

PRESSRELEASE

2008-11-04

Kl. 8:00

Niomånadersrapport, januari–september 2008

Koncernen i sammandrag

Mkr	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jul-sep 2008	Jul-sep 2007
Intäkter	104 648	100 372	36 052	36 405
varav intäkter av försäljning av fastigheter i Kommersiell utveckling	2 604	1 903	870	685
Rörelseresultat	4 013	3 769	1 589	1 571
varav resultat av försäljning av fastigheter i Kommersiell utveckling	972	743	389	264
Resultat efter finansiella poster	4 339	3 941	1 652	1 642
Periodens resultat	3 167	2 877	1 205	1 243
Periodens resultat per aktie, kr	7,53	6,83	2,87	2,96
Periodens resultat per aktie efter utspädning, kr	7,52	6,82	2,87	2,95
Sysselsatt kapital, Mdr kr	25,0	23,6		
Eget kapital, Mdr kr	19,3	19,6		
Räntebärande nettofordran (+)/nettoskuld (-), Mdr kr	6,9	7,6		
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	25,7	22,8		
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	22,3	19,3		
Operativt kassaflöde före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning	-1 283	828	244	500
Orderingång, Mdr kr ²⁾	98,9	107,7	30,4	29,6
Orderstock, Mdr kr ²⁾	148,1	145,8		

 1) Rullande 12 månader
 2) Avser Byggverksamhet

Januari–september 2008 jämfört med januari–september 2007

- Intäkterna uppgick till 104,6 (100,4) miljarder kronor. I byggverksamheten ökade intäkterna med 12 procent justerat för valutaeffekter.
- Rörelseresultatet för koncernen uppgick till 4 013 (3 769) Mkr.
- Rörelseresultatet i byggverksamheten minskade med 12 procent och uppgick till 2 800 (3 172) Mkr. Rörelsemarginalen minskade till 2,8 (3,4) procent.
- Inom Bostadsutveckling uppgick rörelseresultatet till 353 (509) Mkr med en rörelsemarginal om 6,7 (9,1) procent.
- Under perioden avyttrades kommersiella fastigheter till ett värde om 2 604 (1 903) Mkr med försäljningsresultat uppgående till 972 (743) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 4 339 (3 941) Mkr.
- Periodens resultat uppgick till 3 167 (2 877) Mkr och resultatet per aktie uppgick till 7,53 (6,83) kronor.
- Operativt kassaflöde före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning uppgick till -1 283 (828) Mkr.
- Orderingången minskade med 8 procent och uppgick till 98,9 (107,7) miljarder kronor. Justerat för valutaeffekter minskade orderingången med 6 procent.
- I det tredje kvartalet uppgick orderingången till 30,4 (29,6) miljarder kronor.
- Orderstocken om 148,1 (145,8) miljarder kronor motsvarar 12 (14) månaders produktion.
- Vid periodens utgång uppgick räntebärande nettofordran till 6,9 miljarder kronor. Därutöver har Skanska en outnyttjad långfristig kredit om 7,3 miljarder kronor.

För ytterligare information kontakta:

 Hans Biörck, Ekonomi- och Finansdirektör, Skanska AB, tel 08-753 88 00
 Karin Lepasoon, Kommunikationsdirektör, Skanska AB, tel 08-753 88 74
 Peter Gimbe, Presschef, Skanska AB, tel 08-753 88 38, 070-543 88 38

Denna rapport kommer även att presenteras på en press- och telefonkonferens den 4 november klockan 11:00. För att delta i konferensen, vänligen registrera er via <https://eventreg1.conferencing.com/webportal3/reg.html?Acc=360091&Conf=161884>. Under sju arbetsdagar efter konferensen går det bra att lyssna till en inspelning på telefonnummer 08-505 203 33, kod 814417.

Denna samt tidigare releaser finns även på www.skanska.com

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

Kommentarer från Skanskas VD och koncernchef Johan Karlström:

- Skanskas byggverksamheter i Sverige, Polen, USA Civil och Latinamerika visar starka resultat med marginaler på mellan fem och sex procent. Orderingen i det tredje kvartalet var också bättre än i jämförelseperioden trots en avbokad order på 2,8 miljarder kronor och trots att vi i det tredje kvartalet förra året bokade ett par mycket stora kontrakt i USA och i Storbritannien. Genom de försäljningar av fastigheter och projekt som vi gjort i Kommersiell utveckling har vi också realiserat goda utvecklingsvinster. Inom Infrastrukturutveckling blev Skanska tidigt under det tredje kvartalet utvalt för att utveckla ringledden M25 runt London, ett av våra största PPP-projekt hittills.
- De marknader där Skanska arbetar med bostadsutveckling fortsätter att försvagas. I Danmark och Norge står bostadssektorn stilla och i Finland och i Sverige fortsätter avmattningen. Även Tjeckien och Slovakien är påverkade men ännu så länge i mindre omfattning. Vi är nu mycket återhållsamma med markförvärv samt start av nya projekt för att begränsa uppbyggandet av en stor portfölj med osålda bostäder. Vi har under det tredje kvartalet inte gjort några nedskrivningar av mark eller osålda bostäder. Vid en fortsatt försvagning av marknadsförutsättningarna med påföljande utdragna försäljningsperioder kan det dock komma att bli aktuellt.
- Vi lever i en tid av turbulens och osäkerhet på de finansiella marknaderna och vi ser också effekter i den reala ekonomin. Precis hur detta kommer att påverka Skanska är för tidigt att säga men klart är att flera bygg- och bostadsutvecklingsmarknader nu försvagas och vi går in i 2009 med antaganden om lägre och i vissa fall negativ tillväxt. Vi går därför igenom samtliga våra verksamheter för att analysera hur stora anpassningar vi behöver göra avseende organisation och kostnadsstruktur för att möta en lägre affärsvolym. Kostnader för dessa anpassningar kommer att belasta det fjärde kvartalet.

Marknadsutsikter

Byggverksamhet

På de nordiska marknaderna och i Storbritannien sker en försvagning av marknaden för husbyggande från att ha legat på en hög nivå, i Norden främst som följd av minskat bostadsbyggande. På övriga marknader är försvagningen inte lika uttalad, även om dessa marknader förväntas påverkas vid en längre nedgång i ekonomin. Det gäller även Skanskas största segment på den amerikanska husbyggnadsmarknaden – hälsovård och utbildning.

Anläggningsmarknaderna i Norden och i Centraleuropa har ännu inte påverkats påtagligt av oron på de finansiella marknaderna. Den amerikanska anläggningsmarknaden påverkas dock negativt av svagare offentliga finanser. Det gäller i viss mån även New York som tidigare varit mycket starkt.

Bostadsutveckling

På flera marknader har priserna på bostäder planat ut eller till och med fallit. Ränthöjningar och restriktivare långgivning gör att färre har möjlighet att köpa en ny bostad. Det underliggande behovet av nya bostäder är fortsatt stort i Sverige och Finland men bostadsmarknaderna har försvagats påtagligt på grund av fortsatt osäkra ekonomiska förutsättningar. I Finland är avmattningen markant medan den nedåtgående trenden inte kommit lika långt i Sverige. I Danmark och Norge är marknaderna stillastående med svag försäljning och betydligt färre nya projektstarter. Även Tjeckien och Slovakien visar nu en avmattning.

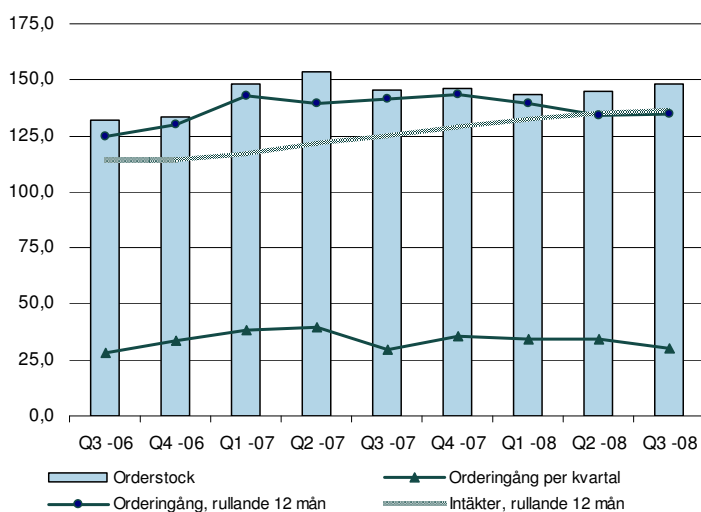
Kommersiell utveckling

Vakansgraden i moderna fastigheter på kontorsmarknaderna i Norden ökar något medan de är relativt stabila på Skanskas Centraleuropeiska marknader. Efterfrågan på ytor för volymhandel är svagare. Avkastningskraven från fastighetsinvestorare ökar. Få fastighetsaffärer genomförs i dagsläget.

Infrastrukturutveckling

Projektvolymen för PPP-projekt (offentlig privat samverkan) i Storbritannien är fortfarande stor. På Skanskas övriga europeiska marknader är projektutbudet mer begränsat även om intresset för PPP-lösningar har ökat på Skanskas centraleuropeiska marknader. Turbulensen på de finansiella marknaderna försvårar finansiering av nya projekt.

Orderingång och orderstock i Byggverksamhet, Mdr kr



Orderingång

Orderingången minskade med 8 procent jämfört med de första nio månaderna föregående år och uppgick till 98,9 (107,7) miljarder kronor. Justerat för valutaeffekter minskade orderingången med 6 procent. Under jämförelseperioden tecknade Skanska två av sina hittills största kontrakt i USA. Dessa ingick i orderingången för första halvåret förra året med totalt cirka 14,6 miljarder kronor.

Orderingång under det tredje kvartalet

Orderingången under det tredje kvartalet ökade med 3 procent i lokala valutor och uppgick till 30,4 (29,6) miljarder kronor. Detta trots att Skanskas USA Buildings byggledningsuppdrag för utbyggnaden av ett casino i Uncasville, Connecticut, vilket inkluderades i orderingången för det andra kvartalet 2007, under kvartalet lades på is. Detta innebar att orderingången för det tredje kvartalet 2008 reducerades med 2,8 miljarder kronor. I jämförelseperioden ingick tre mycket stora projekt i USA och Storbritannien.

Under det tredje kvartalet tecknade Skanska USA Civil kontrakt avseende utformning och byggande av en bro i Delaware. Kontraktssumman uppgår till cirka 915 Mkr.

Skanska USA Building fick uppdraget att leda utbyggnaden av en kriminalvårdsanstalt i North Carolina för cirka 900 Mkr. Samma enhet fick även två större sjukhusuppdrag, ett i Tennessee för cirka 460 Mkr och ett i Michigan för cirka 340 Mkr. I orderingången för Skanska USA Building ingår även uppdraget att leda byggandet av det nya nordamerikanska huvudkontoret för läkemedelsföretaget Almac, en order värd cirka 480 Mkr.

I Tjeckien fick Skanska uppdraget att bygga en ny sträcka på motorvägen R49, som ska förbinda de östra delarna av Tjeckien med Slovakien. Ordervärdet uppgår till cirka 890 Mkr. Kontrakt tecknades även avseende byggande av en del av den nya ringleden runt Prag där Skanskas del av kontraktssumman uppgår till cirka 360 Mr. I Slovakien fick Skanska uppdraget att bygga den första etappen av vägen D1 mellan Sverepec och Vrtižer. Skanskas andel av kontraktssumman uppgår till cirka 550 Mkr.

Skanska Polen fick under kvartalet uppdraget att bygga en vägsträcka på en trafikled i Wroclaw i sydvästra Polen. Kontraktssumman uppgår till cirka 700 Mkr. Skanska Polen ska även bygga en rekreations- och sportanläggning i Zielona Gora i västra Polen för cirka 390 Mkr.

På uppdrag av OBOS Foretningsbygg AS ska Skanska Norge bygga ut Lambertseter köpcentrum i Oslo. Kontraktssumman uppgår till cirka 560 Mkr.

Skanska, som del i konsortiet Connect Plus, blev under kvartalet utvalt för att utveckla ringleden M25 runt London genom ett så kallat preferred bidder-avtal. I nästa fas ska förhandlingarna slutföras och finansieringen för projektet arrangeras vilket beräknas ske mot slutet av året. När detta är klart fastställs storleken på bolagets investering och byggkontrakt. Först därefter kommer projektet att inkluderas i orderingången.

Orderstock

Orderstocken ökade med 2 procent och uppgick vid periodens utgång till 148,1 (145,8) miljarder kronor. Justerat för valutaeffekter minskade orderstocken med 1 procent. Orderstocken motsvarar cirka 12 (14) månaders produktion.

Intäkter och resultat

Resultatanalys

Mkr	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jul-sep 2008	Jul-sep 2007
Intäkter				
Byggverksamhet	101 227	93 481	35 590	34 077
Bostadsutveckling	5 263	5 612	1 318	1 752
Kommersiell utveckling	2 881	2 145	964	762
Infrastrukturutveckling	35	44	12	15
Centralt och eliminerings	-4 758	-910	-1 832	-201
Koncernen	104 648	100 372	36 052	36 405
Rörelseresultat				
Byggverksamhet	2 800	3 172	1 395	1 365
Bostadsutveckling	353	509	59	123
Kommersiell utveckling ¹⁾	829	662	341	233
Infrastrukturutveckling	565	-119	-25	-4
Centralt	-500	-457	-141	-108
Elimineringar ¹⁾	-34	2	-40	-38
Rörelseresultat	4 013	3 769	1 589	1 571
Räntenetto	388	311	82	112
Förändring av marknadsvärde	12	-76	32	-26
Övrigt finansnetto	-74	-63	-51	-15
Finansnetto	326	172	63	71
Resultat efter finansiella poster	4 339	3 941	1 652	1 642
Skatt	-1 172	-1 064	-447	-399
Periodens resultat	3 167	2 877	1 205	1 243
Periodens resultat hänförligt till				
Aktieägarna	3 146	2 859	1 199	1 237
Minoriteten	21	18	6	6
Periodens resultat per aktie, kr	7,53	6,83	2,87	2,96
Periodens resultat per aktie efter utspädning, kr	7,52	6,82	2,87	2,95
<small>1) Varav resultat från försäljning av kommersiella lokaler redovisat inom:</small>				
<small>Kommersiell utveckling</small>	934	739	373	260
<small>Elimineringar</small>	38	4	16	4

Intäkterna ökade med 4 procent och uppgick till 104,6 (100,4) miljarder kronor. Justerat för valutaeffekter ökade intäkterna med 7 procent. I verksamhetsgrenen Byggverksamhet ökade intäkterna med 12 procent i lokala valutor. Den negativa valutaeffekten på intäkterna i byggverksamheten var 4 procent.

Rörelseresultatet uppgick till 4 013 (3 769) Mkr. Valutaeffekter ökade rörelseresultatet med 65 Mkr.

I verksamhetsgrenen Byggverksamhet minskade rörelseresultatet med 12 procent och uppgick till 2 800 (3 172) Mkr. Rörelsemarginalen minskade till 2,8 (3,4) procent. På flera marknader har rörelseresultatet förbättrats som följd av att projekt avslutas med bättre marginal än tidigare redovisat. Det gäller till exempel Skanska Sverige, Skanska Polen och Skanska USA Civil. Även Skanska USA Building förbättrade sin rörelsemarginal. I Storbritannien gjordes projektreserveringar under de två första kvartalen om cirka 570 Mkr i projekt vilka beskrivits i tidigare rapporter. I Norge gjordes under det tredje kvartalet projektreserveringar om netto cirka 70 Mkr främst avseende ett större anläggningsprojekt. Även i Tjeckien gjordes under kvartalet reserveringar om totalt cirka 50 Mkr.

I Bostadsutveckling uppgick rörelseresultatet till 353 (509) Mkr. Rörelsemarginalen i verksamhetsgrenen uppgick till 6,7 (9,1) procent. Resultatet har fortsatt att påverkas negativt av avmatningen på bostadsmarknaderna i Norden kombinerat med en generell osäkerhet bland bostadsköpare. Detta har resulterat i lägre affärsvolym och färre projektstarter, vilket kombinerat med kostnadsinflation har påverkat marginalerna negativt framförallt i Danmark, Finland och Norge. I Sverige, Tjeckien och Slovakien har den negativa utvecklingen ännu inte varit lika dramatisk och affärsvolymen var under perioden fortsatt god medan marginalen försämrades något i Sverige och var stabil i Tjeckien och Slovakien.

Rörelseresultatet för verksamhetsgrenen Kommersiell utveckling uppgick till 829 (662) Mkr. I rörelseresultatet för verksamhetsgrenen ingår resultat från fastighetsförsäljningar uppgående till 934 (739) Mkr. Av detta är 514 (281) Mkr hänförligt till pågående projekt som avyttrats före färdigställande. För dessa projekt tillämpas successiv vinstavräkning.

Rörelseresultatet i Infrastrukturutveckling uppgick till 565 (-119) Mkr. I resultatet ingår utvecklingsvinster om totalt 684 Mkr från försäljningen av Skanskas andel i det brasilianska kraftverket Ponte de Pedra.

Posten Centralt påverkades under perioden negativt med cirka 60 Mkr till följd av tillkommande kostnader för verksamheter under avveckling (Danmark, Ryssland och International Projects).

Räntenettet uppgick till 388 (311) Mkr. Aktivering av räntekostnader i pågående projekt för egen räkning uppgick till 151 (44) Mkr. Nettot av förändring i marknadsvärde på finansiella instrument uppgick till 12 (-76) Mkr. Övrigt finansnetto uppgick till -74 (-63) Mkr och omfattade främst valutakursdifferenser.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 4 339 (3 941) Mkr. Periodens skatt uppgick till -1 172 (-1 064) Mkr vilket motsvarar en skattesats om cirka 27 (27) procent. Periodens resultat uppgick till 3 167 (2 877) Mkr och periodens resultat per aktie uppgick till 7,53 (6,83) kronor.

Investeringar och desinvesteringar

Mkr	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jul-sep 2008	Jul-sep 2007
Investeringar	-9 840	-7 198	-2 540	-2 190
Desinvesteringar	7 301	6 410	1 712	2 424
Nettoinvesteringar ¹⁾	-2 539	-788	-828	234

1) Varav strategiska investeringar/desinvesteringar -6 -70 -5 -10

I verksamhetsgrenen Byggverksamhet uppgick investeringarna till -1 936 (-1 704) Mkr. Denna post avser främst investeringar i materiella anläggningstillgångar för egen produktion. Nettoinvesteringarna inom byggverksamheten uppgick till -1 213 (-980) Mkr. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar uppgick under perioden till -960 (-856) Mkr. Under strategiska investeringar ingick i jämförelseperioden förvärvet av det slovakiska företaget Stamart.

I Bostadsutveckling uppgick investeringarna till -3 420 (-3 800) Mkr varav cirka 1 miljard kronor avsåg förvärv av mark motsvarande cirka 3 300 byggrätter. Netto investerades -687 (-86) Mkr i bostadsutvecklingsverksamheten.

I Kommersiell utveckling ökade investeringarna till -4 381 (-1 651) Mkr. Av detta avser cirka 1,1 miljard kronor investeringar i mark. Desinvesteringarna i form av försäljning av färdigställda fastigheter, pågående projekt och aktier uppgick till 2 640 (1 903) Mkr. Netto uppgick investeringarna i Kommersiell utveckling till -1 741 (252) Mkr.

Investeringarna i Infrastrukturutveckling uppgick till -101 (-59) Mkr och desinvesteringarna till 1 212 (28) Mkr. Under det första kvartalet avyttrade Skanska sin andel i kraftverksprojektet Ponte de Pedra. Netto desinvesterades i Infrastrukturutveckling 1 111 (-31) Mkr.

Totalt uppgick koncernens investeringar till -9 840 (-7 198). Desinvesteringarna uppgick till 7 301 (6 410) Mkr och koncernens nettoinvesteringar uppgick till -2 539 (-788) Mkr.

Operativt kassaflöde och förändring i räntebärande nettoskuld/nettofordran

Mkr	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jul-sep 2008	Jul-sep 2007
Kassaflöde från operativ verksamhet och strategiska nettoinvesteringar per verksamhetsgren				
Byggverksamhet	1 060	2 791	1 238	1 453
Bostadsutveckling	-1 215	-1 026	-202	-327
Kommersiell utveckling	-1 527	142	-459	-74
Infrastrukturutveckling	1 006	-191	-126	-69
Centralt och eliminerings	-607	-888	-207	-483
Kassaflöde före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning	-1 283	828	244	500
Betalda skatter	-1 632	-788	-381	-370
Räntenetto och övrigt finansnetto	481	27	281	-47
Utdelning etc. ¹⁾	-3 725	-3 459	-72	0
Kassaflöde före förändring i räntebärande fordringar och skulder	-6 159	-3 392	72	83
Omräkningseffekter, räntebärande nettofordran/nettoskuld	396	55	445	-32
Förändring pensionskulld	-1 811	728	-1 132	41
Förvärvade/sålda räntebärande skulder	0	4	0	-2
Övriga förändringar, räntebärande nettoskuld/nettofordran	-99	-126	-47	-31
Förändring i räntebärande nettoskuld/nettofordran	-7 673	-2 731	-662	59

1) varav återköp aktier -263 - -70 -

Kassaflödet före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning uppgick till -1 283 (828) Mkr.

I Byggverksamheten uppgick kassaflödet till 1 060 (2 791) Mkr. Kassaflödet är normalt starkast i det fjärde kvartalet tack vare reglering av projekt samt forskottsbetalningar för nya projekt. Detta vänds normalt till ett utflöde i det första kvartalet då Skanska gör motsvarande reglering med sina underentreprenörer och leverantörer. I det fjärde kvartalet 2007 var denna säsongseffekt ovanligt stor med följd att kassaflödet under första kvartalet i år blev kraftigt negativt. Under andra och tredje kvartalet genererade verksamheten åter ett positivt kassaflöde.

I Bostadsutveckling uppgick kassaflödet till -1 215 (-1 026) Mkr. Lägre resultat och högre investeringar resulterade i det svagare kassaflödet. I Kommersiell utveckling uppgick kassaflödet från operativ verksamhet till -1 527 (142) Mkr som en effekt av ökade investeringar i pågående projekt. I Infrastrukturutveckling uppgick kassaflödet till 1 006 (-191) Mkr där ökningen beror på likviden från försäljningen av andelen i kraftverket Ponte de Pedra i Brasilien.

Betalda skatter uppgick till -1 632 (-788) Mkr. Utdelning, återköp av aktier samt justeringar av minoritetsandelar uppgick till -3 725 (-3 459) Mkr. Kassaflödet före förändring i räntebärande fordringar och skulder uppgick till -6 159 (-3 392) Mkr. Förändringen av pensionsskulden i förmånsbestämda pensionsplaner uppgick till -1 811 (728) Mkr som en följd av framförallt negativ avkastning på förvalt kapital kombinerat med lägre diskonteringsräntor. Förändringen i räntebärande nettoskuld/nettofordran uppgick till -7 673 (-2 731) Mkr.

Finansiell ställning

Skanskas finansiella ställning är stark med en räntebärande nettofordran om 6,9 (31 december 2007: 14,6) miljarder kronor och en outnyttjad långfristig kredit om 7,3 miljarder kronor som löper fram till och med juni 2014. Räntebärande lån samt räntebärande pensioner och avsättningar uppgick till 5,7 (31 december 2007: 4,8) miljarder kronor. Av beloppet uppgår räntebärande pensioner och avsättningar till 2,8 (31 december 2007: 1,3) miljarder kronor.

Sysselsatt kapital uppgick vid periodens utgång till 25,0 (31 december 2007: 25,6) miljarder kronor.

Koncernens egna kapital uppgick till 19,3 (31 december 2007: 20,7) miljarder kronor. Under perioden påverkades eget kapital av aktuariella förluster på pensioner med -1,5 miljarder kronor. Nettoskultsättningsgraden uppgick till -0,4 (31 december 2007: -0,7) gånger och soliditeten till 23,0 (31 december 2007: 26,3) procent.

Koncernens balansomslutning uppgick till 83,8 (31 december 2007: 78,9) miljarder kronor. Balansomslutningen har på grund av valutaeffekter ökat med 2,3 miljarder kronor.

Redovisat värde i omsättningsfastigheter uppgick till 17,5 (31 december 2007: 13,2) miljarder kronor, av vilket omsättningsfastigheter i Kommersiell utveckling utgjorde 8,8 (31 december 2007: 6,3) miljarder kronor, se tabell på sidan 16.

Övervärden i verksamhetsgrenarna Kommersiell utveckling och Infrastrukturutveckling

Under de gångna månaderna har turbulensen och osäkerheten på världens finansmarknader ökat. Detta har accentuerats under de senaste veckorna. I den situationen är det vanskligt att bestämma marknadsvärden på tillgångar. Skanska har mot bakgrund av detta valt att vänta med att kommentera marknadsvärden på tillgångar i Kommersiell utveckling respektive Infrastrukturutveckling till bokslutskommunikén som lämnas i februari 2009.

Valutakurser för de viktigaste valutorna

SEK	Genomsnittskurser		Balansdagskurser		
	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	30 sep 2008	30 sep 2007	31 dec 2007
Amerikanska dollar	6,19	6,87	6,83	6,50	6,43
Brittiska pund	12,05	13,65	12,29	13,20	12,85
Norska kronor	1,18	1,15	1,18	1,19	1,18
Euro	9,42	9,24	9,79	9,22	9,45
Tjeckiska kronor	0,38	0,33	0,40	0,33	0,36
Polska zloty	2,75	2,42	2,87	2,44	2,62

Personal

Genomsnittligt antal anställda i koncernen var 58 500 (59 765).

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Skanska tillämpar samma redovisningsprinciper som beskrevs i årsredovisningen 2007.

Transaktioner med närstående

Inga transaktioner mellan Skanska och närstående som väsentligt påverkat företagens ställning och resultat har ägt rum.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Byggverksamhet handlar till stor del om att hantera risker. Praktiskt taget varje projekt är unikt. Storlek, utformning, miljö – allt varierar för varje nytt uppdrag. Byggindustrin skiljer sig på så sätt från typisk tillverkningsindustri där tillverkning sker i fasta anläggningar och med serietillverkning.

I Skanskas verksamhet finns många olika typer av kontraktsformer. Graden av risk när det gäller priser på varor och tjänster varierar starkt beroende på kontraktstyp. Kraftiga öknings i materialpriser kan utgöra en risk framförallt i långa projekt med fastprisåtagande. Resursknapphet avseende personal och även vissa insatsvaror kan potentiellt påverka verksamheten negativt. Förseningar i designfasen eller förändringar i design är andra omständigheter som kan påverka projekten negativt.

För att säkerställa en systematisk och enhetlig bedömning av byggprojekten används inom hela koncernen en gemensam modell för att identifiera och hantera risker. Med hjälp av denna modell utvärderas byggprojekt kontinuerligt, från anbudsberedning till slutfört uppdrag med avseende på tekniska, juridiska och finansiella risker.

Den oro som för närvarande råder på de finansiella marknaderna kan få negativa följder till exempel i de fall Skanskas kunder upplever svårigheter att få lånefinansiering för sina projekt och därför får senarelägga investeringar. Vissa av Skanskas motparter, till exempel kunder, underentreprenörer eller leverantörer, kan få svårt att leva upp till sina kontraktuella åtaganden och Skanska gör löpande bedömningar av motpartsrisker för att ha en beredskap för detta.

För ytterligare information om risker samt kritiska uppskattningar och bedömningar, se avsnittet förvaltningsberättelse och not 2 och 6 i årsredovisningen 2007 samt ovanstående avsnitt om marknadsutsikter.

Övrigt

Återköp av aktier

Under det tredje kvartalet fortsatte återköpsprogrammet av egna aktier och ytterligare 840 000 aktier av Serie B förvärvades. Totalt har därmed 2 690 000 aktier återköpts till en snittkurs på 97,66 kronor. Syftet med förvärven är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Skanskas aktiesparprogram.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Fastighetsförsäljningar under det fjärde kvartalet

Till dags dato (4 november), har Skanska under det fjärde kvartalet 2008 avyttrat det pågående projektet Havneholmen Tower i Köpenhamn. Projektet påbörjades under första kvartalet 2008 och inga hyreskontrakt är ännu tecknade, men förhandlingar pågår med ett flertal tänkbara hyresgäster. Skanska ansvarar för uthyrningen av projektet till och med juni 2014. Den slutliga utvecklingsvinsten beror på framgången i uthyrningsarbetet och kommer att redovisas kvartalsvis i takt med att projektet färdigställs och hyrs ut. Skanskas investering beräknas uppgå till cirka 690 miljoner kronor. Skanska har även sålt sin andel av Chalmers Teknikpark i Göteborg för 167 Mkr med en vinst om 62 Mkr.

Finansiella rapporter avseende 2008

Skanskas delårsrapporter samt bokslutskommunikén finns nedladdningsbara på Skanskas hemsida www.skanska.com och kan även rekvireras från Skanska AB, Investor Relations.

Koncernens återstående rapport under verksamhetsåret 2008 kommer att publiceras följande datum:

6 februari, 2009 Bokslutskommuniké

Solna den 4 november 2008

JOHAN KARLSTRÖM

Verkställande Direktör och Koncernchef

Revisors rapport avseende översiktlig granskning av delårsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Skanska AB (publ) per 30 september 2008 och den niomånadersperiod som slutade detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation* utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisions sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 4 november 2008

KPMG AB

Caj Nackstad

Skanska-koncernen

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jul-sep 2008	Jul-sep 2007	Okt 2007- sep 2008	Jan-dec 2007
Intäkter	104 648	100 372	36 052	36 405	143 057	138 781
Kostnader för produktion och förvaltning	-95 393	-91 122	-32 565	-33 078	-130 078	-125 807
Bruttoresultat	9 255	9 250	3 487	3 327	12 979	12 974
Försäljnings- och administrationskostnader	-6 181	-5 765	-1 964	-1 854	-8 386	-7 970
Resultat från joint ventures och intresseföretag	939	284	66	98	1 057	402
Rörelseresultat	4 013	3 769	1 589	1 571	5 650	5 406
Finansiella intäkter ¹⁾	581	415	190	149	812	646
Finansiella kostnader ¹⁾	-255	-243	-127	-78	-397	-385
Finansnetto	326	172	63	71	415	261
Resultat efter finansiella poster	4 339	3 941	1 652	1 642	6 065	5 667
Skatter	-1 172	-1 064	-447	-399	-1 654	-1 546
Periodens resultat	3 167	2 877	1 205	1 243	4 411	4 121
Periodens resultat hänförligt till						
Aktieägarna	3 146	2 859	1 199	1 237	4 383	4 096
Minoriteten	21	18	6	6	28	25
Nyckeltal						
Resultat per aktie, kr	7,53	6,83	2,87	2,96	10,48	9,78
Resultat per aktie efter utspädning, kr	7,52	6,82	2,87	2,95	10,47	9,77
Genomsnittligt antal aktier ²⁾	417 684 034	418 553 072			417 684 034	418 553 072
Avskrivning anläggningstillgångar	-987	-904	-346	-316	-1 370	-1 287
Nedskrivning goodwill	0	-8	0	-8	0	-8
Avkastning på sysselsatt kapital, % ²⁾	25,7	22,8				25,0
Avkastning på eget kapital, % ²⁾	22,3	19,3				21,1
Genomsnittligt antal anställda	58 500	59 765				60 435
¹⁾ Varav						
Ränteintäkter	560	413	185	147	774	627
Räntekostnader	-172	-102	-103	-35	-235	-165
Räntenetto	388	311	82	112	539	462
Förändring av marknadsvärde	12	-76	32	-26	-16	-104
Övrigt finansnetto	-74	-63	-51	-15	-108	-97
Finansnetto	326	172	63	71	415	261

²⁾ Rullande 12 månader

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jul-sep 2008	Jul-sep 2007	Okt 2007- sep 2008	Jan-dec 2007
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 624	1 268	439	498	5 207	9 099
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 648	-2 248	-562	-1 158	-1 846	-2 446
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 498	-3 833	-1 237	-52	-4 359	-3 694
Periodens kassaflöde	-8 770	-4 813	-1 360	-712	-998	2 959

Förändring av eget kapital

Mkr	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jul-sep 2008	Jul-sep 2007	Okt 2007- sep 2008	Jan-dec 2007
Ingående balans	20 724	19 337	18 651	18 345	19 649	19 337
Hänförligt till aktieägarna						
Utdelning	-3 448	-3 453	0	0	-3 448	-3 453
Omräkningsdifferenser	657	325	469	42	978	646
Påverkan av aktuariella vinster och förluster på pensioner	-1 464	570	-930	58	-1 966	68
Påverkan av aktierelaterade ersättningar	39	12	16	-12	55	28
Påverkan av kassaflödessäkringar	-35	-49	-26	-30	-47	-61
Återköp aktier	-263	0	-70	0	-263	0
Förändring minoritetsintresse	-58	30	4	3	-50	38
Periodens resultat hänförligt till						
Aktieägarna	3 146	2 859	1 199	1 237	4 383	4 096
Minoriteten	21	18	6	6	28	25
Utgående balans	19 319	19 649	19 319	19 649	19 319	20 724
Antal aktier	418 553 072	418 553 072				418 553 072
Antal egna aktier, serie D	4 500 000	4 500 000				4 500 000
Antal återköpta aktier under perioden, serie B, till genomsnittskurs 97,66	2 690 000	-	840 000			0
Antal aktier efter återköp	415 863 072	-				418 553 072
Antal aktier efter återköp och utspädning	416 762 145	419 276 243				419 080 464
Genomsnittligt antal aktier efter återköp ²⁾	417 684 034	418 553 072				418 553 072
Genomsnittligt antal aktier efter återköp och utspädning ²⁾	418 290 257	419 151 818				418 985 591
Genomsnittlig utspädning, procent	0,14	0,08				0,10

²⁾ Rullande 12 månader

Koncernens nettoinvesteringar

Mkr	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jul-sep 2008	Jul-sep 2007	Okt 2007- sep 2008	Jan-dec 2007
RÖRELSEN - INVESTERINGAR						
Immateriella tillgångar	-40	-23	-18	-11	-55	-38
Materiella anläggningstillgångar	-1 427	-1 436	-511	-477	-1 885	-1 894
Tillgångar i Infrastrukturutveckling	-101	-58	-59	-39	-116	-73
Aktier	-5	-25	0	-5	-20	-40
Omsättningsfastigheter	-8 257	-5 584	-1 947	-1 647	-10 356	-7 683
varav Bostadsutveckling	-3 425	-3 791	-652	-993	-4 617	-4 983
varav Kommersiell utveckling	-4 378	-1 650	-1 085	-572	-5 090	-2 362
varav Kommersiella fastigheter, övrigt	-454	-143	-210	-82	-649	-338
Investeringar	-9 830	-7 126	-2 535	-2 179	-12 432	-9 728
RÖRELSEN - DESINVESTERINGAR						
Immateriella tillgångar	1	1	1	1	2	2
Materiella anläggningstillgångar	412	340	73	152	579	507
Tillgångar i Infrastrukturutveckling	1 212	28	10	6	1 362	178
Aktier	35	65	22	8	32	62
Omsättningsfastigheter	5 637	5 974	1 606	2 256	8 527	8 864
varav Bostadsutveckling	2 736	3 677	682	1 455	4 452	5 393
varav Kommersiell utveckling	2 619	1 903	885	685	3 512	2 796
varav Kommersiella fastigheter, övrigt	282	394	39	116	563	675
Desinvesteringar	7 297	6 408	1 712	2 423	10 502	9 613
Nettoinvesteringar i rörelsen¹⁾	-2 533	-718	-823	244	-1 930	-115
STRATEGISKA INVESTERINGAR						
Förvärv av rörelse	-10	-72	-5	-11	-12	-74
Strategiska investeringar	-10	-72	-5	-11	-12	-74
STRATEGISKA DESINVESTERINGAR						
Försäljning av rörelse	4	2	0	1	194	192
Aktier	0	0	0	0	0	0
Strategiska desinvesteringar	4	2	0	1	194	192
Netto strategiska investeringar¹⁾	-6	-70	-5	-10	182	118
SUMMA INVESTERINGAR¹⁾	-2 539	-788	-828	234	-1 748	3
Avskrivningar anläggningstillgångar	-987	-904	-346	-316	-1 370	-1 287

1) Vid positiva tal är det nettodesinvestering

Koncernens operativa kassaflödesanalys

Mkr	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jul-sep 2008	Jul-sep 2007	Okt 2007- sep 2008	Jan-dec 2007
Kassaflöde från operativ verksamhet före förändring i rörelsekapitalet	2 632	2 882	1 410	1 177	4 036	4 286
Förändring i rörelsekapitalet	-1 515	-1 583	-9	-796	4 500	4 432
Nettoinvesteringar i rörelsen	-2 533	-718	-823	244	-1 930	-115
Periodisering, kassapåverkan nettoinvesteringar	139	317	-329	-115	114	292
Betalda skatter i operativ verksamhet	-1 488	-763	-297	-384	-1 853	-1 128
Kassaflöde från operativ verksamhet	-2 765	135	-48	126	4 867	7 767
Räntenetto och övrigt finansnetto	481	27	281	-47	626	172
Betalda skatter i finansieringsverksamhet	-144	-8	-84	14	-188	-52
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	337	19	197	-33	438	120
KASSAFLÖDE FRÅN VERKSAMHETEN	-2 428	154	149	93	5 305	7 887
Strategiska nettoinvesteringar	-6	-70	-5	-10	182	118
Betalda skatter på strategiska desinvesteringar	0	-17	0	0	0	-17
Kassaflöde från strategiska investeringar	-6	-87	-5	-10	182	101
Utdelning etc ¹⁾	-3 725	-3 459	-72	0	-3 724	-3 458
KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRING I RANTEBÄRANDE						
FORDRINGAR OCH SKULDER	-6 159	-3 392	72	83	1 763	4 530
Förändring i räntebärande fordringar och skulder	-2 611	-1 421	-1 432	-795	-2 761	-1 571
PERIODENS KASSAFLÖDE	-8 770	-4 813	-1 360	-712	-998	2 959
Likvida medel vid periodens början	14 209	10 970	6 599	6 882	6 054	10 970
Omklassificering i likvida medel	0	0	0	0	400	400
Kursdifferens i likvida medel	164	-103	364	-116	147	-120
Likvida medel vid periodens slut	5 603	6 054	5 603	6 054	5 603	14 209
Förändring i räntebärande nettofordran/nettoskuld	-7 673	-2 731	-662	59	-738	4 204
1) varav återköp aktier	-263	-	-70	-	-263	-

Balansräkning

Mkr	30 sep 2008	30 sep 2007	31 dec 2007
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6 545	5 880	5 973
Goodwill	4 586	4 615	4 584
Immateriella tillgångar	607	689	658
Placeringar i joint ventures och intresseföretag	1 717	2 028	1 945
Finansiella anläggningstillgångar ^{1) 3)}	359	1 727	728
Uppskjutna skattefordringar	1 648	1 773	956
Summa anläggningstillgångar	15 462	16 712	14 844
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter ²⁾	17 518	13 324	13 198
Material och varulager	1 006	626	769
Finansiella omsättningstillgångar ³⁾	6 961	4 144	4 686
Skattefordringar	686	432	411
Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	7 884	7 342	5 656
Övriga rörelsefordringar	28 701	28 832	25 168
Kortfristiga placeringar	17	118	521
Kassa och bank	5 586	5 936	13 688
Summa omsättningstillgångar	68 359	60 754	64 097
SUMMA TILLGÅNGAR	83 821	77 466	78 941
<i>varav räntebärande finansiella anläggningstillgångar</i>	<i>298</i>	<i>1 626</i>	<i>634</i>
<i>varav övriga räntebärande omsättningstillgångar</i>	<i>12 272</i>	<i>9 940</i>	<i>18 781</i>
<i>Summa räntebärande tillgångar</i>	<i>12 570</i>	<i>11 566</i>	<i>19 415</i>
EGET KAPITAL			
Eget kapital hänförligt till aktieägarna	19 146	19 454	20 514
Minoritetsintresse	173	195	210
Summa Eget kapital	19 319	19 649	20 724
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Finansiella långfristiga skulder ³⁾	984	1 387	955
Pensioner	2 684	793	1 149
Uppskjutna skatteskulder	2 113	3 004	2 069
Långfristiga avsättningar	87	108	96
Summa långfristiga skulder	5 868	5 292	4 269
Kortfristiga skulder			
Finansiella kortfristiga skulder ³⁾	2 346	1 761	2 703
Skatteskulder	640	992	891
Kortfristiga avsättningar	3 946	3 262	3 646
Skulder till beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	16 340	14 008	15 748
Övriga rörelseskulder	35 362	32 502	30 960
Summa kortfristiga skulder	58 634	52 525	53 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	83 821	77 466	78 941
<i>varav räntebärande finansiella skulder</i>	<i>2 871</i>	<i>2 999</i>	<i>3 569</i>
<i>varav räntebärande pensioner och avsättningar</i>	<i>2 791</i>	<i>921</i>	<i>1 265</i>
<i>Summa räntebärande skulder</i>	<i>5 662</i>	<i>3 920</i>	<i>4 834</i>
Nyckeltal			
Sysselsatt kapital, utgående balans	24 981	23 569	25 558
Sysselsatt kapital, genomsnitt	25 039	23 964	24 089
Soliditet, %	23,0	25,4	26,3
Räntebärande nettofordran (+)/nettoskuld (-)	6 908	7 646	14 581
Skuldsättningsgrad, netto	-0,4	-0,4	-0,7
1) varav aktier	61	101	92
2) Omsättningsfastigheter			
Kommersiell utveckling	8 840	6 072	6 260
Kommersiella fastigheter, övrigt	1 088	926	748
Bostadsutveckling	7 590	6 326	6 190
	17 518	13 324	13 198
3) Poster avseende icke räntebärande orealiserade värdeförändringar på derivat/värdepapper ingår i följande med:			
Finansiella anläggningstillgångar	0	0	2
Finansiella omsättningstillgångar	292	258	114
Finansiella långfristiga skulder	0	0	0
Finansiella kortfristiga skulder	458	149	89

Not Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelserna uppgick per 2008-09-30 till 5,9 mdr (2007-12-31 5,1 mdr). Under perioden ökade eventualförpliktelserna med 0,8 mdr.

Resultaträkning moderbolaget

Mkr	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jul-sep 2008	Jul-sep 2007	Okt 2007- sep 2008	Jan-dec 2007
Intäkter	0	26	0	26	49	75
Rörelsens kostnader samt försäljnings- och administrationskostnader	-278	-342	-52	-120	-430	-494
Rörelseresultat	-278	-316	-52	-94	-381	-419
Finansnetto	2 861	2 942	-48	9	3 509	3 590
Resultat efter finansnetto	2 583	2 626	-100	-85	3 128	3 171
Skatter	62	104	5	24	-92	-50
Periodens resultat	2 645	2 730	-95	-61	3 036	3 121

Balansräkning moderbolaget

Mkr	30 sep 2008	30 sep 2007	31 dec 2007
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	13	21	14
Materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Finansiella anläggningstillgångar ¹⁾	14 288	10 736	11 437
Summa anläggningstillgångar	14 303	10 759	11 453
Kortfristiga fordringar	329	274	159
Summa omsättningstillgångar	329	274	159
TILLGÅNGAR	14 632	11 033	11 612
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 009	7 657	8 048
Avsättningar	188	179	175
Långfristiga räntebärande skulder ¹⁾	7 343	3 078	3 307
Kortfristiga skulder	92	119	82
EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 632	11 033	11 612
Genomsnittligt antal anställda	80	74	79

1) Av beloppen avser 3 582 (31 dec 2007: 719) mkr interna fordringar och 7 043 (31 dec 2007: 3 307) mkr interna skulder

Not Eventualförpliktelser

Moderbolagets eventualförpliktelser uppgick till totalt 89,3 mdr (31 dec 2007: 90,7).

Tilläggsinformation

Verksamhetsgrenar

Byggverksamhet

Mkr	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jul-sep 2008	Jul-sep 2007	Okt 2007- sep 2008	Jan-dec 2007
Intäkter	101 227	93 481	35 590	34 077	137 004	129 258
Bruttoresultat	7 524	7 333	2 915	2 744	10 545	10 354
Försäljnings- och administrationskostnader	-4 764	-4 216	-1 531	-1 404	-6 536	-5 988
Resultat från joint ventures och intresseföretag	40	55	11	25	62	77
Rörelseresultat	2 800	3 172	1 395	1 365	4 071	4 443
Investeringar	-1 936	-1 704	-740	-596	-2 538	-2 306
Desinvesteringar	723	724	118	238	1 188	1 189
Investeringar, netto	-1 213	-980	-622	-358	-1 350	-1 117
Kassaflöde från verksamheten före investeringar och förändring i rörelsekapital	3 637	3 968	1 734	1 644	5 231	5 562
Förändring rörelsekapital	-1 124	-138	140	233	3 407	4 393
Nettoinvesteringar i rörelsen	-1 207	-911	-616	-348	-1 341	-1 045
Periodisering kassapåverkan nettoinvesteringar	-240	-59	-15	-66	-311	-130
Operativt kassaflöde från löpande verksamhet ¹⁾	1 066	2 860	1 243	1 463	6 986	8 780
Strategiska nettoinvesteringar	-6	-69	-5	-10	-9	-72
Kassaflöde	1 060	2 791	1 238	1 453	6 977	8 708
Bruttomarginal, %	7,4	7,8	8,2	8,1	7,7	8,0
Försäljnings- och administrationskostnader, %	-4,7	-4,5	-4,3	-4,1	-4,8	-4,6
Rörelsemarginal, %	2,8	3,4	3,9	4,0	3,0	3,4
Sysselsatt kapital, Mdr kronor	3,2	3,3				0,7
Orderingång, Mdr kronor	98,9	107,7	30,4	29,6	134,6	143,4
Orderstock, Mdr kronor	148,1	145,8				146,0
Personal	57 165	57 043				57 857

1) Före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning

Bostadsutveckling

Mkr	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jul-sep 2008	Jul-sep 2007	Okt 2007- sep 2008	Jan-dec 2007
Intäkter	5 263	5 612	1 318	1 752	7 330	7 679
Bruttoresultat	793	853	218	271	1 098	1 158
Försäljnings- och administrationskostnader	-509	-443	-163	-149	-615	-549
Resultat från joint ventures och intresseföretag	69	99	4	1	85	115
Rörelseresultat	353	509	59	123	568	724
Investeringar	-3 420	-3 800	-654	-990	-4 613	-4 993
Desinvesteringar	2 733	3 714	683	1 447	4 435	5 416
Investeringar, netto	-687	-86	29	457	-178	423
Kassaflöde från verksamheten före investeringar och förändring i rörelsekapital	-229	-372	-56	-262	-305	-448
Förändring rörelsekapital	-289	-730	-53	-484	653	212
Nettoinvesteringar i rörelsen	-687	-86	29	457	-178	423
Periodisering kassapåverkan nettoinvesteringar	-10	162	-122	-38	23	195
Operativt kassaflöde från löpande verksamhet ¹⁾	-1 215	-1 026	-202	-327	193	382
Strategiska nettoinvesteringar	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde	-1 215	-1 026	-202	-327	193	382
Rörelsemarginal, %	6,7	9,1	4,5	7,0	7,7	9,4
Sysselsatt kapital, Mdr kr	6,3	5,6				4,4
Avkastning på sysselsatt kapital, % ²⁾	10,7	18,7				14,9
Personal	663	548				565

1) Före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning

2) Rullande 12 månader

Kommersiell utveckling

Mkr	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jul-sep 2008	Jul-sep 2007	Okt 2007- sep 2008	Jan-dec 2007
Intäkter	2 881	2 145	964	762	3 866	3 130
Bruttoresultat	1 026	847	403	291	1 329	1 150
Försäljnings- och administrationskostnader ¹⁾	-202	-184	-64	-57	-274	-256
Resultat från joint ventures och intresseföretag	5	-1	2	-1	22	16
Rörelseresultat	829	662	341	233	1 077	910
varav resultat av fastighetsförsäljning ²⁾	934	739	373	260	1 246	1 051
varav driftnetto färdigställda fastigheter ³⁾	84	80	36	16	117	113
varav nedskrivningar/reverseringar av nedskrivningar	0	0	0	0	-35	-35
Investeringar	-4 381	-1 651	-1 086	-571	-5 170	-2 440
Desinvesteringar	2 640	1 903	893	685	3 544	2 807
Investeringar, netto	-1 741	252	-193	114	-1 626	367
Kassaflöde från verksamheten före investeringar och förändring i rörelsekapital	-127	-74	-53	-24	-170	-117
Förändring i rörelsekapital	-47	-250	-19	-154	12	-191
Nettoinvesteringar i rörelsen	-1 741	252	-193	114	-1 626	367
Periodisering kassapåverkan nettoinvesteringar	388	214	-194	-10	413	239
Operativt kassaflöde från löpande verksamhet ⁴⁾	-1 527	142	-459	-74	-1 371	298
Strategiska nettoinvesteringar	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde	-1 527	142	-459	-74	-1 371	298
Sysselsatt kapital, Mdr kr	10,7	7,0				7,3
Avkastning på sysselsatt kapital, % ⁵⁾	12,9	11,7				14,2
Personal	171	139				141
1) Varav kostnad för utvecklingsorganisation	-171	-155	-51	-45	-238	-222
2) Resultat som redovisas under elimineringar tillkommer med	38	4	16	4	63	29
3) Efter försäljnings- och administrationskostnader						
4) Före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning						
5) Rullande 12 månader						

Infrastrukturutveckling

Mkr	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jul-sep 2008	Jul-sep 2007	Okt 2007- sep 2008	Jan-dec 2007
Intäkter	35	44	12	15	107	116
Bruttoresultat	-126	-103	-47	-30	-115	-92
Försäljnings- och administrationskostnader	-121	-134	-25	-42	-175	-188
Resultat från joint ventures och intresseföretag	812	118	47	68	867	173
Rörelseresultat	565	-119	-25	-4	577	-107
varav resultat från försäljning av andelar i projekt ¹⁾	684	0	-2	0	757	73
Investeringar	-101	-59	-58	-40	-115	-73
Desinvesteringar	1 212	28	9	5	1 362	178
Investeringar, netto	1 111	-31	-49	-35	1 247	105
Kassaflöde från verksamheten före investeringar och förändring i rörelsekapital	-77	-162	-64	-59	-58	-143
Förändring rörelsekapital	-28	2	-13	25	-5	25
Nettoinvesteringar i rörelsen	1 111	-31	-49	-35	1 247	105
Periodisering kassapåverkan nettoinvesteringar	0	0	0	0	0	0
Operativt kassaflöde från löpande verksamhet ²⁾	1 006	-191	-126	-69	1 184	-13
Strategiska nettoinvesteringar	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde	1 006	-191	-126	-69	1 184	-13
Sysselsatt kapital, Mdr kr	2,1	2,5				2,5
Avkastning på sysselsatt kapital, % ³⁾	24,3	-6,4				-4,2
Personal	129	118				121
1) Resultat som redovisas under elimineringar tillkommer med	2	0	0	0	5	3
2) Före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning						
3) Rullande 12 månader						

Byggverksamhet per affärsenhet/rapportenhet

Mkr	Intäkter					
	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jul-sep 2008	Jul-sep 2007	Okt 2007- sep 2008	Jan-dec 2007
Sverige	22 425	19 784	7 217	6 734	30 030	27 389
Norge	9 922	9 326	3 125	3 017	13 351	12 755
Finland	6 849	7 059	2 525	2 624	9 541	9 751
Polen	5 323	5 386	2 580	2 620	7 837	7 900
Tjeckien	9 459	7 942	3 886	3 081	12 924	11 407
Storbritannien	13 658	12 981	4 567	4 635	18 368	17 691
USA Building	21 574	20 055	7 368	7 199	28 703	27 184
USA Civil	8 250	7 927	2 964	3 009	11 154	10 831
Latinamerika	3 767	3 021	1 358	1 158	5 096	4 350
Totalt	101 227	93 481	35 590	34 077	137 004	129 258

Mkr	Rörelseresultat					
	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jul-sep 2008	Jul-sep 2007	Okt 2007- sep 2008	Jan-dec 2007
Sverige	1 160	872	394	343	1 572	1 284
Norge	332	398	114	153	488	554
Finland	178	302	120	126	272	396
Polen	322	284	198	163	406	368
Tjeckien	271	315	131	152	435	479
Storbritannien	-476	333	21	115	-502	307
USA Building	307	193	105	74	409	295
USA Civil	515	352	248	185	706	543
Latinamerika	191	123	64	54	285	217
Totalt	2 800	3 172	1 395	1 365	4 071	4 443

Mkr	Rörelsemarginal, %					
	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jul-sep 2008	Jul-sep 2007	Okt 2007- sep 2008	Jan-dec 2007
Sverige	5,2	4,4	5,5	5,1	5,2	4,7
Norge	3,3	4,3	3,6	5,1	3,7	4,3
Finland	2,6	4,3	4,8	4,8	2,9	4,1
Polen	6,0	5,3	7,7	6,2	5,2	4,7
Tjeckien	2,9	4,0	3,4	4,9	3,4	4,2
Storbritannien	-3,5	2,6	0,5	2,5	-2,7	1,7
USA Building	1,4	1,0	1,4	1,0	1,4	1,1
USA Civil	6,2	4,4	8,4	6,1	6,3	5,0
Latinamerika	5,1	4,1	4,7	4,7	5,6	5,0
Totalt	2,8	3,4	3,9	4,0	3,0	3,4

Mkr	Orderstock		
	30 sep 2008	30 sep 2007	31 dec 2007
Sverige	21 083	22 055	22 047
Norge	10 041	11 850	11 146
Finland	6 163	6 810	7 569
Polen	5 947	4 816	3 880
Tjeckien	14 496	11 715	11 950
Storbritannien	27 619	29 509	30 797
USA Building	29 437	32 694	31 526
USA Civil	28 350	21 570	22 497
Latinamerika	4 931	4 776	4 556
Totalt	148 067	145 795	145 968

Mkr	Orderingång					
	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jul-sep 2008	Jul-sep 2007	Okt 2007- sep 2008	Jan-dec 2007
Sverige	21 257	21 912	6 262	7 006	28 650	29 305
Norge	8 757	10 448	2 716	2 444	11 575	13 266
Finland	5 172	6 607	2 085	1 955	8 345	9 780
Polen	6 918	4 094	3 980	1 152	8 206	5 382
Tjeckien	10 587	6 358	3 987	2 966	13 573	9 344
Storbritannien	11 857	11 285	3 018	4 324	18 751	18 179
USA Building	17 890	28 470	4 747	6 315	24 022	34 602
USA Civil	12 277	13 647	2 116	1 425	16 306	17 676
Latinamerika	4 163	4 913	1 471	2 034	5 095	5 845
Totalt	98 878	107 734	30 382	29 621	134 523	143 379

Bostadsutveckling per affärsenhet/rapportenhet

Mkr	Intäkter						Rörelseresultat ¹⁾					
	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jul-sep 2008	Jul-sep 2007	Okt 2007-sep 2008	Jan-dec 2007	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jul-sep 2008	Jul-sep 2007	Okt 2007-sep 2008	Jan-dec 2007
Sverige	2 598	2 376	675	773	3 653	3 431	239	236	71	77	432	429
Norge	830	1 383	92	432	1 181	1 734	78	119	-2	27	58	99
Danmark	217	492	46	95	336	611	-82	5	-42	-20	-112	-25
Finland	703	959	199	305	992	1 248	-7	94	-11	17	25	126
Norden	4 348	5 210	1 012	1 605	6 162	7 024	228	454	16	101	403	629
Tjeckien	915	402	306	147	1 168	655	125	55	43	22	165	95
Totalt	5 263	5 612	1 318	1 752	7 330	7 679	353	509	59	123	568	724

Mkr	Rörelsemarginal, % ¹⁾					
	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jul-sep 2008	Jul-sep 2007	Okt 2007-sep 2008	Jan-dec 2007
Sverige	9,2	9,9	10,5	10,0	11,8	12,5
Norge	9,4	8,6	-2,2	6,3	4,9	5,7
Danmark	-37,8	1,0	-91,3	-21,1	-33,3	-4,1
Finland	-1,0	9,8	-5,5	5,6	2,5	10,1
Norden	5,2	8,7	1,6	6,3	6,5	9,0
Tjeckien	13,7	13,7	14,1	15,0	14,1	14,5
Totalt	6,7	9,1	4,5	7,0	7,7	9,4

Mkr	Avkastning på sysselsatt kapital ²⁾		
	Okt 2007-sep 2008	Okt 2006-sep 2007	Jan-dec 2007
Sverige	43,4	37,7	42,5
Norge	4,0	12,4	6,6
Danmark	-10,6	8,8	-2,3
Finland	1,5	17,7	11,9
Norden	8,2	18,1	13,7
Tjeckien	48,5	26,4	32,2
Totalt	10,7	18,7	14,9

1) Avser endast utvecklingsvinst. Byggmarginal redovisas inom byggverksamheten

2) Rullande tolv månader

Vid utgången av perioden fanns 5 919 (6 025) bostäder under produktion. Av dessa var 66 (77) procent sålda. Antalet färdigställda osålda bostäder uppgick till 414 (206) varav huvuddelen i Finland. Under perioden produktionsstartades 2 586 (3 145) bostäder. I Norden uppgick antalet startade bostäder till 1 820 (2 574) medan de i Tjeckien uppgick till 766 (571). Sålda bostäder uppgick under perioden till 2 013 (2 907). I Norden uppgick antalet sålda enheter till 1 460 (2 460) medan det i Tjeckien såldes 553 (447) enheter.

Redovisat värde på omsättningsfastigheter i Bostadsutveckling uppgick till 7,6 (31 dec 2007: 6,2) miljarder kronor. Fördelningen av det redovisade värdet framgår i tabell nedan. Råmark och exploateringsfastigheter redovisades till 5,7 miljarder kronor. Detta motsvarar byggrätter motsvarande cirka 21 500 bostäder. Till detta kommer cirka 1 600 byggrätter i intressebolag.

Fördelning av redovisade värden, omsättningsfastigheter 30 september, 2008

Mkr	Kommersiell			
	Bostadsutveckling	utveckling	Byggverksamhet	Summa
Färdigställda projekt	530	2 235	102	2 867
Pågående projekt	1 385	4 262	328	5 975
Råmark och exploateringsfastigheter	5 675	2 343	658	8 676
Totalt	7 590	8 840	1 088	17 518

Kommersiell utveckling

Mkr	Redovisat värde vid periodens slut	Redovisat värde vid färdigställande	Uthyrningsgrad, %	Färdigställandegrad, %
Färdigställda projekt	2 235	2 235	94	100
Råmark och exploateringsfastigheter	2 343	2 343		
Subtotal	4 578	4 578		
Pågående projekt	4 262	7 734	73	57
Summa	8 840	12 312		

Kommersiell utveckling bedriver 23 pågående projekt, varav 17 i Norden. De pågående projekten motsvarar en uthyrningsbar yta om cirka 387 000 kvadratmeter och har en uthyrningsgrad om 73 procent mätt i hyra. Utöver dessa projekt har under perioden 6 projekt, med en uthyrningsbar yta om 66 000 kvadratmeter, sålts före färdigställandet. Vid periodens utgång uppgick det redovisade värdet för de pågående projekten till 4,3 (31 dec 2007: 2,1) miljarder kronor. Redovisat värde vid färdigställandet väntas uppgå till 7,7 miljarder kronor. Färdigställandegraden i de pågående projekten är cirka 57 procent.

Det redovisade värdet i Skanskas portfölj av färdigställda fastigheter uppgick till 2,2 (31 dec 2007: 2,6) miljarder kronor. Uthyrningsgraden mätt i hyra uppgick till 94 procent (31 dec 2007: 89).

Det redovisade värdet av råmark och exploateringsfastigheter (byggrätter) uppgick till cirka 2,3 (31 dec 2007: 1,5) miljarder kronor.

Akkumulerade internvinstelimineringar i projekt uppgick vid periodens utgång till 292 (31 dec 2007: 186) Mkr. Dessa elimineringar upplöses i takt med att respektive projekt avyttras.

Infrastrukturutveckling

Under perioden resultatredovisades avyttringen av Skanskas andel i det brasilianska kraftverket Ponte de Pedra. I samband med detta har utvecklingsvinster om totalt 684 Mkr realiserats.