

Årsredovisning 2012

Kvalificerad
sakkunskap
Kompetens

Ansvarstagande

Samarbete

Tillgängliga

Professionell
service

Tydliga

Proaktiva



sbc

Sveriges
BostadsrättsCentrum



Innehåll

- 3 Året i korthet
- 4 VD har ordet
- 6 SBC i korthet

Verksamheten

- 8 Marknad
- 11 Vision, affärsidé, mål och strategi
- 12 Helhetsleverantören SBC
- 14 Ekonomisk förvaltning
- 16 Teknisk förvaltning
- 18 Juridiska tjänster
- 20 Medarbetare
- 22 Hållbarhet
- 24 SBC-aktien

Förvaltningsberättelse

- 27 Förvaltningsberättelse inkl Bolagsstyrningsrapport
- 33 Förvaltningsberättelse Styrelse
- 35 Förvaltningsberättelse Ledning

Räkenskaper

- 40 Resultaträkning – koncernen
- 41 Balansräkning – koncernen
- 43 Kassaflödesanalys – koncernen
- 44 Förändring av eget kapital – koncernen
- 45 Resultaträkning – moderbolaget
- 46 Balansräkning – moderbolaget
- 48 Kassaflödesanalys – moderbolaget
- 49 Förändring av eget kapital – moderbolaget
- 50 Noter
- 63 Styrelsens intygande
- 64 Revisionsberättelse
- 66 Definitioner och ordlista
- 68 Information till aktieägarna
- 69 Adresser och kontaktuppgifter

Året i korthet

- Intäkterna för räkenskapsåret 2012 uppgick till 252 (256) mkr.
- Rörelseresultatet för räkenskapsåret 2012 uppgick till 42 (33) mkr.
- Resultatet per aktie för räkenskapsåret 2012 uppgick till 1,40 (1,75) kr.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 60 (18) mkr.
- Eget kapital per den 31 december 2012 uppgick till 112 (93) mkr och soliditeten till 70 (57) procent.
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för 2012. Ingen utdelning lämnades för 2011.

Nyckeltal koncernen	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Intäkter, mkr	252	256
Rörelseresultat, mkr	42	33
Rörelsemarginal, %	17	13
Årets resultat	19	23
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	60	18
Kassaflöde per aktie, kr	2,50	1,95
Eget kapital per aktie, kr	8,17	7,09
Avkastning på eget kapital, %	19	31
Soliditet, %	70	57
Resultat per aktie, kr	1,40	1,75
Antal medarbetare, vid periodens slut	192	189

- Intäkterna för perioden januari-mars 2012 uppgick till 62 (62) mkr.
- Rörelseresultatet för perioden januari-mars 2012 uppgick till 10 (4) mkr.

VD Niklas Knight kommentar:

”SBC har under de senaste åren haft som primärt mål att nå uthållig lönsamhet. Detta mål har uppnåtts bland annat genom att skapa ett attraktivt kunderbjudande med god kvalitet och kostnadsreduktioner. SBC kommer nu, genom en målmedveten och ökad aktiv bearbetning av marknaden, öka fokus på lönsam tillväxt.”

- Intäkterna för perioden april-juni 2012 uppgick till 68 (73) mkr.
- Rörelseresultatet för april-juni 2012 uppgick till 9 (7) mkr.
- Framgång i en momstvist gav en positiv engångseffekt på intäkter och resultat om 6 mkr i andra kvartalet.
- En avsättning för eventuella framtida tillkommande kostnader inom den avyttrade projektutvecklingsverksamheten om 9 mkr har gjorts i andra kvartalet.

VD Niklas Knight kommentar:

”Med SBCs attraktiva kunderbjudande inom kärnverksamheten Förvaltning, fokus på sälj och varumärkesbyggande samt en fortsatt stark finansiell ställning är jag övertygad om att vi kommer utveckla vår ledande position.”

- Intäkterna för perioden juli-september 2012 uppgick till 57 (57) mkr.
- Rörelseresultatet för perioden juli-september 2012 uppgick till 13 (14) mkr.

VD Niklas Knight kommentar:

”I det turbulenta marknadsklimat som råder ökade SBC intäkterna i konsultverksamheten med sju procent jämfört med tredje kvartalet föregående år.”

- Intäkterna för perioden oktober-december uppgick till 66 (65) mkr.
- Rörelseresultatet för oktober-december uppgick till 10 (8) mkr.
- Förtida uppgörelse av åtaganden från avyttringen av projektutvecklingsverksamheten innebär att de tidigare kommunicerade riskerna relaterade till dessa åtaganden är reglerade.
- Styrelsen har fattat beslut om möjligheten att placera en mindre del av redovisningsmedlen på ett alternativt sätt för att möjliggöra ökad framtida avkastning.
- Aktiekapitalet sattes ner vid årsstämman 2011. Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för 2012. Ingen utdelning lämnades för 2011.

VD Niklas Knight kommentar:

”SBC har under 2012 förbättrat rörelseresultatet, ökat rörelsemarginalen, stärkt kassan och soliditeten samt minskat koncernens risker.”

Vd har ordet: »Under 2012 har SBC ytterligare stärkt sin roll som en ledande aktör av förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar.«

Trots en orolig marknadssituation, ökad priskonkurrens och fallande räntor är min bedömning att SBC under 2012 stärkt sin roll som en ledande aktör på marknaden. Nöjdare kunder och medarbetare tillsammans med en stärkt finansiell ställning ger oss fortsatt tilltro i ett utmanande marknadsklimat.

SBC har under 2012 förbättrat rörelseresultatet, ökat rörelsemarginalen, stärkt kassan och soliditeten samt minskat koncernens risker. Medarbetarnas insatser att genomföra affärsplanen tillsammans med de strukturella kostnadseffektiviserande åtgärder som slutfördes under 2011 är stora bidragande faktorer bakom detta. Rörelseresultatet för 2012 uppgår till 42 mkr vilket är en förbättring med närmare 9 mkr jämfört med föregående år. Koncernens intäktsutveckling har kraftigt påverkats av lägre marknadsräntor men samtidigt ser vi en ökning av konsultverksamhetens intäkter på över åtta procent. En ökad efterfrågan av SBCs tekniktjänster, vilket är en effekt av projektet "Framgångsrik Teknik", är den största enskilda faktorn bakom denna positiva intäktsutveckling.

Det är glädjande att se att bolagets finansiella utveckling har gett avtryck i aktiemarknadens värdering av bolaget under året. Vid utgången av 2012 var börsvärdet drygt 323 mkr mot 206 mkr vid årets ingång, en ökning med närmare 57 procent.

UTVECKLINGEN UNDER 2012

Under 2012 har vi arbetat med att minska bolagets riskexponering avseende de kvarvarande åtagandena från avyttringen av projektutvecklingsverksamheten. I fjärde kvartalet reglerades dessa vilket sammantaget belastat årets resultat med 10 mkr. Den under 2011 kommunicerade risken på upp till 20 mkr relaterat till den avyttrade projektutvecklingsverksamheten är därmed avförd.

I första kvartalet lanserades projektet "Framgångsrik Teknik" med målet att bidra med en substantiell lönsam tillväxt inom verksamhetsområdet Teknik. Genom ett gediget marknadsarbete samt tydligare innehåll i leveranserna har vi under året sett en kontinuerlig ökad efterfrågan av SBCs tekniktjänster vilket är en starkt bidragande faktor till ökningen i verksamhetens intäkter. Vi genomförde även ett systembyte för ett av våra kärnsystem som ger oss framtida möjligheter till ökad flexibilitet och effektivisering.

SBCs säljfokus har under de senaste åren varit inriktat på större och medelstora föreningar. För att kunna möta kundkraven och ha ett attraktivt erbjudande även till mindre föreningar, har konceptet

"Ekonomi light" lanserats. Historiskt har andelen självförvaltade föreningar i det kundsegmentet varit stor men vi ser nu ett ökat intresse att köpa tjänster för att frigöra tid och få bekymmersfrihet. SBC ser med det nya kunderbjudandet en potential att ta marknadsandelar i detta segment.

För att få en bild över hur etablerat vårt varumärke är genomfördes under året en varumärkesundersökning. Den visar att SBC tillsammans med Riksbyggen och HSB står i en särställning bland förvaltningsbolagen. Samtidigt ser vi att det fortfarande är allt för många styrelsemedlemmar som inte känner till SBC eller SBCs breda tjänsteerbjudande, vilket gör att vi har ett fortsatt arbete med att öka kännedomen om SBC i målgruppen. Under året har vi därför successivt ökat marknadsaktiviteterna för att göra SBC än mer känt. Vi har bland annat genomfört Bostadsrättsmässan i Göteborg och Malmö, ett antal Inspirationskvällar på våra kontor och lanserat en ny hemsida på www.sbc.se.

Det arbete som inleddes under 2011 i syfte att säkerställa att kunder har samma avtalsstruktur, för att därigenom öka tydligheten mot kund och samtidigt effektivisera administrationen, är slutfört.

I de återkommande kund- och medarbetarundersökningarna som genomförs har SBC fått nya toppnoteringar. Det är tillfredsställande att konstatera att de åtgärder som bolaget vidtagit sedan förra mätningen bidrar till än mer nöjda kunder och medarbetare.

FRAMTIDSUTSIKTER

Under 2013 kommer SBC fortsatt att fokusera på lönsam tillväxt. Genom ökad investering i marknadsföring, fortsatt systematisk bearbetning av marknaden och med ett breddat kunderbjudande ser jag att vi har goda förutsättningar att under 2013 närma oss det långsiktiga omsättningsmålet och marginalmålet. Samtidigt är det rådande marknadsklimatet med minskad nyproduktion, svårbedömd andrahandsmarknad, låga räntenivåer och ökad priskonkurrens faktorer som kan inverka på efterfrågan av förvaltningstjänster och bolagets utveckling. Marknadsklimatet kan medföra ett konsolideringsbehov i branschen vilket öppnar för förvärvsmöjligheter. Min sammantagna bedömning är att SBC med en stark finansiell ställning, ett konkurrenskraftigt kunderbjudande och medarbetarnas samlade kompetens har förutsättningar att ytterligare positionera SBC som en ledande aktör på förvaltningsmarknaden. ■



Niklas Knight, VD



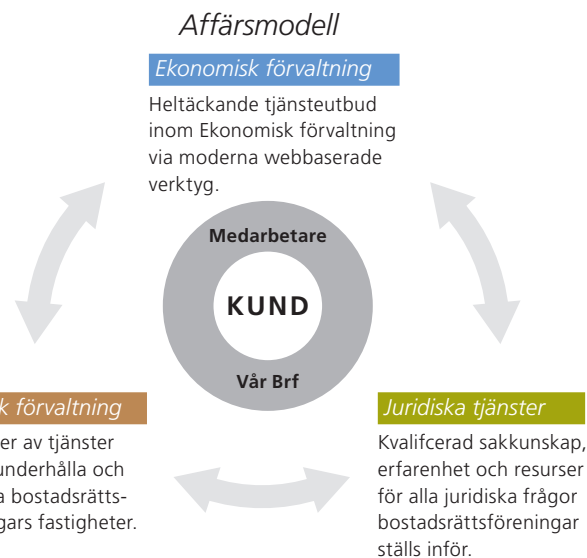
SBC i korthet

SBC är en helhetsleverantör av förvaltningstjänster för bostadsrättsföreningar. Kunderna består av bostadsrättsföreningar och deras styrelser.

SBC ÄR EN AV MARKNADENS ledande aktörer för konsulttjänster riktade till bostadsrättsföreningar. SBC erbjuder ett brett utbud av tjänster, allt från enstaka konsultuppdrag till helhetskoncept med ekonomisk och teknisk förvaltning samt juridisk expertis. Härigenom kan SBC täcka alla föreningens behov och ge kunderna ett effektivt och tidsbesparande styrelsearbete samt medlemmarna ett bekymmersfritt boende.

Genom sex strategiskt placerade kontor finns SBCs bostadsrättsexperter där kunderna finns. En kunnig kundtjänst med generösa öppettider och SBCs webbtjänster i kundportalen Vår Brf gör att kunderna har tillgång till SBC när det passar dem.

SBC bildades 1921 som en kooperativ sammanslutning för Stockholms bostadsföreningar. Sedan 1960-talet har SBC erbjudit tjänster till bostadsrättsföreningar. År 2000 bolagiserades affärsverksamheten och i februari 2006 noterades SBC på handelsplatsen Aktietorget. Se-



dan november 2007 handlas SBCs aktie på NGM Equity. Nyemissioner har genomförts 2005, 2009 och 2011.

SBC omsatte under 2012 252 mkr och hade cirka 200 anställda. Under 2012 levererade SBC tjänster till omkring 2 500 kunder inom Ekonomisk förvaltning, cirka 250 kunder i Teknisk förvaltning samt till ett stort antal uppdragskunder inom projektledning och juridik. ■

Femårsöversikt

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter, mkr	252	256	339	253	248
Rörelseresultat, mkr	42	33	-34	-32	-13
Resultat efter finansiella poster, mkr	43	33	-37	-33	-11
Årets resultat	19	23	-27	-97	-224
Balansomslutning, mkr	160	164	171	607	687
Resultat per aktie, kr	1,40	1,75	-2,16	-9,65	-43,00
Utdelning per aktie, kr	0	0	0	0	0
Eget kapital per aktie, kr	8,17	7,09	4,50	6,57	12,20
Kassaflöden från den löpande verksamheten, mkr	60	18	-60	-46	-231
Kassaflöde per aktie, kr	2,50	1,95	Neg	Neg	Neg
Rörelsemarginal, %	16,7	12,8	Neg	Neg	Neg
Avkastning på sysselsatt kapital, %	17,2	24,4	Neg	Neg	Neg
Avkastning på eget kapital, %	18,8	30,7	Neg	Neg	Neg
Avkastning på totalt kapital, %	27,9	20,9	Neg	Neg	Neg
Soliditet, %	69,9	57,0	32,8	13,7	9,5
Medelantal anställda, antal	187	200	209	239	242

Enligt IFRS 5 redovisades dotterbolaget SBC Mark AB (affärsområde Projektutveckling) som verksamhet till försäljning under räkenskapsåren 2008-2010

vilket innebär särredovisning i resultat- och balansräkningen. För övriga räkenskapsår avser redovisade värden den totala koncernen.



JONAS
Avgifts- och
hyresförvaltare,
Stockholm.

Verksamheten

Marknad

Marknaden för förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar kännetecknas av en långsiktigt stabil tillväxt som enligt Sveriges BostadsrättsCentrums beräkningar omsätter mer än 4 miljarder kronor årligen. 2012 hade SBC omkring 2 500 kunder spridda över hela Sverige, men med en koncentration i de tre storstadsområdena samt Mälardalen.

MARKNADEN FÖR FÖRVALTNINGSTJÄNSTER till bostadsrättsföreningar utgörs av landets 28 163 registrerade bostadsrättsföreningar varav de 22 634 aktiva föreningarna som äger sin fastighet är den faktiska marknaden. Mer än 60 procent av landets föreningar finns i storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö. Stockholm är den enskilt största marknaden med fler än 7 000 aktiva föreningar. SBC har kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Västerås och Sundsvall. Genom kontorens strategiska placering når SBC cirka 80 procent av landets bostadsrättsföreningar inom en radie om cirka 15 mil från respektive kontor. Majoriteten av SBCs tjänster kan levereras oberoende av ort. Marknadens tillväxt sker i huvudsak på två sätt; genom nyregistrerade bostadsrättsföreningar och genom en ökad benägenhet bland styrelserna i bostadsrättsföreningar att köpa förvaltningstjänster.

UNDER DE SENASTE 15 ÅREN har antalet bostadsrättsföreningar ökat med omkring 50 procent vilket innebär en årlig tillväxt på cirka 3 procent. År 2012 tillkom 630 bostadsrättsföreningar genom nyregistrering, en klar majoritet genom nyproduktion av bostadsrättslägenheter, en minskning med 18 procent jämfört med 2011. Minskningen beror till stor del på det allmänna konjunkturläget som inneburit att bostadsbyggandet sjunkit under 2012. Enligt Boverkets senaste prognos förväntas nedgången i nyproduktionen att fortsätta under 2013. Boverket spår att tillväxten i byggandet kan bli svagare än efter finanskrisen 2008/2009. Även utbildningstakten har avstannat. Jämfört med 2010 har antalet nyregistrerade bostadsrättsföreningar som tillkommit genom utbildning minskat från 473 till 161 föreningar. Sedan år 2007 har totalt cirka 5 700 bostadsrättsföreningar tillkommit genom utbildning. Likvidationer av bostadsrättsföreningar är sällsynt.

SBCs uppfattning är att efterfrågan på förvaltningstjänster ökar bland styrelserna i landets bostadsrättsföreningar. En stor anledning är de stora värden många föreningar hanterar idag i och med det

senaste decenniets kraftiga prisuppgång på bostadsrätter. Det gör att många styrelser vill knyta till sig kompetens genom konsulttjänster för förvaltning, juridik och projektledning. De senaste åren har också styrelsernas arbetsbelastning ökat som en effekt av ökade krav från föreningens medlemmar på ett bekymmersfritt boende i kombination med krav på högre tillgänglighet. En mer komplex lagstiftning med flera samverkande lagar ställer dessutom högre krav på styrelsens juridiska kompetens. Aktiviteten på andrahandsmarknaden påverkar också efterfrågan på förvaltningstjänster. Vid en hög aktivitet, det vill säga många köp och försäljningar av bostadsrätter, ökar den administrativa bördan på föreningens styrelse. Alla dessa faktorer utvecklar marknaden och ställer större krav på leverantörer av förvaltningstjänster. SBC ser en tydlig tendens i att föreningarna allt oftare konkurrensutsätter sin befintliga förvaltare. Professionella upphandlingar blir också allt vanligare bland bostadsrättsföreningarna.

Ytterligare faktorer som på övergripande nivå påverkar marknaden är det allmänna konjunkturläget, ränte- och kreditmarknaden, lagar och regelverk, den politiska agendan samt demografiska förändringar.

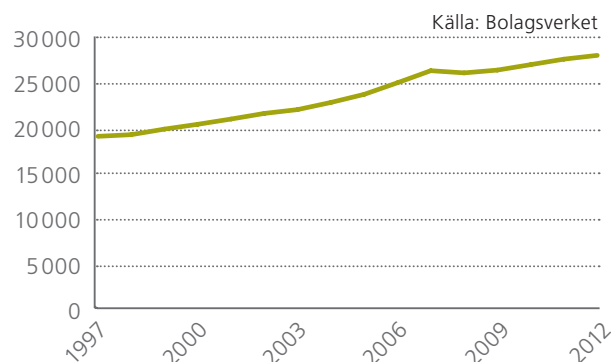
PÅ MARKNADEN finns tre aktörer i topp vad gäller varumärkeskännedom – SBC, Riksbyggen och HSB. Det utkristalliserade sig tydligt i varumärkesundersökningen SBC genomförde på regional nivå under 2012. Övriga aktörer ligger väsentligt efter i

varumärkeskännedom i kundgruppen. Under 2012 har medieexponeringen av SBC ökat betydligt genom att medarbetare i stor utsträckning agerat experter i olika bostadsrättsfrågor i media. Under 2013 är målsättningen att fortsatt öka kännedomen om SBCs varumärke bland annat genom ytterligare ökad exponering. ■

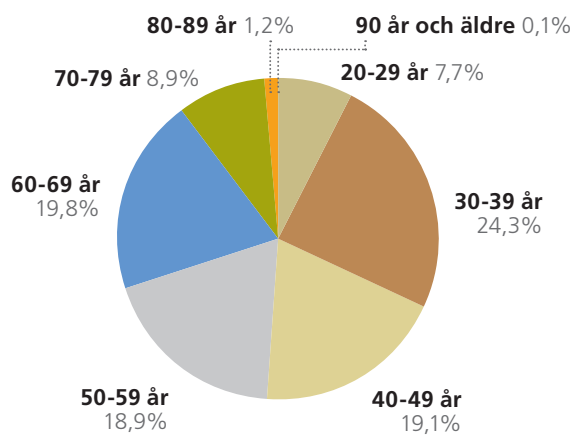
22 634

Bostadsrättsföreningar var aktiva, dvs. ägde sin fastighet, vid årets slut 2012.

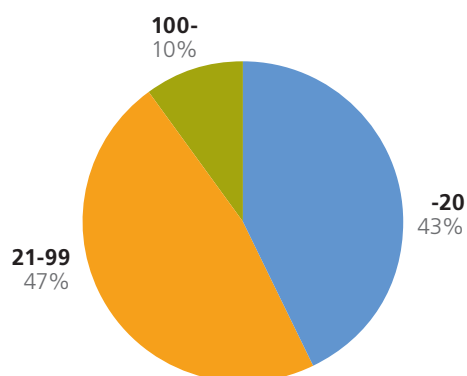
Antal bostadsrättsföreningar
1997–2012



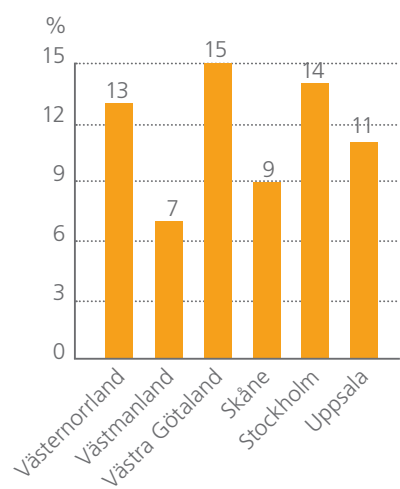
Åldersfördelning i bostadsrättsföreningars styrelse



Andel bostadsrättsföreningar fördelat på antal lägenheter



SBCs marknadsandelar i huvudregionerna



● Här finns SBCs kontor



Källa: SBC



RICKARD OCH SOPHIE
Fastighetsförvaltare,
Göteborg.

Vision, affärsidé, mål och strategi

Vision

"SBC är ledande inom bostadsrättsförvaltning."

Mål

Verksamhetsmålen och de finansiella målen beskriver vad SBC strävar efter och genomsyrar det dagliga arbetet. Uppfyllda mål skapar långsiktigt värde för SBCs kunder, aktieägare och medarbetare.

SBCs övergripande mål är att vara en ledande tjänsteleverantör till bostadsrättsföreningar.

SBCs finansiella mål syftar till att styra verksamheten för att säkerställa en långsiktig avkastning till aktieägarna. De finansiella målen fastslogs i oktober 2011 och innebär att:

- Rörelsemarginalen ska uppgå till minst 15 procent.
- SBC genom organisk lönsam tillväxt ska omsätta minst 300 mkr år 2015.

Affärsidé

"Vi skapar och förvaltar värden för bostadsrättsföreningar, bostadsrätts-havare och bosparare."

Strategi

Strategin beskriver SBCs arbetssätt för att nå både verksamhetsmålen och de finansiella målen. Strategin kan sammanfattas så här:

- SBCs kunder ska alltid uppleva att de tjänster SBC erbjuder är värdeskapande.
- SBC ska erbjuda bostadsrättsföreningar tjänster som svarar upp mot alla behov, allt från enstaka

enklare konsultuppdrag till mer komplexa helhetsuppdrag som omfattar ekonomisk och teknisk förvaltning, projektledning samt juridisk expertis.

- SBC ska alltid sträva efter att öka konkurrenskraften och stärka marknadspositionen genom att erbjuda kvalificerad sakkunskap inom alla tjänsteområden och säkerställa att dessa samverkar för att skapa värde för kunderna.
- SBC ska kontinuerligt sträva efter att överträffa kundernas förväntningar vad gäller tillgänglighet, tydlighet, proaktivitet samt erbjudande och leverans genom professionell service.
- SBC ska vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna känner en stolthet att arbeta.

Genom den övergripande strategi som fastställts har ett antal insatser genomförts under året för att stärka SBCs roll på marknaden som ledande leverantör av förvaltningstjänster för bostadsrättsföreningar och skapa värde för såväl kunder som ägare. Bland annat har följande insatser genomförts:

- Målgruppsanpassade och riktade erbjudanden inom teknik, ekonomi och juridik.
- Breddat tjänsteutbud, t ex lansering av Ekonomi light, för att möta kundernas efterfrågan.
- Standardiseringen av kundavtal som påbörjades 2011 har slutförts.
- Fortsatt utveckling av kundportalen Vår Brf.
- Genomfört projektet Framgångsrik Teknik.
- Stor mediaexponering av SBCs varumärke
- Träffat mängder av kunder och potentiella kunder som arrangör av Bostadsrättsmässan i Malmö respektive Göteborg.
- Erbjudit kunder och potentiella kunder att delta på Inspirationskvällar på samtliga SBCs kontor såväl vår som höst.
- Fortsatt fokus på bearbetning av större föreningar samt lokal marknadsbearbetning.
- Arbetat med ambassadörskap bland medarbetarna och fortsatt förankring av bolagets värdeord.
- Genomfört kund- samt medarbetarundersökningar. Resultatet från medarbetarundersökningen visar även i år en ökning av antalet medarbetare som känner stolthet över att arbeta på SBC. Årets kundundersökning visar det bästa Nöjd Kund-indexet någonsin.

300

miljoner kronor ska SBC, genom organisk tillväxt, omsätta år 2015 enligt de finansiella mål som fastslogs 2011.

Helhetsleverantören SBC

SBC är en helhetsleverantör av förvaltnings-tjänster för Bostadsrättsföreningar och erbjudandet till kunderna består av ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och projektledning samt juridiska tjänster.

SBC FOKUSERAR PÅ att vara en ledande aktör och en pålitlig samarbetspartner till bostadsrättsföreningar runt om i landet. SBC ska erbjuda ett brett utbud av bostadsrättstjänster, allt från enstaka konsultuppdrag till helhetskoncept med ekonomisk och teknisk förvaltning samt juridisk expertis paketerat på det sätt som efterfrågas av kunderna.

Det finns en stark koppling mellan de tre tjänsteområdena där nytan av tjänsterna tillsammans blir större och gör att kunderna får ett enklare styrelsearbete och ett bekymmersfritt boende för medlemmarna. Den ekonomiska förvaltningen fungerar alltid bäst när den får stöd av den tekniska och vice versa, och för att undvika och hantera oförutsedda händelser är den juridiska expertisen alltid av stor vikt.

Kärnan i de konsultativa tjänsterna är den höga kompetensen bland medarbetarna. SBC har en expertis och erfarenhet bland medarbetarna som få kan mäta sig med. Det gör att kunderna kan vara säkra på att alltid få den hjälp och det stöd de kan förvänta sig av en av landets ledande aktörer oavsett om det gäller föreningens ekonomi, fastighetens tekniska status eller juridiska frågeställningar. Alla SBCs medarbetare arbetar enligt kvalitetsledningssystemet som ska säkerställa att alla leveranser till kund håller högsta nivå.

Vår Brf är SBCs kundportal på webben. Att alltid ligga i framkant

när det gäller webblösningar för att underlätta styrelsearbetet är av största vikt för SBC. I Vår Brf pågår utvecklingen ständigt och genom att logga in på kundportalen kan en styrelse följa sin förening i realtid och till exempel kontera och attestera leverantörsfakturer då alla fakturer digitaliseras. Revisorn kan göra sin revision direkt genom kundportalen och styrelsen kan jämföra den egna föreningen med andra genom en rad olika nyckeltal. Andra funktioner i Vår Brf är bland annat ärendelogg teknik, styrelsens dagbok, budgetverktyg, objekts- och kontraktslistor, ekonomiöversikt, planerade förvaltarärenden och mycket annat.

Att vara tillgänglig för kunderna är också prioriterat för SBC. Med kontor på sex strategiska orter i Sverige finns SBC där kunderna finns. Tillsammans med en prisbelönt kundtjänst som har öppet vardagar 07-21 ska det som kund alltid vara enkelt att komma i kontakt med SBC. ■

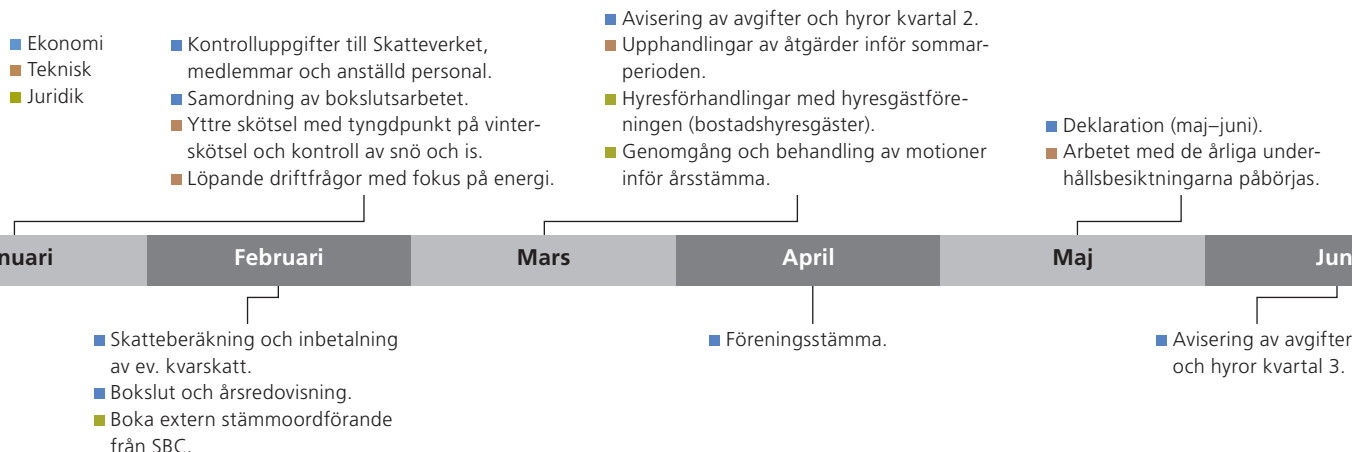
SBC Bospar

SBC BOSPAR är en sparform i samarbete med Handelsbanken och Bostadsrätterna där de cirka 15 000 aktivt sparande bospararna erbjuds förtur till nyproducerade bostadsrätter inom SBC Bo, ett av SBC och JM gemensamt bolag. Bospararna samlar sparpoäng genom sitt sparande i Handelsbankens Bosparfond eller på det räntebärande Bosparkontot. Tillsammans med kötiden avgör antalet bosparpoäng vem som får välja sin bostad först i de enskilda projekten.

Bospar är en sparform som ökar möjligheterna till att få förtur till sitt drömboende. Som bosparare blir man också medlem i Bostadsrätterna. ■

Året i en bostadsrättsförening

Exemplet visar ett vanligt kalenderår för en förening med årsstämma i april.





Juli

Augusti

September

Oktober

November

December

- Upphandling av sidoentreprenörer till föreningarna inför kommande år.
- Arbetet med de årliga underhållsbesiktningarna slutförs.
- Information till styrelserna inför budgetarbetet.
- Översyn av lokalhyresavtal.

- Avisering av avgifter och hyror kvartal 4.

- Budgetförslag.
- Uppsägning och omförhandling av lokalhyresavtal.
- Förberedelse hyresförhandlingar bostadshyresgäster.
- Förberedelser inför kommande vinterskötsel.

- Fastställande av budget för kommande år.

- Indexuppräknig.
- Avisering av avgifter och hyror kvartal 1.

Ekonomisk förvaltning

Ett komplett tjänsteutbud med hög servicegrad som utförs av några av landets främsta bostadsrättsekonomer. Så skulle man kunna beskriva SBCs erbjudande inom ekonomisk förvaltning. Att anlita SBC för den ekonomiska förvaltningen innebär ett bekymmersfritt styrelsearbete och en trygghet för föreningen.

UNDER ÅRET har erbjudandet inom ekonomisk förvaltning anpassats ytterligare för att passa alla landets bostadsrättsföreningar, stora som små. 2012 var ett år då alla bostadsrättsföreningar skulle deklarera sin fastighet, en tjänst som SBC givetvis erbjuder. Runt ett tusen kunder valde att ta hjälp av SBC med sin fastighetsdeklaration. Arbetet med standardiseringen av kundavtal som påbörjades 2011 har slutförts under året.

Vid årets slut hade SBC cirka 2 500 kunder i ekonomisk förvaltning. Det gör SBC till en av landets ledande leverantörer av ekonomiska förvaltningstjänster för bostadsrättsföreningar. Erbjudandet bygger på att det ska vara enkelt att vara kund hos SBC i alla avseenden – enkelt att vara styrelse och enkelt att vara boende. Som styrelseledamot i en av SBC förvaltat förening har man friheten att kunna utföra stora delar av styrelsearbetet när man själv har tid med god kontroll över den egna föreningens ekonomi och med SBCs breda specialistkunskap nära till hands. Kompetensen hos medarbetarna är centralt i SBCs verksamhet. Varje kund har ett dedikerat team som tillsammans hanterar föreningens ekonomi och finns till för kunden med sina respektive expertkunskaper.

1700

leverantörsfakturer skannas in varje dag på Ekonomiservice i Sundsvall.

EKONOMISERVICE

Enheten Ekonomiservice har landets bredaste kompetens kring redovisning för bostadsrättsföreningar. En redovisningsekonom på Ekonomiservice ingår i kundens konsultteam. Redovisningsekonomen arbetar enligt givna processer och rutiner som säkerställer att gällande lagstiftning och god redovisningssed uppfylls. Ekonomiservice hanterar kundernas löpande redovisning som bokföring, momsredovisning, budget, bokslut och årsredovisning samt deklaration. Utöver det hanteras löne- och arvodesutbetalningar för bostadsrättsföreningarnas personal och förtroendevalda.

AVGIFTER OCH HYROR

Avgiftsförvaltaren hanterar bostadsrättsföreningens avisering av avgifter och hyror, lägenhetsförteckning samt parkeringsplatser och är en del i kundens team hos SBC. I kravhanteringsärenden samarbetar avgiftsförvaltaren med SBCs jurister för en korrekt kravhantering.

BOSTADSRÄTTSKONSULTER

Bostadsrättskonsulterna finns på alla SBCs kontor och utför på uppdrag fördjupande analyser av föreningens ekonomi, agerar bollplank för styrelsen och ger kunden stöd i behovsanalysen av tilläggstjänster kopplade till föreningens ekonomiska status.

VÅR BRF

Tillsammans med kompetensen hos medarbetarna utgör kundportalen Vår Brf en central del i den ekonomiska förvaltningen. SBC jobbar ständigt med att utveckla kundportalen för att erbjuda kunderna den mest moderna och effektiva webblösningen på marknaden.

I Vår Brf sköter styrelsen stora delar av den dagliga administrationen av föreningens ekonomi som t ex att kontera och attestera fakturor, få en uppdaterad översikt av föreningens ekonomi i realtid och se objekts- och kontraktslistor. Vår Brf är individuellt anpassad för alla föreningens medlemmar beroende på vilken roll medlemmen har. ■



Exempel på tjänster inom ramen för SBCs ekonomiska förvaltning

- Hyres- och avgiftsadministration
- Skatter och moms
- Löner och arvoden
- Bokslut
- Kravhantering
- Deklarationer
- Lägenhetsöverlåtelse
- Lån och placeringar
- Pantnoteringar
- Likviditet och budget
- Fakturahantering på webben
- Ekonomisk konsultation
- Ekonomisk översikt i realtid
- Mätdata

A close-up portrait of Marie Nilsson, a woman with long brown hair and blue eyes, smiling and looking slightly to the right. She is wearing a light pink jacket and a small pearl earring. The background is blurred, showing what appears to be an indoor setting with large windows.

4 frågor

Marie Nilsson

Avgiftsförvaltare, Göteborg

Vad kan din avdelning hjälpa kunderna med?

– Vi kan till exempel säkerställa att handlingarna blir kompletta när en förening ska överlåta en lägenhet eller lokal till en ny medlem eller hyresgäst. Som ansvarig för föreningarnas lägenhetsförteckning har jag hand om administrationen när lägenheter säljs eller pantsätts, samt aviseringen av månadsavgifter och hyror.

Hur ser din kontakt med kunderna ut?

– Jag har mycket kontakt med kunderna, främst via telefon och e-post. Det är främst boende och föreningars styrelser som hör av sig om till exempel överlåtelser, men även banker om pantsättningar och mäklare om försäljningar. Det är en utmaning att alltid hjälpa dem på bästa sätt, och genom det arbetet så lär jag mig själv nya saker hela tiden.

Varför bör en förening vara kund hos SBC?

– För att vi har en stor och bred erfarenhet inom bostadsrätt, och är bra

på alla områden. En annan fördel är vår kundportal där föreningarnas styrelsemedlemmar själva kan gå in och se lägenhetsuppgifter och aktuell information om föreningens ekonomi.



Mina egna kunskaper fördjupas genom alla intressanta frågeställningar jag arbetar med.

Vad är det bästa med ditt jobb?

– De varierande arbetsuppgifterna, kontakten med olika människor och de trevliga kollegorna. Och så fördjupas mina egna kunskaper genom alla intressanta frågeställningar jag arbetar med. ■

Teknisk förvaltning

Fastigheten är föreningens största tillgång och en väl underhållen fastighet är en förutsättning för en långsiktigt stabil ekonomi i en bostadsrättsförening. SBC hjälper föreningen att förvalta och utveckla fastigheten genom tekniska förvaltare och projektledare. Ett enkelt sätt för styrelsen att spara såväl tid som pengar.

SBCs TEKNISKA FÖRVALTNING kännetecknas av ett stort engagemang och hög kompetens med målsättningen att driva utvecklingen av marknaden. Installationer i fastigheter, nya material och arbetsmetoder utvecklas kontinuerligt. Därför satsar SBC både på att ta del av utvecklingen men även att vara med och driva den. Under året har SBC satsat på att addera mervärde i leveranserna, utveckla processer samt framhålla och förtydliga kundnyttan inom det tekniska området. Kombinationen teknisk förvaltare med hög kompetens, som ständigt utvecklas, och viljan att alltid skapa kundnytta innebär en trygg tillgång för en bostadsrättsförening. Kunden kan alltid följa den tekniska förvaltarens arbete i realtid direkt i kundportalen Vår Brf.

FÖRVALTNING AV FASTIGHETEN

SBCs tekniska förvaltare har en bred teknisk kompetens och ser till att fastigheten och dess installationer fungerar som de ska både idag och imorgon. Genom en årlig besiktning definieras det kommande årets underhållsbehov som ligger till grund för föreningens budget som, i samråd med styrelsen, upprättas av SBCs Ekonomiska förvaltning. Eftersom fastigheten är föreningens största tillgång är dess underhåll, både i ett kort och långt perspektiv, av största vikt. SBCs ekonomer och tekniker har i budgetprocessen en nära dialog men har även i övrigt en löpande dialog. På så sätt skapas en helhet som säkerställer att föreningens ekonomi och fastighet alltid går hand i hand.

20
års kommande underhåll. Det ska en underhållsplan minst täcka enligt SBC.

FASTIGHETSSKÖTSEL

SBC har valt att leverera sina skötseltjänster med samarbetspartners. Det innebär att varje kund får den specifika resurs och kompetens som bedöms kunna utföra den optimala skötselleveransen. För de kunder som köper fastighetsskötsel av SBC erbjuds också felanmälan genom SBCs kundtjänst.

PROJEKTLEDNING OMBYGGNAD

SBCs projektledare har spetskompetens inom bygg, el, ventilation, värme, styr- och regler, för hissar och energioptimering. Som samarbetspartner till bostadsrättsföreningen är projektledaren van att vara det stöd som föreningen behöver – med allt från totalåtagande med upprättande av rambeskrivning, kontraktsskrivning och byggledning under genomförande – till enskilda delar i ombyggnadsprocessen. I vissa typer av uppdrag, exempelvis inredning av vindar eller ombyggnad av lokaler, samarbetar alltid projektledaren med en jurist, för att de juridiska aspekterna ska beaktas och med en ekonom om hur projektet kan finansieras.

ENERGICENTER

SBCs Energicenter är experter på energisparande åtgärder för fastigheter. Beroende på en rad parametrar tar SBC fram förslag på vilka åtgärder som kan vara aktuella för optimering av driftsekonomi ur ett energiperspektiv.

UNDERHÅLLSPLAN

Underhållsplanen är en förenings främsta verktyg för att långsiktigt säkerställa att fastigheten underhålls på avsett sätt och att dess värde behålls eller ökar. I en underhållsplan beskrivs fastighetens nuvarande status samt vilka åtgärder som ska genomföras inom en given tidsperiod, oftast 20–30 år. Underhållsplanen ska kopplas till en flerårsbudget för bästa effekt, ett tydligt exempel på hur SBCs olika tjänstområden samarbetar för maximal nytta för kunden. ■

Exempel på tjänster inom Teknisk förvaltning

Förvaltarfunktionen

- Underhållsplan
- Besiktningar
- Kvalitetssäkring av fastighetsskötsel
- Driftövervakning
- Upphandlingar
- Beställning av felavhjälpande underhåll

- Digital ritningshantering
- Analys av felstatistik
- Bevakning av bidragsmöjligheter
- Medverkan i budgetarbete
- Fakturahantering
- Skadereglering

Fastighetsskötsel

- Löpande tillsyn och skötsel av fastighet och installationer
- Avläsningar
- Felavhjälpande underhåll
- Städning
- Skötsel av yttre miljö
- Jour
- Skötselplaner
- Felanmälan

Projektledning ombyggnad

- Tekniska utredningar
- Projekt- och byggledning
- Obligatorisk ventilationskontroll
- Uppföljning av energideklarationer och energioptimering
- Miljöinventering

A man with light brown hair and a slight smile is sitting on a large, colorful block. The block is divided into three sections: green on the left, blue in the middle, and tan on the right. The number '4' is printed in a large, orange, stylized font on the green section, and the word 'frågor' is written in a smaller, orange, sans-serif font below it. The man is wearing a dark grey V-neck sweater over a white collared shirt and grey trousers. He is looking directly at the camera.

4 frågor

Robin Jansson

Fastighetsförvaltare, Uppsala

Hur ser en dag på jobbet ut för dig?

– Den kan börja med att jag har expeditionstid hos en förening, där jag tar emot frågor och funderingar från de boende. Det kan vara allt från nycklar och avifrågor till ansökningar om renoveringar. Efter lunch åker jag ofta ut till någon förening för att hjälpa till med besiktningar eller underhållsplaner.

Vilka är de största utmaningarna i ditt jobb?

– Att försöka hjälpa alla som behöver det. Det gäller att vara flexibel och prestigelös och lösa problemen så snabbt och smidigt som möjligt. Tekniken och juridiken går ofta hand i hand, så det är perfekt att vi jobbar så nära juristerna.

Vilka är de stora fördelarna för en förening som anlitar SBC?

– Att vi kan erbjuda en helhet. Vi har teknik, juridik och ekonomi – och är riktigt vassa inom alla områdena. Inom just teknisk förvaltning fixar vi allt från underhållsplaner och årlig statusbesiktning till kontakter med myndigheter. En stor fördel för en

bostadsrättsförening är att vi ger dem en objektiv bild av deras fastighet, vilket kan underlätta när det finns olika åsikter inom styrelsen.

Vad tror du om SBCs potential som bolag?

– Jag tror vi kommer att växa för varje



Inom förvaltning fixar vi allt från underhållsplaner och årlig statusbesiktning till kontakter med myndigheter.

år som går. Vi känns modernare än våra konkurrenter. Ta bara en titt på kundportalen "Vår Brf", som samlar allt som rör föreningen på ett och samma ställe. ■

Juridiska tjänster

SBCs jurister är alla experter på bostadsrättsjuridik och den samlade kompetensen är ledande i landet. SBCs juridiska expertis tillför inte bara kunskap utan är även en trygghet för kunden. Tjänsterna inom juridiken är nära sammankopplade med tjänsteområdena ekonomisk och teknisk förvaltning.

MÅNGA AV DE JURIDISKA ÄRENDEN som kommer in till SBC initieras av föreningarna men juristen bedriver också ett proaktivt arbete. Då det visat sig att många av SBCs kunders stadgar varit föråldrade genomförde SBC under 2012 riktade insatser gentemot dessa föreningar i syfte att uppdatera stadgarna för att bättre överensstämja med dagens behov och gällande lagstiftning. Ett annat område där de juridiska experterna varit aktiva under 2012 är hyresförhandlingar för hyreslägenheter respektive lokaler. Hyror är, utöver

årsavgifterna en viktig inkomstkälla för många föreningar och stora ekonomiska värden står på spel samtidigt som processen är komplex och omgärdad av strikta regelverk.

Kunder hos SBC får automatiskt tillgång till Sveriges största samlade expertis inom bostadsrättsjuridik som inte jobbar med andra typer av fastighetsägare än bostadsrättsföreningar. Fastighets- och föreningsrätt är två områden där SBCs medarbetare har spetskompetens och som innehåller frågeställningar som de över tiotusen styrelseledamöterna bland SBCs kunder ställs inför årligen. Styrelsearbetet i en bostadsrättsförening innebär hantering av stora värden med starka individuella intressen. Därför är det av största vikt att som styrelse alltid agera enligt de lagar och föreskrifter som finns för bostadsrättsföreningar och fastighetsägare. Genom att det mesta av den information som juristen behöver i samband med ärenden redan finns i SBCs system, för de som är helkunder, belastas inte styrelsen mer än nödvändigt med att ta fram de uppgifter som behövs för att handlägga ett ärende. Samarbetet med övriga tjänsteområden är centralt och en viktig del i SBCs roll som helhetsleverantör av tjänster till bostadsrättsföreningar.

4 000

kravbrev skickade SBC ut till medlemmar för kundernas räkning.



JURIDIK OCH TEKNIK

Teknisk förvaltning är ett tjänsteområde där juridiken ofta är av stor vikt. Vid bland annat vindsombyggnader är juridiken vid sidan om en professionell projektledning en av de viktigaste bitarna för ett lyckat projekt då till exempel andelstal ska omräknas samt upplåtelse- och entreprenadavtal ska skrivas. Juristen och den tekniska förvaltaren samarbetar för att ge stöd till kunden då en medlem inte följer föreningens uppsatta regelverk kring t ex störningar och otillåtna förändringar i den egna bostaden.

JURIDIK OCH EKONOMI

Juridik och ekonomisk förvaltning är nära sammankopplat i många avseenden. Vid exempelvis hyresförhandlingar för såväl hyresbostäder som lokaler kan SBCs jurister agera ombud i hyresförhandlingarna i hyresnämnden så att allt går korrekt till och föreningen kan erhålla en ökning av hyran i enlighet med gällande villkor. Ett annat exempel är kravhantering av obetalda avgifter och hyror då en jurist bistår föreningen för att få in de uteblivna intäkterna. ■

Exempel på juridiska tjänster

- Föreningsbildning
- Förhandlingar i hyresnämnd och domstol
- Upprättande av avtal
- Hyresförhandlingar
- Likvidationer/friköp
- Ekonomiska planer
- Stadgefrågor
- Vattenskador och försäkringsärenden
- Entreprenadtjänster
- Ombildningar
- Hyresrättsliga frågor
- Störningsärenden



4 frågor

Monika Jukic

Jurist, Göteborg

Vad gör du på SBC?

– Jag ger juridiskt stöd till styrelser i bostadsföreningar. De ställs inför många juridiska frågeställningar och kan då behöva stöd och expertis. Jag hjälper exempelvis till med att skriva olika typer av avtal, rättsutredningar, uppsägningar och företräder också föreningar i domstol och hyresnämnd.

Vilka är dina största utmaningar i arbetet?

– Att försöka infria de förväntningar som finns hos uppdragsgivaren. Som jurist blir ens roll ofta att hjälpa föreningen när något går snett. Min erfarenhet är att när föreningarna själva försöker göra allt kan det ibland uppstå onödiga tvister med höga kostnader som följd. Därför är det viktigt att föreningarna i större utsträckning försöker anlita oss i förebyggande syfte.

Hur ser du på dina utvecklingsmöjligheter?

– Framförallt känner jag ansvar för att

ständigt utveckla den juridiska avdelningen, och då växer jag samtidigt i min egen roll.

Vad är det bästa med att arbeta på SBC?

– Variationen. Den ena dagen är inte den andra lik. Men också att det finns



Framförallt känner jag ansvar för att ständigt utveckla den juridiska avdelningen.

en frihet i arbetsuppgifterna. Det är inte pekpinnar utan företaget har förtroende för sina anställda. Det kan låta som en klyscha, men vi har verkligen frihet under ansvar. ■

Medarbetare

Att vara en attraktiv och konkurrenskraftig arbetsgivare är viktigt för affären. Att nöjda medarbetare också ger nöjda kunder är något som SBC lägger stor vikt vid i verksamheten.

UNDER 2012 har SBC fortsatt att arbeta aktivt med de värdeord som SBCs medarbetare tog fram under 2010. Fokus har legat på att föra över innebörden av värdeorden till ett ambassadörskap bland medarbetarna som representanter för SBC. Under två dagar i september samlades alla medarbetare. Syftet med konferensen, som hölls i Uppsala, var att ytterligare stärka engagemanget och öka förståelsen och därmed nyttan med just ambassadörskap bland medarbetarna.

Under 2013 kommer SBC att fortsätta att arbeta med affärsmannaskap, ambassadörskap och engagemang för att stärka bilden av SBC som leverantör av professionell service och kvalificerad sakkunskap till bostadsrättsföreningar.

MEDARBETARE

SBC vet att kundnöjdheten direkt påverkas av att medarbetarna är engagerade och trivs på arbetet. Likaså betyder nöjda kunder en större trivsel på arbetet. SBC följer upp de interna processerna bland annat genom den årliga medarbetarundersökning där syftet med NMI (Nöjd Medarbetar Index) är att identifiera och eliminera hinder för ett bra och lönsamt arbetsklimat. SBC hade 2012 ett index på 92 som kan jämföras med benchmark som är 85 och indexnivåerna för 2011 och 2010 som var 91 respektive 80. Även Nöjd kund-indexet för 2012 har ökat jämfört med föregående år. SBCs analys är att de insatser som gjorts på medarbetarsidan i kombination med

ett starkt kundfokus under de senaste åren är det resultat som nu också visar sig i mätningarna. En målsättning under 2012 var att öka antalet interna ambassadörer och därmed att ytterligare öka vårt engagemang. Engagemanget följs upp och resultatet visar att SBC även här ligger klart över benchmark. Utifrån medarbetarnas skattning upplevs SBC som en attraktiv arbetsgivare och trenden är starkt positiv. SBC kan konstatera att bolagets systematiska sätt att arbeta för fler nöjda medarbetare har gett resultat och att de målsättningar som sattes för 2012 infriades. En viktig del i efterarbetet från medarbetarundersökningen är att följa upp samtliga resultat på både medarbetar- och chefsnivå, något som SBC arbetar aktivt med för att förbättra resultatet kommande år. Alla nya medarbetare genomgår en introduktionsutbildning i "SBC-kulturen", affärsmannaskap och en fördjupning i bostadsrättskunskap.

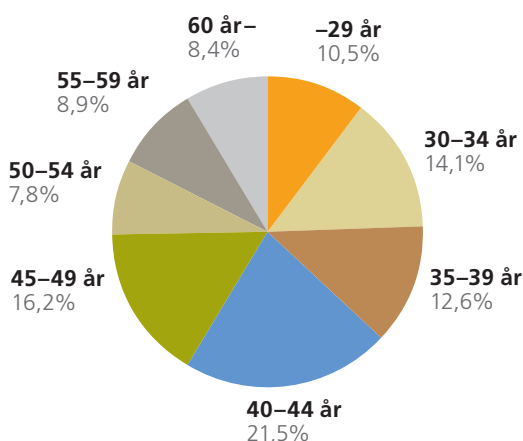
LEDARSKAP

Inom SBC mäter och följer vi det kommunikativa ledarskapet bland företagets chefer. Det kommunikativa ledarskapet kan beskrivas som ett verktyg för att utveckla både det egna ledarskapet och gruppen av medarbetare, bland annat genom konkreta handlingsplaner i syfte att stärka affärsnyttan. Medarbetarundersökningen 2012 visar en positiv utveckling av ledarskapet där SBC ligger över benchmark.

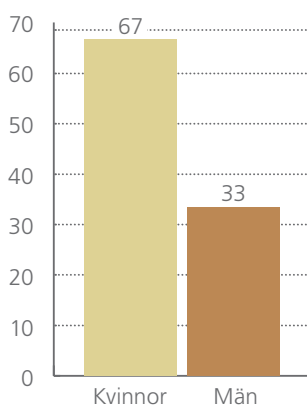
EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Sjukvårdsförsäkring, friskvårdsbidrag, balansprofiler, vidareutbildning och ett generöst årsarbetstidsavtal är några av de förmåner SBC erbjuder som arbetsgivare. Att vara en attraktiv arbetsgivare är viktigt för SBC för att kunna rekrytera och bibehålla hög kompetens. Att erbjuda attraktiva förmåner är centralt för att medarbetarna ska må bra och ha de rätta förutsättningarna att ha en bra balans mellan arbetsliv och fritid. ■

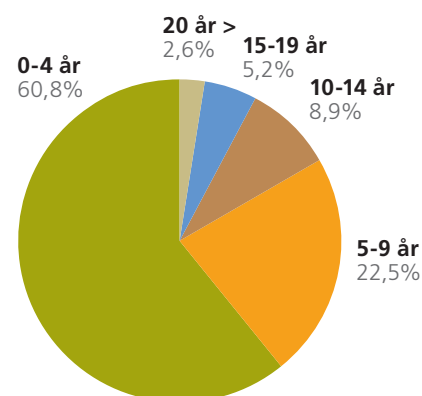
Åldersfördelning



Könsfördelning (i procent)

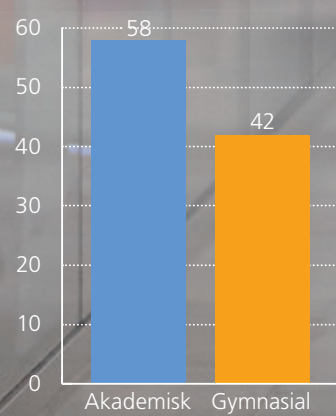


Anställningstid



GERD
Konsultchef,
Göteborg

Utbildningsnivå (i procent)



Hållbarhet

SBC är ett av Sveriges ledande företag inom bostadsrättsförvaltning. Genom att bedriva ett aktivt hållbarhetsarbete ska SBC ta ansvar för en långsiktig hållbar utveckling ekonomiskt, miljömässigt och socialt för intressentgrupperna: kunder, medarbetare, ägare, leverantörer och omvärld.

SBCs AFFÄRSIDÉ är att skapa och förvalta värden för bostadsrättsföreningar, bostadsrättshavare och boparare. Genom sina tjänster vill SBC bidra till ett effektivt styrelsearbete och ett bekymmersfritt boende. Tack vare en helhetssyn kan SBC bidra till en långsiktig hållbar ekonomi, en minskad energiförbrukning och minskad miljöpåverkan. Det övergripande hållbarhetsarbetet regleras i bolagets etiska riktlinjer som fungerar som stöd för alla medarbetare i det dagliga arbetet. Syftet med riktlinjerna är att ge vägledning i hur alla medarbetare inom SBC ska förhålla sig mot kunder, leverantörer, kollegor och andra affärskontakter för att tydliggöra SBCs varumärke.

SBC verkar medvetet för en bättre miljö. SBC arbetar för att:

- Öka kunskapen och höja medvetandet kring miljöfrågor hos alla medarbetare.
- Påverka, ställa krav på och samarbeta med andra företag, leverantörer, myndigheter och organisationer.
- Se miljöförbättrande åtgärder som investeringar.

- Förebygga föroreningar i luft, mark och vatten genom att beakta miljöpåverkan av det vi gör.
- Ständigt sträva efter att utnyttja våra resurser inom företaget på rätt sätt.

ENERGIANVÄNDNING OCH UPPVÄRMNING är det kanske tydligaste exemplet på hur SBC bistår kunderna mot en långsiktig hållbar utveckling. SBCs experter kan hjälpa bostadsrättsföreningarna att välja mer moderna och effektiva lösningar, samt se till att den investeringen kan genomföras på bästa sätt ekonomiskt. På så sätt kan bostadsrättsföreningen minska både sin miljöpåverkan och sina kostnader. SBCs Energicenter bistår kunderna med analys- och utredningsarbete i hur den enskilda föreningen kan minska sitt klimatavtryck med enkla medel och större medvetenhet bland de boende. SBC ger kunderna stöd för en långsiktig hållbar ekonomi och att följa de lagar och regelverk som finns för bostadsrättsföreningar.

Resor i tjänsten är en del av SBCs miljöpåverkan. SBC eftersträvar att alltid använda det mest miljövänliga alternativet. Ett exempel är den bilpool med miljöklassade bilar som SBC anslutit sig till för bilresor i tjänsten.

SBCs huvudkontor i Stockholm och kontoret i Göteborg finns i miljöklassade byggnader.

För ett konsultföretag som SBC är medarbetarnas trivsel och möjligheter till kompetensutveckling avgörande för en framgångsrik verksamhet. Från 2011 till 2012 ökade företagets index för nöjda medarbetare återigen. Under 2012 har SBC fortsatt arbetet med kommunikativt ledarskap och förankring av företagets värdeord samt att aktivt arbeta med ambassadörskap bland medarbetarna. ■

SBCs intressentgruppen

Omvärld

SBC ska arbeta aktivt för en hållbar omvärld och minskad miljöpåverkan genom ansvarsfullt företagande.

Kunder

SBC ska erbjuda kunderna ett brett utbud av tjänster för minskad miljöpåverkan och en långsiktig hållbar ekonomi utifrån de lagar och regler som finns för bostadsrättsföreningar.

Medarbetare

SBC ska ha engagerade och stolta medarbetare som trivs på arbetet och mår bra.



Leverantörer

SBCs leverantörer och samarbetspartners ska utvärderas och väljas utifrån affärsmässighet, miljöarbete och socialt ansvarstagande.

Ägare

Genom ett långsiktigt och ansvarsfullt företagande ska SBC skapa värde för investerarna.



JOAKIM
Projektledare,
Stockholm

SBC-aktien

SBC noterades 2006 på Aktietorget och är sedan den 2 november 2007 noterat på NGM Equity. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av verksamhetsåret den 31 december 2012 till 13,7 mkr fördelat på 13 727 950 aktier med ett kvotvärde om 1 krona med lika rösträtt och lika rätt till utdelning.

KURsutVECKLING OCH OMSÄTTNING

Vid verksamhetsårets utgång var börskursen 23:50 kronor per aktie jämfört med 15:00 kronor per aktie vid ingången av 2012, en uppgång motsvarande 56,7 procent under året. Börskursen vid utgången av året motsvarar ett sammanlagt börsvärde på 322,6 (205,9) mkr. Den högsta betalkursen under verksamhetsåret noterades den 26 september 2012 och var 23:70 kronor. Den lägsta betalkursen var 14:60 kronor och noterades den 2 och 3 januari 2012. Under verksamhetsåret omsattes 843 426 SBC-aktier på NGM Equity till ett totalt värde av 18,1 mkr. Omsättningshastigheten uppgick till 6,1 procent av antalet utestående aktier. Remium är likviditetsgarant för SBCs aktie i syfte att minska prisskillnaden mellan köp och säljkurs och att öka aktiens likviditet. Målsättningen är en lägre investeringskostnad och minskad risk för investerare i handel med aktien.

AKTIEÄGARE

Per den 31 december 2012 uppgick antalet aktieägare till 1 704 (1 751). De tio största aktieägarnas innehav utgjorde 90,9 (88,0) procent av aktiekapitalet. Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening är största ägare med 6 182 766 aktier, motsvarande en ägarandel på 45,0 procent. Näst största ägare är AB Apriori och bolag under samma kontroll med en ägarandel om 22,7 procent. Det svenska aktieägandet uppgick till 98,8 (98,9) procent och det utländska aktieägandet till 1,2 (1,1) procent.

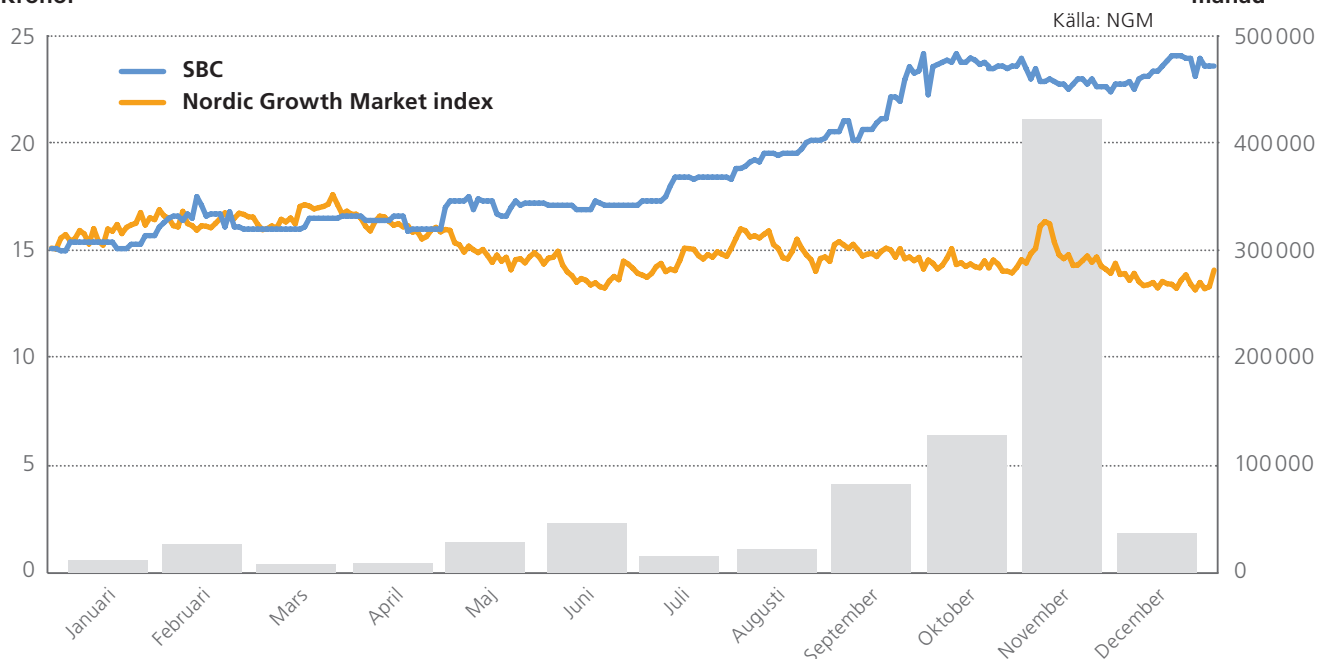
UTDELNING

Vid årsstämman den 14 april 2011 fattades beslut om en minskning av bolagets aktiekapital för täckande av förlust samt nedsättning av reservfonden. Efter nedsättning av aktiekapital krävs dispens från Bolagsverket för att utdelning ska kunna lämnas under den närmaste treårsperioden fram till maj 2014. Mot bakgrund av att eget kapital fortfarande till stor del består av skattefordran samt att eventuella företagsförvärv till betydande del bör egenfinansieras har styrelsen inte sökt dispens från utdelningsförbudet. Styrelsen noterar därför att någon utdelning inte kan lämnas för 2012. Inte heller för 2011 lämnades någon utdelning. I anslutning till att det tre-åriga utdelningsförbudet gått ut kommer uppdaterad utdelningspolicy att presenteras. ■

Kursutveckling under 2012 (stängningskurs)

Kronor

Antal omsatta aktier per månad



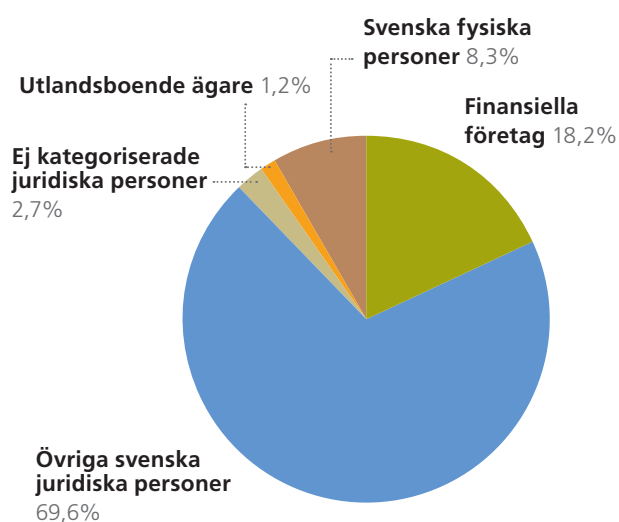
Aktiekapitalets utveckling

År	Transaktion	Ändring av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital, kr	Nominellt belopp/kvotvärde, kr
1999	Ingående balans	250 000	25 000 000	250 000	25 000 000	100
2005	Split	2 250 000	0	2 500 000	25 000 000	10
2005	Fondemission	200 000	2 000 000	2 700 000	27 000 000	10
2005	Nyemission	2 500 000	25 000 000	5 200 000	52 000 000	10
2009	Nyemission	7 280 000	72 800 000	12 480 000	124 800 000	10
2011	Nedsättning av aktiekapital	0	-112 320 000	12 480 000	12 480 000	1
2011	Nyemission	1 247 950	1 247 950	13 727 950	13 727 950	1

Aktieinnehav fördelat på storleksklasser per 31 december 2012

Storleksklasser	Antal aktieägare	Antal aktier	Andel, %
1-500	1 230	275 574	2,0%
501-1 000	246	198 700	1,5%
1 001-2 000	118	166 472	1,2%
2 001-5 000	66	212 121	1,6%
5 001-10 000	20	138 156	1,0%
10 001-20 000	9	132 539	1,0%
20 001-50 000	5	198 226	1,4%
50 001-100 000	1	58 402	0,4%
100 001-500 000	5	1 432 333	10,4%
500 001-1 000 000	1	634 011	4,6%
1 000 001-5 000 000	2	4 098 650	29,9%
5 000 001-10 000 000	1	6 182 766	45,0%
Totalt	1 704	13 727 950	100,0%

Ägarkategorier



Tio största aktieägarna per 31 december 2012

Aktieägare 2012-12-31	Antal aktier	Andel, %
Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening	6 182 766	45,0%
AB Apriori och bolag under samma kontroll	3 117 369	22,7%
Didner & Gerge Småbolagsfond	1 347 950	9,8%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	634 011	4,6%
Capital Cube AB och personer under samma kontroll	472 462	3,4%
Försäkringsbolaget Avanza Pension	300 428	2,2%
Robur Försäkring	200 000	1,5%
JP Morgan Luxembourg	126 000	0,9%
Thord Wilkne	58 402	0,4%
Fritz Magaard	48 240	0,4%
Övriga aktieägare	1 240 322	9,1%
Totalt	13 727 950	100,0%

A full-page photograph of a middle-aged man with light brown hair, smiling at the camera. He is wearing a red V-neck sweater with a grey horizontal stripe across the chest, over a light blue collared shirt. He has his hands on his hips. The background is a modern office with large windows and blurred interior elements.

ANDERS
Verksamhetsansvarig Teknisk förvaltning
Stockholm

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ), org nr 556576-7299, (SBC) är en av de ledande aktörerna på den svenska marknaden som erbjuder tjänster till bostadsrättsföreningar. Förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar omfattar olika tjänster såsom Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning och projektledning samt Juridiska tjänster. Bolagets affärsidé är att "skapa och förvalta värden för bostadsrättsföreningar, bostadsrättshavare och bostadsparare". SBC har arbetat med bostadsrätt sedan 1921. Efter att ha drivits som en ekonomisk förening i många år bolagiserades affärsverksamheten år 2000. Därefter genomfördes 2005 en nyemission som vidgade ägarkretsen inför bolagets notering på marknadsplatsen Aktietorget i februari 2006. SBC är sedan november 2007 börsnoterat på NGM Equity. SBC har cirka 200 anställda fördelade på sex kontor runtom i Sverige.

MARKNAD

Tillväxten i marknaden för förvaltningstjänster påverkas framförallt av tillkomsten av nya bostadsrättsföreningar genom nybyggnation eller ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, men också av aktiviteten i och prisutvecklingen på befintliga bostadsrätter. Andra faktorer som har betydelse för marknadens utveckling är det allmänna konjunkturläget, ränte- och kreditmarknaden, den politiska agendan samt demografiska förändringar. Efterfrågan på tjänster till bostadsrättsföreningar påverkas av att bostadsrätten är en komplex juridisk boendeform och därmed en administrativ belastning på föreningarnas styrelser.

Under 2012 har konjunkturläget försvagats och enligt Konjunkturinstitutet förväntas läget vara svagt även under 2013 med fortsatt låg tillväxt och stigande arbetslöshet. Nyproduktionen av bostadsrätter, vilken långsiktigt ökar marknaden för förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar, minskade med ca 18 procent under 2012 enligt Boverkets senaste indikatorer från november 2012. För 2013 uppskattar Boverket att en fortsatt nedgång i bostadsbyggandet är sannolik. På marknaden för förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar kan det innebära minskad nyproduktion av bostadsrätter samt att antalet transaktioner på andrahandsmarknaden minskar från de senaste årens höga nivåer.

SBC bedömer sammantaget att den långsiktiga efterfrågan på tjänster till bostadsrättsföreningar är fortsatt stabil.

VIKTIGA HÄNDELSER 2012, RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Från och med 2012 redovisas verksamheten som ett segment. Det tidigare segmentet övrig verksamhets omfattning är av ringa betydelse för koncernen som helhet.

Det arbete som inleddes under 2011 i syfte att säkerställa att alla kunder har samma avtalsstruktur, för att öka tydligheten mot

kund och samtidigt effektivisera administrationen, är genomförd. Den nya avtalsstrukturen gäller fullt ut från 2013.

I februari driftsattes ett nytt webbaserat fastighetssystem. Den första aviseringen av hyror och avgifter genomfördes i mars. Bytet har gått enligt plan och med få störningar.

Under 2012 har arbetet med att nå substantiell lönsam tillväxt även inom verksamhetsområde Teknik genom projektet "Framgångsrik Teknik" pågått. Bedömningen är att det finns en stor potential vad gäller lönsamt tillväxt inom teknikområdet och att det tillför ett värde för kunden att ha såväl den ekonomiska som den tekniska förvaltningen hos SBC.

SBC upplyste i årsredovisningen för 2011 om att det fanns kvarvarande åtaganden från överlåtelsen av projektutvecklingsverksamheten som innebar risker och möjligheter. Slutförandet av avvecklingen bestod i huvudsak av att fullfölja gjorda åtaganden gentemot Skanska och JM. Åtagandena innefattade bland annat garantier som SBC lämnat vilka är beroende av framtida detaljplaner och prisutvecklingen på bostadsrätter och mark. Avtalen löper fram till och med utgången av 2015. Vid ett ogynnsamt utfall av dessa faktorer skulle kostnader kunna tillkomma med upp till 20 mkr under avtalsperioden. I andra kvartalet 2012 avsattes 9 mkr för dessa kostnader. SBC har under fjärde kvartalet reglerat åtagandena. Uppgörelserna innebar en tillkommande kostnad i fjärde kvartalet på ca 1 mkr. Koncernens kassa belastades med 16 mkr, resterande medel togs från tidigare avsatta spärrmedel. 9 mkr kommer att belasta kassan första kvartalet 2013. Koncernens avsättningar minskade med 27 mkr. Härigenom är de tidigare kommunicerade riskerna om upp till 20 mkr, relaterade till åtaganden i den avyttrade projektutvecklingsverksamheten, avförda.

Verksamhetens intäkter och resultat

Koncernens intäkter uppgick under 2012 till 252 (256) mkr. Intäkterna från konsultverksamheten ökade med 8 procent jämfört med 2011. Koncernens intäkter har påverkats kraftigt av lägre marknadsräntor och volymen redovisningsmedel var i genomsnitt 12 procent lägre än under 2011. Intäktsutvecklingen från årsavtal inom Ekonomisk förvaltning är fortsatt stabil, såväl genom prisutveckling som ökad uppdragsvolym. Inom verksamhetsområdet Juridik ligger intäkterna på löpande uppdrag i nivå med föregående år. En ökad efterfrågan av verksamhetsområdet Teknisk tjänster är den största enskilda faktorn bakom verksamhetens positiva intäktsutveckling. SBC rön under andra kvartalet 2012 framgång i en momstvist vilket gav en engångseffekt på intäkter och resultat om 6 mkr.

Alla kunder med ekonomisk förvaltning hos SBC har ett eget underkonto i SBCs centralkontosystem i Handelsbanken för hantering av in- och utbetalningar. Underkontot benämns av SBC "transaktionskonto". Kunder som har ett överskott av likvida medel har möjlighet att placera överskottet på ett underkonto i SBCs centralkontosystem

under en bestämd tid, till en i förväg överenskommen räntesats. Detta underkonto benämns av SBC "placeringskonto". Den samlade volymen av samtliga kunders transaktions- och placeringskonton ger, i enlighet med förvaltningsavtalen, SBC möjlighet att erhålla en högre avkastning än vad som är möjligt med lägre volymer. Det ger SBC möjlighet att ge kunderna en marknadsmässig ränta och samtidigt erbjuda tjänster med hög kvalitet till konkurrenskraftiga priser. Volymavkastningen redovisas netto under rörelsens intäkter.

För att ge mer relevant information, och i överensstämmelse med dåvarande hantering av redovisningsmedel, infördes under 2010 marknadsvärdering av de finansiella placeringarna avseende redovisningsmedel i diskretionär förvaltning. Förändringen av marknadsvärdet redovisades separat på raden "Andra vinster/förluster – netto". Den diskretionära förvaltningen avslutades under 2011 och sedan dess har redovisningsmedlen varit placerade på räntebärande konto i bank. Under 2012 saknas därför förändring i marknadsvärde, 2011 påverkades resultatet med -6 mkr. Ränterisken har därmed sjunkit och svängningarna i resultat minskat.

Rörelseresultatet uppgick under 2012 till 42 (33) mkr. De strukturella kostnadseffektiverande åtgärder som slutfördes under 2011 är de stora bidragande faktorerna till resultatförbättringen. Reglering av de kvarvarande åtagandena från avyttringen av projektutvecklingsverksamheten som beskrivs ovan har påverkat resultatet negativt med 10 mkr under 2012. I och med att projektutvecklingsverksamheten avvecklats och att SBC effektiviserat verksamheten har behovet av kontorsyta minskat. Hyresvillkoren för kontoret i Stockholm har omförhandlats och lokalkostnaderna kommer att minska från och med 2013.

SBCs Förvaltningsverksamhet är mycket ringa påverkad av säsongsvariationer eftersom en stor del av fakturerade intäkter baseras på årsvisa kontrakt. En viss effekt av semesterperioder kan noteras.

Den bolagsskatt som redovisas som kostnad i resultaträkningen för 2012 uppgår till 24 mkr och avser dels årets skattekostnad på resultatet, 14 mkr, samt den omvärdering av skattefordran som sänkningen av bolagsskattesatsen medfört. Skattekostnaden medför att koncernens aktiverade skattefordran reduceras. Resultatet efter skatt uppgick till 19 (23) mkr.

Investeringar

Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till 3 (2) mkr och avser 2012 främst lösen av leasingavtal avseende kontorsinventarier.

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 60 (18) mkr under helåret. Kassaflödet från den löpande verksamheten utgörs av kassaflödet från rörelsen om 52 (46) mkr och förändringen i rörelsekapitalet 8 (-28) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -26 (-4) mkr och avser främst reglering av åtaganden från avyttringen av projektutvecklingsverksamheten.

Koncernen har den 31 december 2012 utnyttjade redovisade underskottsavdrag om totalt 232 mkr. Underskottsavdragen bedöms kunna utnyttjas de närmaste åren. Koncernen redovisar uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag om 51 mkr vilka upptagits som

tillgång i balansräkningen. Denna tillgång kommer att minska i takt med att underskottsavdragen utnyttjas. När beslut fattades om sänkning av bolagsskattesatsen i november 2012 medförde det en omvärdering av skattefordran med 10 mkr vilket belastat resultatet.

Likvida medel inklusive utnyttjad checkkredit var vid årets början 76 (48) mkr och vid årets slut uppgick de till 110 (76) mkr. Koncernen har en checkkredit om 50 (50) mkr. Koncernens soliditet den 31 december 2012 var 70 (57) procent.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget omfattar Förvaltningsverksamheten samt staber och ledning. Intäkterna i moderbolaget uppgick till 246 (242) mkr och ett rörelseresultat på 53 (39) mkr. Bolaget redovisar ett resultat efter skatt för året på 27 (-2) mkr. Under året har investeringar gjorts med 3 (2) mkr. Moderbolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2012 till 60 (26) mkr.

För uppgifter om moderbolaget se not 1.

Medarbetare

Vid årets utgång hade koncernen 192 (189) medarbetare, varav 175 (173) är verksamma som konsulter.

Miljö

SBC bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet i miljöhänseende. SBC verkar ändå för att verksamheten ska belasta miljön i minsta möjliga utsträckning. Exempel på detta är användande av bilpooler med miljöbilar, använda av webbkonferenser istället för resor och minskad pappersförbrukning. SBCs huvudkontor i Stockholm är beläget i en miljöanpassad fastighet. Även kontoret i Göteborg lever upp till högt ställda miljökrav.

EGET KAPITAL OCH AKTIEDATA

Aktiekapitalet uppgick den 31 december 2012 till 14 mkr fördelat på 13 727 950 aktier. Totalt eget kapital för koncernen uppgick till 112 mkr efter beaktande av årets resultat. Resultat per aktie, baserat på ett vägt genomsnitt av antalet utestående aktier, uppgick till 1,40 (1,75) kr. Ingen utspädning föreligger på balansdagen.

FINANSIELLA RISKER

SBC är i sin verksamhet utsatt för ett antal finansiella risker. SBC strävar kontinuerligt efter att balansera risknivån i relation till möjligheterna. Art och omfattning av dessa risker beskrivs utförligare under not 24 Finansiella risker och policyer.

HÄNDELSE EFTER UTGÅNGEN AV RÄKENSKAPSÅRET 2012

Styrelsen har fattat beslut om möjligheten att placera en mindre del av redovisningsmedlen på ett alternativt sätt för att möjliggöra ökad framtida avkastning.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämman 2012

Nedanstående riktlinjer har beslutats av årsstämman den 19 april 2012.

Allmänt

Riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare är baserade på avtal mellan bolaget och ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare avses ledningsgruppen. Ersättning till ledande befattningshavare utgörs av fast lön, rörlig lön, pension samt övriga förmåner. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och relaterad till befattningshavarens ansvar och befogenhet.

Rörlig lön

Den rörliga lönen ska baseras på utfallet av definierade och mätbara mål. Målet för den rörliga lönen revideras årligen av styrelsen. Den rörliga lönen kan maximalt utgöras av fem månadslöner för verkställande direktör och tre månadslöner för varje övrig person i ledningsgruppen. Rörlig lön är pensionsgrundande enligt gällande försäkringspolicy.

Pension

Ledande befattningshavare ska följa ITP-planen eller ha motsvarande annan premiebestämd pension.

Övriga förmåner

Tjänstebil och ersättning för sjukvårdförsäkring ska vara av begränsat värde i förhållande till övrig ersättning.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

För verkställande direktör och bolaget gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Verkställande direktör har marknadsmässigt avgångsvederlag. Övriga ledande befattningshavare i bolaget har marknadsmässiga anställningsvillkor.

Ersättningsutskott

Styrelsen har utsett ett ersättningsutskott vars uppgift är att för styrelsen föreslå ersättning till Verkställande direktör samt ta ställning till övrig företagslednings ersättning, vilken föreslås av Verkställande direktör. Ersättningsutskottet är beredande organ för övriga eventuella incitamentsprogram inom bolaget.

Avvikelse i enskilt fall

Styrelsen skall ha rätt att frånga dessa riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Om sådan avvikelse sker skall information om detta, och skälet till avvikelsen, redovisas vid närmast följande årsstämma.

Förslag till riktlinjer för ledande befattningshavare till årsstämman 2013

Årsstämman den 16 maj 2013 föreslås fastställa följande riktlinjer för bestämmande av ersättning till ledande befattningshavare i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ).

Allmänt

Riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare är baserade på avtal mellan bolaget och ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare avses ledningsgruppen. Ersättning till ledande befattningshavare utgörs av fast lön, rörlig lön, pension samt övriga förmåner. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och relaterad till befattningshavarens ansvar och befogenhet.

Rörlig lön

Den rörliga lönen ska baseras på utfallet av definierade och mätbara mål. Målet för den rörliga lönen revideras årligen av styrelsen. Den rörliga lönen kan maximalt utgöras av fem månadslöner för verkställande direktör, fyra månadslöner för vice VD tillika CFO och tre månadslöner för varje övrig person i ledningsgruppen. Rörlig lön är pensionsgrundande enligt gällande försäkringspolicy.

Pension

Ledande befattningshavare ska följa ITP-planen eller ha motsvarande annan premiebestämd pension.

Övriga förmåner

Tjänstebil och ersättning för sjukvårdförsäkring ska vara av begränsat värde i förhållande till övrig ersättning.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

Verkställande direktör har en uppsägningstid om sex månader och därefter ett avgångsvederlag om sex månader vid uppsägning från företagets sida. Övriga ledande befattningshavare i bolaget har marknadsmässiga anställningsvillkor.

Ersättningsutskott

Styrelsen har utsett ett ersättningsutskott vars uppgift är att för styrelsen föreslå ersättning till Verkställande direktör samt ta ställning till övrig företagslednings ersättning, vilken föreslås av Verkställande direktör. Ersättningsutskottet är beredande organ för övriga eventuella incitamentsprogram inom bolaget.

Avvikelse i enskilt fall

Styrelsen skall ha rätt att frånga dessa riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Om sådan avvikelse sker skall information om detta, och skälet till avvikelsen, redovisas vid närmast följande årsstämma.

INFORMATION BETRÄFFANDE SBKS AKTIER

Den 31 december 2012 uppgick aktiekapitalet till 13,7 mkr fördelat på 13 727 950 aktier med ett kvotvärde på 1 krona per aktie. Begränsningar i aktiernas överlåtbarhet på grund av bestämmelser i lag och bolagsordning finns ej. Mellan huvudägarna Bostadsrätterna och Apriori finns ett ömsesidigt hembudsavtal vid försäljning av aktier.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Med bolagsstyrning avses det regelverk och den struktur som finns för att på ett effektivt och kontrollerat sätt styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Bolagsstyrning syftar ytterst till att tillgodose aktieägarnas krav på avkastning samt att ge samtliga intressenter fullgod och korrekt information om bolaget och dess utveckling.

Till grund för styrningen av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ), nedan kallat SBC eller Bolaget, ligger aktiebolagslagen, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), andra tillämpliga lagar och regler samt bolagsordningen.

SBC är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige, och är ett ledande kunskaps- och tjänsteföretag inom bostadsrättsförvaltning. SBCs erbjudande till bostadsrättsföreningar täcker de tre olika tjänsteområdena Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning och projektledning samt Juridiska tjänster.

På årsstämman 2009 fattades beslut om en ny strategisk inriktning med ökat fokus på att utveckla konsultverksamheten inom affärsområdet Förvaltning genom avyttring av affärsområdet Projektutveckling. Under det första kvartalet 2010 överläts merparten av projektutvecklingsverksamheten till ett av JM och SBC gemensamt bolag, SBC Bo. Dessutom avyttrades under det första kvartalet 2010 två projekt i Göteborgs kommun till Skanska. Avyttringarna genomfördes för att väsentligt minska SBCs riskexponering samt stärka Bolagets likviditet och finansiella ställning. SBC består sedan dess huvudsakligen av Förvaltningsverksamheten samt SBC Bospar och det 30-procentiga innehavet i SBC Bo. Under 2011 avslutades de två kvarvarande bostadsprojekten Eolshäll och Fotö inom ramen för den kvarvarande delen av projektutvecklingsverksamheten.

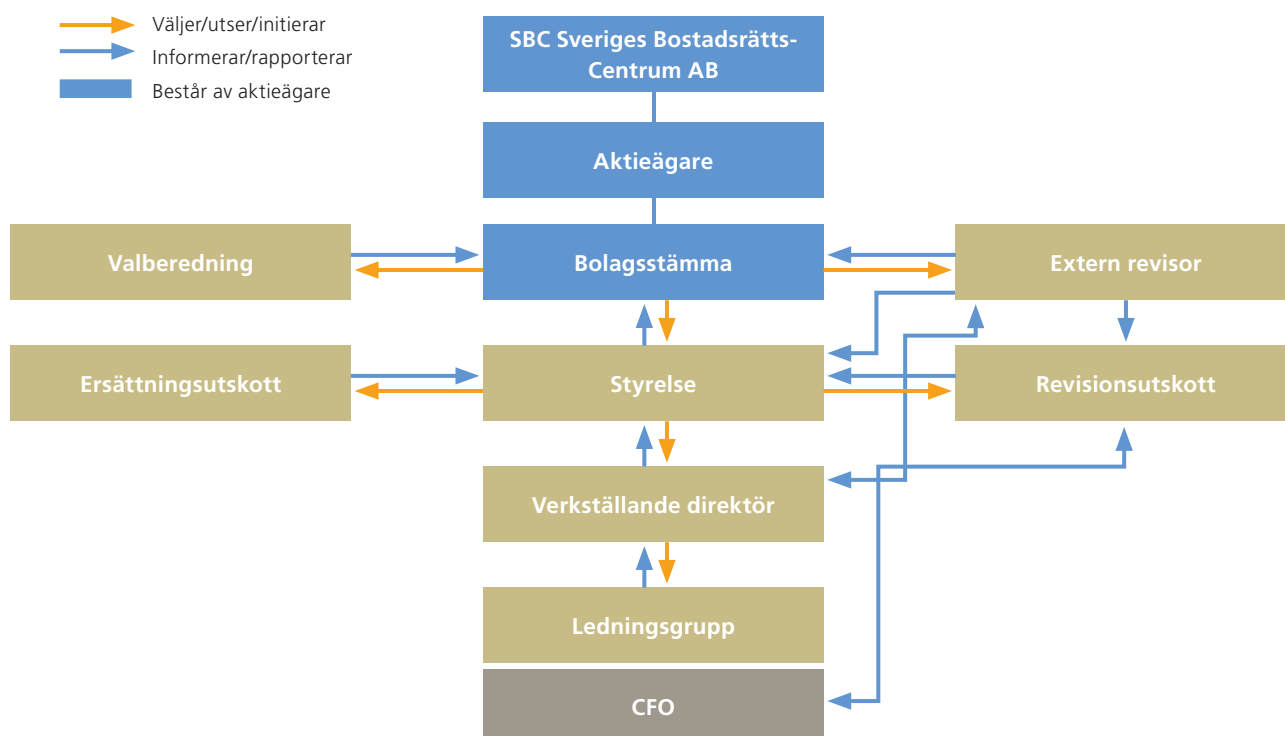
SBC är sedan den 2 november 2007 börsnoterat på NGM Equity. Bolaget har tidigare varit noterat på marknadsplatsen Aktietorget. Sista dagen för handel på Aktietorget var den 1 november 2007. SBC tillämpar Koden sedan Bolaget noterades på Aktietorget den 27 februari 2006. Koden bygger på principen "följ eller förklara" vilket innebär att företag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler men då ange en förklaring till avvikelsen.

Aktieägare och bolagsstämma

Aktieägarnas rätt att besluta i SBCs angelägenheter utövas vid bolagsstämman som är aktiebolagets högst beslutande organ.

SBC hade vid årsskiftet 1704 (1751) aktieägare. De tio största aktieägarnas innehav utgjorde 90,9 (88,0) procent av det totala ägandet. Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening var vid årsskiftet 2012/2013 den största ägaren med en ägarandel på 45,0 procent. Näst största ägare var AB Apriori med 20,0 procent. Agentia Investment Management AB, som står under samma kontroll som Apriori, äger 2,7% av aktierna. Alla aktier har lika röstvärde och berättigar till lika andel av Bolagets tillgångar och vinster. Det finns inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma. SBCs bolagsstämma har inte lämnat något bemyndigande till styrelsen att besluta att Bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Ordinarie årsstämma i SBC hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid denna väljs Bolagets valberedning, styrelse samt revisor. Dessutom fastställs Bolagets resultat- och balansräkning och frågor prövas avseende bland annat utdelning, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör samt



fastställande av arvode till styrelse och revisor. Extra bolagsstämma sammankallas när styrelsen eller revisorerna finner detta påkallat. En aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid SBCs bolagsstämma ska begära detta skriftligen hos styrelsen senast sju veckor före bolagsstämman.

Information inför och protokoll från SBCs bolagsstämmor återfinns på SBCs hemsida www.sbc.se.

Årsstämma 2012

Årsstämma i SBC 2012 hölls torsdagen den 19 april 2012 i Stockholm. Totalt antal representerade röster vid stämman var 62,66 procent av det totala antalet aktier i SBC. Bolagets huvudansvariga revisor Lars Wennberg, PwC, VD samt alla styrelseledamöter utom Marianne Flink, var närvarande vid stämman. Ordförande vid stämman var Bolagets styrelseordförande Lennart Hedquist. I huvudsak fattades följande beslut av årsstämman 2012:

- Stämman beslutade att ingen utdelning skulle lämnas för 2011 i enlighet med styrelsens och den verkställande direktörens förslag.
- I enlighet med revisorernas tillstyrkan beviljade stämman styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet.
- Styrelsens ledamöter skall vara fem (minskning med två) till antalet.
- Till styrelseledamöter omvaldes Lennart Hedquist, Stefan Engström, Curt Källströmer, Mats-Olof Ljungquist och Tomas Matsson.
- Till styrelsens ordförande omvaldes Lennart Hedquist.
- Styrelsearvodet fram till nästa årsstämma fastställdes i enlighet med valberedningens förslag (se sid 34).
- Det fattades beslut om att valberedning inför årsstämman 2013 utses enligt nedan beskrivet förfarande.
- Riktlinjer för bestämmande av ersättning till ledande befattningshavare fastställdes (se sid 34).

Årsstämma 2013

Nästa årsstämma för aktieägarna i SBC hålls torsdagen den 16 maj 2013 kl. 16.00 i bolagets lokaler på Vasagatan 7 i Stockholm. För ytterligare information om årsstämman 2013 se sid 68.

Valberedning

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämans beslut i tillsättningsfrågor med syfte att skapa bra underlag för stämans behandling av dessa ärenden. Bolagsstämman ska utse valberedningens ledamöter eller ange hur ledamöterna ska utses. Valberedningen ska inför årsstämman 2013 lämna förslag till ordförande och övriga ledamöter i styrelsen, revisorer, revisionsarvode och styrelsearvode uppdelat mellan ordförande, övriga ledamöter och eventuell ersättning för utskottsarbete, ordförande vid årsstämman samt riktlinjer för tillsättande av valberedning inför årsstämman 2014. Vid SBCs årsstämma 2012 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2013 ska bestå av en representant för den största ägaren Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening. Därutöver beslutade årsstämman att styrelsens ordförande ska erhålla mandat att kontakta de två vid sidan av Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening största aktieägarna i Bolaget och be dem att utse en representant vardera, att jämte

styrelsens ordförande utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning har utsetts enligt mandat från nästa årsstämma. För det fall någon aktieägare avstår från sin rätt att utse representant ska den aktieägare som därefter är den till röstetalet största ägaren erbjudas att utse en representant. Avgörandet av vilka som är de två vid sidan av Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening största aktieägarna baseras på de kända röstetalen den 31 augusti 2012. Om under valberedningens mandatperiod någon av aktieägarna som utsett ledamöter i valberedningen inte längre tillhör de till röstetalet största aktieägarna ska ledamöter utsedda av dessa aktieägare ställa sina platser till förfogande. Därvid ska den eller de aktieägare som tillkommit bland de till röstetalet största aktieägarna utse representanter. Inga förändringar ska dock ske i valberedningens sammansättning om inte särskilda skäl föreligger, om endast marginella förändringar i röstetal ägt rum eller om förändringen inträffar senare än två månader före årsstämman. Aktieägare som utsett representant till ledamot i valberedningen äger rätt att entlediga sådan ledamot och utse ny representant till ledamot i valberedningen. Om en ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört, ska den aktieägare som utsåg ledamoten äga rätt att utse en ersättare. Förändringar i valberedningens sammansättning ska offentliggöras på Bolagets hemsida så snart sådana skett.

Inför Bolagets årsstämma 2013 har Göran Olsson utsetts som Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förenings representant till valberedningen. Efter att Bolagets styrelseordförande låtit kontakta de två vid sidan av Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening största ägarna enligt aktieägarförteckningen 31 augusti 2012 utsåg AB Apriori Peter Agardh som ledamot i valberedningen och Didner & Gerge Småbolagsfond Gustaf Setterblad som ledamot i valberedningen. SBCs valberedning inför årsstämman 2013 består således av:

- Lennart Hedquist, SBCs styrelseordförande
- Göran Olsson, Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening
- Peter Agardh, AB Apriori
- Gustaf Setterblad, Didner & Gerge Småbolagsfond

Gustaf Setterblad är oberoende av SBCs största aktieägare. Uppgifter om valberedningens sammansättning har funnits tillgänglig på SBCs hemsida sedan den 8 oktober 2012. Ordförande i valberedningen är Göran Olsson. En redogörelse för hur valberedningen har bedrivit sitt arbete inför årsstämman 2013 finns på www.sbc.se.

Styrelse

Enligt SBCs bolagsordning ska Bolagets styrelse väljas årligen på årsstämma för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits. Därutöver anmäler de fackliga organisationerna de styrelseledamöter de enligt lag har rätt att utse. Vad gäller ändringar i bolagsordningen innehåller SBCs bolagsordning inga specifika bestämmelser vid sidan av Aktiebolagslagen.

Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter samt att fortlöpande bedöma Bolagets och koncernens ekonomiska situation. Styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse såsom affärsplan med lön-

samhetsmål, budget, delårsrapporter och årsredovisning, förvärv och försäljning av företag, förvärv och försäljning av fastighet av väsentlig betydelse, fastställande av väsentliga policyer, struktur för intern kontroll samt väsentliga organisatoriska förändringar.

Styrelsens arbetsordning och skriftliga instruktioner

SBCs styrelse fastställer årligen en arbetsordning samt skriftliga instruktioner avseende finansiell rapportering och arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör. Arbetsordningen reglerar styrelsens åligganden, ansvarsfördelningen inom styrelsen, lägst antal styrelsesammanträden per år samt plats för dessa, kallelse till och handlingar inför styrelsesammanträden, upprättande av styrelseprotokoll, närvarorätt vid styrelsesammanträden samt vad som gäller för styrelseledamöterna avseende konkurrerande verksamhet och i andra jävssituationer. De skriftliga instruktionerna reglerar dels det rapporteringssystem som finns för att styrelsen fortlöpande ska kunna bedöma Bolagets och koncernens ekonomiska situation, dels arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktör.

Styrelsens ledamöter

SBCs styrelse består av fem bolagsstämموvalda ledamöter och en arbetstagarledamot med en suppleant. Verkställande direktören ingår inte i styrelsen. Förutom arbetstagarrepresentanterna är ingen styrelseledamot anställd av SBC. Årsstämman 2012 utsåg Lennart Hedquist till styrelseordförande och vid det efterföljande konstituerande styrelsesammanträdet utsågs Stefan Engström till vice styrelseordförande. Övriga styrelseledamöter under 2012 har varit Curt Källströmer, Mats-Olof Ljungquist och Tomas Matsson.

Anna Ter-Borch var arbetstagarrepresentant fram till och med september 2012 då Kerstin Hamnholm som tidigare var suppleant inträdde som ordinarie ledamot. Från denna tidpunkt är Jon Bergman arbetstagarrepresentant i styrelsen. Styrelsens nuvarande ledamöter presenteras närmare på sid 33. Samtliga ledamöter i styrelsen är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Lennart Hedquist är styrelseordförande i Riksförbundet Bostadsrätterna Sveriges Ekonomisk förening och därmed beroende av Bolagets större ägare. Stefan Engström är delägare och styrelseordförande i AB Apriori och är därmed beroende av Bolagets större ägare. Övriga ledamöter är oberoende av Bolagets större ägare.

Styrelseordföranden

SBCs styrelseordförande Lennart Hedquist har under 2012, förutom att han har lett styrelsearbetet, ansvarat för att styrelsens arbete är väl organiserat, bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden. Styrelseordföranden har fortlöpande följt koncernens verksamhet och utveckling genom kontakter med verkställande direktören. Styrelseordföranden har också ansvarat för kontakter med ägarna i ägarfrågor och förmedlat synpunkter från ägarna till styrelsen. Vidare har Styrelseordföranden ansvarat för att styrelsens arbete har utvärderats och att Bolagets valberedning har informerats om resultatet av utvärderingen.

Styrelsens arbete under 2012

Styrelsen har under 2012 haft tio sammanträden, varav en hel dags

strategimöte och två telefonsammanträden. Viktiga ärenden som har behandlats av styrelsen under 2012 är, förutom godkännande av årsredovisning och delårsrapporter samt fastställande av affärsplan med därtill hörande budget, följande frågor:

- Finansieringsfrågor
- Värderingsfrågor
- Det fortsatta kvalitetsarbetet inom Förvaltningsverksamheten
- Hantering av kvarvarande åtaganden relaterade till avyttringen av projektutvecklingsverksamheten
- Långsiktiga finansiella mål
- Revisionsutskottet inkluderar det finansiella utskottet för hantering och placering av redovisningsmedel
- Översyn av placeringsinstruktioner avseende redovisningsmedel

SBCs Ekonomichef Helena Selin har varit styrelsens sekreterare.

Utskott i styrelsen

Styrelsen har utsett ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Utskottens möten protokollförs och styrelsen delges protokollen.

Revisionsutskott

Revisionsutskottets uppgift är att inför styrelsesammanträden bereda frågor avseende Bolagets redovisning och interna kontroll, riskhantering, finansiella information, finansiella frågor kring placering av redovisningsmedel, revisorsval och arvode samt extern revision. Revisionsutskottet har fram till årsstämman 2012 bestått av Curt Källströmer, Mats-Olof Ljungquist och Marianne Flink. Vid styrelsens konstituerande sammanträde den 19 april 2012 valdes Mats-Olof Ljungquist till revisionsutskottets ordförande samt Lennart Hedquist och Stefan Engström till utskottets övriga ledamöter. Samtliga ledamöter i revisionsutskottet är oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagsledningen. Mats-Olof Ljungquist är oberoende till Bolagets större ägare. Under 2012 har revisionsutskottet haft sex sammanträden. Vid dessa har årsredovisning och delårsrapporter, Bolagets redovisningsprinciper och värderingsfrågor samt finansieringsfrågor och segmentsindelning behandlats. Utskottet har vidare tagit del av den riskanalys ledningen har gjort. En upphandling av revisionstjänster har genomförts. En av ledamöterna var förhindrad att delta då årsredovisningen för 2011 behandlades men hade lämnat sina synpunkter i förväg. I övrigt har samtliga ledamöter samt arbetstagarledamoten deltagit vid alla utskottets sammanträden. Verkställande direktören och CFO har deltagit i sammanträdena som adjungerande. Bolagets styrelseordförande närvarade vid de sammanträden som hölls innan han invaldes som ledamot efter årsstämman 2012. Utskottet har under året haft nära kontakt med Bolagets revisor, vilken även har deltagit vid flertalet av utskottets möten. Utskottet har utvärderat revisorns arbete och tagit ställning till revisorns oberoende samt tagit del av revisionsplanen och revisorns nedlagda kostnader. SBCs Ekonomichef Helena Selin har varit revisionsutskottets sekreterare.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets uppgift är att för styrelsen föreslå ersättning till verkställande direktör samt ta ställning till den verkställande direktörens förslag till ersättning till övrig företagsledning. Ersättnings-

Styrelse



Lennart Hedquist



Mats-Olof Ljungquist



Curt Källströmer



Tomas Matsson



Stefan Engström



Kerstin Hamnholm



Jon Bergman

Lennart Hedquist

Född 1943.

Ordförande i styrelsen sedan 1999.
Fil mag.

Före detta Riksdagsledamot och då bl a ordförande i skatteutskottet, tidigare utbildningschef Pharmacia AB, tidigare kommunalråd, Styrelseordförande i Bostadsrätterna ek för. Ordförande i landstingsfullmäktige i Uppsala län.

Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB: 31 000.

Oberoende till bolaget och beroende av bolagets större ägare.

Mats-Olof Ljungquist

Född 1951.

Ledamot i styrelsen sedan 2008.

Civilekonom från Handelshögskolan.

Senior Advisor inom Omeo Financial Consulting

Tidigare CFO i D Carnegie & Co AB samt VD i Aragon Holding AB och Aragon Holding Fondkommission AB.

Diverse styrelseuppdrag bl a styrelseordförande i Tribona ASA, Hermods AB och Brunnberg&Forshed Arkitektkontor AB. Styrelseledamot i HL Display AB och Svegro AB.

Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB: 0.

Oberoende till bolaget och dess större ägare.

Curt Källströmer

Född 1941.

Ledamot i styrelsen sedan 2004.
Bankdirektör.

Tidigare VD Svenska Handelsbanken, regionbankchef för Mellansverige.

Styrelseledamot i Mässhastigheter i Stockholm Aktiebolag, Stockholmsmässan AB, Wählin Fastigheter AB samt Kungliga Musikhögskolan i Stockholm.

Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB: 5 240.

Oberoende till bolaget och dess större ägare.

Tomas Matsson

Född 1940.

Ledamot i styrelsen sedan 2004.

Advokat, egen advokatfirma
Tidigare advokat vid advokatfirman Lindahl.

Diverse styrelseuppdrag bl a styrelseordförande i Miris Holding AB och Olle Olsson Holding AB.

Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB: 10 000 genom Advokatfirman Tomas Matsson AB:s pensionsstiftelse.

Oberoende till bolaget och dess större ägare.

Stefan Engström

Född 1972.

Ledamot i styrelsen sedan 2011.

Ekonomie doktor i finansiell ekonomi från Handelshögskolan i Stockholm. Ämnessakkunnet Regeringskansliet.

Tidigare konsult KPMG och Oliver Wyman.

Styrelseuppdrag ordförande i AB Apriori och Agentia Investment

Management samt ledamot i Agentia Advisors.

Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB: 3 152 369 genom delägda bolag.

Oberoende till bolaget och beroende av bolagets större ägare.

Kerstin Hamnholm

Född 1954.

Arbetstagarledamot i styrelsen sedan 2012, arbetstagarrepresentant sedan 2006.

Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB: 400.

Utsedd av Unionen

Jon Bergman

Född 1978.

Arbetstagarsuppleant i styrelsen sedan 2012.

Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB: 0.

Utsedd av Unionen.

utskottet är beredande organ för övriga eventuella incitamentsprogram inom Bolaget och dess dotterbolag. Dessutom ska utskottet följa och utvärdera tillämpningen av Bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet har fram till årsstämman 2012 bestått av styrelseordföranden Lennart Hedquist och vice styrelseordförande Mats-Olof Ljungquist. Vid styrelsens konstituerande sammanträde den 19 april 2012 valdes styrelseordföranden Lennart Hedquist och Stefan Engström vice styrelseordförande till utskottets ledamöter. Stefan Engström och Lennart Hedquist är oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagsledningen. Under 2012 har ersättningsutskottet haft fyra sammanträden där bland annat rörlig lönomodell för 2012 samt ersättning till verkställande direktör och övrig ledning under 2012 har behandlats. Ordförande i utskottet var förhindrad att delta vid ett sammanträde och arbetstagarledamoten vid ett sammanträde. I övrigt har samtliga ledamöter som har utsetts av styrelsen och Arbetstagarledamoten för Unionen deltagit vid alla sammanträden. Verkställande direktören har deltagit i sammanträdena som adjungerad. SBCs HR-chef Karin Jacobson är ersättningsutskottets sekreterare och har deltagit vid tre tillfällen.

Styrelsearvode

Styrelsens arvode beslutas av årsstämman. Vid årsstämman i SBC 2012 beslutades att ett sammanlagt styrelsearvode om 790 000 (850 000) kr ska fördelas med 240 000 kr till ordföranden, med 160 000 kr till vice ordföranden och med 130 000 kr till var och en av de övriga ledamöterna. Till ordförande i revisionsutskottets ska utgå ett arvode om 25 000 kr. Vidare beslutades att ett extra arvode om 30 000 kronor skulle utgå till Stefan Engström som valdes in i styrelsen på en extra bolagsstämma den 13 december 2011. Till anställda inom koncernen utgår inga styrelsearvoden. Vidare beslutades att styrelseledamot ska ha rätt att fakturera sitt arvode till bolaget intill ett belopp motsvarande styrelsearvodet samt enligt lag tillkommande sociala avgifter och mervärdesskatt i syfte att uppnå fullständig kostnads- och skatteneutralitet för bolaget. Detta förutsätter att styrelseledamoten bedriver näringsverksamhet, antingen som ett led i en konsultverksamhet eller som en egen verksamhetsgren, samt att ledamoten har minst tre styrelseuppdrag.

Verkställande direktör och ledning

Den verkställande direktören har till uppgift att sköta den löpande förvaltningen av Bolaget. I styrelsens skriftliga instruktioner fastställs arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktör. Niklas Knight har varit verkställande direktör sedan den 23 mars 2010. Niklas Knight har inte några aktieinnehav eller delägarskap i företaget som Bolaget har betydande affärsförbindelser med. Niklas Knight var från och med december 2008 chef för Bolagets affärsområde Förvaltning. SBCs operativa verksamhet leds av ledningsgruppen. Ledningsgruppen sammanträder månadsvis. Den kvarvarande projektutvecklingsverksamheten bedrivs inom dotterbolaget SBC Mark AB. Styrelsen i SBC Mark AB har kontinuerliga sammanträden. För närmare presentation av ledningsgruppen se sid 35.

Ledningens arbete 2012

Ledningen har under 2012 framför allt arbetat med dels att öka lönsamheten och effektiviteten i Bolaget dels att ytterligare höja kvaliteten i såväl SBCs erbjudande till kund som i samtliga processer inom organisationen. Arbetet med Bolagets värdeord har fortgått och arbetet med att öka antalet ambassadörer bland SBCs medarbetare påbörjats. Styrelsen i SBC Mark har arbetat vidare med de aktiviteter som återstår att hantera i projektutvecklingsverksamheten. En förtida uppgörelse av åtaganden från avyttringen av projektutvecklingsverksamheten innebär att de tidigare kommunicerade riskerna relaterade till dessa åtaganden är reglerade.

Ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman fattar beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen beslutar efter beredning av ersättningsutskottet om ersättning till den verkställande direktören. För information om lön och andra ersättningar till verkställande direktör och den övriga ledningen se not 5, sid 55. Styrelsens förslag till riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare inför årsstämman 2013 finns på sid 29 samt på www.sbc.se.

Styrelseledamot	Närvaro vid möten	Utskottsarbete	Arvode
Lennart Hedquist, ordförande	10/10	Ordförande i Ersättningsutskottet, Revisionsutskott	240 000 kr
Stefan Engström, vice ordförande	10/10	Ersättningsutskott, Revisionsutskott	160 000 kr
Mats-Olof Ljungquist, ledamot	9/10	Ordförande i Revisionsutskott	155 000 kr
Curt Källströmer, ledamot	10/10		130 000 kr
Tomas Matsson, ledamot	10/10		130 000 kr
Marianne Flink, ledamot *	2/3		0 kr
Johan Nordenson, ledamot *	3/3		0 kr
Anna Ter-Borch, arbetstagarledamot **	8/8		0 kr
Kerstin Hamnholm, arbetstagarledamot ***	10/10		0 kr
Jon Bergman, arbetstagaruppleant ****	1/2		0 kr

* Lämnade styrelsen vid årsstämman 2012 ** Lämnade styrelsen vid pensionering

*** Ersatte tidigare arbetstagarledamot, tidigare uppleant **** Ersatte tidigare arbetstagaruppleant

Ledning



Niklas Knight



Karin Iversen



Helena Klåvus



Erica Carlsson



Johan Halla



Karin Jacobsson



Annika Wahlstedt Wikström

Niklas Knight

Född: 1967.

VD sedan mars 2010. Verksam inom SBC sedan december 2008. Systemvetare.

Tidigare bla vice VD och affärsområdeschef DHL och management konsult på Cap Gemini.

Styrelseledamot SBC Bo AB.

Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB: 1 000.

Karin Iversen

Född 1965.

CFO sedan mars 2010 och vice VD sedan februari 2013. Verksam inom SBC sedan augusti 2008.

Civilekonom.

Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB: 0.

Helena Klåvus

Född 1967.

Chef för Verksamhetsområden och Utveckling. Verksam inom SBC sedan mars 1997.

Högskoleekonom.

Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB: 240.

Erica Carlsson

Född 1966.

Chef för Gemensam Produktion sedan november 2012. Verksam inom SBC sedan september 2009.

Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB: 0.

Johan Halla

Född 1953.

Konsultchef Stockholm sedan juni 2011 och VD i SBC Mark AB. Verksam inom SBC sedan augusti 2002.

Civilingenjör.

Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB: 500.

Karin Jacobsson

Född 1960.

HR-chef sedan oktober 2008. Verksam inom SBC sedan oktober 2008.

Fil kand i beteendevetenskap.

Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB: 0.

Annika Wahlstedt Wikström

Född 1971.

Marknadschef sedan januari 2010. Verksam inom SBC sedan december 2008.

Civilekonom.

Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB: 0.

Revisor

Årsstämman utser, från och med 2012, revisor i Bolaget för ett år i taget. Revisorn har till uppgift att granska Bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Vid SBCs årsstämma 2008 utsågs PwC till revisor för tiden intill årsstämman 2012. Huvudansvarig revisor för åren 2008-2012 var den auktoriserade revisorn Lars Wennberg. Vid årsstämman 2012 omvaldes PwC till revisorer med huvudansvarig revisor Niklas Renström, som under 2012 även var huvudrevisor i Vinovo AB (publ), Cherryföretagen AB (publ) och från och med årsstämman 2012 i FormPipe Software AB (publ), Enea AB (publ) och Seamless Distribution AB (publ).

Niklas Renström är född 1974. PwC genomför revision i samtliga bolag inom SBC-koncernen. Revisionen är utförd i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revision av årsbokslut sker i januari-februari. Därutöver är en delårsrapport under räkenskapsåret föremål för översiktlig granskning. Under 2012 granskade revisorn översiktligt Bolagets delårsrapport för tredje kvartalet. SBC har utöver revisionsuppdraget anlitat PwC för konsultationer inom skatteområdet och redovisningsfrågor samt för genomgång av intern kontroll och kvalitetssäkring av Bolagets rutiner och processer inom Ekonomiservice, SBCs servicecenter för kundernas redovisning och bokslut. Innan uppdrag gällande icke revisionsnära tjänster antagits har frågan avseende revisors oberoende ställning prövats. För information om arvode till PwC se not 4, sid 54. Revisorn deltar vid minst ett styrelsemöte per år. Vid minst ett tillfälle per år får styrelsen tillfälle att träffa revisorn utan bolagsledningens närvaro. Under 2012 deltog Lars Wennberg, PwC vid sammanträdet i samband med bokslutskommunikén för 2011.

Intern kontroll

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen, Kodexen och årsredovisningslagen, vilken innehåller krav på årlig extern informationsgivning om hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad. Intern kontroll definieras ofta som en process som påverkas av styrelsen, bolagsledningen och annan personal, och som utformas för att ge en rimlig försäkran om att Bolagets mål uppnås inom kategorierna ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering samt efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar. SBC följer COSOs¹ ramverk för intern kontroll. Detta innebär att den interna kontrollen utgörs av beståndsdelarna kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Basen för intern kontroll är kontrollmiljön, vilken innefattar den kultur som styrelse och ledning kommunicerar och verkar utifrån och som skapar disciplin och struktur för övriga beståndsdelar inom intern kontroll. Kontrollmiljön utgörs framför allt av organisations-

struktur, ansvar och befogenheter, ledningsfilosofi, etiska riktlinjer, medarbetarnas kompetens samt Bolagets policyer, riktlinjer och rutiner. Ramverken som omger SBCs styrelse utgörs, förutom av relevant lagstiftning, av ägarnas intentioner och Kodexen. Den formella beslutsordningen i koncernen utgår från den ansvarsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör som styrelsen årligen fastställer i sina skriftliga instruktioner. Styrelsen har utformat en arbetsordning för sitt arbete. Verkställande direktör har möjlighet att delegera ett begränsat beslutsfattande till övriga ledande befattningshavare. För samtliga befattningar inom ledningen samt för verkställande direktör i SBC Mark finns skriftliga instruktioner avseende ansvar och befogenhet. Mål- och ansvarsbeskrivningar har tagits fram för samtliga roller inom SBC. Det regelverk avseende ansvar och befogenhet som implementerades 2008 har vidareutvecklats efterföljande år. En begränsad krets har firmateckningsrätt. SBC har under 2012 arbetat vidare med de två värdeorden Professionell service och Kvalificerad sakkunskap och arbetet med att öka antalet ambassadörer i organisationen har påbörjats. För att Bolagets medarbetare ska leva upp till värdeorden finns det en rad policyer och riktlinjer, såsom exempelvis etiska riktlinjer, policy mot mutor och bestickning, informationspolicy, personalpolicyer och IT-policyer. Samtliga policyer revideras årligen och fastställs av ledningen eller styrelsen beroende på området som aktuell policy omfattar. Bolaget har tagit fram etiska riktlinjer samt en whistleblower rutin för att varje medarbetare ska ges möjlighet att rapportera misstanke om allvarliga överträdelser av lagar och förordningar samt Bolagets policyer. SBCs ekonomiprocess finns dokumenterad i en ekonomihandbok. Styrelsen fastställer årligen en flerårig affärsplan med en därtill hörande årlig budget. Affärsplanen innehåller koncernens mål, såväl finansiella som icke-finansiella, samt aktiviteter för att uppnå dessa. Under räkenskapsåret upprättas resultatprognoser som används internt inom bolaget. Likviditetsprognoser upprättas löpande avseende den kommande tolv månaders perioden. Koncernen har sedan 2006 en krishanteringsplan. Planen revideras årligen. Vid kris fungerar ledningsgruppen som krisledningsgrupp. Under året har en krisövning genomförts. SBC arbetar kontinuerligt med kompetensutveckling av Bolagets medarbetare. Ett omfattande introduktionsprogram för nyanställda togs fram under 2011. För att alla medarbetare ska ha en gemensam plattform har samtliga medarbetare genomgått programmet 2011-2012. Programmet har genomförts två gånger ytterligare för nya medarbetare under 2012. Under 2012 har ett arbete med medarbetarna som ambassadörer för SBC inletts. Ett flertal andra utbildningsinsatser har genomförts både internt och externt. Personalutvecklingssamtal ska årligen genomföras och dokumenteras med samtliga medarbetare.

Riskbedömning

SBC är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker. En strukturerad riskbedömning möjliggör identifiering av de väsentliga risker som påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen samt var dessa risker finns inom organisationen. Under 2010 gjorde SBCs koncernledning tillsammans med Bolagets

1. Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission är en kommitté i USA som har tagit fram en definition av intern kontroll, vilken ska kunna användas av alla företag och organisationer.

externa revisorer en analys av SBCs risker innefattande verksamhetsrisker (kopplade till marknad, personal, säkerhet, system och processer etc), strategiska risker, efterlevnadsrisker (efterlevnad av lagar, risker kopplade till extern rapportering etc) och finansiella risker. Riskanalysen innehåller också en åtgärdsplan för att minska Bolagets risker, vilket bland annat innebär att tillse att SBC är tillbörligt försäkrat och att Bolaget har erforderliga policyer och riktlinjer. Styrelsens revisionsutskott liksom styrelsen i sin helhet har tagit del av den framtagna riskanalysen. Ledningen planerar att minst en gång om året följa upp befintlig riskanalys och på nytt utvärdera SBCs risker vilket skett såväl under 2011 som 2012. Nedan anges identifierade risker och i korthet hur dessa hanteras.

Verksamhetsrisker

SBC avyttrade under 2010 den större delen av projektutvecklingsverksamheten. Efter den genomförda renodlingen mot Förvaltnings-tjänster har SBC nått målet att skapa en verksamhet med påtagligt minskad skuldsättning och lägre riskexponering. Under 2011 avslutades produktionen av det kvarvarande bostadsprojektet Fotö inom ramen för den kvarvarande delen av projektutvecklingsverksamheten.

SBC upplyste i årsredovisningen för 2011 om att det fanns kvarvarande åtaganden från överlåtelsen av projektutvecklingsverksamheten som innebar risker och möjligheter. Slutförandet av avvecklingen bestod i huvudsak av att fullfölja åtaganden gentemot Skanska och JM. Åtagandena innefattade bland annat garantier som SBC lämnat vilka är beroende av framtida detaljplaner och prisutvecklingen på bostadsrätter och mark. Avtalen löper fram till och med utgången av 2015. Vid ett ogynnsamt utfall av dessa faktorer skulle kostnader kunna tillkomma med upp till 20 mkr under avtalsperioden. SBC har under fjärde kvartalet 2012 reglerat åtagandena. Härigenom är de tidigare kommunicerade riskerna om 20 mkr, relaterade till åtaganden i den avyttrade projektutvecklingsverksamheten, avförda.

I varje verksamhet finns risk för tvister som kan leda till förlikning eller skadestånd, vilket skulle kunna påverka bolagets resultat negativt. Under 2010 infördes ett incidenthanteringssystem dels för att Bolaget i ett tidigt skede ska kunna agera och därmed hindra en tvist från att uppstå alternativt minska konsekvenserna av en uppkommen tvist, dels för att en skadeanmälan ska kunna ske i tid till SBCs försäkringsgivare. Incidenthanteringssystemet i kombination med det genomförda och ständigt pågående kvalitetsarbetet har medfört att färre tvister uppstår och reds ut innan det blir en tvist.

SBCs kontor i Sundsvall, där Bolagets Ekonomiservice och Kundtjänst är belägen, skulle kunna bli indisponibelt genom exempelvis brand eller vattenskada. Koncernens krishanteringsplan revideras årligen bland annat för att på bästa sätt hantera en sådan situation.

Störningar i Bolagets IT-system skulle kunna påverka verksamheten mycket negativt. Därför har Bolaget en kontinuerlig kontroll och uppdatering av säkerhetssystemen.

Efterlevnadsrisker

Verksamhetsåren 2009 och 2010 har medfört betydande underskott i verksamheten. Till följd av detta har en skattefordran uppkommit. I årsbokslutet för 2012 har en omvärdering av skattefordran

skett till följd av den beslutade sänkningen av bolagsskattesatsen. SBCs bedömning är att underskottsavdragen kommer att kunna utnyttjas i den kvarvarande verksamheten under en närliggande framtid. Avdragsmöjligheter mot framtida vinster baseras på nu gällande skattelagstiftning.

Politiska beslut som berör bostadsmarknaden och väsentligen påverkar bostadsrätten som boendeform är av stor vikt för SBCs verksamhet.

Finansiella risker

SBC är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i valutakurser, räntenivåer, refinansierings- och kreditrisker. Koncernens policy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av Bolagets ekonomiavdelning. Den övergripande målsättningen för denna funktion är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från marknadsrisker. SBC är genom sin verksamhet exponerad för kredit-, ränte- och likviditetsrisk. Då koncernens verksamhet uteslutande är förlagd till Sverige och samtliga transaktioner sker i svenska kronor är koncernens exponering för valutarisker mycket begränsad.

SBC hanterar Bolagets förvaltningskunders likvida medel, vilket innebär finansiella risker. Intäkterna från redovisningsmedel kan påverkas negativt beroende på förändringar i marknadsräntan och förändringar i värde på de i placeringspolicy tillåtna tillgångslagen, vilket kan medföra negativa konsekvenser för Bolagets resultat. Bolagets redovisningsmedel placeras i enlighet med en av styrelsen fastställd policy och är åtskilda från Bolagets medel enligt lagen om redovisningsmedel. Under 2012 har redovisningsmedlen varit placerade på räntebärande konto i bank. Det finns i koncernen regler för vem som genom fullmakt har rätt att hantera redovisningsmedel. Bolaget tillämpar dualitetsprincipen vilken innebär att det alltid är två personer som måste godkänna en transaktion. Bolaget har tecknat en förmögenhetsbrottsförsäkring.

För att lindra konsekvenserna vid ett eventuellt informationsläckage avseende Bolagets finansiella rapportering, vilket också kan ses som en risk, arbetar Bolaget aktivt med insiderloggböcker. Dessutom har styrelsen fastställt en informationspolicy.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter behövs för att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Förutom de kontrollaktiviteter som ovan under riskbedömning har beskrivits har SBC olika kontrollaktiviteter inbyggda i sin process för finansiell rapportering. Bolagets ekonomifunktion ansvarar för koncernredovisning och koncernbokslut samt för de ekonomiska styrsystemen. I funktionens ansvar ingår även koncernens likviditet och skattefrågor samt att säkerställa att instruktioner av betydelse för den finansiella rapporteringen finns tillgängliga för berörda medarbetare. SBCs ekonomifunktion sam-

manställer månatliga finansiella rapporter där resultat och kassaflöde för den gångna perioden redovisas på koncernnivå. Avvikelser mot budget och prognos analyseras och kommenteras. Dokumenterade processer finns för framtagande av underlag till finansiella rapporter. Som ett led i arbetet med att kvalitetssäkra den finansiella rapporteringen har styrelsen inrättat ett revisionsutskott. För mer information om detta se sid 32.

Information och kommunikation

SBC har en informationspolicy, vilken innefattar riktlinjer för såväl intern som extern information från Bolaget. Extern information lämnas i enlighet med börs- och värdepapperslagstiftning, övriga tillämpliga lagar och förordningar, Finansinspektionens föreskrifter samt noteringsavtalet med NGM. Bolaget ger marknaden fortlöpande information om koncernens finansiella ställning. Informationen lämnas i form av delårsrapporter och årsredovisning. Vidare utges pressmeddelanden om nyheter och händelser som bedöms vara kurspåverkande. Samtlig finansiell information och övriga pressmeddelanden publiceras via NG News bland annat till mottagare inom finans- och dagspress, nyhetsbyråer, mäklarfirmer, analytiker, Stockholmsbörsen, Internetportaler med finansiell anknytning samt på Bolagets hemsida. Relevant information till SBCs medarbetare distribueras via Bolagets intranät, vilket är tillgängligt för Bolagets samtliga anställda. Intern spridning av kurspåverkande information sker först efter att SBC har publicerat motsvarande information till aktiemarknaden. Vidare ansvarar varje chef för att till sina medarbetare förmedla sådan information som ska spridas i organisationen. Andra viktiga kommunikationskanaler utgörs främst av regelbundna ledningsgruppsmöten, chefskonferenser samt den årliga medarbetarkonferensen.

Uppföljning

Finansiell uppföljning sker månatligen av samtliga resultatenheter, bolag och på koncernnivå. Uppföljning sker vanligen mot budget och senaste prognos. Prognos upprättas tre gånger om året för internt bruk. Resultatet analyseras av såväl ekonomifunktionen som resultatansvarig person. Avvikelseanalyser upprättas. CFO rapporterar till verkställande direktör, som månadsvis till styrelsen lämnar finansiella rapporter för koncernen. Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som företagsledningen lämnar. Revisionsutskottet bередer frågor bland annat avseende Bolagets redovisning och finansiella information. Verkställande direktör redovisar kvartalsvis för styrelsen uppföljning av verksamhetsmässiga mål i affärsplanen. För att öka möjligheten till analys och uppföljning använder samtliga medarbetare ett tidredovisningssystem. Detta innebär att Bolaget kan mäta debiteringsgrad samt lönsamhet per kund, vilket skapar ytterligare styrning av verksamheten. Bolaget har valt att inte ha en särskild interntrevision. Mot bakgrund av ovanstående har styrelsen utvärderat och funnit det tillräckligt att den externa revisorn har utökat sin revision genom att specialgranska separata affärsupplägg eller större affärshändelser. Den uppföljningsstruktur Bolaget har i form av ledningsfunktioner och revisionsutskott, enligt ovan beskrivet, bedöms tillräckligt med tanke på SBCs storlek och komplexitet.

Eventuella avvikelser från policyer och riktlinjer rapporteras av VD till styrelsen på styrelsens årliga strategimöte.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

De långsiktiga förutsättningarna för förvaltningsverksamheten är goda. SBCs bedömning är att det finns en fortsatt långsiktigt stabil efterfrågan på tjänster till bostadsrättsföreningar. Räntenivåer påverkar resultatet från redovisningsmedel.

Ändrade driftskostnader för föreningar kan påverka utrymmet för föreningar att köpa förvaltningstjänster, främst tilläggsuppdrag.

Genom ett långsiktigt och målmedvetet agerande ska marknadsandelarna öka liksom merförsäljningen till befintliga kunder.

Tjänstemarknaden för bostadsrättsföreningar är fragmenterad. Närmare 50 procent av marknaden uppskattas vara förvaltd av mindre aktörer. Få av dessa aktörer har tjänster till bostadsrättsföreningar som sin kärnverksamhet. SBC bedömer att bolaget ligger väl i framkant när det gäller värde och kvalitet på tjänsteerbjudandet. SBCs ambition är att genom en ökad marknadsandel få utväxling av bolagets strukturella stordriftsfördelar.

SBC lämnar inga resultat eller omsättningsprognoser.

Finansiella mål

SBCs övergripande mål är att rörelsemarginalen ska uppgå till minst 15 procent och att omsättningen genom organisk lönsam tillväxt ska uppgå till minst 300 mkr år 2015.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Vid årsstämman den 14 april 2011 fattades beslut om en minskning av bolagets aktiekapital för täckande av förlust samt nedsättning av reservfonden. Efter nedsättning av aktiekapital krävs dispens från Bolagsverket för att utdelning ska kunna lämnas under den närmaste treårsperioden fram till maj 2014. Mot bakgrund av att eget kapital fortfarande till stor del består av skattefordran samt att eventuella företagsförvärv till betydande del bör egenfinansieras har styrelsen inte sökt dispens från utdelningsförbudet. Styrelsen noterar därför att någon utdelning inte kan lämnas för 2012. Inte heller för 2011 lämnades någon utdelning. I anslutning till att det tre-åriga utdelningsförbudet gått ut kommer uppdaterad utdelningspolicy att presenteras.

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel i moderbolaget:

Överkursfond	35 908 090 kr
Balanserat resultat	-600 587 kr
Årets resultat	26 896 921 kr
	62 204 424 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att medlen disponeras på följande sätt:

I ny räkning balanseras	62 204 424 kr
-------------------------	---------------

Beträffande koncernens och moderbolagets resultat och ekonomiska ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor, där ej annat anges.

A portrait of a woman with short brown hair and glasses, smiling and looking slightly to the right. She is wearing a grey cardigan over a white shirt and a patterned scarf. The background is a blurred indoor setting.

CHRISTEL
Avgifts- och hyresförvaltare
Göteborg

Räkenskaper

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
	2		
Rörelsens intäkter			
Intäkter	3	246 527	256 353
Övriga intäkter		5 677	-
		252 204	256 353
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 22	-102 036	-102 038
Personalkostnader	5	-105 884	-114 037
Av- och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-1 705	-1 745
Övriga rörelsekostnader		-443	-20
Andra vinster eller förluster, netto	20	-	-5 582
Rörelseresultat		42 136	32 931
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	2 674	1 334
Finansiella kostnader	6	-1 788	-1 262
Resultat efter finansiella poster		43 022	33 003
Skatt	7	-23 749	-10 134
PERIODENS RESULTAT		19 273	22 869
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		19 273	22 869
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		19 273	22 869
Resultat per aktie (kr)	10	1,40	1,75

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
	2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer	11	3 913	3 401
		3 913	3 401
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	19	30	30
Finansiella placeringar	20	140	7 140
Uppskjuten skattefordran	7	51 003	75 815
Övriga långfristiga fordringar	8	10 091	16 027
Övriga andelar	9	9 213	8 820
		70 477	107 832
Summa anläggningstillgångar		74 390	111 233
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12, 23	12 642	11 411
Skattefordringar		3 024	2 640
Övriga fordringar	13	1 244	1 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	8 809	10 959
		25 719	26 433
Likvida medel	23	60 307	25 972
		60 307	25 972
Summa omsättningstillgångar		86 026	52 405
SUMMA TILLGÅNGAR		160 416	163 638

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	27		
Aktiekapital		13 728	13 728
Övrigt tillskjutet kapital		65 438	65 438
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		32 998	13 725
		112 164	92 891
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	15	3 243	33 720
		3 243	33 720
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		214	62
Leverantörsskulder	23	11 726	10 957
Övriga skulder		4 046	3 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	29 023	22 452
		45 009	37 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 416	163 638

För eventualförpliktelser, se not 21

För ställda säkerheter, se not 28

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
	2		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		42 136	32 931
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	9 073	12 432
		51 209	45 363
Erhållen ränta		2 674	1 334
Erlagd ränta		-1 788	-1 262
Erhållen skatt		-	1 006
Betald skatt		-380	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		51 715	46 441
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/förskott från kunder		152	788
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-1 231	-1 114
Minskning(+)/ökning(-) av övriga fordringar och kortfristiga placeringar		2 329	15 216
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		769	-16 339
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		6 160	-26 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten		59 894	18 121
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	11	-2 809	-1 691
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		150	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		7 000	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-	-7 140
Avyttring av merparten av affärsområde Projektutveckling		-29 900	5 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-25 559	-3 831
Finansieringsverksamheten			
Nettoförändring checkräkningskredit		-	-2 648
Nyemission		-	13 874
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	11 226
Årets kassaflöde		34 335	25 516
Likvida medel vid årets början		25 972	456
Likvida medel vid årets slut		60 307	25 972

Förändring av eget kapital, koncernen

(Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare)

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2011	124 800	62 812	-131 464	56 148
Tillskott från och värdeöverföringar till aktieägare redovisade direkt i eget kapital				
Nedsättning av aktiekapital	-112 320		112 320	-
Nedsättning av reservfond		-10 000	10 000	-
Nyemission	1 248	12 626		13 874
Summa tillskott från och värdeöverföringar till aktieägare redovisade direkt i eget kapital	-111 072	2 626	122 320	13 874
Årets totalresultat			22 869	22 869
Belopp vid årets utgång 2011	13 728	65 438	13 725	92 891

Resultatdisposition enligt beslut vid årets årsstämma, utdelning

			-	-
Belopp vid årets utgång 2011	13 728	65 438	13 725	92 891

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2012	13 728	65 438	13 725	92 891
Årets totalresultat			19 273	19 273
Belopp vid året utgång 2012	13 728	65 438	32 998	112 164

Resultatdisposition enligt beslut vid årets årsstämma, utdelning

			-	-
Belopp vid årets utgång 2012	13 728	65 438	32 998	112 164

Aktiekapital och överkurs	Antal stamaktier 2012	Antal stamaktier 2011	Kvotvärde 2012	Kvotvärde 2011
Emitterade den 1 januari	13 727 950	12 480 000	1	10
Emitterade den 31 december	13 727 950	13 727 950	1	1

Aktiekapital i koncernen utgörs av moderbolagets aktiekapital.

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkursfonder som förts över till reservfond per den 31 december 2005. Avsättningar till överkursfond från den 1 januari 2006 och framöver redovisas också som tillskjutet kapital.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp tkr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
	2		
Rörelsens intäkter			
Intäkter	3	246 406	242 180
		246 406	242 180
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 22	-84 964	-81 535
Personalkostnader	5	-106 430	-113 879
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 681	-1 714
Andra vinster eller förluster, netto	20	-	-5 582
Övriga rörelsekostnader		-443	-20
Rörelseresultat		52 888	39 450
Resultat från finansiella investeringar			
Finansiella intäkter	6	1 783	624
Finansiella kostnader	6	-718	-461
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-5 118	-39 449
Resultat efter finansiella poster		48 835	164
Skatt på årets resultat	7	-21 938	-2 652
ÅRETS RESULTAT		26 897	-2 488
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		26 897	-2 488

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
	2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer	11	3 906	3 371
		3 906	3 371
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	45 098	45 098
Andelar i intresseföretag	19	30	30
Övriga andelar	9	9 213	8 820
Finansiella placeringar	20, 23	140	7 140
Uppskjuten skattefordran	7	46 063	68 000
		100 544	129 088
Summa anläggningstillgångar		104 450	132 459
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12, 23	11 442	9 997
Fordringar på koncernbolag		-	
Skattefordran		2 721	2 340
Övriga fordringar	13	472	647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	8 625	10 832
		23 260	23 816
Kassa och bank	23	59 785	25 625
		59 785	25 625
Summa omsättningstillgångar		83 045	49 441
SUMMA TILLGÅNGAR		187 495	181 900

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		13 728	13 728
Reservfond		32 900	32 900
		46 628	46 628
Fritt eget kapital			
Överkursfond		35 908	35 908
Balanserat resultat		-601	1 887
Årets resultat		26 897	-2 488
		62 204	35 307
Summa eget kapital		108 832	81 935
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	15	2 944	4 421
		2 944	4 421
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	23	9 848	9 193
Skulder till koncernföretag		47 379	66 591
Övriga skulder		4 065	2 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	14 427	17 050
		75 719	95 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 495	181 900
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE			
Ställda säkerheter	28	Inga	34 000
Eventualförpliktelser	21	15 008	14 660

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
	2		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		52 888	39 450
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	248	6 882
		53 136	46 332
Erhållen ränta		1 783	624
Erlagd ränta		- 718	- 461
Betald skatt		- 379	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		53 822	46 495
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-1 445	- 457
Minskning(+)/ökning(-) av övriga fordringar och kortfristiga placeringar		2 382	- 27 920
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		655	- 2 858
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		- 25 596	7 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29 818	22 417
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	11	- 2 808	- 1 691
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		150	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		7 000	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-	- 7 140
Kassaflöde från investeringsverksamheten		4 342	- 8 831
Finansieringsverksamheten			
Nettoförändring checkräkningskredit		-	- 2 054
Nyemission		-	13 874
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	11 820
Årets kassaflöde		34 160	25 406
Likvida medel vid årets början		25 625	219
Likvida medel vid årets slut		59 785	25 625

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2011	124 800	42 900	23 300	-120 433	70 567
Nedsättning av aktiekapital	-112 320			112 320	-
Nedsättning av reservfond		-10 000		10 000	-
Nyemission	1 248		12 608		13 856
Årets totalresultat				-2 488	-2 488
Belopp vid årets utgång 31 dec 2011	13 728	32 900	35 908	-601	81 935
Belopp vid årets ingång 2012	13 728	32 900	35 908	-601	81 935
Årets totalresultat				26 897	26 897
Belopp vid årets utgång 31 dec 2012	13 728	32 900	35 908	26 296	108 832

Noter till de finansiella rapporterna

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Uppgifter om moderbolaget

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) org nr 556576-7299, benämnt SBC, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktie är sedan 2 november 2007 noterad på Nordic Growth Market, NGM-börsen. Bolagets aktie var från 27 februari 2006 till och med den 1 november 2007 noterad på Aktietorget.

Adressen till huvudkontoret är Vasagatan 7, Box 1353, 111 83 Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2012 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Not 2 Redovisningsprinciper

2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för SBC-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och IFRIC-tolkningar sådana som antagits av EU. Den har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar finansiella tillgångar och skulder som kan säljas samt finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) vilka värderats till verkligt värde via resultaträkningen.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

2.2 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, som även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental.

2.3 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. De bedömningar företagsledningen gjort vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, samt gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter avser främst följande områden:

– värdering av uppskjutna skattefordringar.

2.4 Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag.

2.5 Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Inga av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som för första gången är obligatoriska för det räkenskapsår som började 1 januari 2012 har haft någon väsentlig inverkan på koncernen.

2.6 Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen.

Ett antal nya standarder och ändringar av tolkningar och befintliga standarder träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2013 och har inte tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

2.7 Klassificering m m

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

2.8 Segmentsrapportering

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen som antingen tillhandahåller varor eller tjänster (rörelsesegment), eller varor eller tjänster inom en viss ekonomisk omgivning (geografiskt område), som är utsatta för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment. SBC-koncernen tillämpar IFRS 8 vilket innebär att rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentets resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som verkställande direktören.

Fram till och med årsbokslutet 2011 har SBC redovisat två huvudsegment; Förvaltning och Övrig verksamhet. Efter avyttringen av projektutvecklingsverksamheten är segmentet Övrig verksamhet inte väsentligt i förhållande till koncernens storlek. Mot bakgrund av detta omfattar segmentsinformationen koncernen som helhet från och med räkenskapsåret 2012.

2.9 Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras. Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Anskaffningsvärdet för dotterföretagsaktierna respektive rörelsen utgörs av summan av de verkliga värdena per förvärvsdagen för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Vid rörelseförvärv, där anskaffningskostnaden överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i rapporten över totalresultatet.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade

vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med det datum det bestämmande inflytandet överförs till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Intresseföretag

Intresseföretag är de företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande, men inte ett bestämmande inflytande, över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 % av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. Koncernens andel av resultatet som uppkommit i intresseföretaget efter förvärvet redovisas i resultaträkningen och dess andel av förändringar i övrigt totalresultat efter förvärvet redovisas i övrigt totalresultat. Ackumulerade förändringar efter förvärvet redovisas som ändring av innehavets redovisade värde. När koncernens andel i ett intresseföretags förluster uppgår till eller överstiger dess innehav i intresseföretaget, inklusive eventuella fordringar utan säkerhet, redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretagets räkning.

Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncern och dess intresseföretag elimineras i förhållande till koncernens innehav i intresseföretaget. Även realiserade förluster elimineras, om inte transaktionen utgör bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången.

2.10 Intäkter

Intäkter från fastighetsförvaltningsuppdrag

Intäkter avseende från fastighetsförvaltningsuppdrag (ekonomisk och teknisk förvaltning, ombyggnadsverksamhet och juridiska tjänster) redovisas i den period när arbetet är utfört. Merparten av avtalen löper per kalenderår med en uppsägningstid minst sex månader före avtalstidens utgång. Om uppsägning inte sker löper avtalen vidare ett år. Intäkter redovisas inte om det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna inte kommer att tillfålla koncernen. Om det råder en betydande osäkerhet avseende betalning eller vidhängande kostnader sker ingen intäktsföring. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits, eller förväntas komma att erhållas.

Ersättning avseende förvaltning av redovisningsmedel, vilken erhålls i förvaltningsverksamheten, redovisas först då dessa är realiserade. Se vidare not 3.

2.11 Leasing

Operationella leasingavtal

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingtiden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Finansiella leasingavtal

Leasingavtal av anläggningstillgångar där koncernen i allt väsentligt innehar de ekonomiska riskerna och fördelarna som förknippas med ägandet, klassificeras som finansiell leasing. Vid leasingperiodens början redovisas finansiell leasing i balansräkningen till det lägre av leasingobjektets verk-

liga värde och nuvärdet av minimileasingavgifterna. Det förekommer inga finansiella leasingavtal i koncernen.

2.12 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel, utdelningsintäkter, vinst vid avyttring av finansiella tillgångar samt vinst vid värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Utdelningsintäkter redovisas när utdelningen erhålls.

Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån och förlust vid värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt nedskrivning av finansiella tillgångar. Lånekostnader redovisas i resultatet utom till den del de ingår i en tillgångs anskaffningsvärde.

2.13 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Ledningen gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatteskuld redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skatt redovisas heller inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag och intresseföretag, förutom för uppskjutna skatteskulder där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Koncernen har den 31 december 2012 utnyttjade redovisade underskottsavdrag. Underskottsavdragen bedöms kunna utnyttjas de närmaste åren. Koncernen redovisar uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag vilka upptagits som tillgång i balansräkningen. Denna tillgång kommer att minska i takt med att underskottsavdragen utnyttjas. När beslut fattades om sänkning av bolagsskattesatsen i november 2012 medförde det en omvärdering av skattefordran vilket belastat resultatet.

2.14 Finansiella tillgångar och skulder

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier; finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, lånefordringar och kundfordringar samt finansiella tillgångar som kan säljas samt andra finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella tillgångar som innehas för handel, såsom aktier, andelar, obligationer och derivat. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättnings-tillgångar om de förväntas bli reglerade inom tolv månader, annars klassificeras de som anläggningstillgångar.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Likvida medel i balansräkningen.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifierats som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av övriga kategorier. De ingår i anläggningstillgångar om ledningen inte har för avsikt att avyttra tillgången inom 12 månader efter rapportperiodens slut.

Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder som leverantörsskulder ingår i denna kategori. Skulderna värderas initialt till verkligt värde netto efter avdrag för transaktionskostnader. I de fall detta värde avviker från bokfört värde lämnas upplysningar om detta i not 23.

Redovisning och värdering

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen – det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella tillgångar som kan säljas och finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Lånefordringar och kundfordringar redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, resultatredovisas i den period då de uppstår och ingår i resultaträkningens post Andra vinster/ förluster - netto. Utdelningsintäkter från värdepapper i kategorin finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas i resultaträkningen som en del av Övriga intäkter när koncernens rätt att erhålla betalning har fastställts. När värdepapper som klassificerats som finansiella tillgångar som kan säljas, säljs eller skrivs ner, förs ackumulerade justeringar av verkligt

värde från eget kapital till resultaträkningen som vinster och förluster på finansiella instrument.

Ränta på värdepapper som kan säljas som beräknats med effektivräntemetoden redovisas i resultaträkningen som en del av Finansiella intäkter. Utdelning på aktieinstrument som kan säljas redovisas i resultaträkningen som en del av Övriga intäkter när koncernens rätt att erhålla betalning har fastställts.

2.15 Materiella anläggningstillgångar

Ägda tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Lånekostnader ingår inte i anskaffningsvärdet för egenproducerade anläggningstillgångar. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/kostnad.

Avskrivning

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen linjärt med 20 procent per år.

2.16 Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas för prövning av nedskrivningsbehov för andra tillgångar än finansiella tillgångar, vilka prövas enligt IAS 39. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Nedskrivningsprövning för materiella och immateriella tillgångar samt andelar i dotterföretag, intresseföretag m m.

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde (se nedan). För goodwill, andra immateriella tillgångar med obestämbart nyttjandeperiod och immateriella tillgångar som ännu ej är färdiga för användning beräknas återvinningsvärdet dessutom årligen. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets (grupp av enheters) redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen. Nedskrivning av tillgångar hänförliga till en kassagenererande enhet (grupp av enheter) fördelas i första hand till goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten (gruppen av enheter).

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

Återvinningsvärdet för tillgångar tillhörande kategorierna investeringar som hålles till förfall och lånefordringar och kundfordringar, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning belastar resultaträkningens finansiella poster och övriga externa kostnader.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger eller det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av investeringar som hålles till förfall eller lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

2.17 Aktiekapital

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman fattat beslut om utdelningen.

2.18 Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Förmånsbestämda pensionsplaner

Koncernens nettoförpliktelse avseende förmånsbestämda planer beräknas separat för varje plan genom en uppskattning av den framtida ersättning som de anställda intjänat genom sin anställning i både innevarande och tidigare perioder. Denna ersättning diskonteras till ett nuvärde och eventuella oredovisade kostnader avseende tjänstgöring under tidigare perioder och det verkliga värdet på eventuella förvaltningsstillgångar dras av. SBC har för närvarande inga väsentliga förmånsbestämda pensionsplaner.

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

2.19 Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

2.20 Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

2.21 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapportering RFR 2 Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som skall göras.

Skilnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skilnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Dotterbolag och intressebolag

Andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Moderbolaget tillämpar RFR 2. Med hänsyn till upphörandet av UFR 2 så redovisar moderbolaget från och med 1 januari 2011 koncernbidrag i resultaträkningen istället för som tidigare direkt mot eget kapital.

Leasing

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Ersättningar till anställda - förmånsbestämda pensionsplaner

I moderbolaget tillämpas andra grunder för beräkning av förmånsbestämda planer än de som anges i IAS 19. Moderbolaget följer tryggandelagens bestämmelser och Finansinspektionens föreskrifter eftersom detta är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt. De väsentligaste skillnaderna jämfört med reglerna i IAS 19 är hur diskonteringsräntan fastställs, att beräkning av den förmånsbestämda förpliktelsen sker utifrån nuvarande lönenivå utan antagande om framtida löneökningar, och att alla aktuariella vinster och förluster redovisas i resultaträkningen då de uppstår. SBC har för närvarande inga väsentliga förmånsbestämda pensionsplaner.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Not 3 Redovisningsmedel

Bland intäkterna ingår ersättning avseende förvaltning av redovisningsmedel. Alla kunder med ekonomisk förvaltning hos SBC har ett eget underkonto i SBCs centralkontosystem i Handelsbanken för hantering av in- och utbetalningar. Underkontot benämns av SBC "transaktionskonto". Kunder som har ett överskott av likvida medel har möjlighet att placera överskottet på underkonto i SBCs centralkontosystem under en bestämd tid, till en i förväg överenskommen räntesats. Detta underkonto benämns av SBC "placeringkonto". Den samlade volymen av samtliga kunders transaktions- och placeringskonton ger, i enlighet med förvaltningsavtalen, SBC möjlighet att erhålla högre avkastning än vad som är möjligt med lägre volymer. Fram till den 12 maj 2011 skedde placeringarna i bankinlåning, penningmarknadsinstrument eller reverser med hög kreditvärdighet. För att minska bolagets risk övergick bolaget till att placera redovisningsmedlen på bankkonto hos Handelsbanken från den 13 maj 2011. Medelsförvaltningen är skild från övrig redovisning, i enlighet med Lagen om redovisningsmedel, vilket innebär att medlen är skilda från bolagets tillgångar och utgör alltid föreningarnas egendom. Värdet på redovisningsmedlen uppgick per årsskiftet till 1 999 (2 057) mkr.

Följande balanser fanns vid årsskiftet 2012/2013.

Värde redovisningsmedel, mkr	2012-12-31	2011-12-31
Räntebärande konto, Handelsbanken	1 652	1 715
Kassalikviditet	347	342
Totalt	1 999	2 057

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
PwC	2012	2011	2012	2011
Revisionsuppdrag	385	385	385	385
Revision utöver revisionsuppdraget	66	223	66	223
Skatterådgivning	246	399	246	399
Övriga uppdrag	62	140	62	140
Summa	759	1 147	759	1 147

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revision utanför uppdraget avser övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag. Skatterådgivning avser främst momsrelaterade frågor.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	Antal anställda 2012	Varav antal män 2012	Antal anställda 2011	Varav antal män 2011
Medeltalet anställda				
Moderbolaget				
Sundsvall	78		81	
Uppsala	9		8	
Västerås	5		5	
Stockholm	52		57	
Göteborg	19		18	
Malmö	7		11	
Stockholm (huvudkontor)	16		18	
Totalt i moderbolaget	186	63	198	61
Dotterföretag				
SBC Mark AB	-	-	1	1
Liljeholmsberget AB	1	1	1	1
Totalt i dotterföretag	1	1	2	2
Totalt i koncernen	187	64	200	63
	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Fördelning av ledande befattningshavare per balansdagen				
Kvinnor:				
styrelseledamöter	3	3	1	2
andra personer i företagets ledning inkl VD	5	2	5	2
Män:				
styrelseledamöter	7	8	5	6
andra personer i företagets ledning inkl VD	2	2	2	1
Totalt	17	15	13	11
	Löner och andra ersättningar 2012	Soc kostn, (varav pensionskostn) 2012	Löner och andra ersättningar 2011	Soc kostn, (varav pensionskostn) 2011
Löner och ersättningar				
Moderbolag				
Styrelse, VD	3 024		2 618	
Övriga anställda	67 709		73 037	
Totalt moderbolag	70 733	30 107	75 655	32 705
		(7 098)		(7 488)
Dotterbolag				
Styrelse, VD	907		1 906	
Övriga anställda	-		-	
Totalt dotterföretag	907	703	1 906	1 460
		(295)		(830)
Totalt i koncernen	71 640	30 810	77 561	34 165
		(7 393)		(8 318)

Ersättningar och övriga förmåner 2012

	Grundlön, styrelsearv	Avgångs- vederlag	Rörlig lön	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Styrelseordförande Lennart Hedquist	240	-	-	-	-	240
Ledamot Stefan Engström * **	190	-	-	-	-	190
Ledamot Curt Källströmer	130	-	-	-	-	130
Ledamot Mats-Olof Ljungqvist	155	-	-	-	-	155
Ledamot Tomas Matsson *	130	-	-	-	-	130
VD Niklas Knight	1 823	-	356	114	377	2 670
Andra ledande befattningshavare (5 personer)	4 459	-	587	206	1 251	6 503
Summa	7 127	-	943	320	1 628	10 018

Ersättningar och övriga förmåner 2011

	Grundlön styrelsearv	Avgångs- vederlag	Rörlig lön	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Styrelseordförande Lennart Hedquist	225	-	-	-	-	225
Ledamot Marianne Flink	120	-	-	-	-	120
Ledamot Curt Källströmer	145	-	-	-	-	145
Ledamot Mats-Olof Ljungqvist *	145	-	-	-	-	145
Ledamot Johan Nordenson *	120	-	-	-	-	120
Ledamot Tomas Matsson	120	-	-	-	-	120
VD Niklas Knight	1 743	-	481	95	366	2 685
Andra ledande befattningshavare (2 personer)	1 706	-	265	84	344	2 399
Summa	4 324	0	746	179	710	5 959

* Har fakturerat styrelsearvode i enlighet med beslut från årsstämman.

** Har även fakturerat extra arvode om 30 000 kr i enlighet med beslut från årsstämman 2012.

Anställda i bolaget kan, förutsatt att bolaget uppnår sina mål och den anställda uppnår sina personliga mål, ta del av en rörlig lönedel efter särskilt beslut i styrelsen. För 2012 uppgår denna till 1 267 (1 464) tkr för koncernen och till 1 267 (1 464) tkr för moderbolaget.

Avgångsvederlag

Verkställande direktör har en uppsägningstid om sex månader och därefter ett avgångsvederlag om sex månader vid uppsägning från bolagets sida. Övriga ledande befattningshavare har marknadsmässiga anställningsvillkor.

Pensioner

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas enligt ITP planen som tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapporterings Akutgrupp, URA 42, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsår för vilket bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan, ska en pensionsplan enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 5 037 tkr (5 625 tkr). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2012 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 129 procent (113 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Bolaget har inte längre någon anställd som intjänar förmånsbestämd pension. Tre tidigare anställda ledande befattningshavare har denna förmån. Bolaget har ett åtagande om pension mellan 60-65 år. Ytterligare eventuella kostnader för dessa åtaganden bedöms som icke materiella och kostnadsförs löpande över resultaträkning.

	Koncernen	
	2012	2011
Pensionskostnad för avgiftsbestämda pensioner för koncernen	7 393	8 318
Summa pensionskostnader	7 393	8 318

Not 6 Finansnetto				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	183	407
Ränteintäkter, övriga	2 674	1 334	1 600	217
Finansiella intäkter	2 674	1 334	1 783	624
Räntekostnader, övriga	-1 230	-766	-162	-196
Övriga finansiella kostnader	-558	-496	-556	-265
Finansiella kostnader	-1 788	-1 262	-718	-461
	2012	2011	2012	2011
Utdelning från dotterföretag	-	-	-	75 000
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-	-	-94 402
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-	-	8 817
Mottaget koncernbidrag	-	-	-	136
Lämnat koncernbidrag	-	-	-5 118	-29 000
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-5 118	-39 449

Not 7 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	61	-1 955	-	-
Summa	61	-1 955	-	-
Uppskjuten skattekostnad				
Uppskjuten skattekostnad i under året utnyttjat underskottsavdrag	-13 842	-8 531	-12 935	-3 004
Förändring uppskjuten skatt avseende värdering till verkligt värde	-	352	-	352
Förändring uppskjuten skatt avseende förändring av skattesats	-9 968	-	-9 003	-
Summa	-23 810	-8 179	-21 938	-2 652
Totalt redovisad skattekostnad	-23 749	-10 134	-21 938	-2 652
	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	43 022	33 003	48 835	164
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	-11 315	-8 680	-12 844	-43
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-3 330	-1 219	-91	-24 403
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	514	2 040	-	22 046
Korrigerig temporära skillnader	289	-352	-	-352
Effekt av emissionskostnader	-	32	-	32
Effekt av ändrad skattesats	-9 968	-	-9 003	-
Skatt hänförlig till tidigare år	61	-1 955	-	68
Summa	-23 749	-10 134	-21 938	-2 652
Effektiv skattesats	54%	31%	34%	34%
Uppskjutna skattefordringar				
Underskottsavdrag	75 815	85 929	68 000	70 652
Utnyttjat underskottsavdrag	-14 844	-8 531	-12 934	-2 652
Omvärdering till ny skattesats, 22 %	-9 968	-	-9 003	-
Korrigerig f.g. år	-	-1 583	-	-
Summa	51 003	75 815	46 063	68 000

Redovisad skattefordran tar sin utgångspunkt i bolagets bedömning av att underskottsavdragen kommer att kunna nyttjas inom en närliggande framtid.

Not 8 Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Fordran köpeskilling avseende SCB Bo AB	9 213	10 000	-	-
Kvarstående tilläggsköpeskilling JM	878	6 027	-	-
Summa	10 091	16 027	-	-

Se även not 29.

Not 9 Övriga andelar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Övriga andelar	3	3	3	3
Innehav 30 % av SBC Bo AB	9 210	8 817	9 210	8 817
Summa	9 213	8 820	9 213	8 820

Innehavet i SBC Bo AB består av en från JMs sida oåterkallelig rätt och skyldighet att från SBC förvärva samtliga SBCs aktier i SBC Bo AB.

Not 10 Resultat per aktie

	Före utspädning		Efter utspädning	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Totalt resultat per aktie (kr)	1,40	1,75	1,40	1,75

Beräkning av resultat per aktie för 2012 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare, vilket uppgår till 19 273 (22 869) tkr. Genomsnittligt antal aktier uppgår till 13 727 950 (13 103 975) före utspädning. För 2012 utgör vägt genomsnitt 13 727 950 (13 103 975) aktier efter utspädning. Per balansdagen är antalet aktier 13 727 950 (13 727 950) efter full utspädning. Ingen utspädning föreligger på balansdagen.

Not 11 Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 329	12 911	13 080	12 662
Omklassificering	-	-	-	-
Inköp	2 809	1 691	2 808	1 691
Försäljningar/utrangeringar	-592	-1 273	-592	-1 273
Utgående balans	15 546	13 329	15 296	13 080
Ingående avskrivningar	-9 928	-9 415	-9 709	-9 226
Omklassificering	-	-	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	1 231	-	1 231
Årets avskrivningar	-1 705	-1 744	-1 681	-1 714
Utgående balans	-11 633	-9 928	-11 390	-9 709
Utgående restvärde	3 913	3 401	3 906	3 371

Not 12 Kundfordringar

Kundfordringar redovisas efter avdrag för osäkra fordringar, vilka varit föremål för individuell prövning. Under året uppgick kundförlusterna till 0 (123) tkr i koncernen och 0 (123) tkr i moderbolaget.

	Koncernen		Moderbolaget	
Reserv för osäkra kundfordringar	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets ingång	-1 103	-1 420	-1 103	-1 420
Avsatt under året	-	-	-	-
Upplöst under året	24	317	24	317
Reserv vid årets utgång	-1 079	-1 103	-1 079	-1 103
Åldersanalys	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Ej förfallet	9 765	9 096	9 765	8 882
1-30 dagar	1 417	804	1 417	804
31-50 dagar	19	47	19	47
51-70 dagar	67	62	68	62
71-100 dagar	15	110	14	110
Mer än 100 dagar	1 359	1 292	159	92
Summa	12 642	11 411	11 442	9 997

Not 13 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Löneförskott	33	42	33	42
Vidarefakturering till kunder	422	591	422	591
Övrigt	789	790	17	14
Summa	1 244	1 423	472	647

Not 14 Förutbetalade kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Upplupen ersättning avseende förvaltning av redovisningsmedel	2 310	3 390	2 310	3 390
Övriga upplupna intäkter	1 420	735	1 300	663
Förutbetalda pensionskostnader	271	227	235	195
Förutbetalda hyror	3 206	4 336	3 206	4 336
Övriga förutbetalda kostnader	1 602	2 271	1 574	2 248
Summa	8 809	10 959	8 625	10 832

Not 15 Övriga avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Övriga avsättningar				
Hysesrabatter Vasagatan 7	2 944	4 421	2 944	4 421
Upplupna förvärvskostnader avseende avyttring av Jarlaplatsen i Göteborg AB	-	29 000	-	-
Övrigt	299	299	-	-
Summa	3 243	33 720	2 944	4 421

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Upplupen löneskatt pensioner	1 771	1 978	1 692	1 784
Upplupna semesterlöner	4 937	5 185	4 937	5 068
Upplupna pensionskostnader	100	250	100	250
Upplupna sociala avgifter	2 184	1 630	2 184	1 594
Upplupna löner	1 267	2 640	1 267	2 400
Upplupna kostnader projektutvecklingsverksamheten	9 100	-	-	-
Upplupna tvister	2 987	2 372	2 078	2 372
Upplupna revisionsarvoden	200	355	200	355
Övriga upplupna kostnader	4 314	6 642	1 969	3 227
Garantikostnader	2 163	1 400	-	-
Summa	29 023	22 452	14 427	17 050

Not 17 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Av- och nedskrivningar	1 705	1 745	1 681	1 714
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	442	20	442	20
Ökning långfristiga avsättningar	1 323	813	-	813
Minskning långfristiga avsättningar	-	-	-1 477	-
Förändring andra vinster och förluster, netto	-	1 335	-	1 335
Utbetalning inkomstskatt från ändrad taxering	1 094	-	-	-
Ej kassaflödespåverkande reserveringar	-1 000	3 200	-	3 000
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	5 509	5 319	-398	-
Summa	9 073	12 432	248	6 882

Not 18 Moderbolagets andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	45 098	139 500
Nedskrivning av andelar	-	-94 402
Redovisat värde vid årets utgång	45 098	45 098

Dotterföretag, organisations-nummer, säte	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde
SBC Mark AB, org nr 556313-4153, Stockholm	600 000	100%	28 778
Drive-In AB, org nr 556116-4962, Stockholm	1 000	100%	120
Liljeholmsberget AB, org nr 556446-4823, Stockholm	71 000	100%	16 200
Summa			45 098

Not 19 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	30	30	30	30
	30	30	30	30

Intresseföretag, organisations-nummer, säte	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde
SBC Bo AB, org nr 556754-2138, Stockholm	300	30	30

SBC har ingen andel i framtida resultat varför värdeförändringen i kapitalandel ej redovisas.

Not 20 Finansiella placeringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Redovisat värde vid årets ingång, redovisningsmedel	-	1 335	-	1 335
Verkligt värdevärdering av redovisningsmedel	-	-5 582	-	-5 582
Omplacering av redovisningsmedel	-	4 247	-	4 247
Spärrade bankmedel, Handelsbanken	140	7 140	140	7 140
Summa	140	7 140	140	7 140

Not 21 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	10 250	10 250	10 250	10 250
Övriga åtaganden	4 758	4 410	4 758	4 410
Summa	15 008	14 660	15 008	14 660

Not 22 Leasingavgifter avseende operationell leasing

Operationell leasing omfattar avtal avseende bilar, kopiatorer och inventarier. Årets kostnad för operationella leasingavtal uppgår till 2 017 (2 835) tkr för koncernen och 1 974 (2 768) tkr för moderbolaget.

Framtida leasingavgifter avseende avtal, som redovisas som operationell leasing med en återstående löptid överstigande 1 år, uppgår till:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Inom ett år	739	2 410	739	2 330
Mellan ett år och fem år	1 330	3 200	1 330	3 050
Längre än fem år	-	-	-	-
Summa	2 069	5 610	2 069	5 380

Not 23 Värdering av finansiella tillgångar och skulder

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Kundfordringar och lånefordringar	Övriga skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen 2012					
Innehav 30 % av SBC Bo AB	9 210			9 210	9 210
Spärrade medel		140		140	140
Fordran avseende köpeskilling SBC Bo AB		9 213		9 213	9 213
Kvarstående tilläggsköpeskilling JM		878		878	878
Kundfordringar		12 642		12 642	12 642
Likvida medel		60 307		60 307	60 307
Summa	9 210	83 180	-	92 390	92 390
Leverantörsskulder			11 726	11 726	11 726
Summa	-	-	11 726	11 726	11 726
Koncernen 2011					
Innehav 30 % av SBC Bo AB	8 817			8 817	8 817
Spärrade medel		7 140		7 140	7 140
Fordran avseende köpeskilling SBC Bo AB		10 000		10 000	10 000
Kvarstående tilläggsköpeskilling JM		6 027		6 027	6 027
Kundfordringar		11 411		11 411	11 411
Likvida medel		25 972		25 972	25 972
Summa	8 817	60 550	-	69 367	69 367
Leverantörsskulder			10 957	10 957	10 957
Summa	-	-	10 957	10 957	10 957
Moderbolaget 2012					
Innehav 30 % av SBC Bo AB	9 210			9 210	9 210
Spärrade medel		140		140	140
Kundfordringar		11 442		11 442	11 442
Likvida medel		59 785		59 785	59 785
Summa	9 210	71 367	-	80 577	80 577
Leverantörsskulder			9 848	9 848	9 848
Summa	-	-	9 848	9 848	9 848
Moderbolaget 2011					
Innehav 30 % av SBC Bo AB	8 817			8 817	8 817
Spärrade medel		7 140		7 140	7 140
Kundfordringar		9 997		9 997	9 997
Likvida medel		25 625		25 625	25 625
Summa	8 817	42 762	-	51 579	51 579
Leverantörsskulder			9 193	9 193	9 193
Summa	-	-	9 193	9 193	9 193

Verkligt värde av redovisningsmedel har bestämts utifrån IFRS Nivå 1) noterade priser på aktiva marknader.

Verkligt värde av likvida medel har bestämts utifrån IFRS 7 Nivå 2) observerbar data.

Övriga poster har bestämts utifrån Nivå 3) ej observerbar data.

Not 24 Finansiella risker och policyer

SBC är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i valutakurser, räntenivåer, refinansierings- och kreditrisker. Koncernens policy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets ekonomiavdelning. Den övergripande målsättningen för denna funktion är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från marknadsrisker.

SBC är genom sin verksamhet exponerad för kredit-, ränte- samt likviditetsrisk. Då koncernens verksamhet i stort sett uteslutande är förlagd till Sverige och nästan samtliga transaktioner sker i svenska kronor är koncernens exponering för valutarisker mycket begränsad.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens räntenetto negativt. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet beror på de finansiella tillgångarna och de finansiella skuldernas räntebindningstid. Koncernen har inga finansiella skulder per balansdagen. Vid lägre räntenivåer kan resultatet från redovisningsmedel påverkas negativt.

Kreditrisk

Koncernens finansiella transaktioner ger upphov till kreditrisker gentemot finansiella motparter. Med kreditrisk eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. SBCs kreditrisk består främst av kund- och reversfordringar, vilka är fördelade på ett stort antal motparter. Per den 31 december 2012 fanns inga väsentliga koncentrationer av kreditrisk avseende kundfordringar. Den maximala kreditrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att erhålla finansiering. Koncernens likvida medel placeras kortsiktigt. Koncernens likvida ställning framgår även av förvaltningsberättelsen.

Not 25 Transaktioner med närstående**Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

SBCs försäljning till dotterföretagen uppgick till 0 (0) tkr. Inköp från dotterföretag uppgick till 1 540 (2 650) tkr, främst administrativa tjänster. Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter. Moderbolagets innehav av aktier och andelar i dotterföretag framgår av not 18.

Närståendetransaktioner med Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening

SBC har sålt tjänster till Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening för 450 (732) tkr. För 2012 avses enbart administrativa tjänster. Några inköp har ej skett. SBC Mark AB har sålt administrativa tjänster till Bostadsrätterna, uppgående till 0 (2 190) tkr. Några inköp har ej skett. Samma debiteringsprinciper som ovan tillämpas.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Beträffande löner och ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 5. Koncernen har inga fordringar på nyckelpersoner. Skulder till nyckelpersoner utgörs av sedvanliga personalrelaterade skulder.

Not 26 Händelser efter rapportperiodens slut

Inga väsentliga händelser har inträffat utöver de beskrivna i förvaltningsberättelsen.

Not 27 Eget kapital

Koncernens mål för förvaltning av eget kapital är: att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta som en "going concern" med fortsatt fokus på kärnverksamheten.

Vid årsstämman den 14 april 2011 fattades beslut om en minskning av bolagets aktiekapital för täckande av förlust samt nedsättning av reservfonden. Efter nedsättning av aktiekapital krävs dispens från Bolagsverket för att utdelning ska kunna lämnas under den närmaste treårsperioden fram till maj 2014. Mot bakgrund av att eget kapital fortfarande till stor del består av skattefordran samt att eventuella företagsförvärv till betydande del bör egenfinansieras har styrelsen inte sökt dispens från utdelningsförbudet. Styrelsen noterar därför att någon utdelning inte kan lämnas för 2012. Inte heller för 2011 lämnades någon utdelning. I anslutning till att det treåriga utdelningsförbudet gått ut kommer uppdaterad utdelningspolicy att presenteras.

Not 28 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Företagsinteckningar	-	34 000	-	34 000
	Inga	34 000	Inga	34 000

Not 29 Kvarvarande åtaganden Projektutveckling

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Fordran köpeskilling SBC Bo (not 8)	9 213	10 000	-	-
Innehav 30 % av SBC Bo AB (not 9)	9 210	8 817	9 210	8 817
Kvarstående tilläggsköpeskilling från JM (not 8)	878	6 027	-	-
Spärrmedel i Handelsbanken (not 20)	-	7 000	-	7 000
Avsättning Jarlaplatsen i Göteborg AB (not 15)	-	-29 000	-	-

SBC upplyste i årsredovisningen för 2011 om att det fanns kvarvarande åtaganden från överlåtelsen av projektutvecklingsverksamheten som innebär risker och möjligheter. Slutförandet av avvecklingen bestod i huvudsak av att fullfölja gjorda åtaganden gentemot Skanska och JM. Åtagandena innefattade bland annat garantier som SBC lämnat vilka är beroende av framtida detaljplaner och prisutvecklingen på bostadsrätter och mark. Avtalen löper fram till och med utgången av 2015. Vid ett ogynnsamt utfall av dessa faktorer skulle kostnader kunna tillkomma med upp till 20 mkr under avtalsperioden. I andra kvartalet 2012 avsattes 9 mkr för dessa kostnader. SBC har under fjärde kvartalet reglerat åtagandena. Uppgörelserna innebar en tillkommande kostnad i fjärde kvartalet på ca 1 mkr. Koncernens kassa belastades med 16 mkr, resterande medel togs från tidigare avsatta spärrmedel. 9 mkr kommer att belasta kassan första kvartalet 2013. Koncernens avsättningar minskade med 27 mkr. Härigenom är de tidigare kommunicerade riskerna om upp till 20 mkr, relaterade till åtaganden i den avyttrade projektutvecklingsverksamheten, avförda.

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat. Styrelsen och verkställande direktören intygar dessutom att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EG, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag, som ingår i koncernen, står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår nedan, godkänts för utfärdande av styrelsen den 21 mars 2013. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 16 maj 2013.

Stockholm den 21 mars 2013

Lennart Hedquist
Ordförande

Stefan Engström
Styrelseledamot

Curt Källströmer
Styrelseledamot

Tomas Mattson
Styrelseledamot

Mats-Olof Ljungquist
Styrelseledamot

Kerstin Hamnholm
Styrelseledamot

Niklas Knight
VD och koncernchef

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2013
PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Renström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ.), org.nr 556576-7299

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ.) för år 2012 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30-38. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 27-63.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess resultat och kassaflöden enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30-38. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ.) för år 2012. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30-38 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat enligt ovan är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 21 mars 2013
PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Renström
Auktoriserad revisor

Definitioner och ordlista

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital

Årets resultat efter skatt i procent av tillgångar minus ej räntebärande skulder.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med totala tillgångar.

Eget kapital per aktie

Eget kapital dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Kassaflöde per aktie

Årets kassaflöde dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Omsättningshastighet i aktien

Antalet omsatta aktier under året dividerat med antalet utestående aktier per årsskiftet.

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Resultat per aktie efter full utspädning

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier räknat efter full utspädning.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat före skatt i procent av omsättningen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Sysselsatt kapital

Summa tillgångar minus kortfristiga och långfristiga icke räntebärande skulder inklusive uppskjuten skatteskuld.

Ordlista

Andelstal

Den enskilda bostadsrättens del av föreningens intäkter och kostnader.

Avgifts- och hyresförvaltning

Tjänster för hantering av föreningens avisering av avgifter och hyror till medlemmar och hyresgäster samt hantering av panter och överlåtelser. En del av Ekonomisk förvaltning.

Bospar

Sparform som innebär förtur till nyproducerade bostadsrätter inom SBC Bo.

Bostadsrätt

Boendeform där bostadsrättsföreningen äger fastigheten och bostadsrättsinnehavaren har nyttjanderätt till sin bostad.

Bostadsrättsförening

En ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens fastighet upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Energideklaration

Lagstadgad deklaration av en fastighets energianvändning i syfte att främja energibesparande åtgärder.

Ekonomisk förvaltning

Tjänster med fokus på föreningens ekonomi.

Ekonomiservice

SBCs samlade kompetens för föreningens löpande redovisning. En del av Ekonomisk förvaltning.

Fastighetsskötsel

Fältverksamhet rörande det löpande underhållet av föreningens fastighet. En del av Teknisk förvaltning.

Föreningsstadgar

I stadgarna finns reglerna för föreningens verksamhet. Stadgarna ska antas av föreningsstämman och godkännas av Bolagsverket.

Föreningsstämma

Bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ bestående av föreningens medlemmar.

Juridiska tjänster

Hjälp att hantera juridiska frågor som kan uppstå i en bostadsrättsförening.

Konjunktur

Rådande ekonomiskt tillstånd i en ekonomi.

Likviditetsgarant

Aktör som agerar i syfte att minska en akties prisskillnad mellan köp- och säljkurs samt att öka aktiens likviditet.

Mäklarstatistik

Prisstatistik för bland annat bostadsrätter.

Mätdata

Tjänst för hantering av individuell mätning av el och/eller vatten.

NGM Equity

Börs för handel av aktier där SBC-aktien är noterad.

Ombildning

Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Projektleddning

Projektleddarfunktion vid ombyggnad av föreningens fastighet. En del av Teknisk förvaltning.

Projektutveckling

Köp, utveckling och byggnation av fastighet för en bostadsrättsförenings räkning.

Redovisningsmedel

Bostadsrättsföreningens likviditet som enligt förvaltningsavtal kan förvaltas av SBC.

Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening (fd SBC ek för)

Ekonomisk förening, intresseorganisation och största ägare av SBC. Benämns oftast som bara Bostadsrätterna.

Teknisk förvaltning

Tjänster med fokus på fastighetens fysiska tillstånd.

Teknisk administrativ förvaltning

Löpande administrativt arbete som rör driften och underhållet av föreningens fastighet. En del av Teknisk förvaltning.

Underhållsplan

Verktyg för att långsiktigt behålla eller utveckla fastighetens skick.

Vår Brf

SBCs kundportal innehållandes webbaserade tjänster för bostadsrättsföreningar.

Webbattest

Tjänst för kundföreningar att attestera fakturor direkt på webben med hög säkerhet och oberoende av tid och rum.

Ärendelogg teknik

Löpande avrapportering av åtgärder som utförts inom ramen för föreningens tekniska förvaltning.

Information till aktieägarna

Årsstämma

Årsstämma 2013 för aktieägare i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) hålls torsdagen den 16 maj 2013 kl 16.00 i bolagets lokaler på Vasagatan 7, Stockholm.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i stämman skall

– dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 10 maj 2013,

– dels anmäla sitt deltagande per post till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Box 1353, 111 83 Stockholm eller per e-post till: aktieagare@sbc.se eller via SBC Sveriges BostadsrättsCentrums hemsida www.sbc.se senast fredagen den 10 maj 2013.

Vid anmälan bör aktieägare uppge namn, adress, telefonnummer, person- eller organisationsnummer samt antalet ägda aktier. Aktieägare får företräddas av ombud och har även rätt att medföra en eller två biträden. Antalet biträden skall föränmås inom ovan angiven tid. Aktieägare som företräds av ombud skall utfärda fullmakt för ombudet. Om fullmakt har utfärdats av juridisk person skall kopia på registreringsbevis för den juridiska personen bifogas. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda senast fredagen den 10 maj 2013. Fullmaktsformulär finns att hämta på bolagets hemsida www.sbc.se.

Aktieägare som har låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt låta omregistrera aktierna i eget namn för att äga rätt att delta i stämman. Sådan registrering skall vara verkställd hos Euroclear Sweden AB fredagen den 10 maj 2013. Aktieägaren bör i god tid före denna dag underrätta förvaltaren om detta.

Kallelsen till SBC Sveriges BostadsrättsCentrums årsstämma 2013 finns i sin helhet på bolagets hemsida www.sbc.se.

Utdelning

Styrelsen i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum, föreslår att ingen utdelning lämnas för 2012.

Finansiell information

Första kvartalet: 16 maj 2013

Andra kvartalet: 11 juli 2013

Tredje kvartalet: 25 oktober 2013

Fjärde kvartalet och årsbokslut: februari 2014

Årsredovisning: mars 2014

Distribution av delårsrapporter och årsredovisning

Delårsrapporter och årsredovisning kan hämtas på SBC Sveriges BostadsrättsCentrums hemsida www.sbc.se eller beställas per telefon 0771 – 722 722 eller per post till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Box 226, 851 04 Sundsvall (märk kuvertet med beställning av delårsrapport/årsredovisning).

Adresser och kontaktuppgifter

Kundtjänst

Tel: 0771-722 722 Vardagar 07-21
E-post: kundtjanst@sbcs.se
Telefontider: Mån-fre: 07-21

Stockholm

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Box 1353
111 83 Stockholm
Besöksadress: Vasagatan 7
Tel: 08-775 72 00
Fax: 08-775 72 99
E-post: stockholm@sbcs.se

Göteborg

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Box 250
403 17 Göteborg
Besöksadress: Östra Hamngatan 18
Tel: 031-745 46 00
Fax: 031-745 46 40
E-post: goteborg@sbcs.se

Malmö

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Box 4225
203 13 Malmö
Besöksadress: Amiralsgatan 17
Tel: 040-622 67 70
Fax: 040-622 67 90
E-post: malmo@sbcs.se

Sundsvall

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Box 226
851 04 Sundsvall
Besöksadress: Trädgårdsgatan 4
Tel: 060-600 80 00
Fax: 060-600 80 98
E-post: sundsvall@sbcs.se

Ekonomiservice (För kunders leverantörsfakturor)
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Box 5
851 02 Sundsvall

Uppsala

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Box 1852
751 48 Uppsala
Besöksadress: Hamnesplanaden 3
Tel: 018-65 64 70
Fax: 018-65 64 71
E-post: uppsala@sbcs.se

Västerås

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Box 53
721 04 Västerås
Besöksadress: Sigurdsgatan 21
Tel: 021-38 25 00
Fax: 021-38 25 20
E-post: vasteras@sbcs.se

För SBCs leverantörers fakturor

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
BRC 0001
BOX 896
851 24 Sundsvall

Anteckningar

[illegible]



HUVUDKONTOR

Box 1353, 111 83 Stockholm, Besöksadress: Vasagatan 7
Tel: 08-501 150 00 Fax: 08-501 150 50 E-post: sbc@sbc.se
www.sbc.se