



# Innehåll

Introduktion och översikt .....	3
Tabeller över de olika marknaderna .....	5
Boende med unik karaktär .....	6
Bostadsutveckling Norden .....	6
Sverige och Norge.....	7
Danmark och Finland .....	8
Tjeckien .....	9
Bostadsutveckling antal enheter och per affärsenhet.....	10



Omslag:  
Östra Trollåsen, Göteborg  
Utsett till "Årets bostadsprojekt  
2004" av Byggindustrin.

# 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, 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](mailto:investor.relations@skanska.se).

Skanska är en av Nordens ledande utvecklare av bostäder. Utvecklingen av bostadsprojekt sker på några av de utvalda marknader där Skanska har en permanent närvaro. De nordiska bostadsmarknaderna har stora likheter och verksamheten är därför samlad i en enhet – Skanska Bostadsutveckling Norden. Förutom i de nordiska länderna bedriver Skanska bostadsutveckling i Tjeckien och Slovakien. Den finska verksamheten bedriver även bostadsutveckling i Estland.

Bostadsutveckling är en av Skanskas investeringsverksamheter. Enheterna för bostadsutveckling ansvarar för hela utvecklingskedjan, från markförvärv, idé och utformning till försäljning men bedriver inte någon egen byggproduktion. Entreprenadtjänsterna köps i första hand in från Skanskas byggande enheter på respektive marknad.

## Den värdeskapande förädlingsprocessen

Utveckling av bostadsprojekt är en kontinuerlig process – markförvärv, 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, och även risken att bygga upp ett lager av färdigställda men osålda bostäder, 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.

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 sam-

bete 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.

Projektet 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 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 sedan en förutbestämd 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. 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 bostads-aktiebolag. 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 inte förrän kontrakt för cirka hälften av bostäderna i en etapp har tecknats. Bostadsrättsföreningen köper byggrätt 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 inletts 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 upprepnings-effekterna 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. Uniqhus-konceptet för ett hållbart boende har fått licens för Svanmärkning. Miljövänliga material och produktionssätt 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.

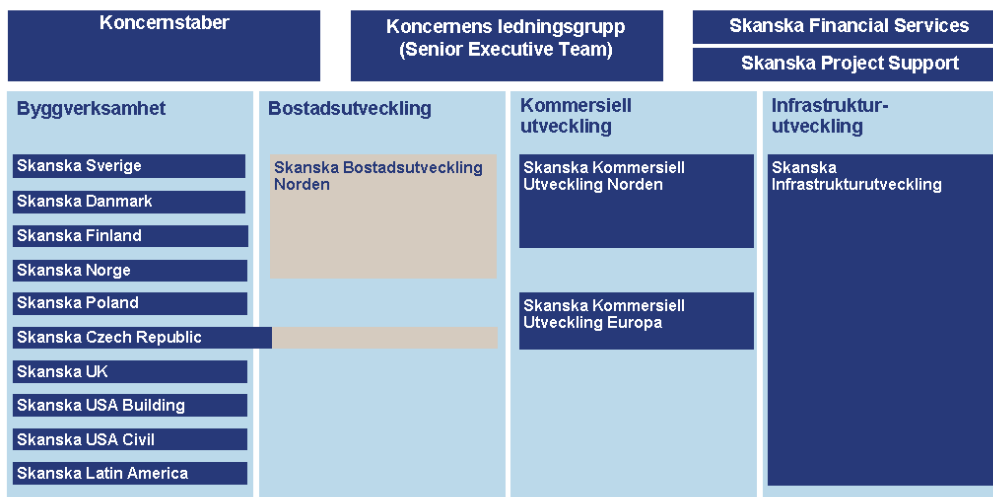
## Bostadsutveckling

Mkr	2006	2005
Intäkter	6 788	5 883
Rörelseresultat	852	625
Rörelsemarginal, % <sup>1)</sup>	12,6	10,6
Investeringar	-5 045	-3 016
Desinvesteringar	4 167	3 924
Operativt kassaflöde från löpande verksamhet <sup>2)</sup>	-466	1 149
Sysselsatt kapital	3 672	2 374
Avkastning på sysselsatt kapital, %	27,5	25,6
Antal anställda	467	430

1) Avser endast utvecklingsvinst. Byggmarginal redovisas inom byggverksamheten.

2) Före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning

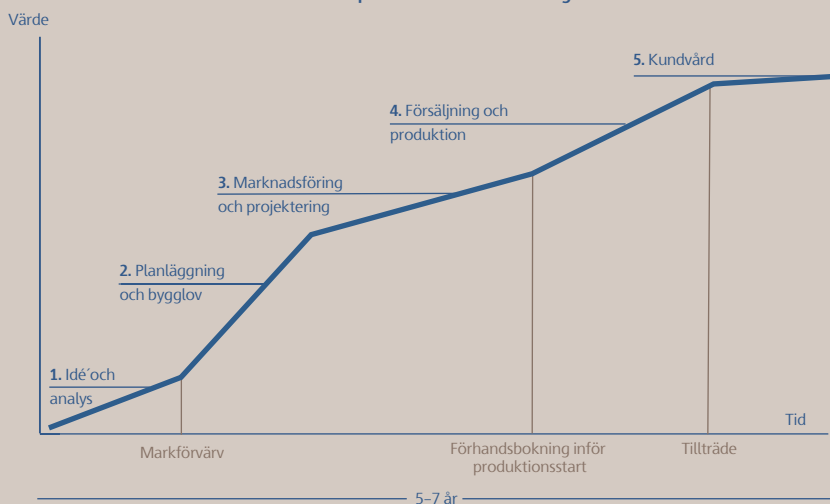
## Organisation och rapporteringsstruktur



### Koncernens tillgångssida

Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	5 230	4 798
Materiella anläggningstillgångar	5 457	5 243
Aktier och andelar	1 953	1 893
Räntebärande fordringar	4 470	3 295
Skattefordringar	2 306	2 612
Räntefria fordringar	29 094	29 238
Kommersiell Utveckling	5 583	5 804
varav färdigställda projekt	2 930	3 157
varav pågående projekt	821	599
varav råmark och exploateringsfastigheter	1 832	2 048
Kommersiella fastigheter, övrigt	956	1 396
<b>Bostadsutveckling</b>	<b>5 288</b>	<b>3 282</b>
Kassa och kortfristiga placeringar	10 970	13 678
Tillgångar som innehas för försäljning	0	72
<b>Summa tillgångar</b>	<b>71 307</b>	<b>71 311</b>

### 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

Mkr	Intäkter		Rörelseresultat		Rörelsemarginal, %		Sysselsatt kapital		Avkastning på sysselsatt kapital, %	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Sverige	2 620	2 394	298	196	11,4	8,2	595	-210	>100	>100
Norge	1 572	1 343	163	132	10,4	9,8	1 378	1 227	12,9	12,0
Danmark	536	-	96	-	17,9	-	776	-	23,3	-
Finland och Estland	1 574	1 616	221	195	14,0	12,1	651	908	24,2	27,5
Polen	-	114	-	16	-	14,0	-	45	-	21,5
Tjeckien och Slovakien	486	416	74	86	15,2	20,7	286	298	26,0	31,8
<b>Totalt</b>	<b>6 788</b>	<b>5 883</b>	<b>852</b>	<b>625</b>	<b>12,6</b>	<b>10,6</b>	<b>3 672</b>	<b>2 374</b>	<b>27,5</b>	<b>25,6</b>

## Antal outnyttjade byggrätter i Skanska

Marknad	Översiktsplan	Detaljplan arbete	Antagen detaljplan	Bygglovs-skede	Byggrätter totalt <sup>1)</sup>	Övriga rättigheter
Sverige	3 900	2 500	2 800	400	9 600	2 000
Norge	700	400	2 000	100	3 200	2 000
Finland och Estland	500	600	5 200	100	6 400	3 900
Danmark	0	300	400	0	700	100
<b>Norden</b>	<b>5 100</b>	<b>3 800</b>	<b>10 400</b>	<b>600</b>	<b>19 900</b>	<b>8 000</b>
Tjeckien och Slovakien		400	1 300		1 700	1 100
<b>Summa</b>	<b>5 100</b>	<b>4 200</b>	<b>11 700</b>	<b>600</b>	<b>21 600</b>	<b>9 100</b>

## Bostadsutveckling, antal enheter

Marknad	Produktions-startade	Under produktion	Varav sålda, %	Totalt antal sålda	Färdigställda osålda
Sverige	1 484	2 567	91	1 357	4
Norge	845	843	88	833	15
Finland och Estland	1 753	2 073	62	1 544	86
Danmark	152	325	90	128	1
<b>Norden</b>	<b>4 234</b>	<b>5 808</b>	<b>80</b>	<b>3 862</b>	<b>106</b>
Tjeckien och Slovakien	481	679	85	624	13
<b>Summa</b>	<b>4 715</b>	<b>6 487</b>	<b>81</b>	<b>4 486</b>	<b>119</b>

## Boende med unik karaktär

Platsens karaktär är allt viktigare för att skapa unika bostadsområden, skapa värden och attrahera kunder.

Östra Trollåsen, Snäckeberget och Ullstorps Gårdar i och kring Göteborg är karaktärsfulla områden som spänner över flera prissegment. Designen utgår ifrån platsens karaktär och kundernas preferenser.

Projektet utvecklas utifrån ett gemensamt arbetssätt och tänkande. Kreativa och kompetenta team handplockas för uppgiften.

Ramarna sätts tillsammans med kommunerna. Men därefter är det Skanska som leder det kreativa arbetet för att uppnå det maximala kundvärdet.

Grundkomponenterna – marknad, plats, kunder, plattformar – utgör avstamp för ökad industrialisering av produktionen och mer karaktär i utformningen. Enhetliga plattformar ger effektivitet i produktionen och frigör samtidigt resurser till designarbetet. Unik design som ger ett ökat värde för kunderna.

Omgivningens förutsättningar tolkas in. Området struktureras glest eller tätt. Yttre och inre rum skapas. Men det är först när allt är samstämmigt och genomsyras av samma tanke som en tydlig karaktär framträder.

Skanskas insats kan liknas vid dirigentens roll för en orkester – med den skillnaden att här komponerar man också.



Östra Trollåsen (bilden nedan till vänster) är ett exempel på ett område med unik karaktär som utvecklats utifrån platsens förutsättningar. Västsvenska berghällar, klipptädgårdar med vindpinade tallar och vita hus som skulpturer i naturen. Unik design, unik miljö, men baserat på en av Skanskas småhusplattformar. Östra Trollåsen fick utmärkelsen Årets Bostad 2004. Den tredje etappen har nu sålts slut.

Snäckeberget stiger mot höjderna (bilden ovan). När planerna utvidgades till de slingrande höjderna som kröns av ett flygledartorn fick området på den gamla Torslanda-flygplatsen sin unika karaktär. Snäckeberget har också bildat karaktärsfull inramning i reklamfilmer för Volvo. Området är precis som bilen – skräddarsytt men byggt på en plattform. Snäckeberget är nu nominerat till Per och Alma Olssons pris.

Nu har utvecklingen av Ullstorps Gårdar inletts i Kungälv. Ett första steg är Ullstorps Änggård - en samlingslokal för fest och gemensamma aktiviteter. Den pastorala dalgången och kännedom om kundernas livsstil gav området dess karaktär. Lantliga bostäder anpassade till ången och skogsbyn. Återigen – ett unikt boende baserat på Skanskas plattformar.

## Norden – största bostadsutvecklaren på stark marknad

Bostadsbyggandet i Norden har även under 2006 legat på en relativt hög nivå sett ur ett historiskt perspektiv. Efterfrågan, liksom priserna, på nyproducerade bostäder har ökat under året.

Skanskas bostadsutveckling uppvisade tillväxt såväl när det gäller försäljning som marginaler och antal startade enheter. Den nordiska enheten överträffade sina "outperform"-mål.

Under 2006 sålde Skanska totalt cirka 3 862 bostadsenheter på de nordiska marknaderna. Antalet startade enheter uppgick 2006 till 4 234, vilket motsvarar en ökning med 17 procent från föregående år. Därmed är Skanska Nordens största bostadsutvecklare.

Konkurrensen om byggrätter har hårdnat vilket även medfört en ökning av markpriserna.

En fortsatt god ekonomisk utveckling med goda disponibla inkomster för hushållen bedöms påverka bostadsmarknaden positivt även under 2007.

Sverige och Finland inklusive Estland uppvisade det högsta antalet startade och pågående enheter. Stockholms-området som är den enskilt största regionala marknaden fortsätter växa genom att expandera mot Uppsala i norr och Nyköping i söder samt Eskilstuna med flera orter i Mälardalen. Norge är fortsatt en stark marknad och antalet startade enheter ökade markant under året. Från och med 2006 utvecklas bostadsprojekt

även i Danmark, främst i Köpenhamnsregionen. Endast ett fåtal enheter har färdigställts hittills men av de påbörjade är 90 procent sålda.

För att öka standardiseringen och bättre utnyttja stordriftsfördelarna skapas från och med 2007 en organisationsstruktur baserad på produkttyper – till exempel flerbostadshus, småhus och BoKlok. Den finansiella rapporteringen kommer dock fortfarande att baseras på geografiska marknader.

Det nordiska samarbetet syftar både till att erbjuda förbättrade produkter och att öka volymerna och därmed möjliggöra kostnadsbesparingar. Moderna Hus är ett exempel på en högre industrialiseringsgrad i flerbostadshusprojekt. I de först genomförda projekten har byggtiden kortats med 50 procent och kostnaderna reducerats med cirka 15 procent.

Den nordiska bostadsutvecklingen inriktas starkt på att skapa värde genom att ta ett helhetsgrepp för att utveckla nya bostadsområden i samklang med den omgivande miljön. Konceptet som kallas Area Living Design innebär att utformningen av ett nytt projekt knyter an till platsens arkitektur eller historia. Nya områden utformas så att natur och miljövärden tas till vara. Det kan även innebära att speciella gemensamhetslokaler skapas för att ge området och kunderna ett mervärde.

## Sverige



### Östra Fagerdal

Stad	Göteborg
Totalt antal bostäder	169
Utvecklingsperiod	2003-2008

I Östra Fagerdal har vi låtit naturen forma bostadsområdet istället för tvärtom. Resultatet har blivit en harmonisk miljö. Naturen som närmsta granne, ett stort service- och fritidsutbud samt närhet till Göteborgs innerstad. Östra Fagerdal ger tillgång till det mesta. I Östra Fagerdal utvecklar Skanska totalt 149 enfamiljshus med bostadsrätt, där bostadsytan varierar mellan 96-123 kvadratmeter, samt 20 BoKlok-lägenheter.



### Snöflingan

Stad	Stockholm
Totalt antal bostäder	170
Utvecklingsperiod	2006-2009

Kvarteret Snöflingan blir den nya porten in till Stockholm city från väst och ligger mellan Rålambshovsparken, Drottningholmsvägen och Lilla Västerbron. Snöflingan har med sitt utmärkta läge och många olika lägenhetstyper något som passar alla. Här blir det ljusa och trivsamma lägenheter från 1,5 till 5 RoK. Vi skapar här 170 bostadsrättslägenheter, många med en hänförande utsikt över Riddarfjärden och stränderna vid Smedsudden.

## Norge



### Skjoldtun BoKlok

Stad	Fana, Bergen
Totalt antal bostäder	22
Utvecklingsperiod	2004-2005

Skanska har utvecklat 22 BoKlok-lägenheter i Fana, 12 km utanför Bergen. BoKlok är ett samarbete mellan IKEA och Skanska där vi bygger kloka bostäder för människor som vill bo bra i ett eget hem, och ändå ha pengar över till annat. Detta projekt i Skjoldtun utsågs till årets bostadsprojekt i Skanska i Norge 2005. Alla lägenheter såldes på en och samma dag, där 490 kunder hade anmält sitt intresse att bo i här. De boende är mycket nöjda. Vår nöjd-kund-mätning ger höga siffror (PKI 88%).



### Rudsberghaugen

Stad	Lilleström
Totalt antal bostäder	76
Utvecklingsperiod	2000-2008

Slutsålda Rudsberghaugen är ett bostadsprojekt med 76 fristående hus och kedjehus. Läget är både natur- och stadsnära och inne är det ljus och öppen design. Rudsberghaugen är ett exempel på ett nytt bostadsområde som följer naturens linjer snarare än bryter mot dem. Den harmoniska utformningen av området ger desutom de boende vidunderliga vyer över berg, skog och vatten. Samtidigt är Lilleströms centrum med all service och flygtåget till Gardemoen bara en kilometer bort.

## Danmark



### Havneholmen

Stad	Köpenhamn
Totalt antal bostäder	147
Utvecklingsperiod	2006-2009

På Havneholmen, utvecklar och bygger Skanska 147 lägenheter, varav 122 är sålda. Havneholmen har ett unikt läge i centrala Köpenhamn med närhet till Strøget, Rådhuset och shoppingcentret Fisketorvet. Genom de väl tilltagna terrasserna får varje lägenhet sin egen vattennära uteplats.



### Ullerødbyen

Stad	Hillerød
Totalt antal bostäder	350
Utvecklingsperiod	2006-2010

I Ullerødbyen i Hillerød kommun på Sjælland utvecklar och bygger Skanska utvecklar och bygger lägenheter, radhus och parhus. Husen är i modern utformning för hög bokvalitet med funktionell planlösning och god utemiljö. Skanska har utarbetat en grön helhetsplan för miljön i Ullerødbyen, där områdets olika delar får en egen grön karaktär.

## Finland och Estland



### Espoon 5 Klippinkä

Stad	Espoo
Totalt antal bostäder	5
Utvecklingsperiod	2005-2006

As Oy 5 Espoon Klippinkä består av fem separata tvåvåningshus i trä. Husen i Klippinkä består av husmoduler, vilket förkortade byggtiden. Bostadsytan har utformats för att få ett attraktivt men ändå funktionellt hem. Från flera fönster har man utsikt över Paltinapuisto-parken. Bostadsområdet ligger i Esbo och är litet och gemytligt, men samtidigt nära allt. Projektet är dessutom uppfört på området för bostadsmässan 2006 så kunderna kunde flytta in i sina nya hem samtidigt som de fick ett trevligt bostadsområde.



### Lutakko

Stad	Jyväskylä
Totalt antal bostäder	574
Utvecklingsperiod	1998-

Sedan 1998 har Skanska byggt bostäder i området Lutakko i Jyväskylä som har ett unikt läge vid sjön Jyväsjärvi. Skanska har ända från början varit en aktiv partner i att utveckla Lutakko och byggt mer än 550 bostäder. Under 2006 byggde Skanska 45 nya bostäder i området. Nästa projekt börjar under 2007 och är ett höghus på 15 våningar som kommer att bli ett tydligt landmärke i Lutakko. Det blir Skansas sista bostadshus för detta projekt i området och det sextonde höghus som Skanska bygger i Lutakko.



## Tjeckien – fortsatt stark efterfrågan i Prag

Bostadsutvecklingen i Tjeckien bedrivs inom Skanska Czech Republic som både utvecklar, bygger och säljer bostäder direkt till privatpersoner. År 2006 präglades av en mycket stark efterfrågan och försäljningen av bostadsenheter ökade. 624 lägenheter såldes vilket motsvarar en ökning med cirka 76 procent jämfört med föregående år. Under 2006 startades 481 enheter, vilket motsvarar en fördubbling sedan föregående år.

Den tjeckiska ekonomin har under flera år uppvisat en tillväxt som överstigit fem procent. Stabila och relativt låga ränte-nivåer har bidragit

till den starka efterfrågan.

Prag är Tjeckiens främsta tillväxtort och Skanskas bostadsutveckling är därför koncentrerad till huvudstaden. Efterfrågan på bostäder i huvudstaden drivs såväl av inflyttningen som av konsumenternas större köpkraft. Bostadsefterfrågan har även gynnats av harmoniseringen till EUs momsregler. Från och med januari 2008 höjs momsskatten på bostäder från 5 till 19 procent. Många kunder väljer därför att göra sitt bostadsförvärf före skattein höjningen. Marknaden väntas därför vara fortsatt stark under 2007.



Botanica

Stad	Prag
Totalt antal bostäder	880
Utvecklingsperiod	2002-2008

Under 2002 till 2008 kommer Skanska att uppföra totalt 750 lägenheter och 130 fristående hus samt nära 10 000 m<sup>2</sup> kommersiell fastighetsyta i området Botanica. Projektet är uppdelat på fyra etapper. När bostadsområdet Botanica utformades stod naturen i fokus. I området finns mycket grönska som successivt går över i en stor naturpark som är idealisk för fritidsaktiviteter och aktiv avkoppling. Lägenheterna håller hög klass och erbjuder ett praktiskt boende och lugn och ro.



Harmonie

Stad	Prag
Totalt antal bostäder	532
Utvecklingsperiod	2002-2006

Bostadskomplexet Harmonie består av separata byggnader som har uppförts i en kvartscirkel i flera rader för att få in så mycket solljus som möjligt i lägenheternas vardagsrum från syd till sydväst. Fyra- till sexvåningshus har byggts på ett lätt sluttande område och placerats så att de inte skuggar varandra. Tanken har också varit att de högst belägna lägenheterna, där det var möjligt, skulle få utsikt över villabebyggelsen, en del av en park och en dal med en vacker liten sjö.

## Bostadsutveckling, antal enheter

Marknad	Sålda enheter Januari-december	
	2006	2005
Sverige	1 357	1 450
Norge	833	669
Finland inkl. Estland	1 544	1 737
Danmark	128	0
<b>Norden</b>	<b>3 862</b>	<b>3 856</b>
Polen		86
Tjeckien	624	355
<b>Summa</b>	<b>4 486</b>	<b>4 297</b>

Marknad	Produktionsstartade enheter Januari-december	
	2006	2005
Sverige	1 484	1 173
Norge	845	672
Finland inkl. Estland	1 753	1 764
Danmark	152	0
<b>Norden</b>	<b>4 234</b>	<b>3 609</b>
Polen		0
Tjeckien	481	233
<b>Summa</b>	<b>4 715</b>	<b>3 842</b>

### Enheter i produktion per den 31 december 2006

Marknad	Under produktion	Varav sålda	Varav sålda, %	Färdigställda osålda
Sverige	2 567	2 331	91	4
Norge	843	746	88	15
Finland inkl. Estland	2 073	1 283	62	86
Danmark	325	294	90	1
<b>Norden</b>	<b>5 808</b>	<b>4 654</b>	<b>80</b>	<b>106</b>
Polen				
Tjeckien	679	580	85	13
<b>Summa</b>	<b>6 487</b>	<b>5 234</b>	<b>81</b>	<b>119</b>

### Antalet outnyttjade byggrätter per den 31 december 2006<sup>1)</sup>

Marknad	Byggrätter	Övriga rättigheter	Totalt
Sverige	9 540	2 060	11 600
Norge	3 290	1 990	5 280
Finland inkl. Estland	6 380	3 900	10 280
Danmark	710	70	780
<b>Norden</b>	<b>19 920</b>	<b>8 020</b>	<b>27 940</b>
Tjeckien	1 650	1 100	2 750
<b>Summa per den 31 dec 2006</b>	<b>21 570</b>	<b>9 120</b>	<b>30 690</b>

1) Inklusive vår andel av byggrätter i delägda intressebolag

## Bostadsutveckling per affärsenhet/rapportenhet

Mkr	Intäkter				Rörelseresultat <sup>1)</sup>			
	Jan-dec 2006	Jan-dec 2005	Okt-dec 2006	Okt-dec 2005	Jan-dec 2006	Jan-dec 2005	Okt-dec 2006	Okt-dec 2005
Sverige	2 620	2 394	717	758	298	196	105	75
Norge	1 572	1 343	485	323	163	132	57	36
Danmark	536	-	307	-	96	-	75	-
Finland	1 574	1 616	427	452	221	195	76	47
Polen	-	114	-	43	-	16	-	10
Tjeckien	486	416	166	86	74	86	27	1
<b>Totalt</b>	<b>6 788</b>	<b>5 883</b>	<b>2 102</b>	<b>1 662</b>	<b>852</b>	<b>625</b>	<b>340</b>	<b>169</b>

Mkr	Rörelsemarginal <sup>1)</sup>				Avkastning på sysselsatt kapital <sup>2)</sup>	
	Jan-dec 2006	Jan-dec 2005	Okt-dec 2006	Okt-dec 2005	Jan-dec 2006	Jan-dec 2005
Sverige	11,4	8,2	14,6	9,9	>100	>100
Norge	10,4	9,8	11,8	11,1	12,9	12,0
Danmark	17,9	-	24,4	-	23,3	-
Finland	14,0	12,1	17,8	10,4	24,2	27,5
Polen	-	14,0	-	23,3	-	21,5
Tjeckien	15,2	20,7	16,3	1,2	26,0	31,8
<b>Totalt</b>	<b>12,6</b>	<b>10,6</b>	<b>16,2</b>	<b>10,2</b>	<b>27,5</b>	<b>25,6</b>

1) Avser endast utvecklingsvinst. Byggmarginal redovisas inom byggverksamheten

2) Rullande tolv månader