingen 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.

Riskhantering

Riskerna finns i verksamhetens alla stadier. Omvärldsfaktorer som ränta och kundernas köpvilja 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 endast sedan en viss andel sålts eller förbokats. Försäljning och förbokning följs upp månadsvis.

Projektet delas vanligtvis upp i etapper. För att undvika att bygga upp ett lager av osålda 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.

Upplåtelseformerna varierar mellan bostadsmarknaderna

I Sverige och Finland sker försäljningen till stor del i bostadsrätts-form alternativt äganderätter respektive bostadsaktiebolag. När Skanska förvärvar mark tas den upp i balansräkningen. Därefter säljs marken till en kund, till exempel en bostadsrättsförening, som bildas av Skanska. Byggproduktionen inleds inte förrän kontrakt för cirka hälften av bostäderna i en etapp har tecknats. Bostadsrättsföreningen köper byggrätt och byggtjänster av Skanska som sedan fakturerar kunden, bostadsrättsföreningen eller bostadsaktiebolaget, löpande i den takt som etapperna färdigställs.

I Norge, Danmark, Tjeckien och S:t Petersburg sker utvecklingen huvudsakligen i egen räkning. Bostäderna säljs styckevis som ägarlägenheter. Även här eftersträvas en viss andel förbokade försäljningar innan beslut om produktionsstart tas. I S:t Petersburg sker av tradition huvuddelen av försäljningen först efter produktionsstart. Till skillnad från övriga marknader säljs här bostadsenheterna stomklara medan kunderna själva svarar för ytiskt och inredning.

Industrialisering

Inom bostadsbyggandet, liksom för övrigt inom nästan all byggverksamhet, finns en stor potential när det gäller att öka graden av industrialisering. Fortfarande är i stort sett varje projekt unikt och upprepningseffekterna tas inte tillvara fullt ut. För närvarande pågår ett utvecklingsarbete för att skapa ett mer industrialiserat och standardiserat bostadsbyggande. Avsikten är att skapa en plattform som kan användas som grund i flertalet projekt. Estetisk utformning, anpassning till miljö och specifika kundönskemål tillgodoses genom en rad valmöjligheter, till exempel ett bestämt antal olika typer av fasadelement, fönster, parkett, våtrum och köksmoduler. Standardisering och ökad industrialisering är en förutsättning för en bostadsproduktion med sänkta kostnader, ökad kvalitet och kortare tider för utveckling och byggande. Som ett led i hållbarhetsatsningen kan Skanska nu erbjuda Sveriges första Svanmärkta bostadshus. Uniqhuskonceptet för ett hållbart boende har fått licens för Svanmärkning. Miljövänliga material och produktionsätt 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.

Sverige

Bostadsbyggandet i Sverige har ökat under 2004-2005 från historiskt mycket låga nivåer. Prisutvecklingen för småhus har ökat i de tre största städerna under året med 9-13 procent, medan bostadsrätter har ökat med 16-24 procent i samma områden. Utbudet av nya bostäder har under året ökat mest i tillväxtregionerna, vilket bedöms fortsätta under 2006 då flera nya områden etableras på marknaden. Den underliggande höga efterfrågan i tillväxtregionerna tillsammans med ökande disponibla inkomster i hushållen väntas bidra till en fortsatt ökning av startade projekt. En successiv höjning av räntorna väntas dock ge en något dämpad prisutveckling på marknaden. Under året har volymen planlagd mark ökat vilket är positivt, dock har nya aktörer etablerat sig och konkurrensen om attraktiv mark skärpts.

| Mkr | 2005 | 2004 | Antal outnyttjade byggrätter, 2005-12-31 | | Bostadsutveckling, antal enheter, 2005 | |
|-------------------------------------|-------|-------|--|--------|--|-------|
| Intäkter | 2 394 | 2 046 | Översiktsplan | 4 700 | Produktionsstartade | 1 173 |
| Rörelseresultat | 196 | 136 | Detaljplanearbete | 2 400 | Under produktion ²⁾ | 1 608 |
| Rörelsemarginal, % | 8,2 | 6,6 | Antagen detaljplan | 2 700 | Varav sålda, % ²⁾ | 90 |
| Sysselsatt kapital | -210 | 539 | Bygglöskede | 300 | Antal sålda 2005 | 1 450 |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % | 108,1 | 25,4 | Byggrätter totalt ¹⁾ | 10 100 | Färdigställda osålda ²⁾ | 11 |
| | | | Optioner | 1 100 | | |

1) Inklusive byggrätter i intressebolag.

2) Per 2005-12-31.

Exempel på projekt



Lindhagensterrassen

Stad Stockholm
 Totalt antal enheter 410
 Utvecklingsperiod 2005-2009

De första två husen i det nya bostadskvarteret Lindhagensterrassen blev en stor försäljningssuccé. Snart fortsätter utbyggnaden av området med en ny etapp om ca 90 lägenheter i ett lugnt och samtidigt centralt läge på Kungsholmen. Lindhagensterrassen ligger inte långt från Västermalmsgallerian och med närhet till Rålambshovsparken, Smedsuddsbadet och det fina promenadstråket längs Norr Mälärstrand.



Snäckeberget

Stad Göteborg
 Totalt antal enheter 57
 Utvecklingsperiod 2003-2006

Torslanda har fått nytt liv. Mitt i landskapet, vid det som en gång var en av landets största flygplatser har Skanska skapat ett karaktärsfullt bostadsområde. Redan från start var ambitionen att utveckla ett område med stark egen identitet. Snäckeberget bjuder på spännande arkitektur, vacker natur och storslagen utsikt. Gator och hus har fått namn med anknytning till flyget och den moderna arkitekturen har lånat drag av det klassiska flygledartornet, som än i dag finns bevarat på bergets topp.

På Snäckeberget utvecklar Skanska totalt 57 villor i fyra olika hus typer, dels två typer av tvåplanshus på 122 respektive 140 kvadratmeter

Norge

Bostadsbyggandet i Norge har även under 2005 legat på en historiskt hög nivå. Utbudet av nyproducerade bostäder har ökat och priserna har ökat med i genomsnitt 9-10 procent under året. Utsikterna för en fortsatt god ekonomisk utveckling och ökande disponibla inkomster i hushållen bedöms vara goda, vilket påverkar bostadsmarknaden positivt även under 2006. Dock bedöms volymen startade enheter att minska något beroende på brist på planlagd mark i storstadsområdena och kapacitetsbrist i produktionsledet. Räntekostnaderna i procent av hushållens disponibla inkomst är den lägsta sedan 80-talet, vilket pekar på att efterfrågan 2006 inte påverkas dramatiskt av Norges Banks prognostiserade räntehöjningar. Konkurrensen om byggrätter har hårdnat under året och nya lokala aktörer har etablerat sig. Även en kraftigare ökning av produktionskostnaderna i underleverantörsledet har märkts under året.

| Mkr | 2005 | 2004 | Antal outnyttjade byggrätter, 2005-12-31 | | Bostadsutveckling, antal enheter, 2005 | |
|-------------------------------------|-------|-------|--|-------|--|-----|
| Intäkter | 1 343 | 1 234 | Översiktsplan | 500 | Produktionsstartade | 672 |
| Rörelseresultat | 132 | 122 | Detaljplanearbete | 200 | Under produktion ²⁾ | 714 |
| Rörelsemarginal, % | 9,8 | 9,9 | Antagen detaljplan | 2 400 | Varav sålda, % ²⁾ | 88 |
| Sysselsatt kapital | 1 227 | 1 175 | Bygglövskede | 200 | Antal sålda 2005 | 669 |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % | 12,0 | 9,7 | Byggrätter totalt ¹⁾ | 3 300 | Färdigställda osålda ²⁾ | 13 |
| | | | Optioner | 1 400 | | |

1) Inklusive byggrätter i intressebolag.

2) Per 2005-12-31.

Exempel på projekt



Frydenberg

| | |
|----------------------|-----------|
| Stad | Oslo |
| Totalt antal enheter | 650 |
| Utvecklingsperiod | 2005-2011 |

Frydenberg, som ligger på gångavstånd från centrala Oslo, är ett industriområde som Skanska omvandlar till ett levande bostadsområde med stor omsorg om den yttre boendemiljön.

Totalt kommer Skanska att uppföra 650 lägenheter, ett arbete som förväntas vara slutfört 2011. Den första etappen (64 lägenheter) bjöds ut till försäljning i november 2005 och är nu under produktion. Den andra etappen med 80 lägenheter släpps under våren 2006.

I detta projekt används standardiserade byggelement för att säkerställa en effektiv planerings- och byggprocess. Stor omsorg läggs vid att möta olika målgruppers behov genom att skapa flexibla planlösningar och varierande lägenhetsstorlekar.



Fjordspeilet

| | |
|----------------------|-----------|
| Stad | Stavanger |
| Totalt antal enheter | 120 |
| Utvecklingsperiod | 2006-2008 |

Fjordspeilet blir ett iögonfallande bostadsområde. Husen, i tolv våningar, kommer att ligga delvis i vattnet, delvis på land och bjuda på stora fönsterpartier och balkonger.

Projektet är uppdelat i tre etapper. Cirka 60 procent av den första etappen på 40 lägenheter är såld och produktionen har startat. För den andra etappen, som till stor del liknar den första, är säljstarten beräknad till slutet av våren 2006 och produktionsstarten till i slutet av detta år. Den tredje fasen kommer att säljas och uppföras under 2007. En större parkering, placerad under den tredje fasen, har redan påbörjats.

Danmark

Efterfrågan på nybyggda bostäder i Köpenhamn, Skanskas senaste etablering för bostadsutveckling i Norden, har varit mycket hög under året. Priserna har stigit kraftigt och påverkat prisbilden även i närområdet. Nationalbankens väntade höjning av diskontot i december har ännu inte haft någon större effekt på efterfråga och priser. Volymen startade projekt under 2003-2005 bedöms hålla i sig även under 2006 och konkurrensen om byggrätter öka ytterligare.

Exempel på projekt



SophienborgBo

| | |
|----------------------|-----------|
| Stad | Hillerød |
| Totalt antal enheter | 84 |
| Utvecklingsperiod | 2004-2005 |

BoKlok, som ägs och drivs av Skanska och Ikea gemensamt, är ett etablerat koncept och varumärke som erbjuder prisvärt och funktionellt boende för "de många" i Sverige, Norge, Finland och Danmark.

I Danmark har konceptet anpassats till den lokala arkitekturtraditionen. Det första danska BoKlok-projektet, SophienborgBo i Hillerød utanför Köpenhamn, blev en stor succé. De 84 lägenheterna såldes omgående och när projektet avslutades i april 2005 fick det höga betyg av de boende.



Öresunds Strandpark

| | |
|----------------------|-----------|
| Stad | Köpenhamn |
| Totalt antal enheter | 521 |
| Utvecklingsperiod | 2002-2008 |

Amager Strandpark bjuder på en kilometerlång sandstrand, stora grönområden, havsluft och utsikt över Öresund – mindre än en kvarts cykeltur från Rådhusplatsen i Köpenhamn. Det är här som Skanska utvecklar och bygger Öresund Strandpark, totalt 521 lägenheter med stora fönsterpartier och två altaner eller terrasser per lägenhet.

Öresund Strandparks tre första etapper (213 lägenheter) påbörjades 2002 och är idag väl etablerade bostadsområden. Etapp 4 and 5 (173 lägenheter) är slutsålda och under produktion. Säljstart närmar sig för den sista etappen (135 lägenheter) som kommer att vara klar för inflyttning under 2008.

Finland och Estland

Den finska bostadsmarkanden har varit stabil med en påbörjad årlig volym runt 30 000 enheter de senaste tio åren. En bidragande orsak är den ökande rörlighet på bostadsmarkanden som flyttströmmarna till de större städerna inneburit. Under året påbörjades cirka 33 000 enheter och efterfrågan var fortsatt stark, vilket bidrog till prisökningar på i genomsnitt 8-9 procent. Antalet osålda färdigställda enheter på den totala marknaden fortsätter att ligga på en historisk låg nivå. På vissa delmarknader fanns antydning till överutbud under våren, vilket korrigerades under andra halvåret. Räntorna i eurozonen bibehålls, enligt tillgängliga uppgifter, på en relativt låg nivå, vilket väntas bidra till en fortsatt efterfrågan på bostäder under 2006 i nivå med 2005. Estland (Tallinn) som redovisas som en del av Skanskas bostadsutveckling i Finland upplever en mycket stark ekonomisk tillväxt, billiga lån och växande välbefinnande vilket återspeglas i en mycket het bostadsmarknad. Prisutvecklingen väntas dock plana ut under 2006 på grund av den ökade andelen bostadsutgifter av estländarnas disponibla inkomst.

| Mkr | 2005 | 2004 | Antal outnyttjade byggrätter, 2005-12-31 | | Bostadsutveckling, antal enheter, 2005 | |
|-------------------------------------|-------|-------|--|-------|--|-------|
| Intäkter | 1 616 | 1 609 | Översiktsplan | 200 | Produktionsstartade | 1 764 |
| Rörelseresultat | 195 | 151 | Detaljplanearbete | 1 200 | Under produktion ²⁾ | 1 739 |
| Rörelsemarginal, % | 12,1 | 9,4 | Antagen detaljplan | 2 300 | Varav sålda, % ²⁾ | 71 |
| Sysselsatt kapital | 908 | 670 | Bygglövske | 600 | Antal sålda 2005 | 1 737 |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % | 27,5 | 24,0 | Byggrätter totalt ¹⁾ | 4 300 | Färdigställda osålda ²⁾ | 70 |
| | | | Optioner | 5 400 | | |

1) Inklusive byggrätter i intressebolag.

2) Per 2005-12-31.

Exempel på projekt



Kartanonkoski

| | |
|----------------------|-----------|
| Stad | Vantaa |
| Totalt antal enheter | 311 |
| Utvecklingsperiod | 2000-2006 |

Kartanonkoski, en trädgårdsstad i Vantaa, är ett av de mest framträdande nya bostadsområdena inom "Stor-Helsingfors". Vantaa har expanderat kraftigt på senare år, då staden ligger nära både Helsingfors och den internationella flygplatsen. I området finns vattendrag och gott om strövområden samt historiskt intressanta miljöer.

Vantaas vision är att skapa ett "grönt" närområde med skyddade trädgårdar och gator som kantas av träd. Bostadshusen, vars arkitektur har väckt stor – och positiv – uppmärksamhet, är 2-4 våningar. Naturligtvis finns det gott om lekplatser, skolor, förskolor etc i området.

Skanskas första projekt i Kartanonkoski startade under år 2000. I december 2005 hade Skanska färdigställt tolv egna bostadsprojekt med 278 lägenheter. Den sista etappen avslutas under första delen av 2006, vilket sammanlagt ger 311 lägenheter.



Lutakko

| | |
|----------------------|-----------|
| Stad | Jyväskylä |
| Totalt antal enheter | 700 |
| Utvecklingsperiod | 1998-2015 |

Sedan 1998 har Skanska varit en aktiv partner i att utveckla området Lutakko, en kilometer från Jyväskyläs stadskärna. Jyväskylä är en stad som expanderar kraftigt och efterfrågan på bostäder har varit stark. Relativt befolkningens storlek har det byggts fler hus i Jyväskylä det senaste decenniet än i någon annan finsk stad.

Lutakko ligger på en konstgjord halvö i sjön Jyväsjärvi. Här uppför Skanska sitt sextonde och, för detta projekt, sista höghus. Huset som färdigställs i detta nu – mer än 40 procent av de 700 lägenheterna är klara – kommer att bli ett tydligt landmärke och erbjuda de boende utsikt över sjön från tre sidor av byggnaden. Visionen har varit att bygga ett modernt och familjevänligt område. Parkeringsplatserna är placerade under jord och i markplan finns marina, caféer och lekplatser.

Tjeckien

I Tjeckien ger en stark ekonomisk utveckling och låga räntenivåer en fortsatt stark efterfrågan av nyproducerade bostäder, framförallt 30-40 kilometer utanför Prag. Prisnivån, som under 2005 ökade med 5-10 procent beroende på läge, förväntas dock att stabiliseras något. Konkurrensen har ökat. Ett stort utbud av nyproducerade bostäder gör att kunder investerar i projekt som är avslutade eller under konstruktion. Trenden är att investera i flera bostäder som är större och av högre standard. Den ökade konkurrensen förväntas påverka prisbildningen på byggrätter i attraktiva lägen under 2006.

| Mkr | 2005 | 2004 | Antal outnyttjade byggrätter, 2005-12-31 | | Bostadsutveckling, antal enheter, 2005 | |
|-------------------------------------|------|------|--|-------|--|-----|
| Intäkter | 416 | 523 | Översiktsplan | | Produktionsstartade | 233 |
| Rörelseresultat | 86 | 105 | Detaljplanearbete | 1 100 | Under produktion ²⁾ | 424 |
| Rörelsemarginal, % | 20,7 | 20,1 | Antagen detaljplan | 700 | Varav sålda, % ²⁾ | 48 |
| Sysselsatt kapital | 298 | 235 | Bygglövskede | | Antal sålda 2005 | 355 |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % | 31,8 | 48,6 | Byggrätter totalt ¹⁾ | 1 800 | Färdigställda osålda ²⁾ | 22 |
| | | | Optioner | 600 | | |

1) Inklusive byggrätter i intressebolag.

2) Per 2005-12-31.

Exempel på projekt



Romance

| | |
|----------------------|-----------|
| Stad | Prag |
| Totalt antal enheter | 237 |
| Utvecklingsperiod | 2006-2007 |

I Romance kommer 237 lägenheter och 11 fristående hus att uppföras. Visionen är att skapa en lugn miljö för familjer; husen är en till tre våningar höga och mitt i bebyggelsen kommer det att finnas ett större grönområde. För tillfället förbereds produktionen, som ska vara slutförd under 2007.



Botanica

| | |
|----------------------|-----------|
| Stad | Prag |
| Totalt antal enheter | 750 |
| Utvecklingsperiod | 2002-2008 |

Under 2002 till 2008 kommer Skanska att uppföra totalt 750 lägenheter och 130 fristående hus samt nära 10,000 m² kommersiell fastighetsyta i området Botanica.

Projektet är uppdelat på fyra etapper. Den första etappen uppfördes under 2003 och 2004 och omfattade 124 lägenheter – alla med balkong eller terrass – samt 20 fristående hus. I den här östra delen av området har den tyska skolan nu öppnat. Under 2005 startades produktion av ytterligare 134 lägenheter, inklusive lägenheter för rörelsehindrade.

Denna sida uppdateras kvartalsvis fr o m Q1 2006

Bostadsutveckling, antal enheter

| Marknad | Sålda enheter Jan-dec | |
|-----------------------|--------------------------|--------------|
| | 2005 | 2004 |
| Sverige | 1 450 | 1 099 |
| Norge | 669 | 660 |
| Finland inkl. Estland | 1 737 | 1 732 |
| Norden | 3 856 | 3 491 |
| Polen | 86 | 109 |
| Tjeckien | 355 | 488 |
| Ryssland | 239 | 386 |
| Summa | 4 536 | 4 474 |

| Marknad | Produktionsstartade enheter Jan-dec | |
|-----------------------|--|--------------|
| | 2005 | 2004 |
| Sverige | 1 173 | 1 258 |
| Norge | 672 | 579 |
| Finland inkl. Estland | 1 764 | 1 704 |
| Norden | 3 609 | 3 541 |
| Polen | 0 | 24 |
| Tjeckien | 233 | 476 |
| Ryssland | 89 | 273 |
| Summa | 3 931 | 4 314 |

Enheter i produktion per den 31 december 2005

| Marknad | Under produktion | Varav sålda | Varav sålda, % | Färdig- ställda osålda |
|-----------------------|---------------------|----------------|-------------------|------------------------------|
| Sverige | 1 608 | 1 447 | 90 | 11 |
| Norge | 714 | 628 | 88 | 13 |
| Finland inkl. Estland | 1 739 | 1 235 | 71 | 70 |
| Norden | 4 061 | 3 310 | 82 | 94 |
| Polen | | | | 26 |
| Tjeckien | 424 | 204 | 48 | 22 |
| Ryssland | 1 040 | 770 | 74 | 6 |
| Summa | 5 525 | 4 283 | 78 | 148 |

Antalet outnyttjade byggrätter per den 31 december 2005¹⁾

| Marknad | Byggrätter | Optioner | Totalt |
|-----------------------|---------------|--------------|---------------|
| Sverige | 10 090 | 1 100 | 11 190 |
| Norge | 3 240 | 1 400 | 4 640 |
| Finland inkl. Estland | 4 330 | 5 400 | 9 730 |
| Norden | 17 660 | 7 900 | 25 560 |
| Polen | 370 | | 370 |
| Tjeckien | 1 820 | 600 | 2 420 |
| Ryssland | 730 | | 730 |
| Summa | 20 580 | 8 500 | 29 080 |

1) Inklusive vår andel av byggrätter i delägda intressebolag

Bostadsutveckling per affärsenhet/rapportenhet

| Mkr | Intäkter | | | | Rörelseresultat ¹⁾ | | | |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Jan-dec 2005 | Jan-dec 2004 | Okt-dec 2005 | Okt-dec 2004 | Jan-dec 2005 | Jan-dec 2004 | Okt-dec 2005 | Okt-dec 2004 |
| Sverige | 2 394 | 2 046 | 758 | 715 | 196 | 136 | 75 | 63 |
| Norge | 1 343 | 1 234 | 323 | 333 | 132 | 122 | 36 | 27 |
| Finland | 1 616 | 1 609 | 452 | 457 | 195 | 151 | 47 | 46 |
| Polen | 114 | 116 | 43 | 32 | 16 | 10 | 10 | -1 |
| Tjeckien | 416 | 523 | 86 | 103 | 86 | 105 | 1 | 31 |
| International | 230 | 286 | 77 | 81 | -14 | 4 | -9 | 5 |
| Totalt | 6 113 | 5 814 | 1 739 | 1 721 | 611 | 528 | 160 | 171 |

| Mkr | Rörelsemarginal, % ²⁾ | | | |
|---------------|----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Jan-dec 2005 | Jan-dec 2004 | Okt-dec 2005 | Okt-dec 2004 |
| Sverige | 8,2 | 6,6 | 9,9 | 8,8 |
| Norge | 9,8 | 9,9 | 11,1 | 8,1 |
| Finland | 12,1 | 9,4 | 10,4 | 10,1 |
| Polen | 14,0 | 8,6 | 23,3 | -3,1 |
| Tjeckien | 20,7 | 20,1 | 1,2 | 30,1 |
| International | -6,1 | 1,4 | -11,7 | 6,2 |
| Totalt | 10,0 | 9,1 | 9,2 | 9,9 |

2) Avser endast utvecklingsvinst. Byggmarginal redovisas inom byggverksamheten

| Avkastning på sysselsatt kapital, % ³⁾ | |
|---|-----------------|
| Jan-dec 2005 | Jan-dec 2004 |
| 108,1 | 25,4 |
| 12,0 | 9,7 |
| 27,5 | 24,0 |
| 21,5 | 7,7 |
| 31,8 | 48,6 |
| -15,7 | 8,6 |
| 23,8 | 18,4 |

3) Rullande tolv månader