

Årsredovisning 2014

Läs om SBCs nya
Boendeindikator på
sidorna 12-13.



INNEHÅLL

- 3** Året i korthet
- 4** SBC i korthet
- 6** VD-ord
- 8** Vision, affärsidé, strategi
- 10** Marknad
- 12** Tjänster
- 16** Medarbetare
- 20** Hållbarhet
- 22** SBC-aktien

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

- 24** Förvaltningsberättelse inkl Bolagsstyrningsrapport
- 31** Förvaltningsberättelse Styrelse
- 33** Förvaltningsberättelse Ledningsgrupp

RÄKENSKAPER

- 38** Resultaträkning – koncernen
- 39** Balansräkning – koncernen
- 41** Kassaflödesanalys – koncernen
- 42** Förändring av eget kapital – koncernen
- 43** Resultaträkning – moderbolaget
- 44** Balansräkning – moderbolaget
- 46** Kassaflödesanalys – moderbolaget
- 47** Förändring av eget kapital – moderbolaget
- 48** Noter
- 61** Styrelsens intygande
- 62** Revisionsberättelse
- 64** Definitioner och ordlista
- 66** Information till aktieägarna
- 67** Adresser och kontaktuppgifter



Läs mer om SBC Boendeindikator
på sidan 12.



2014 i korthet

SBC SVERIGES BOSTADSRÄTTSCENTRUM omsatte 251 miljoner kronor, en ökning med 1,4 procent jämfört med 2013. Rörelsemarginalen var för året 21 procent. Styrelsen föreslår för 2014 en utdelning om 2,50 kronor per aktie, motsvarande en total utdelning om 103 mkr.

► KVARTAL 1

- Intäkterna uppgick till 61 (62) mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 13 (13) mkr.

VD Niklas Knight kommentar:

”Under kvartalet har vi arbetat intensivt med att stärka varumärket, bland annat genom ett antal kampanjer i media, inspirationskvällar för kunder och ett antal genomförda kurser. Vi har också varit aktiva i att belysa konsekvenserna rörande eventuella förändringar i avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar.”

► KVARTAL 2

- Intäkterna uppgick till 65 (65) mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 11 (13) mkr.
- Den av stämman beslutade uppdelningen av aktier (s.k. split) samt det automatiska inlösenförfarandet genomfördes per den sista juni.

VD Niklas Knight kommentar:

”SBC genomförde en varumärkesundersökning under kvartalet som visade på att vi stärkt vår position på marknaden vad gäller varumärket och kunskapen om vilka tjänster bolaget erbjuder.”

Nyckeltal koncernen

	2014	2013	2012
Intäkter, mkr	251	248	252
Rörelseresultat, mkr	53	58	42
Rörelsemarginal, %	21	24	17
Årets resultat, mkr	42	46	19
Resultat per aktie, kr	1,02	1,11	0,47
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	56	54	60
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,36	1,30	1,45
Kassaflöde per aktie, kr	0,69	1,13	0,83
Eget kapital per aktie, kr	4,19	3,83	2,72
Avkastning på eget kapital, %	25	34	19
Soliditet, %	84	80	70
Räntabilitet på eget kapital före skatt, %	33	45	42
Antal medarbetare vid årets slut	194	192	192

► KVARTAL 3

- Intäkterna uppgick till 60 (57) mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 17 (18) mkr.

VD Niklas Knight kommentar:

”Koncernens intäkter för tredje kvartalet var 5,8 procent bättre än föregående år. SBC har i år fler avtalskunder inom ekonomisk förvaltning, vilket gett högre intäkter i kvartalet och ökad merförsäljning.”

► KVARTAL 4

- Intäkterna uppgick till 65 (64) mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 13 (13) mkr.

VD Niklas Knight kommentar:

”SBC har 2014 fler avtalskunder inom ekonomisk förvaltning, vilket gett högre intäkter och ökad merförsäljning. Efterfrågan på juridiska tjänster och projektledning har varit högre än föregående år.”

SBC i korthet

SBC ERBJUDER värdeskapande förvaltningstjänster för bostadsrättsföreningar i hela Sverige. SBCs tjänster – för föreningens ekonomi, juridiska frågeställningar samt fastighetens skötsel, underhåll och utveckling – bidrar till ett ökat värde på fastigheten, en mer effektiv förvaltning och ett bättre boende för föreningens medlemmar. Erbjudandet till kunderna består av tre delar – konsultativa tjänster, ledande webblösningar i kundportalen Vår Brf och hög tillgänglighet. SBCs kundtjänst och kundportalen Vår Brf gör att kunderna kan sköta styrelsearbetet när det bäst passar dem. I Vår Brf finns all nödvändig information om föreningen samlad på ett och samma ställe. Med marknadskontor på sex orter i Sverige har SBC en stark lokal närvaro med mindre än två timmars restid till 80 procent av landets bostadsrättsföreningar.

2014 OMSATTE SBC 251 mkr med ett rörelseresultat om 53 mkr. SBC levererade tjänster till drygt 2 500 kunder inom ekonomisk förvaltning, cirka 250 kunder inom teknisk förvaltning samt till ett stort antal uppdragskunder inom projektledning och juridik. I slutet av 2014 hade SBC cirka 200 medarbetare.

År 1921 bildades SBC ek för som en kooperativ sammanlutning för Stockholms bostadsföreningar och har sedan 1960-talet erbjudit tjänster för bostadsrättsföreningar i hela landet. År 2000 bolagiserades affärsverksamheten och 2006 noterades SBC på Aktietorget. Sedan november 2007 handlas aktien på NGM Equity. Vid årsstämman i SBC den 12 maj 2014 fattades beslut om en uppdelning av aktier (s.k. split) samt automatiskt inlösenförfarande. ■



SBC lanserade under hösten 2014 SBC Boende-indikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.





Femårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter, mkr	251	248	252	256	339
Rörelseresultat, mkr	53	58	42	33	-34
Resultat efter finansiella poster, mkr	55	60	43	33	-37
Årets resultat	42	46	19	23	-27
Balansomslutning, mkr	205	197	160	164	171
Resultat per aktie, kr	1,02	1,11	0,47	0,56	-0,66
Utdelning per aktie, kr (föreslagen för 2014) *	2,50	*	-	-	-
Eget kapital per aktie, kr	4,19	3,83	2,72	2,26	1,36
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	56	54	60	18	-60
Kassaflöde per aktie, kr	0,69	1,13	0,83	0,62	-0,51
Avkastning på sysselsatt kapital, %	24,4	28,9	17,2	24,4	neg
Rörelsemarginal, %	21,2	23,6	16,7	12,8	neg
Avkastning på eget kapital, %	25,5	33,8	18,8	30,7	neg
Avkastning på totalt kapital, %	26,9	30,9	27,9	20,9	neg
Soliditet, %	84,3	80,0	69,9	57,0	32,8
Medelantal anställda, antal	192	183	187	200	209

Under maj 2014 genomfördes en aktesplit 4:1 med obligatoriskt inlösen av den fjärde aktien om 2 kr per aktie. Därmed har antalet aktier ökat från 13 727 950 till 41 183 850 aktier. Tidigare år har omräknats med anledning av detta.

* Inlösenförfarandet för 2013 motsvarar en utbetalning om 27 mkr.

Enligt IFRS 5 redovisas dotterbolaget SBC Mark AB (affärsområde Projektutveckling) som verksamhet till försäljning och särredovisas i resultat- och balansräkningen för räkenskapsåret 2010. För övriga räkenskapsår avser redovisade värden den totala koncernen

VD har ordet: »Under 2014 har utvecklingen varit positiv sett till antalet kunder och ärenden inom ekonomisk förvaltning, projektledning och juridik.«

UNDER 2014 ÖKADE INTÄKTERNA och rörelsemarginalen uppgick till 21 procent. Förvaltningsverksamhetens intäkter är 3 procent högre än 2013 och för koncernen ökar intäkterna med 1,4 procent. Antalet kunder inom ekonomisk förvaltning ökade under året och intäkterna från projektledning och juridik är högre än 2013. Minskningen i rörelseresultat jämfört med 2013 förklaras av låga räntenivåer som påverkar intäkterna från redovisningsmedlen, en låg inflation som gjort att prisjusteringarna varit låga, ökad konkurrens om uppdragen samt ökade kostnader framför allt på personalsidan till följd av rekryteringar och generella löneökningar.

► NÖJDA KUNDER OCH FLER AMBASSADÖRER!

Den årliga kundundersökningen visar att SBC har fler nöjda kunder än någonsin och det finns fler ambassadörer hos våra kunder än tidigare. Under 2014 har utvecklingen varit positiv sett till antalet kunder och ärenden inom ekonomisk förvaltning, projektledning och juridik medan intäkterna inom den teknisk administrativa förvaltningen har minskat. Vi jobbar givetvis hårt för att öka antalet kunder inom samtliga områden och jag ser resultatet från kundundersökningen som ett kvitto på att vi är på rätt väg.

► KONTINUERLIG UTVECKLING AV KUNDERBJUDANDET

Under hösten lanserade vi SBC Boendeindikator som är en analys som visar hur välskött en bostadsrättsförening är. Ett effektivt hjälpmedel för en styrelse i en bostadsrättsförening som visar om bostadsrättsföreningen aktivt arbetar för en positiv utveckling av föreningen och fastigheten.

Bostadsrättsmarknaden har varit i fokus inom flera områden under året. Nya redovisningsregler har ändrat förutsättningarna för många bostadsrättsföreningar, till exempel tillåts inte längre progressiva avskrivningar. Det gör att det blir än viktigare att tänka långsiktigt i bostadsrättsföreningen för att kunna balansera avsättningar mot framtida underhållsbehov. SBC har medvetet tagit en aktiv roll i att företräda våra kunder i diskussionerna rörande de regelförändringar som skett och kunderbjudandet har givetvis anpassats för att våra kunder ska kunna möta de nya kraven. SBCs ambition är att

erbjuda de bästa verktygen för bostadsrättsföreningar. Kundportalen Vår Brf utvecklas löpande i syfte att hjälpa kunderna att få ännu bättre kontroll över verksamheten och att effektivisera styrelsearbetet.

► FÖRVÄRV STÄRKER SBCs POSITION I STOCKHOLM

Den 7 januari 2015, det vill säga efter årets utgång, förvärvade SBC T&T Förvaltnings AB samt Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, två bolag verksamma i Stockholmsområdet. Genom förvärven stärker SBC sin position på den viktiga Stockholmsmarknaden, där en tredjedel av Sveriges bostadsrättsföreningar finns och som är den marknad i landet som förväntas växa mest. Efter förvärven har SBC-gruppen närmare 2 900 kunder inom ekonomisk förvaltning

► FRAMTIDSUTSIKTER

Under 2015 är tillväxt inom den ekonomiska förvaltningen tillsammans med att utveckla den teknisk administrativa förvaltningen det som står högst på agendan. Vår ambition är att stärka positionen som det ledande förvaltningsbolaget till bostadsrättsföreningar genom att ha de mest nöjda kunderna och branschens bästa lönsamhet.

De förväntade fortsatt låga räntenivåerna påverkar bolagets intäkter negativt även under 2015, liksom det faktum att SBCs delaktighet i SBC Bospar avslutas under första kvartalet som en följd av den avvecklade projektutvecklingsverksamheten och avyttringen av SBC Bo.

Möjligheten till ytterligare förvärv kommer att undersökas.

SBC har en förhoppning om att nyproduktionen tar rejäl fart och ger tillväxten på bostadsrättsmarknaden i Sverige en rejäl skjuts.

Jag vill avslutningsvis tacka alla våra kunder för det förtroende det innebär att förvalta er bostadsrättsförening och alla medarbetare för goda insatser under året. ■



Niklas Knight, VD



Affärsidé, mål och strategier

► VISION



SBC är ledande inom bostadsrättsförvaltning.



► AFFÄRSIDÉ



Vi skapar och förvaltar värden för bostadsrättsföreningar, bostadsrättshavare och bosparare.



► MÅL

Verksamhetsmål och finansiella mål beskriver vad SBC strävar emot och är grunden i det dagliga arbetet. Uppfyllda mål skapar långsiktigt värde för SBCs kunder, aktieägare och medarbetare.

SBCs verksamhetsmål är att:

Vara en ledande tjänsteleverantör till bostadsrättsföreningar.

SBCs finansiella mål är att:

- Rörelsemarginalen ska uppgå till minst 15 procent.
- Omsättningen ska öka med cirka fem procent årligen, därutöver kan förvärv tillkomma.

Uppföljning av finansiella mål

För 2014 var SBCs rörelsemariginal 21 procent och omsättningen ökade med 1,4 procent.

► STRATEGIER

För att nå bolagets finansiella mål, öka konkurrenskraften och stärka marknadspositionen har SBC definierat ett antal strategier indelade i tre huvudområden.

Värdeskapande tjänster

SBC ska erbjuda tjänster som kunderna alltid upplever är värdeskapande och som svarar upp mot kundernas behov, allt från enstaka enkla konsultuppdrag till mer komplexa helhetsuppdrag.

Kvalificerad sakkunskap och professionell service

SBC ska erbjuda kunderna kvalificerad sakkunskap inom alla tjänsteområden samt professionell service som överträffar kundernas förväntningar vad gäller tillgänglighet, tydlighet, proaktivitet, erbjudande och leverans.

Nöjda medarbetare

SBC ska vara en attraktiv arbetsplats där medarbetarna trivs, mår bra och känner stolthet över att arbeta.

Uppföljning av strategier

Under året har en rad aktiviteter genomförts i enlighet med bolagets strategier.

- Målgruppsanpassade och riktade erbjudanden inom ekonomi, teknik och juridik.
- Lansering av SBC Boendeindikator hösten 2014 efter att SBC sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.
- Proaktivt arbete i samband med ny lagstiftning inom bostadsrättsområdet.
- Fortsatt utveckling av kundportalen Vår Brf för ökad kundnytta.
- Aktivt arbete med ökad varumärkeskännedom genom större medieexponering.
- Bostadsrättsmässan 2014, i Malmö och Göteborg, som tillsammans lockade cirka 6 000 besökare.
- Årets kundundersökning visar det bästa Nöjd Kund-indexet sedan mätningarna påbörjades.
- Medarbetarundersökningen visar att SBC har mer nöjda medarbetare än föregående år.

► VÄRDEDRIVANDE FAKTORER

Faktorer som påverkar SBCs utveckling är:

- Kontorsnät med stark lokal närvaro.
- Kontinuerlig utveckling av konkurrenskraftiga kunderbjudanden.
- Effektivisering genom metodisk processutveckling.

Marknad. SBC är en av landets ledande leverantörer av förvaltningstjänster.

Marknaden för förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar består av cirka 24 000 bostadsrättsföreningar i Sverige som är aktiva och äger sin fastighet. 2014 hade SBC Sveriges BostadsrättsCentrum drygt 2 500 avtalskunder, de flesta i landets tillväxtområden.

► ERBJUDANDE

SBCs erbjuder förvaltningstjänster för bostadsrättsföreningar i form av service- och konsulttjänster för att hantera föreningens ekonomi, fastighet, juridiska frågor samt utbildning i bostadsrättskunskap. Det kan vara enstaka konsultuppdrag eller skraddarsydda helhetslösningar. SBC levererar tjänster över hela landet.

► MARKNADENS STORLEK OCH TILLVÄXT

Tjänstemarknaden för bostadsrättsföreningar består av cirka 24 000 aktiva bostadsrättsföreningar i Sverige som äger sin fastighet. Mer än sex av tio bostadsrättsföreningar i Sverige finns i landets tre största regioner: Stockholm (35 procent), Västra Götaland (14 procent) och Skåne (13 procent). Marknaden omsätter enligt SBCs beräkningar mer än 4 miljarder kronor per år exklusive entreprenadtjänster.

Marknaden för förvaltningstjänster växer genom att nya föreningar tillkommer genom nyproduktion, genom ombildning av hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar samt en ökad benägenhet bland styrelser i bostadsrättsföreningar att köpa förvaltningstjänster. 2014 var antalet aktiva bostadsrättsföreningar 23 759 att jämföra med 17 546 för 2004. Det innebär att den årliga tillväxten varit i genomsnitt 3,1 procent den senaste tioårsperioden och 2014 var tillväxten 2,1 procent.

Enligt SBCs bedömning köper cirka 80 procent av bostadsrättsföreningarna idag externa tjänster för den ekonomiska förvaltningen. Ökad komplexitet i regelverk och lagstiftning för bostadsrättsföreningar, hög omsättning på bostadsrätter samt växande enskilda ekonomiska intressen bland medlemmarna ökar benägenheten bland bostadsrättsföreningar att köpa in professionella förvaltningstjänster.

► MARKNADSBEARBETNING

Under det gångna året har SBCs fokus i marknadsbearbetningen varit att synliggöra värdet av professionella förvaltningstjänster. SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera

hur välskött en bostadsrättsförening är. SBC lanserade därför under hösten 2014 SBC Boendeindikator. En modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på just hur välskött en förening är. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd".

SBC arbetar aktivt för en hög medieexponering vilket gett resultat det senaste året, bland annat genom att bolaget agerat experter i olika bostadsrättssammanhang. Medieexponering är en viktig del i bolagets arbete med att stärka SBCs varumärke både på kort och lång sikt.

► KONKURRENTER

Under 2014 genomförde SBC en varumärkesundersökning som visar att SBC tillsammans med HSB och Riksbyggen är klart dominerande när det gäller kundernas kännedom om varumärket. Andra aktörer ligger långt efter på en i övrigt fragmenterad marknad. Glädjande är att se att SBC jämfört med 2012 ökat varumärkeskännedomen i kundgruppen, såväl lokalt som nationellt.

De senaste åren har bostadsrättsföreningars benägenhet att konkurrensutsätta befintlig förvaltare blivit större, vilket kan vara ett tecken på att den historiskt sett starka kundlojaliteten har luckrats upp.

► FRAMTIDSUTSIKTER

Valet i september 2014 kan komma att påverka tillväxten av bostadsrätter genom nyproduktion och ombildningar, främst regionalt. SBC bedömer att den marknadsmässiga efterfrågan på bostadsrätten som boendeform kommer att vara fortsatt hög, såväl för nyproduktion som på andrahandsmarknaden. Många överlåtelse i en förening ökar efterfrågan på förvaltningstjänster då det ökar arbetsbelastningen för föreningens styrelse. Nya lagar och regler för bostadsrättsföreningar har tillkommit vilket ställer högre krav på bostadsrättsföreningar i rollen som fastighetsägare. SBCs helhetsbedömning är att den sammanlagda efterfrågan av tjänster för bostadsrättsföreningar kommer att vara fortsatt god. ■

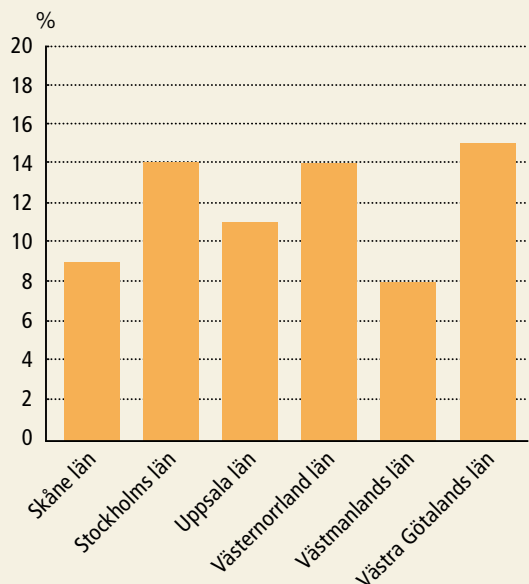


Glädjande är att se att SBC jämfört med 2012 ökat sin varumärkeskännedom i kundgruppen, såväl lokalt som nationellt.



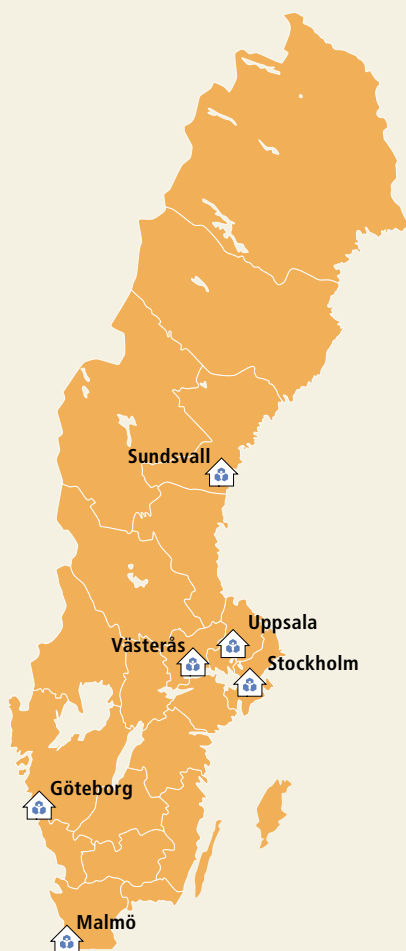
SBCs marknadsandelar i huvudregionerna

Andel bostadsrättsföreningar som anlitat SBC för den ekonomiska förvaltningen.

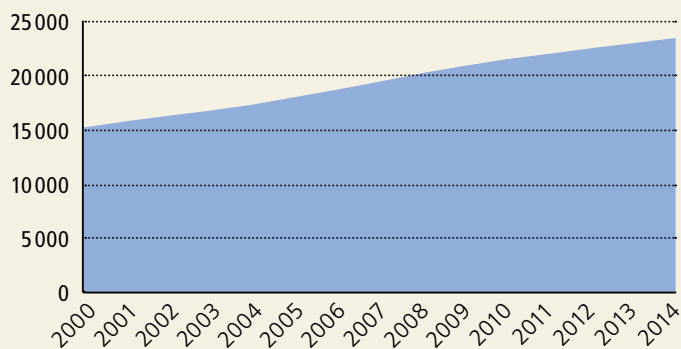


SBCs geografiska spridning

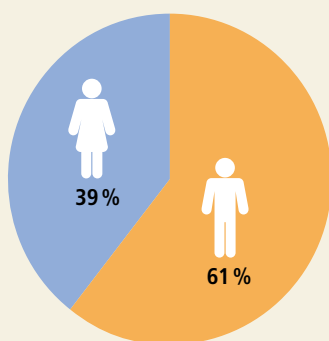
Här finns SBCs kontor



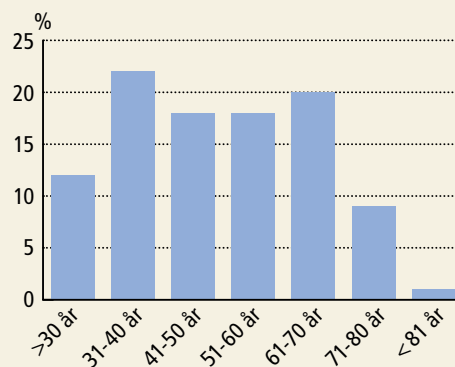
Antal aktiva bostadsrättsföreningar 2000–2014



Könsfördelning i bostadsrättsföreningars styrelser



Åldersfördelning i bostadsrättsföreningars styrelse



Källor: SBC, Hitta Brf (antal aktiva bostadsrättsföreningar)

Tjänster. Förvaltningstjänster som skapar värde

SBC erbjuder förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar inom områdena ekonomi, teknik och juridik. Tre områden som tätt samverkar för en sund ekonomi, en långsiktigt välskött fastighet och en problemfri bostadsrättsförening.

SBCs VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING underlättar styrelsearbetet och skapar rätt förutsättningar för en bostadsrättsförening att öka värdet på fastighetens andelar, få en mer effektiv förvaltning och skapa ett bättre boende för föreningens medlemmar. Kunder ska alltid erbjudas rätt stöd och hjälp för föreningens ekonomi, fastighetens skötsel, underhåll och utveckling samt vid juridiska frågeställningar. Erbjudandet till kunderna består av tre delar – konsultativa tjänster, ledande webblösningar och en hög tillgänglighet.

► SBC BOENDEINDIKATOR

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är. SBC lanserade därför under hösten 2014 SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är. Det är en del av SBCs erbjudande om värdeskapande förvaltning och är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga kärnområden; fastighet, förvaltning och boendemiljö.

SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika sätt med utgångspunkt i de tre huvudområdena. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln

”SBC Godkänd”. Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, mer effektiv förvaltning och ökad boendenytta.

► BRANSCHENS LEDANDE EXPERTER

För ett företag som erbjuder konsulttjänster är medarbetarna företagets största tillgång. Kunderna ska ha tillgång till landets främsta bostadsrättsexperten inom de områden SBC är verksamt – ekonomi, teknik och juridik. Gemensamma processer säkerställer att alla leverenser lever upp till SBCs kvalitetsstandard.

► KUNDPORTALEN VÅR BRF

SBCs kundportal, Vår Brf, är ett av styrelsens viktigaste verktyg för det löpande styrelsearbetet. Vår Brf utvecklas hela tiden för att vara marknadens ledande webb lösning för bostadsrättsföreningar. Här kan kunden uppdatera sig om föreningens ekonomi i realtid, attestera fakturor, följa förvaltarens arbete med fastigheten och mycket annat. All post till kundföreningarna digitalise-

ras och blir tillgänglig i kundportalen.

► HÖG TILLGÄNGLIGHET

SBCs kundtjänst har öppet vardagar 07-21 och med kontor på sex strategiska orter i Sverige finns SBC där kunderna finns. Det är alltid lätt för en kund att komma i kontakt med SBC. ►



Stämpeln ”SBC Godkänd” är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.





Brf Lilium först att bli SBC Godkänd

Brf Lilium i Gustavsberg var bland de första föreningarna att nappa på erbjudandet att genomgå SBC Boendeindikator och den första föreningen att bli SBC Godkänd.

SBC BOENDEINDIKATOR är en genomgång med utgångspunkt i tre kärnområden; fastighet, förvaltning och boendemiljö i syfte att öka värdet på hela fastigheten. Föreningen analyseras noga utifrån en mängd förutbestämda parametrar som SBC enligt erfarenhet vet är viktiga i en bostadsrättsförening. Resultatet av analysen ger styrelsen en bra grund för det framtida styrelsearbetet för en välmående förening.

– När jag såg erbjudandet om SBC Boendeindikator slog det mig genast – här har vi ju möjligheten att få en opartisk bedömning av hur styrelsen sköter sitt arbete. Den kan användas som feedback för oss i styrelsen, men även ses som att medlemmarna får ett kvitto på hur styrelsen sköter sig. Dessutom kan det ju bli en "varumärkeshöjare" för medlemmarna och för föreningen vid t ex försäljningar, bankkontakter, entreprenörsupphandlingar och liknande, säger Staffan Kvarnström, ordförande i Brf Lilium.

Brf Lilium är en relativt ny förening, fastigheten byggdes 2010-2011, som har 58 lägenheter. SBC Godkännandet ser Staffan som ett kvitto på att föreningen jobbar på rätt sätt för långsiktig värdeskapande förvaltning av föreningens tillgångar. Responsen från medlemmarna har varit genomgående positiv och Staffan skulle rekommendera andra föreningar att göra analysen.

– Självklart, ju fler som får ett godkännande, desto större blir ju pressen på dem som inte klarar ribban! Nu gäller det bara att Lilium kan hålla ångan uppe och behålla vår kvalitetsstämpel även nästa gång vi genomgår analysen.

► EKONOMISK FÖRVALTNING

SBC erbjuder tjänster inom ekonomisk förvaltning för en långsiktigt stabil ekonomi som skapar värde för bostadsrättsföreningar. Erbjudandet är heltäckande och anpassas efter föreningens storlek och behov. Kunderna erbjuds tillgång till marknadens mest utvecklade webbtjänster i kundportalen Vår Brf och marknadens bredaste expertis inom bostadsrätts-ekonomi.

Det mesta av det löpande styrelsearbetet rörande föreningens ekonomi sköts i kundportalen Vår Brf som bland annat attest av fakturor, budget- och bokslutsarbete, objekts- och kontraktstistor, följa ekonomin i realtid och hantera föreningens dokumentation. Redovisningsekonomen sköter kundernas bokföring, momsredovisning, budget, bokslut och årsredovisning, löne- och arvodesutbetalningar samt deklarationer. Arbetet sker enligt fastställda processer och rutiner som säkerställer att gällande lagstiftning och god redovisningssed uppfylls. Avgiftsförvaltaren hanterar bland annat bostadsrättsföreningens avisering av avgifter och hyror, lägenhetsförteckning samt överlåtelse- och panthantering. Bostadsrättskonsulterna finns på alla SBCs kontor och gör på uppdrag fördjupade analyser av föreningens ekonomi, agerar bollplank åt styrelsen och utför behovsanalyser.

Vid slutet av 2014 hade drygt 2 500 bostadsrättsföreningar avtal med SBC om ekonomisk förvaltning.

Exempel på tjänster som ingår i SBCs erbjudande inom ekonomisk förvaltning:

- Fakturahantering på webben
- Ekonomisk översikt i realtid
- Digitalt styrelserum
- Löner och arvoden
- Skatter och moms
- Bokslut
- Budget och likviditet
- Lånehantering
- Hyres- och avgiftsadministration
- Lägenhetsförteckning
- Överlåtelse- och panthantering
- Påminnelse och inkasso

► TEKNISK FÖRVALTNING OCH PROJEKTLEDNING

SBC erbjuder ett heltäckande utbud för förvaltning, skötsel, underhåll och utveckling av kundernas fastighet. Till sin hjälp har kunderna SBCs tekniska förvaltare och projektledare som arbetar för en långsiktigt värdeskapande utveckling för föreningens största tillgång – fastigheten. En väl underhållen fastighet är en förutsättning för en långsiktigt stabil ekonomi i en bostadsrättsförening.

Varje fastighet är unik och det är viktigt att identifiera behovet i den enskilda fastigheten och hitta lösningar som passar kundföreningen oavsett om det gäller den löpande förvaltningen eller nyttan av professionell projektledning när fastigheten ska utvecklas. Kunder får kontinuerlig återkoppling genom att förvaltaren noterar allt arbete med fastigheten direkt i Vår Brf. Det skapar trygghet och möjlighet till dialog som SBC upplever att allt fler bostadsrättsföreningar efterfrågar. ►

SBC expert i redovisningsfrågor

SBC har under 2014 arbetat tillsammans med bland annat FAR för att presentera hur bostadsrättsföreningarnas finansiella redovisning kan och bör förbättras.

DET FÖRSTA STEGET har varit att ta fram en idéskrift på hur en bra årsredovisning kan se ut inom befintligt regelsystem. Den ska underlätta för medlemmar och köpare av bostadsrätter att läsa en årsredovisning och enklare bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi.

Arbetet med att ta fram riktlinjer för förbättrade årsredovisningar är en följd av arbetet i den referensgrupp SBC deltagit i kring tolkning och tillämpning av de nya redovisningsreglerna som trädde i kraft 2014. Helena Gustavsson, ansvarig för SBCs ekonomiska förvaltning, förklarar:

– Den nya normgivningen med redovisning enligt K2 respektive K3, som bostadsrättsföreningar kan välja mellan, gör det svårare för en medlem eller köpare av en bostadsrätt att se hur bostadsrättsföreningen mår. Det är kanske en av livets största investeringar så det är viktigt att man känner sig trygg med att föreningen sköts på ett bra sätt. Inte minst för att värdet på investeringen ska bestå eller förhoppningsvis öka under boendetiden. Det vi som förvaltare kan göra är att öka informationen i förvaltningsberättelsen om vad som är viktigt att titta på.

Allt eftersom styrelser och förvaltare väljer att införa hela eller delar av förslaget i idéskriften blir det enklare att jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Idéskriften är i första hand avsedd för dem som upprättar årsredovisningar men den ger även styrelser, medlemmar och köpare av bostadsrätter information om hur man läser en årsredovisning och kunskap om att bo i bostadsrätt.

– Vi har i förvaltningsberättelsen samlat den information som är av stor vikt för medlemmen eller köparen, tydligt och lättillgängligt. De flesta medlemmar och köpare är lekmän som behöver hjälp av oss att tolka siffrorna och visa på det som är väsentligt, säger Helena Gustavsson.





En underhållsplan är ett av de viktigaste verktygen för en långsiktig värdeskapande förvaltning, löpande underhåll och utveckling av fastigheten. För bästa effekt och maximal nytta kopplas underhållsplanen till en flerårsbudget som görs av redovisningsekonomen i samråd med en teknisk förvaltare eller en projektledare som upprättat underhållsplanen.

2014 hade SBC cirka 250 avtalskunder inom teknisk förvaltning och runt 350 projektledningsuppdrag.

Exempel på tjänster SBC erbjuder för förvaltning, skötsel, underhåll och utveckling av fastigheten:

Förvaltning:

- Kvalitetssäkring av fastighetsskötsel
- Driftövervakning
- Upphandlingar
- Beställning av felavhjälpande underhåll
- Bevakning av bidragsmöjligheter
- Skadereglering

Skötsel

- Löpande tillsyn och skötsel
- Avläsningar
- Felavhjälpande underhåll
- Skötsel av yttre miljö
- Skötselplaner
- Felanmälan via SBCs kundtjänst

Underhåll:

- Underhållsplaner
- Besiktningar
- Analys av felstatistik
- Medverkan i budgetarbete

Utveckling:

- Tekniska utredningar
- Projekt- och bygglösning
- Energianalyser
- Miljöinventering

► **JURIDISK EXPERTIS**

SBC har Sveriges största samlade expertis inom bostadsrättsjuridik vilket gör att styrelsen kan känna sig trygg och säker när juridiska frågeställningar uppstår i styrelsearbetet eller vid tvister i föreningen. I det värdeskapande arbetet i en bostadsrättsförening spelar juridisk kompetens en stor roll, både mot bakgrund av de stora värden många föreningar idag hanterar och starka egenintressen bland medlemmarna, vilket ibland kan ge upphov till tvister av olika slag. Nya lagar och regler för bostadsrättsföreningar är en faktor som skapar behov bland kunderna att anlita SBCs jurister. En annan är att förstå och tolka de komplexa lagar och regler som rör bostadsrättsföreningar och bostadsrätten som boendeform. SBC erbjuder ett komplett utbud av juridiska tjänster för bostadsrättsföreningar och kompetens i frågeställningar nära kopplade till tjänsteutbudet inom ekonomisk och teknisk förvaltning. Juristens samarbete med ekonomer och tekniker är centralt och en viktig del i SBCs roll som helhetsleverantör av tjänster till bostadsrättsföreningar. För SBCs avtalskunder finns mycket

Nya regler skapar nya tjänster

Nya lagar och regler skapar nya behov för landets bostadsrättsföreningar. Inte minst när det kommer till juridisk hjälp. Två exempel på detta som varit aktuella under 2014 är nya redovisningsregler och ny lagstiftning gällande andrahandsuthyrning.

DE NYA REDOVISNINGSREGLERNA för bostadsrättsföreningar som trädde i kraft 2014 innebar bland annat att progressiva avskrivningsplaner inte längre är tillåtna. Ett hårt slag för många föreningar som därmed skulle kunna bli tvungna att höja sina avgifter markant. En utredning initierad av bland annat SBC och FAR visade dock bland annat att en bostadsrättsförening kan redovisa underskott ett eller flera år under förutsättning att likviditeten i föreningen är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Detta förutsätter att föreningens stadgar så tillåter eller att stadgarna görs om. Ett uppdrag SBCs jurister är experter på.

– Det nya regelverket har inneburit att många föreningar behövt ändra sina stadgar och efterfrågat vår hjälp, säger Monika Jukic, chef för SBCs juridiska tjänster. Många av våra kunder har då samtidigt passerat på att göra en totalöversyn av sina, i många fall gamla, stadgar. Det har lett till många nya juristuppdrag och vi har hjälpt kunder som tidigare inte anlitat våra jurister. SBCs jurister, specialiserade på bostadsrättsjuridik, är de bäst lämpade på marknaden att genomföra den här typen av uppdrag. Utöver att säkerställa att stadgarna uppfyller de lagkrav som finns arbetar vi även med att se till att kunden får stadgar som är skräddarsydda efter den enskilda föreningens behov, vilket skapar en kundtillfredsställelse som ofta leder till nya uppdrag.

Ett annat exempel på när stadgarna kan behövas skrivas om är när det gäller andrahandsuthyrning. Bland annat är det nu tillåtet för en bostadsrättsförening att ta ut en administrativ avgift från den medlem som vill hyra ut sin bostad i andrahand. Men för att kunna göra det krävs att stadgarna ändras.

– Att känna till kommande lagändringar och vad man som styrelse behöver vidta för åtgärder är inte helt lätt för våra kunder och där behövs hjälp och stöd, säger Monika Jukic.

– Att vara steget före och se till våra kunders behov är något som vi ständigt strävar efter och som vi vet uppskattas av våra kunder, tillägger Monika Jukic.



**Monika Jukic, ansvarig
för SBCs juridiska tjänster.**

av den information som juristen behöver i samband med ärenden redan i SBCs system.

Exempel på ärenden SBCs jurister hanterar:

- Hyresförhandlingar
- Hyresrättsliga frågor
- Föreningsbildning
- Stadgefrågor
- Uppsägning av hyresgäst
- Störningsärenden
- Kapitaltillskott
- Ekonomiska planer
- Upprättande av avtal
- Vattenskador och försäkringsärenden
- Förverkande av bostadsrätt
- Entreprenadtvister
- Likvidationer
- Friköp
- Förhandling vid domstol och hyresnämnd

► BOSPAR

Bospar är en sparform i samarbete med Handelsbanken och Bostadsrätterna där Bosparare erbjuds förtur till bostadsrätter producerade av 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. Mer information om Bospar finns på bospararna.se. Från och med första kvartalet 2015 kommer SBC inte längre att vara en del av Bosparandet som en följd av SBCs avvecklade projektutvecklingsverksamhet. ■

Medarbetare. 2014 hade SBC cirka 200 medarbetare på sex kontor i Sverige

SBC ska vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna trivs och mår bra. Alla arbetar utifrån SBCs värdeord – kvalificerad sakkunskap och professionell service.

MEDARBETARUNDERSÖKNINGEN 2014 visar fortsatt höga resultat bland SBCs medarbetare och Nöjd Kund Index (NKI) visar en toppnotering. Framför allt har kundernas syn på medarbetarnas servicegrad och kontakterna med SBC ökat påtagligt, vilket givetvis är gott betyg för ett kunskaps- och tjänsteföretag som SBC. Medarbetare som trivs på arbetet har en direkt påverkan på såväl det egna engagemanget som på kundnöjdheten. Just engagemang bland medarbetare har varit i fokus under året och aktiviteter för att stärka engagemanget bland medarbetarna har genomförts.

► KVALIFICERAD SAKKUNSKAP OCH PROFESSIONELL SERVICE

De värdeord som är vägledande för SBC som företag och för alla medarbetare är: Kvalificerad sakkunskap och Professionell service. Till respektive värdeord finns tre ledord kopplade. För professionell service – proaktiva, tillgängliga, tydliga – och för kvalificerad sakkunskap – kompetens, ansvarstagande och samarbete. Alla medarbetare ska ha kunskap om värde- och ledord och leva efter dessa i sin vardag. Alla nya medarbetare på SBC får genomgå en introduktionsutbildning som innehåller bostadsrättskunskap, fördjupande fastighetsekonomi och kunskap om företagskulturen.

► MEDARBETARE

SBC är ett tjänste- och kunskapsföretag där kompetensen hos medarbetarna är central. 2014 hade SBC cirka 200 medarbetare på sex marknadskontor runt om i landet. Flest medar-

betare finns på kontoret i Sundsvall följt av Stockholmskontoret. Den största enskilda yrkeskategorin var redovisningsekonomer följt av avgifts- och hyresförvaltare och bostadsrättskonsulter. 92 procent av medarbetarna är verksamma som konsulter.

► LEDARSKAP

SBC mäter och utvärderar årligen det kommunikativa ledarskapet, det vill säga förmågan till en god och öppen kommunikation med medarbetarna, som en del i ledarskapet på SBC.

Medarbetarundersökningen 2014 visar att det kommunikativa ledarskapet inom SBC ligger på samma nivå som benchmark. Sedan 2013 arbetar SBC med ledarskapsprogrammet Utvecklande ledarskap, en modell som kännetecknas av att ledaren uppträder som föredöme och lyfter upp frågor om moral och etik samt agerar utifrån en synliggjord värdegrund.

► 2015 – ETT HÄLSOÅR

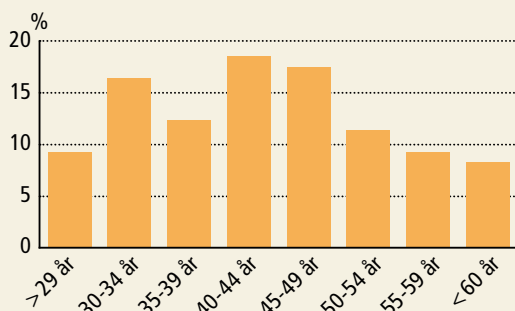
Under hösten 2014 utlyste SBC det kommande året till ett hälsoår. Till exempel erbjuds alla medarbetare en hälso-screening och information kring livsstilsfrågor för att kunna genomföra livsstilsförändringar. Målet är bland annat att ge medarbetarna verktyg för att kunna öka sin kunskap kring hälsa och friskfaktorer. Ett förebyggande hälsoarbete en viktig pusselbit för att uppnå livsstilsförändringar för ett friskare liv. Den övergripande målsättningen är att minska sjukskrivningstalen med minst en procentenhet. ■



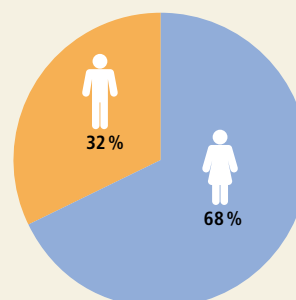
92 procent av medarbetarna på SBC är verksamma som konsulter.

► I SIFFROR

Åldersfördelning



Könsfördelning





Hållbarhet. SBC ska ta ansvar socialt och miljömässigt

SBC ska vara ett konkurrenskraftigt företag om arbetar för en långsiktig hållbar utveckling för miljö, arbetsliv och sociala frågor. SBC bedriver sitt hållbarhetsarbete utifrån tydliga riktlinjer inom flera olika områden.

► VIKTIGA INTRESSENTER

SBC har identifierat fem huvudsakliga intressentgrupper: kunder, leverantörer, ägare, medarbetare och omvärld. Kommunikation med grupperna sker regelbundet genom bland annat hemsida, intranät, massmedia, finansiell rapportering, pressmeddelanden, möten, chefsstruktur, nyhetsbrev och direktkommunikation

► LEVERANS

SBC levererar tjänster till bostadsrättsföreningar utifrån affärsmodell och värdeord. SBC verkar för ett långsiktigt arbete bland kunderna när det gäller såväl ekonomi och fastighet som boendemiljö och miljöpåverkan. Kunderna ska uppleva att SBCs tjänster är värdeskapande för bostadsrättsföreningen och de boende. Nöjd Kund Index (NKI) mäts varje år och resultatet 2014 blev ett index som var det bästa sedan mätningarna startade i slutet av 1990-talet.

► MILJÖANSVAR

Som tjänsteföretag är SBCs miljöpåverkan ringa. Resor i tjänsten är en del av SBCs miljöpåverkan. SBCs resepolicy ställer krav på medarbetarna 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 experter kan hjälpa bostadsrättsföreningarna att välja mer moderna och effektiva lösningar avseende energianvändningen i kundernas fastigheter samt se till att investeringen kan genomföras på bästa sätt ekonomiskt. På så sätt kan bostadsrättsföreningen minska både sin miljöpåverkan och sina kostnader. SBCs huvudkontor i Stockholm och kontoret i Göteborg finns i miljöklassade byggnader. SBC verkar medvetet för en bättre miljö genom 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 allt vi gör.
- Ständigt sträva efter att utnyttja våra resurser inom företaget på rätt sätt.

► SAMHÄLLSROLL

SBCs affärsidé är att skapa och förvalta värden för bostadsrättsföreningar, bostadsrättshavare och bostadsparare. SBC har en viktig samhällsroll i ett långsiktigt hållbart och värdeskapande boende i en bostadsrättsförening och ska belysa frågor av intresse för bostadsrätten som boendeform. SBC har under året

vid ett flertal tillfällen agerat experter i massmedia. SBC har också samarbetat med branschkollegor och FAR för tolkningar av regelverket för de nya redovisningsreglerna som trädde i kraft 1 januari 2014.

► ARBETSPLATSEN SBC

SBC mår om medarbetarna. Alla medarbetare på SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB omfattas av ett kollektivavtal. Inom SBC tolereras ingen form av diskriminering och

SBC arbetar förebyggande i enlighet med bolagets diskrimineringspolicy och policy mot kränkande särbehandling som båda revideras årligen. Utvecklingssamtal med uppföljning genomförs varje år. SBC bedriver också ett aktivt arbetsmiljöarbete utifrån förebyggande policydokument. Likaså är föreningsfrihet för medarbetarna en självklarhet. SBCs ambition är att vara en arbetsplats för mångfald och jämställdhet. 2014 var 68 procent av medarbetarna kvinnor och 32 procent män och i ledningsgruppen är 61 procent kvinnor respektive 39 procent män. 37 procent av de anställda är under 40 år och 63 procent är äldre. ■



SBCs resepolicy ställer krav på medarbetarna att alltid använda det mest miljövänliga alternativet.



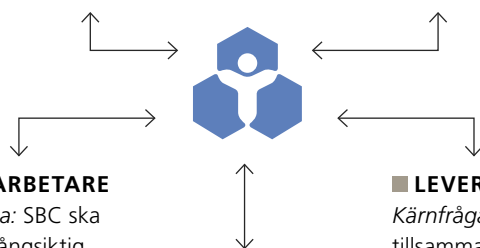
► SBCS INTRESSENTGRUPPER

■ OMVÄRLD

Kärnfråga: SBC ska vara en långsiktig aktör med fokus på bostadsrätt.

■ KUNDER

Kärnfråga: SBC ska leverera värdeskapande tjänster för bostadsrättsföreningar av högsta kvalitet till rätt pris.



■ MEDARBETARE

Kärnfråga: SBC ska vara en långsiktig, konkurrenskraftig och attraktiv arbetsgivare.

■ LEVERANTÖRER

Kärnfråga: SBC ska tillsammans med leverantörer skapa ömsesidig affärsnytta.

■ ÄGARE

Kärnfråga: SBC ska styra verksamheten för att säkerställa en långsiktig avkastning till aktieägarna.

SBC-aktien. Föreslagen utdelning för 2014 om 2,50 kronor per aktie

SBC noterades 2006 på Aktietorget och är sedan den 2 november 2007 noterat på NGM Equity.

VID ÅRSSTÄMMAN som hölls den 12 maj 2014 beslutades om en split (4:1) och ett så kallat automatiskt inlösenförfarande. Varje befintlig aktie delades i fyra aktier. En av dessa aktier var en inlösenaktie. Betalning för varje inlösenaktie beslutades vara 2,00 kronor. Inlösen skedde per den 30 juni 2014 med ett belopp om sammanlagt 27 mkr. Antalet aktier efter split och inlösen uppgår till 41 183 850 stycken. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av verksamhetsåret den 31 december 2014 till 14 mkr fördelat på 41 183 850 aktier med ett kvotvärde om 34 öre med lika rösträtt och lika rätt till utdelning.

► KURSUTVECKLING OCH OMSÄTTNING

Vid verksamhetsårets utgång var börskursen 12:90 kronor per aktie jämfört med 14:33 kronor per aktie, omräknad för genomförd split, vid ingången av 2014. Nedgången motsvarade 10 procent. Börskursen vid utgången av året motsvarar ett sammanlagt börsvärde på 531,3 (590,3) mkr. I månadsskiftet februari-mars 2015 uppgick börsvärdet till 1 100 mkr. Den högsta betalkursen under verksamhetsåret noterades den 23 och 24 oktober 2014 och var 15 kronor. Den lägsta betalkursen var 12 kronor och noterades den 28 och 30 maj. Under verksamhetsåret omsattes 354 951 SBC-aktier, omräknad för genomförd split, på NGM Equity till ett totalt värde av 4,8 mkr. Omsättningshastigheten uppgick till en 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

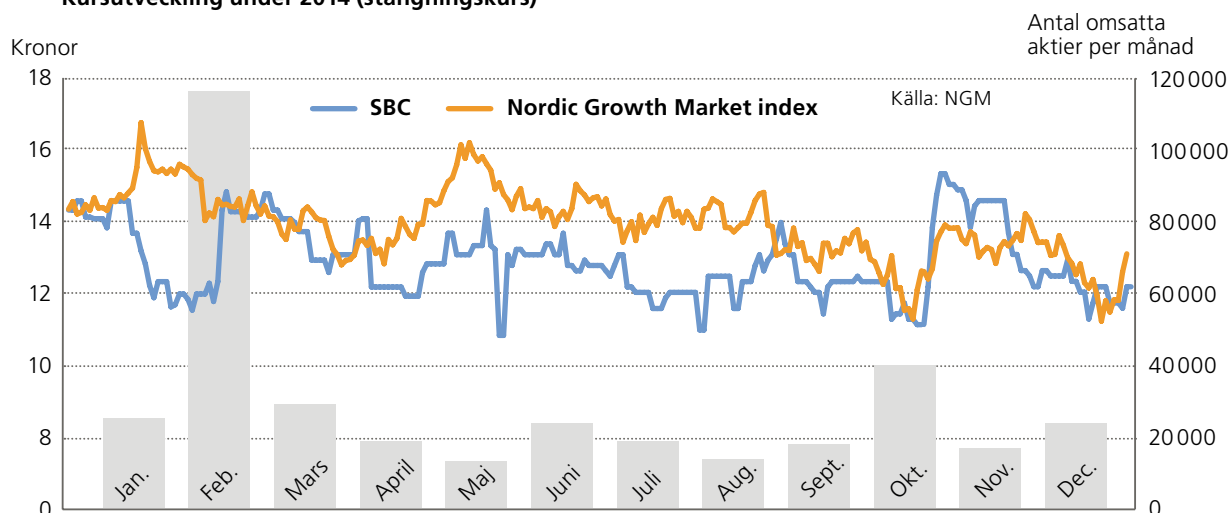
Per den 31 december 2014 uppgick antalet aktieägare till 1 210 (1 236). De tio största aktieägarnas innehav utgjorde 93,9 (93,8) procent av aktiekapitalet. Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening och bolag under samma kontroll är största ägare med 18 905 291 aktier, motsvarande en ägarandel på 45,9 procent. Näst största ägare är AB Apriori och bolag under samma kontroll med en ägarandel om 23,9 procent. Det svenska aktieägandet uppgick till 99,8 (98,8) procent och det utländska aktieägandet till 0,2 (1,2) procent.

► UTDELNING

Vid styrelsens sammanträde i samband med avgivandet av bokslutskommunikén för 2013 fastställdes en ny utdelningspolicy. Styrelsens intentioner är att ge aktieägarna en utdelning som långsiktigt återspeglar såväl god direktavkastning som utdelningstillväxt. Policyn är att utdelningsnivån anpassas till SBCs resultatnivå, finansiella ställning, beredskap för företagsförvärv, behovet av kapital beroende på den marknad SBC verkar och andra faktorer som styrelsen anser relevanta. Den årliga utdelningen ska långsiktigt motsvara minst 30 procent av årets resultat, dock kan en lägre utdelningsandel gälla under de närmaste åren.

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,50 kr (-) per aktie för 2014 motsvarande 103 mkr. För 2013 genomfördes ett inlösenförfarande motsvarande 27 mkr. ■

Kursutveckling under 2014 (stängningskurs)*



* Under maj 2014 genomfördes en aktiesplit 4:1 med obligatoriskt inlösen av den fjärde aktien. Därmed har antalet aktier ökat från 13 727 950 till 41 183 850 aktier. Börskurs och omsättning för SBC-aktien har omräknats för tiden innan genomförd split.

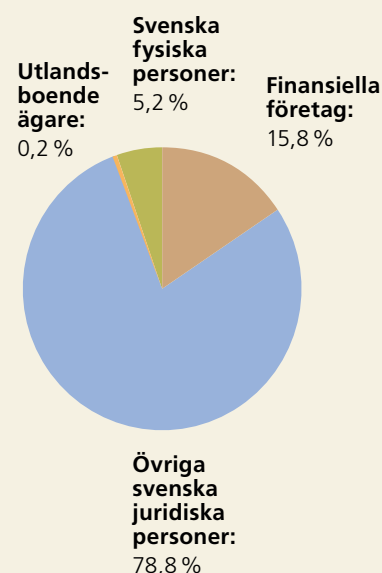
Aktiekapitalets utveckling

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
2014	Inlösenförfarande split 4:1	41 183 850	0	54 911 800	13 727 950	0,25
2014	Aktieinlösen	13 727 950	-3 431 988	41 183 850	10 295 963	0,25
2014	Fondemission	0	3 706 546	41 183 850	14 002 509	0,34

Aktieinnehav fördelat på storleksklasser per 31 december 2014

Storleksklasser	Antal aktieägare	Antal aktier	Andel, %
1 – 500	355	99 837	0,2
501 – 1 000	368	254 314	0,6
1 001 – 2 000	204	299 909	0,7
2 001 – 5 000	192	619 966	1,5
5 001 – 10 000	47	335 060	0,8
10 001 – 20 000	24	327 169	0,8
20 001 – 50 000	6	173 820	0,4
50 001 – 100 000	2	153 000	0,4
100 001 – 500 000	6	1 514 230	3,7
500 001 – 1 000 000	1	834 101	2,0
1 000 001 – 5 000 000	3	9 383 031	22,9
5 000 001 – 10 000 000	1	8 621 115	20,9
10 000 001 –	1	18 568 298	45,1
Totalt	1 210	41 183 850	100,0%

Ägarkategorier



Tio största aktieägarna per 31 december 2014

Aktieägare 2014-12-31	Antal aktier	Innehav, %
Riksförbundet Bostadsrätterna SEF och bolag under samma kontroll	18 905 291	45,9
AB Apriori och bolag under samma kontroll	9 826 122	23,9
Capital Cube AB och under samma kontroll	4 134 474	10,0
Didner & Gerge Småbolag	4 043 850	9,8
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	834 101	2,0
Nordnet Pensionsförsäkringar AB	393 037	1,0
Ängbacken Invest AB	378 000	0,9
Maagard, Fritz Adolph	144 720	0,4
Stora Vattnet Invest AB	144 720	0,4
Haraldsson, Hans Gunnar	116 460	0,3
Övriga aktieägare	2 263 075	5,4
Summa	41 183 850	100,0

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 tjänster som Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning och projektledning samt Juridiska tjänster. Bolagets affärsidé är att "skapa och förvalta värden för bostadsrättsföreningar, bostadsrättshavare och bosparare". 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

Marknaden för förvaltningstjänster utgörs av de knappt 24 000 aktiva bostadsrättsföreningar som äger sin fastighet. Marknaden för förvaltningstjänster växer genom att nya föreningar tillkommer genom nyproduktion, genom ombildning av hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar samt en ökad benägenhet bland styrelser i bostadsrättsföreningar att köpa förvaltningstjänster. Det förekommer att bostadsrättsföreningar likvideras och blir fristående småhus med äganderätt eller att föreningar försätts i konkurs. Bostadsrättsmarknaden som sådan har ur ett historiskt perspektiv haft en kontinuerlig tillväxt då nyproduktionen och ombildningar har varit betydligt fler än antalet likvidationer, även om tillväxtsiffrorna kan variera mellan åren beroende på det allmänna konjunkturläget och bostadsbehovet i olika delar av landet.

Enligt Boverkets indikatorer från november 2014 har bostadsbyggandet ökat snabbt under det senaste året efter en stor minskning under 2011 och 2012 med anledning av eurokrisen. Enligt den senaste prognosen från Boverket beräknas totalt ca 39 000 bostäder att påbörjas 2014 och 42 500 under 2015. I synnerhet ökade byggandet i Storstockholm och bland större högskolekommuner. År 2015 påbörjas cirka 30 500 bostäder i flerbostadshus. Det innebär att antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus ligger på de högsta nivåerna sedan i början av 1990-talet. Det byggs för närvarande något fler hyresrätter än bostadsrätter, men fördelningen skiljer sig avsevärt mellan olika städer och orter.

SBC bedömer att det finns en långsiktigt stabil efterfrågan på tjänster till bostadsrättsföreningar.

▶ VIKTIGA HÄNDELSER 2014, RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Under 2014 har säljstrategi, kunderbjudande och effektiviseringar varit fortsatt i fokus. Arbetet med förvärvsfrågor har intensifierats. Uppgiften att avsluta de aktiviteter som återstår att hantera i projektutvecklingsverksamheten har fortsatt och

under 2014 har den negativa påverkan från den avvecklade projektutvecklingsverksamheten varit mindre än tidigare år vilket avspeglas i resultatet. Den i slutet av 2014 genomförda kundundersökningen visar att SBC nu har det högsta Nöjd kund index sedan mätningar inleddes i slutet av 1990-talet.

Verksamhetens intäkter och resultat

Koncernens intäkter uppgick under 2014 till 251 (248) mkr. Intäkterna från förvaltningsverksamheten (koncernens intäkter exklusive intäkter från redovisningsmedel och Bospar) ökade med 3 procent jämfört med 2013. Fler avtalskunder inom ekonomisk förvaltning, fler tilläggsuppdrag, ökat antal uppdrag inom juridik och projektledning har motverkats av en svag inledning av året för den tekniska förvaltningen. Intäktsutvecklingen från årsavtal inom Ekonomisk förvaltning är fortsatt stabilt ökande, såväl genom prisutveckling som genom ökad uppdragsvolym. Inom verksamhetsområdet Juridik har intäkterna ökat jämfört med 2013. Inom Teknik ligger intäkterna på förvaltningsuppdrag något under föregående år medan intäkterna från projektledningsuppdrag har ökat. Volymen redovisningsmedel var i genomsnitt 16 procent högre än under 2013. Intäkterna från redovisningsmedel har trots detta minskat till 15 (18) mkr för året beroende på lägre räntenivåer. I intäkterna för 2013 ingår 2 mkr i jämförelsestörande poster relaterade till den avvecklade projektutvecklingsverksamheten.

Rörelseresultatet uppgick under 2014 till 53 (58) mkr. Det lägre rörelseresultatet för året beror dels på lägre avkastning från redovisningsmedel, dels på högre kostnader för externa rådgivningstjänster, bland annat avseende företagsvärden som genomförts efter räkenskapsårets utgång. Kostnaderna för förvärven uppgår till sammanlagt 1 mkr för hela året. Kostnader i samband med tvister har belastat resultatet 2014 med sammanlagt 3 mkr. Då uppdragen inom ekonomisk förvaltning och juridiska tjänster blivit fler har antalet medarbetare ökat vilket tillsammans med generella löneökningar inneburit att personalkostnaderna ökat.

SBC har haft uppdraget att för Bostadsrätternas räkning sörja för tillförsel av nyproducerade bostäder till SBC Bospar. Avtalet rörande bosparandet har sagts upp som en följd av SBCs avvecklade projektutvecklingsverksamhet och avyttringen av SBC Bo AB, vilket innebär att SBC inte längre har något åtagande gentemot bospararna från och med första kvartalet 2015. SBC kommer därför inte att ha några intäkter från Bosparande från den tidpunkten. Intäkter och resultat var för 2013 cirka 6 mkr och för 2014 cirka 8 mkr.

Den bolagsskatt som redovisas som kostnad i resultaträkningen för 2014 uppgår till 12 mkr och avser årets skattekostnad. Skattekostnaden medför att koncernens aktiverade skattefordran reduceras, likviditeten påverkas ej. Resultatet efter skatt uppgick till 42 (46) mkr.



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 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.

Från och med andra kvartalet 2013 till och med första kvartalet 2014 har placering delvis skett i räntefonder som alternativ till bankkonto. De alternativa placeringarna marknadsvärderas och förändringen i marknadsvärde redovisas separat på raden "Andra vinster och förluster, netto". Under första kvartalet 2014 avslutades samtliga placeringar i räntefonder. Den del av resultatet från redovisningsmedel som redovisas i rörelsens intäkter har därmed varit lägre under perioden andra kvartalet 2013 till och med första kvartalet 2014. Riksbanken har nu sänkt räntan till en historiskt låg nivå och räntenivån förväntas ligga kvar under en längre tid. Detta påverkar intäkter och resultat negativt, både för SBC och för branschen. Intäkterna från redovisningsmedel har minskat till 15 (18) mkr för året beroende på de lägre räntenivåerna. Därutöver har avkastningen från alternativa placeringar minskat till 3 (7) mkr. Sammantaget innebär detta att resultatet från RM har minskat till 18 (25) mkr.

Säsongsvariationer

SBCs Förvaltningsverksamhet är mycket ringa påverkad av säsongsvariationer eftersom en stor del av fakturerade intäkter baseras på årsvisa kontrakt. Viss semestereffekt kan förekomma i tredje kvartalet.

Investeringar

Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till 0 (0) mkr.

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 56 (54) mkr under helåret. Kassaflödet från den löpande verksamheten utgörs av kassaflödet från rörelsen om 54 (52) mkr och förändringen i rörelsekapitalet 2 (2) mkr. Kassaflödet från rörelsen är främst beroende av resultatet. För 2013 ingick realiserad vinst vid marknadsvärdering av alternativa placeringar i rörelseresultatet vilket inte påverkade kassan. Beloppet ingick i justeringar som inte påverkat kassaflödet. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 (-7) mkr och avser 2013 utbetalning avseende uppgörelse kring avvecklingen av projektutvecklingsverksamheten gjord 2012.

Vid årsstämman som hölls den 12 maj beslutades om en split (4:1) och ett så kallat automatiskt inlösenförfarande. Varje befintlig aktie delades i fyra aktier. En av dessa aktier var en

inlösenaktie. Betalning för varje inlösenaktie beslutades vara 2,00 kronor. Inlösen skedde per den 30 juni 2014 med ett belopp om sammanlagt 27 mkr. Antalet aktier efter split och inlösen uppgår till 41 183 850 stycken.

Koncernen har den 31 december 2014 outnyttjade redovisade underskottsavdrag om totalt 109 mkr. Underskotten uppstod under åren 2008-2010. Underskottsavdragen bedöms kunna utnyttjas de närmaste åren. Koncernen redovisar uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag om 24 mkr vilka upptagits som tillgång i balansräkningen. Denna tillgång kommer att minska i takt med att underskottsavdragen utnyttjas.

I första kvartalet omklassificerades en långfristig fordran på 10 mkr tidigare redovisad som finansiell anläggnings-tillgång till kortfristig fordran. JM har i januari 2015 påkallat optionen för att förvärva återstående 30 procent av SBC Bo AB vilket genomförts under februari 2015. Det innebär att även den del som tidigare redovisats som övriga andelar under finansiella anläggningstillgångar om 10 mkr redovisas som kortfristig fordran i denna årsredovisning. Sammanlagt redovisas kortfristiga fordringar om 20 mkr avseende andelar i och fordran på SBC Bo i årsbokslutet.

Likvida medel var vid årets början 107 (60) mkr och vid årets slut uppgick de till 135 (107) mkr. Eget kapital i koncernen uppgick den 31 december 2014 till 172 (158) mkr och soliditeten var 84 (80) procent.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget omfattar Förvaltningsverksamheten samt staber och ledning. Intäkterna i moderbolaget uppgick till 244 (240) mkr och rörelseresultatet till 48 (55) mkr. Bolaget redovisar ett resultat efter skatt för året på 42 (45) mkr. Under året har investeringar gjorts med 0 (0) mkr. Moderbolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2014 till 135 (107) mkr. För uppgifter om moderbolaget se not 1.

Medarbetare

Vid årets utgång hade koncernen 194 (192) medarbetare, varav 180 (177) 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 2014 till 14 mkr fördelat på 41 183 850 aktier. Totalt eget kapital för koncernen uppgick till 172 mkr efter beaktande av årets resultat. Resultat per aktie, baserat på ett vägt genomsnitt av antalet utestående aktier, uppgick till 1,02 (1,11) 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.

► HÄNDELSER EFTER UTGÅNGEN AV RÄKENSKAPSÅRET 2014

SBC har, den 7 januari 2015, förvärvat 100 procent av aktierna i T&T Förvaltnings AB samt Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB. Köpesumman för bolagen beräknas uppgå, på kassa och skuldfri basis, till 51 mkr. En tillkommande betalning avseende normaliserad nettokassa kommer att erläggas baserad på utfall per sista december 2014 och regleras under första kvartalet 2015. Finansiering av förvärven sker ur egna medel.

Genom förvärven stärker SBC sin position som leverantör av tjänster för ekonomisk och teknisk förvaltning till bostadsrättsföreningar i Stockholms län. Stockholms län utgör närmare en tredjedel av bostadsrättsmarknaden och förväntas ha en fortsatt hög tillväxt genom nyproduktion och ombildning de kommande åren. Tillsammans får bolagen en breddad kundbas där det bedöms finnas förutsättningar till ökad merförsäljning. Förvärven ger också möjlighet till positiva samordningseffekter inom försäljning, administration och inköp. Genom förvärven breddar SBC också sitt kunderbjudande inom teknisk förvaltning.

Bolagen kommer att ingå i SBCs räkenskaper från och med januari 2015. Förvärven bedöms påverka SBCs vinst per aktie positivt redan under 2015. Inga övriga förutsättningar eller villkor finns för transaktionen.

I februari 2015 har andelarna i SBC Bo AB avyttrats och totalt 20 mkr erhållits i samband med detta vilket påverkat kassan positivt.

► RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämman 2014

Nedanstående riktlinjer beslutades av årsstämman den 12 maj 2014.

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.

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 uppsägningsvillkor.

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 frångå 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 2015

Årsstämman den 7 maj 2015 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.

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 uppsägningsvillkor.

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 SBCS AKTIER**

Den 31 december 2014 uppgick aktiekapitalet till 14,0 mkr fördelat på 41 183 850 aktier med ett kvotvärde på 34 öre 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.

Sedan 2010 består SBC av Förvaltningsverksamheten samt Bospar och det 30-procentiga innehavet i SBC Bo. Under 2011 avslutades de två bostadsprojekten Eolshäll och Fotö inom ramen för den kvarvarande delen av projektutvecklingsverksamheten.

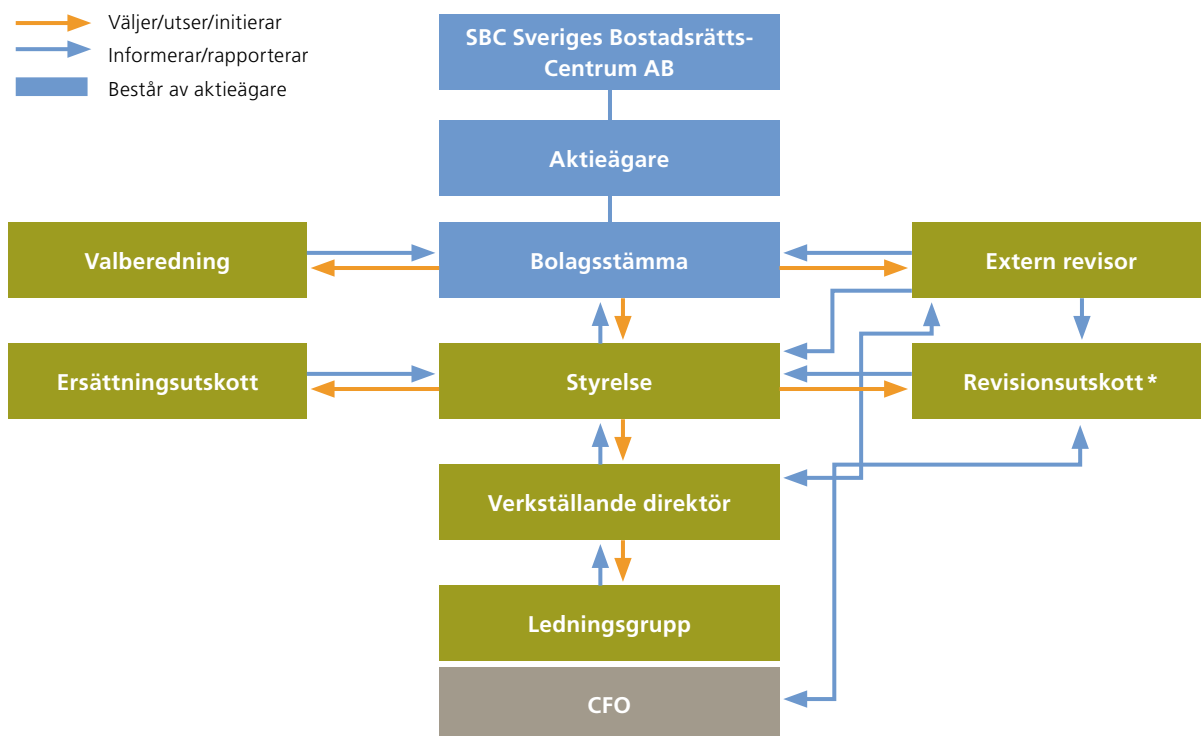
SBC är sedan den 2 november 2007 börsnoterat på NGM Equity. Bolaget har tidigare varit noterat på marknadsplatsen Aktietorget. Sista dagen för handel på Aktietorget var den 1 november 2007. SBC tillämpar Koden sedan Bolaget noterades på Aktietorget den 27 februari 2006. Koden bygger på principen "följ eller förklara" vilket innebär att företag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler men då ange en förklaring till avviken samt vilken lösning som valts i stället. Inga avvikelser från Koden rapporteras för 2014.

AKTIEÄGARE OCH BOLAGSSTÄMMA

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

SBC hade vid årsskiftet 1 210 (1 236) aktieägare. De tio största aktieägarnas innehav utgjorde 93,9 (93,8) procent av det totala ägandet. Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening var vid årsskiftet 2014/2015 den största ägaren med en ägarandel på 45,1 procent. Institut för Bostadsrätt IFB AB, som står under samma kontroll som Bostadsrätterna, äger 0,8 procent av aktierna. Näst största ägare var AB Apriori med 20,9 procent. Agent Investment Management AB, som står under samma kontroll som Apriori, äger 2,9 procent 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.



*) Från och med årsstämman 2014 utgör hela styrelsen revisionsutskott.

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

Årsstämma 2014

Årsstämma i SBC 2014 hölls måndagen den 12 maj 2014 i Stockholm. Totalt antal representerade röster vid stämman var 90,1 procent av det totala antalet aktier i SBC. Bolagets huvudansvariga revisor Jörgen Sandell, Grant Thornton Sweden AB, VD samt alla styrelseledamöter var närvarande vid stämman. Ordförande vid stämman var Urban Båvestam, Westermark Anjou advokatbyrå. I huvudsak fattades följande beslut av årsstämman 2014:

- Stämman beslutade att ingen utdelning skulle lämnas för 2013. I enlighet med styrelsens förslag fattades istället beslut om automatiskt inlösenförfarande.
- Styrelsens ledamöter skall vara sex (ökning med en) till antalet.
- Revisorer skall vara en till antalet.
- Till styrelseledamöter omvaldes Bernt Ingman, Lennart Hedquist, Stefan Engström, Håkan Blomdahl och Ulrika Blomqvist. Nyval gjordes av Eva Gidlöf.
- Till styrelsens ordförande valdes Bernt Ingman och till vice ordförande valdes Eva Gidlöf.
- Styrelsearvodet fram till nästa årsstämma fastställdes i enlighet med valberedningens förslag (se sid 32).
- Det fattades beslut om att valberedning inför årsstämman 2015 utses enligt nedan beskrivet förfarande.
- Riktlinjer för bestämmande av ersättning till ledande befattningshavare fastställdes (se sid 26).
- I enlighet med revisorernas tillstyrkan beviljade stämman styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet.
- Stämman beslutade om ett automatiskt inlösenförfarande innefattande ändring av bolagsordningen, uppdelning av antalet aktier (aktiesplit) 4:1, minskning av aktiekapital genom inlösen av aktier samt ökning av aktiekapitalet.

Årsstämma 2015

Nästa årsstämma för aktieägarna i SBC hålls torsdagen den 7 maj 2015 kl. 16.00 i bolagets lokaler på Vasagatan 7 i Stockholm. För ytterligare information om årsstämman 2015 se sid 66.

▶ VALBEREDNING

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor med syfte att skapa bra underlag för stämmans behandling av dessa ärenden. Bolagsstämman ska utse valberedningens ledamöter eller ange hur ledamöterna ska utses. Valberedningen ska inför årsstämman 2015 lämna förslag till ordförande och övriga ledamöter i styrelsen, revisorer, förslag till arvodering av revisor och styrelsearvode uppdelat mellan ordförande, övriga ledamöter och eventuell ersättning för utskottsarbete, ordförande vid årsstämman samt riktlinjer för tillsättande av valberedning inför

årsstämman 2016. Vid SBCs årsstämma 2014 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2015 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 tre 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 tre vid sidan av Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening största aktieägarna baseras på de kända röstetalen den 31 augusti 2014. 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 2015 utsågs Göran Olsson till representant för Bostadsrätterna och ordförande i valberedningen. Efter att Bolagets styrelseordförande låtit kontakta de tre vid sidan av Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening största ägarna enligt aktieägarförteckningen 31 augusti 2014 utsåg AB Apriori Peter Agardh som ledamot i valberedningen, Capital Cube AB Håkan Blomdahl som ledamot i valberedningen och Didner & Gerge Småbolagsfond Jens Barnevik som ledamot i valberedningen. SBCs valberedning inför årsstämman 2015 består således av:

- Bernt Ingman, SBCs styrelseordförande
- Göran Olsson, Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening
- Peter Agardh, AB Apriori
- Håkan Blomdahl, Capital Cube AB
- Jens Barnevik, Didner & Gerge Småbolagsfond

Bernt Ingman och Jens Barnevik är oberoende i förhållande till SBCs största aktieägare. Håkan Blomdahl är styrelseledamot och beroende i förhållande till SBCs större ägare. Två styrelseledamöter ingår därmed i valberedningen. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får enligt Koden högst en av dessa vara beroende i förhållande till bolagets större

aktieägare. Samtliga ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Uppgifter om valberedningens sammansättning har funnits tillgänglig på SBCs hemsida sedan den 29 september 2014. Ordförande i valberedningen är Göran Olsson. En redogörelse för hur valberedningen har bedrivit sitt arbete inför årsstämman 2015 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 lönsamhetsmål, budget, delårsrapporter och årsredovisning, förvärv och försäljning av företag, 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 sex bolagsstämموالدا ledamöter och en arbetstagarledamot med en suppleant. Verkställande direktören ingår inte i styrelsen. Förutom arbetstagarrepresentanterna är ingen styrelseledamot anställd av SBC. Årsstämmen 2014 utsåg Bernt Ingman till styrelseordförande och Eva Gidlöf till vice styrelseordförande. Årsstämmen utsåg Håkan Blomdahl, Ulrika Blomqvist, Stefan Engström och Lennart Hedquist till styrelseledamöter. Kerstin Hamnholm har varit ordinarie arbetstagarledamot och Jon Bergman arbetstagarsuppleant i styrelsen. Styrelsens nuvarande ledamöter presenteras närmare på sid 31. Samtliga ledamöter i styrelsen är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Lennart Hedquist är styrelseordförande i Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening och därmed beroende i förhållande till Bolagets större ägare. Stefan Engström är delägare och styrelseordförande i AB Apriori och är därmed beroende i förhållande till Bolagets större ägare. Håkan Blomdahl är styrelseledamot i Capital Cube AB och är därmed

beroende i förhållande till Bolagets större ägare. Ulrika Blomqvist är anställd av Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening och är därmed beroende i förhållande till Bolagets större ägare. Övriga ledamöter är oberoende i förhållande till Bolagets större ägare.

Styrelseordföranden

SBCs styrelseordförande från och med årsstämmen 2014 har, 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 informerats om utvärderingen.

Styrelsens arbete under 2014

Styrelsen har under 2014 haft 10 sammanträden, varav en hel dags strategimöte och ett telefonsammanträde. Viktiga ärenden som har behandlats av styrelsen under 2014 är, förutom godkännande av årsredovisning och delårsrapporter samt fastställande av affärsplan med därtill hörande budget, följande frågor:

- Finansieringsfrågor
- Värderingsfrågor
- Split och inlösen
- Förvärvsfrågor
- Det fortsatta kvalitetsarbetet inom Förvaltningsverksamheten
- Hantering av kvarvarande åtaganden relaterade till avyttringen av projektutvecklingsverksamheten
- Långsiktiga finansiella mål
- Översyn av placeringsinstruktioner avseende redovisningsmedel

Utskott i styrelsen

Styrelsen har utsett ett ersättningsutskott. Utskottets möten protokollförs och styrelsen delges protokollen. Hela styrelsen utgör från och med årsstämmen 2014 revisionsutskott.

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 och med årsstämmen 2014 bestått av Bernt Ingman, revisionsutskottets ordförande, samt Lennart Hedquist och Stefan Engström. Samtliga ledamöter i revisionsutskottet är oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagsledningen. Bernt Ingman är oberoende till Bolagets större ägare. Under 2014 har revisionsutskottet haft fem sammanträden fram till årsstämmen. Vid dessa har årsredovisning och delårsrapporter, Bolagets redovisningsprinciper och värderingsfrågor samt finansierings- och placeringsfrågor behandlats. Utskottet har

Bernt Ingman

Född 1954.

Ordförande sedan 2014. Medlem i styrelsen sedan 2013. Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum: 0 aktier. Öberoende i förhållande till bolaget och bolagets större ägare.

Civilekonom från Uppsala universitet. Erfarenhet från ledningsarbete i ett flertal internationella företag med bred kompetens i strategisk och operationell affärsutveckling från industri- och tjänsteföretag. Styrelseordförande i Beijer Ref AB, styrelseordförande i Schneider-företagen AB samt styrelseledamot i Pricer AB.

**Stefan Engström**

Född 1972.

Ledamot i styrelsen sedan 2011.

Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB: 9 826 122 aktier genom delägda bolag. Dessa delägda bolag har ett avtal med Riksförbundet Bostadsrätterna om att förvärva ytterligare aktier, varom parterna tvistar.

Öberoende i förhållande till bolaget och beroende i förhållande till bolagets större ägare. Ekonomie Doktor i finansiell ekonomi från Handelshögskolan i Stockholm. Tidigare ämnessakkunnet Regeringskansliet, konsult KPMG och Oliver Wyman. Styrelseuppdrag ordförande i AB Apriori och Agent Investment Management samt ledamot i Agent Advisors.

Eva Gidlöf

Född 1957.

Vice ordförande sedan 2014. Medlem i styrelsen sedan 2014.

Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB: 0 aktier. Öberoende i förhållande till bolaget och dess större ägare.

Fil kand från Uppsala universitet. Bred erfarenhet från styrelsearbete från ett flertal företag och organisationer och är idag styrelseledamot i Bure Equity AB, Mercuri International AB, NSP Holding AB, FörsäkringsGiro AB, Stockholms Handelskammare, International Womens Forum Sweden, samt ledamot av SNS förtroenderåd och valberedning. Bred yrkesmässig erfarenhet som rådgivare och konsult och från ledande befattningar bland annat vice vd i Tieto Corporation och vd för Bankgirocentralen.

**Ulrika Blomqvist**

Född 1964.

Ledamot i styrelsen sedan 2013. Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum: 0 aktier. Öberoende i förhållande till bolaget och beroende i förhållande till bolagets större ägare.

Jurist från Stockholms Universitet. VD i Riksförbundet Bostadsrätterna Ek. för med erfarenhet från ledande befattningar i branschen bl a på Riksbyggen och Sveriges BostadsrättsCentrum AB. Tidigare styrelseuppdrag i Kooperation utan gränser.

Håkan Blomdahl

Född 1968.

Ledamot i styrelsen sedan 2013.

Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB: Direkt innehav 300 aktier samt indirekt 4 134 174 genom Capital Cube AB. Öberoende i förhållande till bolaget och beroende i förhållande till bolagets större ägare.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm samt Civilingenjör med inriktning Teknisk Fysik från KTH. Sedan år 2000 VD i det egna Investeringsbolaget Capital Cube AB. Övriga styrelseuppdrag är Mertiva AB, Norvida Holding AB, Triona AB, Dala Energi AB samt Switchcore.

**Kerstin Hamnholm**

Född 1954.

Arbetsstagarledamot i styrelsen sedan 2012, arbetsstagarupp- leant sedan 2006. Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB: 1 200 aktier.

Utsedd av Unionen.

Lennart Hedquist

Född 1943.

Ordförande i styrelsen mellan 1999 och 2013. Ledamot sedan 2014.

Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB: 93 000 aktier. Öberoende i förhållande till bolaget och beroende i förhållande till bolagets större ägare.

Fil mag från Uppsala universitet. Före detta Riksdagsledamot och då bl a ordförande i skatteutskottet, tidigare utbildningschef Pharmacia AB, tidigare kommunalråd, Styrelseordförande i Bostadsrätterna ek för.

**Jon Bergman**

Född 1978.

Arbetsstagarupp- leant i styrelsen sedan 2012.

Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB: 0 aktier.

Utsedd av Unionen.

vidare tagit del av den riskanalys ledningen har gjort. En av ledamöterna var förhindrad att delta då årsredovisningen behandlades men hade lämnat sina synpunkter i förväg. I övrigt har samtliga ledamöter deltagit vid alla sammanträden. Arbetstagarledamoten har deltagit vid tre av utskottets sammanträden. Verkställande direktören och CFO har deltagit i sammanträdena som adjungerande. Utskottet har under året haft nära kontakt med Bolagets revisor, vilken deltagit vid ett av utskottets möten. Utskottet har utvärderat revisorns arbete och tagit ställning till revisorns oberoende samt tagit del av revisionsplanen och revisorns nedlagda kostnader. Från och med årsstämman 2014 utgör hela styrelsen revisionsutskott.

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. Ersättningsutskottet 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 2014 bestått av styrelseordföranden Lennart Hedquist och vice styrelseordförande Bernt Ingman. Vid styrelsens konstituerande sammanträde den 12 maj 2014 valdes styrelseordföranden Bernt Ingman och vice styrelseordförande Eva Gidlöf till utskottets ledamöter. Samtliga ledamöter är oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagsledningen. Under 2014 har ersättningsutskottet haft ett sammanträde, vilket var innan styrelsens konstituerande sammanträde den 12 maj 2014, där bland annat rörlig lönomodell för 2014 samt ersättning till verkställande direktör och övrig ledning under 2014 har behandlats. Samtliga ledamöter som har utsetts av styrelsen, men ej Arbetstagarledamoten för Unionen, har deltagit vid sammanträdet. Verkställande direktören har deltagit i sammanträdet som adjungerad.

Styrelsearvode

Styrelsens arvode beslutas av årsstämman. Vid årsstämman i SBC 2014 beslutades att ett sammanlagt styrelsearvode om 1 060 000 (920 000) kr ska fördelas med 300 000 kr till

ordföranden, med 200 000 kr till vice ordföranden och med 140 000 kr till var och en av de övriga ledamöterna. Till ordförande i revisionsutskottets ska utgå ett arvode om 25 000 kr. 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 företag 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 33.

Ledningens arbete 2014

Ledningen har under 2014 arbetat med säljstrategi, förvärvsfrågor, kunderbjudandet och effektiviseringar. Styrelsen i SBC Mark har arbetat vidare med de aktiviteter som återstår att hantera i projektutvecklingsverksamheten.

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,

Styrelseledamot	Mötesnärvaro	Utskottsarbete	Arvode (i kr)
Bernt Ingman, ordförande	10/10	Ordförande i Ersättningsutskottet	300 000
Eva Gidlöf, vice ordförande*	6/6	Ersättningsutskott	200 000
Håkan Blomdahl, ledamot	9/10		140 000
Ulrika Blomqvist, ledamot	8/10		140 000
Stefan Engström, ledamot	10/10		140 000
Curt Källströmer, ledamot**	4/4		0
Lennart Hedquist, ledamot	10/10		140 000
Kerstin Hamnholm, arbetstagarledamot	9/10		0
Jon Bergman, arbetstagaruppleant	0/10		0

*) Valdes in i styrelsen vid årsstämman 2014 ***) Lämnade styrelsen vid årsstämman 2014

Niklas Knight

Född 1967.
VD sedan mars 2010
Verksam inom SBC sedan december 2008.
Systemvetare.
Tidigare vVD DHL Express, af-färsområdeschef DHL Express och management-konsult Cap Gemini.
Inga styrelseuppdrag utanför SBC-koncernen.
Aktieinnehav i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB: 3 000.



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: 720



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: 1 500.



Karin Jacobson

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

sid 53. Styrelsens förslag till riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare inför årsstämman 2015 finns på sid 26 samt på www.sbc.se.

► 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 2014 utsågs Grant Thornton Sweden AB till revisor för tiden intill årsstämman 2015. Huvudansvarig revisor är den auktoriserade revisorn Jörgen Sandell. Jörgen Sandell är partner vid Grant Thornton i Stockholm och ansvarig inom Grant Thornton för börsnoteringstjänster. Jörgen har erfarenhet från flera större personalintensiva tjänsteföretag med anknytning till fastighetsområdet och har varit huvudansvarig revisor i bl.a. Corem Property Group (NASDAQ OMX) och Enaco (NGM Equity). Jörgen Sandell är född 1957. Grant Thornton genomför revision i samtliga bolag inom SBC-koncernen. Revisionen är utförd i enlighet med ISA och god revisionssed i Sverige. Revision av årsbokslut sker i januari-februari. Därutöver är en delårsrapport under räkenskapsåret föremål för översiktlig granskning. Under 2014 granskade revisorn översiktligt Bolagets delårsrapport för tredje kvartalet. SBC har utöver revisionsuppdraget anlitat Grant Thornton i samband med diskussioner i förvärsfrågor. Innan uppdrag gällande icke revisionsnära tjänster antagits har frågan avseende revisors oberoende ställning prövats. För information om arvode till revisorer se not 4, sid 52. Revisorn deltar vid minst ett styrelsemöte per år. Vid minst ett tillfälle per år får styrelsen tillfälle att träffa revisorn utan bolagsledningens närvaro. Under 2014 deltog Jörgen Sandell, Grant Thornton vid sammanträdet i samband med bokslutskommunikén för 2013 samt vid styrelsens sammanträde i oktober 2014.

► INTERN KONTROLL

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen, Kodex 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 utgår från 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 organisationsstruktur, ansvar och befogenheter, ledningsfilosofi, etiska riktlinjer, medarbetarnas kompe-

tens samt Bolagets policyer, riktlinjer och rutiner. Ramverken som omger SBCs styrelse utgörs, förutom av relevant lagstiftning, av ägarnas intentioner och Kodex. 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. Regelverket avseende ansvar och befogenhet som implementerades 2008 vidareutvecklas löpande. En begränsad krets har firmateckningsrätt. SBC har under 2014 arbetat vidare med att öka antalet ambassadörer i organisationen och att öka medarbetarnas engagemang. 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 whistle blower 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 månadersperioden. Koncernen har sedan 2006 en krishanteringsplan. Planen revideras årligen. Vid kris fungerar ledningsgruppen som krisledningsgrupp. SBC arbetar kontinuerligt med kompetensutveckling av Bolagets medarbetare. Ett introduktionsprogram för nyanställda togs fram under 2011. Programmet har genomförts en gång för nya medarbetare under 2014, vidare har en kompetenskartläggning genomförts. Under 2013 inleddes ett ledarskapsprogram i syfte att införa det utvecklande ledarskapet för samtliga chefer vilket pågått under 2014. 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 ledning tillsammans med Bolagets 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

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



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. Ledningen uppdaterar, kompletterar och utvärderar den framtagna riskanalysen årligen. Styrelsen har tagit del av den framtagna riskanalysen. 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 Förvaltningstjänster 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. Under 2012 reglerade SBC de åtaganden som kvarstod efter avyttringen och de under 2011 kommunicerade riskerna om 20 mkr är därmed avförda. För två tidigare uppförda projekt återstår garantiåtaganden inom ramen för den 10-åriga ansvarstiden enligt branschens standardavtal. Åtagandena löper fram till 2021. Arbetet med att avsluta de aktiviteter som återstår fortsätter och för 2014 har den negativa resultatpåverkan från den tidigare projektutvecklingsverksamheten varit mindre än tidigare år vilket avspeglas i resultatet.

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 incidenthanterings-system 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 incidenter 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 medförde betydande underskott i verksamheten. Till följd av detta har en skattefordran uppkommit. 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

Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, valutakurser, refinansierings- och kreditrisker. 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 finns ingen exponering för valuta. Koncernen har inte några räntebärande skulder och det finns ingen enskild kund som står för någon större del av omsättningen. Styrelsen har fastställt en policy för placering av förvaltningskundernas likvida medel. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av Bolagets ekonomiavdelning.

SBC hanterar Bolagets förvaltningskunders likvida medel, vilket innebär finansiella risker. Intäkterna från redovisningsmedel påverkas av förändringar i marknadsräntan och förändringar i värde på de i placeringspolicyen tillåtna tillgångsslagen, vilket kan medföra 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 2014 har redovisningsmedlen varit placerade på räntebärande konto i bank samt fram till första kvartalet i Agentas fond Alternativa Räntor samt i en räntefondportfölj i Handelsbanken. Placeringarna i fonder avvecklades i sin helhet under första kvartalet 2014. 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 för-mögenhetsbrottsförsäkring.

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 sammanställer 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.

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, Finansinspek-

tionens 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. 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 bereder 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 internrevision men styrelsen utvärderar behovet löpande. Den externa revisorn har vid behov 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.

Lägre räntenivåer påverkar intäkter och resultat negativt, högre räntenivåer påverkar intäkter och resultat positivt. 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 eller av föreningarna själva. 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

Omsättningen ska öka med cirka 5 procent årligen, därutöver kan förvärv tillkomma. Rörelsemarginalen ska uppgå till minst 15 procent.

SBC arbetar fortsatt vidare med att identifiera förvärvskandidater som kan tillföra såväl ny kompetens som nya kunder och en förbättrad geografisk täckning.

► UTDELNINGSPOLICY

SBCs utdelningspolicy är att utdelningsnivån ska anpassas till SBCs resultatnivå, finansiella ställning, beredskap för företagsförvärv, behovet av kapital beroende på den marknad SBC verkar och andra faktorer som styrelsen anser relevanta. Den årliga utdelningen ska långsiktigt motsvara minst 30 procent av årets resultat, dock kan en lägre utdelningsandel gälla under de närmaste åren.

► FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition 2014

Överkursfond	35 908 090 kr
Balanserat resultat	44 010 041 kr
Årets resultat	42 068 309 kr
Totalt	121 986 440 kr

Till aktieägarna utdelas 2,50 kr per aktie	102 959 625 kr
I ny räkning överföres	19 026 815 kr
	121 986 440 kr

► VINSTDISPOSITION

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §.

Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2014 års årsredovisning. Den föreslagna vinstdispositionen, resultat- och balansräkningar ska framläggas för fastställelse vid årsstämman den 7 maj 2015.

För 2014 föreslår styrelsen en utdelning om 2,50 kronor per aktie vilket överstiger nivån i utdelningspolicyn. Styrelsen gör bedömningen att bolaget är överkapitaliserat och att likvida medel överstiger behovet för den löpande verksamheten. Den föreslagna utdelningen motsvarar 61 procent av moderbolagets eget kapital på balansdagen och 60 procent av koncernens eget kapital. Utdelningen reducerar koncernens soliditet från 84 procent till 68 procent och moderbolagets soliditet från 84 procent till 68 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av att verksamheten fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Såväl moderbolaget som övriga i koncernen ingående bolag bedöms också kunna upprätthålla en god likviditet även efter en utdelning enligt styrelsens förslag. På grund härav är det styrelsens bedömning att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Den föreslagna vinstutdelningen kan därmed motiveras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2-3 st. Av moderbolagets eget kapital per balansdagen beror inget belopp på att tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 § årsredovisningslagen.

Utdelning beräknas utbetalas senast den 29 maj 2015.

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.

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
	2		
Rörelsens intäkter			
Intäkter	3	251 322	247 795
		251 322	247 795
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 22	-83 027	-82 556
Personalkostnader	5	-116 932	-112 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 034	-1 402
Övriga rörelsekostnader		-	-
Andra vinster eller förluster, netto	3, 14	2 956	7 026
Rörelseresultat		53 285	58 467
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	1 832	2 394
Finansiella kostnader	6	-582	-642
Resultat efter finansiella poster		54 535	60 219
Skatt	7	-12 470	-14 600
PERIODENS RESULTAT		42 065	45 619
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		42 065	45 619
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		42 065	45 619
Resultat per aktie (kr)	10	1,02	1,11



Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
	2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer	11	1 711	2 522
		1 711	2 522
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	19	-	30
Finansiella placeringar	20, 23	140	140
Uppskjuten skattefordran	7	23 930	37 946
Övriga långfristiga fordringar	8	-	9 609
Övriga andelar	9	-	9 611
		24 070	57 336
Summa anläggningstillgångar		25 781	59 858
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12, 23	10 632	11 117
Skattefordringar		3 514	2 942
Övriga fordringar	13, 23	22 871	1 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	6 423	14 291
		43 440	29 948
Likvida medel	23	135 320	106 829
		135 320	106 829
Summa omsättningstillgångar		178 760	136 777
SUMMA TILLGÅNGAR		204 541	196 635

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	27		
Aktiekapital		14 003	13 728
Övrigt tillskjutet kapital		50 517	65 438
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		107 872	78 617
		172 392	157 783
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	15	-	1 546
Övriga avsättningar	15	299	299
		299	1 845
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		446	446
Leverantörsskulder	23	11 002	12 140
Övriga skulder		5 605	6 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	14 797	18 094
		31 850	37 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		204 541	196 635

För eventalförpliktelser, se not 21

För ställda säkerheter, se not 28

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		53 285	58 467
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	242	-8 278
		53 527	50 189
Erhållen ränta		1 832	2 394
Erlagd ränta		-582	-642
Erhållen skatt		-	82
Betald skatt		-572	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		54 205	52 023
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/förskott från kunder		14	-232
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		485	1 525
Minskning(+)/ökning(-) av övriga fordringar och kortfristiga placeringar		6 622	1 436
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-1 138	414
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-4 019	-1 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten		56 169	53 534
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	11	-223	-12
Avyttring av merparten av affärsområde Projektutveckling		-	-7 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-223	-7 012
Finansieringsverksamheten			
Inlösen av aktier		-27 455	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-27 455	-
Årets kassaflöde		28 491	46 522
Likvida medel vid årets början		106 829	60 307
Likvida medel vid årets slut		135 320	106 829

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 2013	13 728	65 438	32 998	112 164
Årets totalresultat			45 619	45 619
Belopp vid året utgång 2013	13 728	65 438	78 617	157 783
Resultatdisposition enligt beslut vid årets årsstämma, utdelning			-	-
Belopp vid årets utgång 2013	13 728	65 438	78 617	157 783

Belopp vid årets ingång 2014	13 728	65 438	78 617	157 783
Årets totalresultat			42 065	42 065
Belopp vid året utgång 2014	13 728	65 438	120 682	199 848
Resultatdisposition enligt beslut vid årets årsstämma, utdelning			-	-
Inlösen av aktier	-3 432		-24 024	-27 456
Fondemission	3 707		-3 707	
Nedsättning av reservfond i dotterbolag		-14 921	14 921	
Belopp vid årets utgång 2014	14 003	50 517	107 872	172 392

Aktiekapital och överkurs	Antal stamaktier 2014	Antal stamaktier 2013	Kvotvärde 2014	Kvotvärde 2013
Emitterade per den 1 januari	13 727 950	13 727 950	1,00	1,00
Emitterade den 31 december	41 183 850	13 727 950	0,34	1,00

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	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
	2		
Rörelsens intäkter			
Intäkter	3	243 524	239 772
		243 524	239 772
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 22	-80 653	-77 459
Personalkostnader	5	-116 932	-112 496
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 034	-1 396
Andra vinster eller förluster, netto	3, 14	2 956	7 026
Rörelseresultat		47 861	55 447
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	5 822	-1 767
Finansiella intäkter	6	1 436	1 975
Finansiella kostnader	6	-580	-547
Resultat efter finansiella poster		54 539	55 108
Skatt på årets resultat	7	-12 470	-9 662
ÅRETS RESULTAT		42 069	45 446
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		42 069	45 446

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
	2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer	11	1 711	2 522
		1 711	2 522
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	6 098	45 098
Andelar i intresseföretag	19	-	30
Övriga andelar	9	-	9 611
Finansiella placeringar	20, 23	140	140
Uppskjuten skattefordran	7	23 930	37 946
		30 168	92 825
Summa anläggningstillgångar		31 879	95 347
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12, 23	10 632	9 917
Fordringar på koncernbolag		-	1 036
Skattefordran		3 387	2 749
Övriga fordringar	13	12 866	837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	6 423	14 217
		33 308	28 756
Kassa och bank	23	135 313	106 821
		135 313	106 821
Summa omsättningstillgångar		168 621	135 577
SUMMA TILLGÅNGAR		200 500	230 924



Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	2		
Eget kapital	27		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		14 003	13 728
Reservfond		32 900	32 900
		46 903	46 628
Fritt eget kapital			
Överkursfond		35 908	35 908
Balanserat resultat		44 011	26 296
Årets resultat		42 069	45 446
		121 988	107 650
Summa eget kapital		168 891	154 278
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	15	-	1 546
		-	1 546
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	23	10 554	11 170
Skulder till koncernföretag		2 776	43 334
Övriga skulder		5 585	6 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	12 694	14 244
		31 609	75 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 500	230 924
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE			
Ställda säkerheter	28	140	140
Eventualförpliktelser	21	1 442	1 415

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		47 861	55 447
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	638	-6 784
		48 499	48 663
Erhållen ränta		1 436	1 975
Erlagd ränta		-580	-547
Betald skatt		-638	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		48 717	50 091
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående byggprojekt		14	-
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-715	1 525
Minskning(+)/ökning(-) av övriga fordringar och kortfristiga placeringar		11 087	34
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-616	1 322
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-2 317	-5 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten		56 170	47 048
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	11	-223	-12
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-223	-12
Finansieringsverksamheten			
Inlösen av aktier		-27 455	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-27 455	-
Årets kassaflöde		28 492	47 036
Likvida medel vid årets början		106 821	59 785
Likvida medel vid årets slut		135 313	106 821



Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2013	13 728	32 900	35 908	26 296	108 832
Årets totalresultat				45 446	45 446
Belopp vid årets utgång 31 dec 2013	13 728	32 900	35 908	71 742	154 278
Belopp vid årets ingång 2014	13 728	32 900	35 908	71 742	154 278
Inlösen av aktier	-3 432			-24 024	-27 456
Fondemission	3 707			-3 707	
Årets totalresultat				42 069	42 069
Belopp vid årets utgång 31 dec 2014	14 003	32 900	35 908	86 080	168 891

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 2014 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.

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.

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 2014 som IFRS 10 (Koncernredovisning), 11 (Samarbetsarrangemang) och 12 (Upplysningar om andelar i andra företag), har haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

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 2015. 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 (rörelsegränar), 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.

2.9 Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB. Bestämmande inflytande innebär att en investerare har bestämmande inflytande över ett investeringsobjekt när investeraren exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande över investeringsobjektet. 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.

2.10 Intäkter

Intäkter från fastighetsförvaltningsuppdrag

Intäkter 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 tillfalla koncernen. Om det råder en betydande osäkerhet avseende betalning eller vidhållande av 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.

Redovisningsmedel är att betrakta som finansiella tillgångar och skulder. Dessa bedöms kvittningsbara enligt IAS 32, varför dessa nettoredo visas.

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 risker och fördelar som förknippas med ägandet, klassificeras som finansiell leasing. Vid leasingperiodens början redovisas finansiell leasing i balansräkningen till det lägre av leasingobjektets verkliga värde och nuvärdet av minimileasingavgifterna.

2.12 Finansiella intäkter och kostnader

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

Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån och förlust vid värdetförändring 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 ansetts per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar 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 vid förvärv av andelar i dotterföretag och intresseföretag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs sig 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 nettbetalningar.

Koncernen har den 31 december 2014 outnyttjade 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.

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 omsättningstillgångar om de förväntas bli reglerade inom tolv månader, annars klassificeras de som anläggningstillgångar. Koncernen har per balansdagen en tillgång i denna kategori.

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. Koncernen har per balansdagen ingen tillgång i denna kategori.

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. Nyttjandeperioden har bedömts vara fem 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 obestämbar 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 moderbo-

laget 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.

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.

Skatter

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

Not 3 Intäkter

Intäktslag koncernen

mkr	2014	2013
Omsättning	228	222
Redovisningsmedel	15	18
Bospar	8	6
Övrigt	-	2
Totalt	251	248

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 "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.

Från och med andra kvartalet 2013 till och med första kvartalet 2014 har placering delvis skett i räntefonder som alternativ till bankkonto. De alternativa placeringarna marknadsvärderas och förändringen i marknadsvärde redovisas separat på raden "Andra vinster och förluster, netto". Under första kvartalet 2014 avslutades samtliga placeringar i räntefonder. Den del av resultatet från redovisningsmedel som redovisas i rörelsens intäkter har därmed varit lägre under perioden andra kvartalet 2013 till och med första kvartalet 2014. Riksbanken har nu sänkt räntan till en historiskt låg nivå och räntenivån förväntas ligga kvar under en längre tid. Detta påverkar intäkter och resultat negativt, både för SBC och för branschen. Intäkterna

från redovisningsmedel har minskat till 15 (18) mkr för året beroende på de lägre räntenivåerna. Därutöver har avkastningen från alternativa placeringar minskat till 3 (7) mkr. Sammantaget innebär detta att resultatet från redovisningsmedel har minskat till 18 (25) mkr.

Medelsförvaltningen är skild från övrig redovisning, i enlighet med Lagen om redovisningsmedel, vilket innebär att medlen är skilda från bolaget tillgångar och utgör alltid föreningarnas egendom.

Redovisningsmedlen uppgick vid årsskiftet till 2 547 (2 271) mkr.

Redovisningsmedel, mkr	2014-12-31	2013-12-31
Räntebärande konto, Handelsbanken	2 547	1 871
Diskretionär förvaltning Handelsbanken	-	200
Alternativa räntor, Agenta	-	200
Totalt	2 547	2 271

Segment

Bolaget redovisar endast ett segment. Det finns ingen enskild kund med en omsättning överstigande tio procent av bolagets totala omsättning.

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Grant Thornton				
Revisionsuppdrag	250	240	250	240
Revision utöver revisionsuppdraget	285	33	285	33
Skatterådgivning	21	3	21	3
Övriga uppdrag	623	328	623	328
PwC				
Revisionsuppdrag	-	-	-	-
Revision utöver revisionsuppdraget	-	140	-	14
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga uppdrag	-	115	-	115
Summa	1 179	859	1 179	859

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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag. Övriga uppdrag avser framför allt rådgivning i samband med företagsförvärv.



Not 5 Anställda och personalkostnader

	Antal anställda 2014	Varav antal män 2014	Antal anställda 2013	Varav antal män 2013
Medeltalet anställda				
Moderbolaget				
Sundsvall	78		75	
Uppsala	7		8	
Västerås	6		5	
Stockholm	54		54	
Göteborg	22		18	
Malmö	10		8	
Stockholm (huvudkontor)	15		15	
Totalt i moderbolaget	192	65	183	61
Dotterföretag				
SBC Mark AB	-	-	-	-
Liljeholmsberget AB	-	-	-	-
Totalt i dotterföretag	-	-	-	-
Totalt i koncernen	192	65	183	61

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Fördelning av ledande befattningshavare per balansdagen				
Kvinnor:				
styrelseledamöter	4	3	3	2
andra personer i företagets ledning inkl VD	5	5	5	5
Män:				
styrelseledamöter	6	7	4	5
andra personer i företagets ledning inkl VD	2	2	2	2
Totalt	17	17	14	14

	Löner och andra ersättningar 2014	Soc kostn, (varav pensionskostn) 2014	Löner och andra ersättningar 2013	Soc kostn, (varav pensionskostn) 2013
Löner och ersättningar				
Moderbolag				
Styrelse, VD, vVD	4 125		4 632	
Övriga anställda	74 449		69 870	
Totalt moderbolag	78 574	33 992 (8 016)	74 502	32 094 (7 567)
Dotterbolag				
Styrelse, VD	-		-	
Övriga anställda	-		-	
Totalt dotterföretag	-	-	-	-
	(-)	(-)	(-)	(-)
Totalt i koncernen	78 574	33 992 (8 016)	74 502	32 094 (7 567)

Ersättningar och övriga förmåner 2014

	Grundlön, styrelsearv	Rörlig lön	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Summa
Styrelseordförande Bernt Ingman	300	-	-	-	300
Vice ordförande Eva Gidlöf *	200	-	-	-	200
Ledamot Håkan Blomdahl *	140	-	-	-	140
Ledamot Ulrika Blomqvist	140	-	-	-	140
Ledamot Stefan Engström *	140	-	-	-	140
Ledamot Lennart Hedquist	140	-	-	-	140
VD Niklas Knight	1 764	-	71	386	2 221
vice VD Karin Iversen	1 301	-	74	354	1 729
Andra ledande befattningshavare, 5 personer	4 285	-	149	1 295	5 729
Summa	8 410	-	294	2 035	10 739

Ersättningar och övriga förmåner 2013

	Grundlön, styrelsearv	Rörlig lön	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Summa
Styrelseordförande Lennart Hedquist	240	-	-	-	240
Ledamot Håkan Blomdahl *	130	-	-	-	130
Ledamot Stefan Engström *	130	-	-	-	130
Ledamot Curt Källströmer	130	-	-	-	130
Ledamot Mats-Olof Ljungqvist	62	-	-	-	62
Ledamot Tomas Matsson *	43	-	-	-	43
Ledamot Bernt Ingman	93	-	-	-	93
Ledamot Ulrika Blomqvist	65	-	-	-	65
VD Niklas Knight	1 906	345	71	367	2 689
vice VD Karin Iversen (från 22 februari 2013)	1 094	197	57	331	1 679
Andra ledande befattningshavare (6 personer fram till 21 februari, därefter 5 personer)	4 459	491	119	1 191	6 260
Summa	8 352	1 033	247	1 889	11 521

* Har fakturerat styrelsearvode i enlighet med beslut från årsstämman.

Anställda i bolaget kan, förutsatt att bolaget uppnår sina mål och den anställde uppnår sina personliga mål, ta del av en rörlig lönedel efter särskilt beslut i styrelsen. För 2014 uppgår denna till 0 (1 277) tkr för koncernen och till 0 (1 277) tkr för moderbolaget.

Avgångsvederlag

För verkställande direktör och bolaget gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Verkställande direktör har avgångsvederlag om sex månader vid uppsägning från företagets sida. Övriga ledande befattningshavare har marknadsmässiga uppsägningsvillkor.

Pensioner

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2014 har koncernen inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 5 741 (5 419) tkr. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2014 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 143 (148) 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 resultaträkningen.

	Koncernen	
	2014	2013
Pensionskostnad för avgiftsbestämda pensioner för koncernen	8 016	7 567
Summa pensionskostnader	8 016	7 567



Not 6 Finansnetto

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Utdelning från dotterföretag	-	-	38 000	11 500
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-	-	-39 000	-
Mottaget koncernbidrag	-	-	6 844	-
Lämnat koncernbidrag	-	-	-22	-13 267
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	5 822	-1 767
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	-	58
Ränteintäkter, övriga	1 832	2 394	1 436	1 917
Finansiella intäkter	1 832	2 394	1 436	1 975
Räntekostnader, övriga	-	-242	-	-147
Övriga finansiella kostnader	-582	-400	-580	-400
Finansiella kostnader	-582	-642	-580	-547

Not 7 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Uppskjuten skattekostnad				
Uppskjuten skattekostnad i under året utnyttjat underskottsavdrag	-14 016	-13 057	-14 016	-8 117
Upplupen värdeförändring avseende förvaltning av RM	1 546	-1 546	1 546	-1 546
Summa	-12 470	-14 600	-12 470	-9 662
Totalt redovisad skattekostnad	-12 470	-14 600	-12 470	-9 662
	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	54 535	60 219	54 539	55 108
Skatt enligt gällande skattesats, 22,0%	-11 998	-13 248	-11 999	-12 124
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-560	-74	-8 831	-71
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	88	1 203	8 360	4 078
Korrigerig temporära skillnader	-	308	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-1 246	-	-
Summa	-12 470	-13 057	-12 470	-8 117
Effektiv skattesats	23%	22%	23%	15%
Uppskjutna skattefordringar				
Underskottsavdrag	37 946	51 003	37 946	46 063
Utnyttjat underskottsavdrag	-14 016	-13 057	-14 016	-8 117
Summa	23 930	37 946	23 930	37 946

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	
	2014- 12-31	2013- 12-31	2014- 12-31	2013- 12-31
Fordran köpeskilling avseende SBC Bo AB				
Redovisat värde vid årets ingång	9 609	9 213	-	-
Värdeförändring	391	396	-	-
Omklassificering till kortfristig fordran	-10 000	-	-	-
Redovisat värde vid årets utgång	-	9 609	-	-

Not 9 Övriga andelar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014- 12-31	2013- 12-31	2014- 12-31	2013- 12-31
Övriga andelar	2	2	2	2
Innehav 30% av SBC Bo AB				
Redovisat värde vid årets ingång	9 609	9 210	9 609	9 210
Värdeförändring	391	399	391	399
Omklassificering till kortfristig fordran	-10 002	-	-10 002	-
Redovisat värde vid årets utgång	-	9 609	-	9 609
Summa	-	9 611	-	9 611

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

Not 10 Resultat per aktie

	Före utspädning		Efter utspädning	
	2014	2013	2014	2013
Totalt resultat per aktie (kr)	1,02	1,11	1,02	1,11

Beräkning av resultat per aktie för 2014 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare, vilket uppgår till 42 065 (45 619) tkr. Genomsnittligt antal aktier uppgår till 41 183 850 (41 183 850) före utspädning. För 2014 utgör vägt genomsnitt 41 183 850 (41 183 850) aktier efter utspädning.

Per balansdagen är antalet aktier 41 183 850 (41 183 850). Ingen utspädning föreligger på balansdagen.

Not 11 Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014- 12-31	2013- 12-31	2014- 12-31	2013- 12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 558	15 546	15 308	15 296
Inköp	223	12	223	12
Utgående balans	15 781	15 558	15 531	15 308
Ingående avskrivningar	-13 036	-11 633	-12 786	-11 390
Årets avskrivningar	-1 034	-1 402	-1 034	-1 396
Utgående balans	-14 070	-13 035	-13 820	-12 786
Utgående restvärde	1 711	2 522	1 711	2 522

Not 12 Kundfordringar

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014- 12-31	2013- 12-31	2014- 12-31	2013- 12-31
Reserv för osäkra kundfordringar				
Vid årets ingång	-1 061	-1 079	-1 061	-1 079
Avsatt under året	-173	-389	-173	-389
Upplöst under året	232	407	232	407
Reserv vid årets utgång	-1 002	-1 061	-1 002	-1 061
Åldersanalys	2014- 12-31	2013- 12-31	2014- 12-31	2013- 12-31
Ej förfallet	9 098	8 495	9 098	8 495
1-30 dagar	646	959	646	959
31-50 dagar	346	186	346	186
51-70 dagar	224	47	224	47
71-100 dagar	100	8	100	8
Mer än 100 dagar	218	1 422	218	222
Summa	10 632	11 117	10 632	9 917

Not 13 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014- 12-31	2013- 12-31	2014- 12-31	2013- 12-31
Löneförskott	74	35	74	35
Vidarefakturerering till kunder	362	782	362	782
Innehav av 30 % av SBC Bo AB (omklassificerad från övriga andelar)	10 000	-	10 000	-
Fordran avseende köpeskilling SBC Bo AB (omklassificerad från övriga långfristiga fordringar)	10 000	-	-	-
Övrigt	2 435	781	2 430	20
Summa	22 871	1 598	12 866	837

Not 14 Förutbetalade kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014- 12-31	2013- 12-31	2014- 12-31	2013- 12-31
Upplupen ersättning avseende förvaltning av redovisningsmedel	-	1 457	-	1 457
Upplupen värdeförändring avseende förvaltning av redovisningsmedel	-	7 026	-	7 026
Övriga upplupna intäkter	537	502	537	502
Förutbetalda pensionskostnader	180	230	180	208
Förutbetalda hyror	3 301	3 282	3 301	3 282
Övriga förutbetalda kostnader	2 405	1 794	2 405	1 742
Summa	6 423	14 291	6 423	14 217

Not 15 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Övriga avsättningar				
Uppskjuten skatt på upplupen värdeförändring avseende förvaltning av redovisningsmedel	-	1 546	-	1 546
Övrigt	299	299	-	-
Summa	299	1 845	-	1 546

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen löneskatt pensioner	1 903	1 784	1 903	1 784
Upplupna semesterlöner	4 994	4 973	4 994	4 973
Upplupna sociala avgifter	1 569	2 159	1 569	2 159
Upplupna löner	-	1 303	-	1 303
Upplupna kostnader projektutvecklings-verksamheten	-	1 100	-	-
Upplupna tvister	2 050	1 690	2 050	1 690
Upplupna revisionsarvoden	75	82	75	82
Övriga upplupna kostnader	4 206	4 393	2 103	2 253
Garantikostnader	-	610	-	-
Summa	14 797	18 094	12 694	14 244

Not 17 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Av- och nedskrivningar	1 034	1 402	1 034	1 396
Minskning långfristiga avsättningar	-	-728	-	-728
Förändring andra vinster och förluster, netto	-	-9 026	-	-7 026
Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	-792	74	-396	-426
Summa	242	-8 278	638	-6 784

Not 18 Moderbolagets andelar i koncernföretag

	Moderbolaget		
	2014-12-31	2013-12-31	
Redovisat värde vid årets ingång	45 098	45 098	
Nedskrivning av andelar	-39 000	-	
Redovisat värde vid årets utgång	6 098	45 098	
Dotterföretag, organisations-nummer, säte	Antal andelar	Kapital-andel %	Bokfört värde
SBC Mark AB, org nr 556313-4153, Stockholm	600 000	100%	5 778
Drive-In AB, org nr 556116-4962, Stockholm	1 000	100%	120
Liljeholmsberget AB, org nr 556446-4823, Stockholm	71 000	100%	200
Summa			6 098

Not 19 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	30	30	30	30
Omklassificering till kortfristig fordran	-30	-	-30	-
Redovisat värde vid årets utgång	-	30	-	30

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

Not 20 Finansiella placeringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Spärrade bankmedel, Handelsbanken	140	140	140	140
Summa	140	140	140	140

Not 21 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Övriga åtaganden FASTIGO garantibelopp	1 442	1 415	1 442	1 415
Summa	1 442	1 415	1 442	1 415

Not 22 Leasingavgifter avseende operationell leasing

Operationell leasing omfattar avtal avseende bilar, kopiatorer och inventarier. Årets kostnad för operationella leasingavtal uppgår till 13 092 (12 913) tkr för koncernen och 13 092 (12 913) tkr för moderbolaget. I koncernens operationella leasingavtal finns inga variabla avgifter av materiellt värde. Avtalen innehåller inga särskilda restriktioner. Framtida minimileaseavgifter avseende avtal, som redovisas som operationell leasing med en återstående löptid överstigande 1 år, uppgår till:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Inom ett år	10 566	14 171	10 566	14 171
Mellan ett år och fem år	12 179	16 734	12 179	16 734
Längre än fem år	728	-	728	-
Summa	23 473	30 905	23 473	30 905
Varav lokalhyreskontrakt				
Inom ett år	8 956	13 141	8 956	13 141
Mellan ett år och fem år	10 645	15 474	10 645	15 474
Längre än fem år	728	-	728	-
Summa	20 329	28 615	20 329	28 615

Not 23 Värdering av finansiella tillgångar och skulder

	Finansiella till- gångar värderade till verkligt värde	Kundfordringar och låne- fordringar	Övriga skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen 2014					
Innehav 30 % av SBC Bo AB	10 000	-	-	10 000	10 000
Spärrade medel	-	140	-	140	140
Fordran avseende köpeskilling SBC Bo AB	-	10 000	-	10 000	10 000
Kundfordringar	-	10 632	-	10 632	10 632
Likvida medel	-	135 320	-	135 320	135 320
Summa	10 000	156 092	-	166 092	166 092
Leverantörsskulder	-	-	11 002	11 002	11 002
Summa	-	-	11 002	11 002	11 002
Koncernen 2013					
Innehav 30 % av SBC Bo AB	9 609	-	-	9 609	9 609
Spärrade medel	-	140	-	140	140
Fordran avseende köpeskilling SBC Bo AB	-	9 609	-	9 609	9 609
Kundfordringar	-	11 117	-	11 117	11 117
Likvida medel	-	106 829	-	106 829	106 829
Summa	9 609	127 695	-	137 304	137 304
Leverantörsskulder	-	-	12 140	12 140	12 140
Summa	-	-	12 140	12 140	12 140
Moderbolaget 2014					
Innehav 30 % av SBC Bo AB	10 000	-	-	10 000	10 000
Spärrade medel	-	140	-	140	140
Kundfordringar	-	10 632	-	10 632	10 632
Likvida medel	-	135 313	-	135 313	135 313
Summa	10 000	146 085	-	156 085	156 085
Leverantörsskulder	-	-	10 554	10 554	10 554
Summa	-	-	10 554	10 554	10 554
Moderbolaget 2013					
Innehav 30 % av SBC Bo AB	9 609	-	-	9 609	9 609
Spärrade medel	-	140	-	140	140
Kundfordringar	-	9 917	-	9 917	9 917
Likvida medel	-	106 821	-	106 821	106 821
Summa	9 609	116 878	-	126 487	126 487
Leverantörsskulder	-	-	11 170	11 170	11 170
Summa	-	-	11 170	11 170	11 170

Innehav 30 procent av SBC Bo AB har bestämts utifrån vad bolaget faktiskt kommer att erhålla. Löptiden på kund- respektive leverantörsskulder uppgår till 30 dagar.

Not 24 Finansiella risker och policyer

Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, valutakurser, refinansierings- och kreditrisker. 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 finns ingen exponering för valuta. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av Bolagets ekonomiavdelning.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens räntenetto negativt. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenetto 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 kreditrisk 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 2014 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

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag och närstående tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

SBCs försäljning till dotterföretagen uppgick till 0 (0) tkr. Inköp från dotterföretag uppgick till 0 (0) tkr. Moderbolagets innehav av aktier och andelar i dotterföretag framgår av not 18.

Närståendetransaktioner med AB Apriori

Under andra kvartalet 2013 placerades en del av redovisningsmedlen, efter en upphandling och efter styrelsebeslut, hos Agentia AB som är ett helägt dotterbolag till AB Apriori. Av sammanlagt 400 mkr som placerats på annat sätt än i bankinlåning har hälften placerats i Agentas räntefond Alternativa räntor. Placeringen i Agentas räntefond Alternativa räntor avvecklades helt under första kvartalet 2014.

Närståendetransaktioner med Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening

SBC har sålt tjänster till Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening för 100 (1 286) tkr avseende administrativa tjänster. Inköp från Bostadsrätterna har uppgått till 80 (80) tkr. SBC Mark AB har sålt administrativa tjänster till Bostadsrätterna, uppgående till 0 (0) tkr. Några inköp har ej skett. Vid inköp och försäljning mellan närstående tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

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

SBC har, den 7 januari 2015, förvärvat 100 procent av aktierna i T&T Förvaltnings AB samt Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB. Köpesumman för bolagen beräknas uppgå, på kassa och skuldfri basis, till 51 mkr. En tillkommande betalning avseende normaliserad nettokassa kommer att erläggas baserad på utfall per sista december 2014 och regleras under första kvartalet 2015. Finansiering av förvärven sker ur egna medel.

Genom förvärven stärker SBC sin position som leverantör av tjänster för ekonomisk och teknisk förvaltning till bostadsrättsföreningar i Stockholms län. Stockholms län utgör närmare en tredjedel av bostadsrättsmarknaden och förväntas ha en fortsatt hög tillväxt genom nyproduktion och ombildning de kommande åren. Genom förvärven får bolagen tillsammans en breddad kundbas där det bedöms finnas förutsättningar till ökad merförsäljning. Förvärven ger också möjlighet till positiva samordningseffekter inom försäljning, administration och inköp. Genom förvärven breddar SBC också sitt kunderbjudande inom den tekniska förvaltningen.

Bolagen kommer att ingå i SBCs räkenskaper från och med januari 2015. Förvärven bedöms påverka SBCs vinst per aktie positivt redan under 2015. Inga övriga förutsättningar eller villkor finns för transaktionen. Preliminär förvärvskalkyl kommer att presenteras i kvartalsrapporten för första kvartalet 2015.

I februari 2015 har andelarna i SBC Bo AB avyttrats och totalt 20 mkr erhållits i samband med detta vilket påverkat kassan positivt.

Not 27 Eget kapital

Koncernens mål för förvaltning av eget kapital är: att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta som "going concern" med fortsatt fokus på kärnverksamheten. Vid styrelsens sammanträde i samband med avgivandet av bokslutskommunikén för 2013 fastställdes en ny utdelningspolicy. Styrelsens intentioner är att ge aktieägarna en utdelning som långsiktigt återspeglar såväl god direktavkastning som utdelningstillväxt. Policyn är att utdelningsnivån anpassas till SBCs resultatnivå, finansiella ställning, beredskap för företagsförvärv, behovet av kapital på den marknad SBC verkar och andra faktorer som styrelsen anser relevanta. Den årliga utdelningen ska långsiktigt motsvara 30 procent av årets resultat, dock kan en lägre utdelningsandel gälla under de närmaste åren. Styrelsen föreslår en utdelning om 2,50 (-) per aktie för 2014 motsvarande 103 mkr. För 2013 genomfördes ett inlösenförfarande motsvarande 27 mkr.

Not 28 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Spärrade medel	140	140	140	140
Summa	140	140	140	140



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 13 mars 2015. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 7 maj 2015.

Stockholm den 13 mars 2015

Bernt Ingman
Ordförande

Stefan Engström *
Styrelseledamot

Eva Gidlöf
Styrelseledamot

Lennart Hedquist
Styrelseledamot

Håkan Blomdahl
Styrelseledamot

Ulrika Blomqvist
Styrelseledamot

Kerstin Hamnholm
Styrelseledamot

Niklas Knight
VD och koncernchef

* Styrelseledamoten Stefan Engström har anmält följande avvikande mening. Styrelsen borde föreslå bolagstämman att någon utdelning för 2014 inte ska lämnas.

Vår revisionsberättelse har avgivits den 13 mars 2015
Grant Thornton Sweden AB

Jörgen Sandell
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (Publ)
Org.nr 556576-7299

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (Publ) för år 2014 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 28-36. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 24-61.

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.

Revisorns 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 28-36. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (Publ) för år 2014. 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 28-36 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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 har inhämtat 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 13 mars 2015

Grant Thornton Sweden AB

Jörgen Sandell
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.

BALANSOMSLUTNING

Eget kapital, avsättningar plus skulder.

EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital dividerat med genomsnittligt antal aktier.

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE

VERKSAMHETEN PER AKTIE

Kassaflöde från den löpande verksamheten 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.

RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL FÖRE SKATT

Resultat efter finansiella poster dividerat med genomsnittligt eget kapital.

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

AB APRIORI

Ägare av Agentia AB samt större ägare av SBC.

AGENTA

Oberoende rådgivare till institutionella investerare. Ägs av AB Apriori.

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. Avtalet rörande Bospar har sagt upp som en följd av SBCs avvecklade projektutvecklingsverksamhet och avyttringen av SBC Bo AB.

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.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Tjänster med fokus på föreningens ekonomi.

EKONOMISERVICE

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

FAR

Föreningen Auktoriserade Revisorer.

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.

FÖRVALTNINGSTJÄNSTER

Tjänster inom ekonomi och teknik för att förvalta en bostadsrättsförenings ekonomi och fastighet.

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.

NGM EQUITY

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

OMBILDNING

Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

PROJEKTLEDNING

Projektledarfunktion 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.

REMIUM

Likviditetsgarant för SBC-aktien.

RIKSFÖRBUNDET BOSTADSRÄTTERNA SVERIGE EKONOMISK FÖRENING (F.D. 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.

Information till aktieägarna

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma 2015 för aktieägare i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) hålls torsdagen den 7 maj 2015 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 torsdagen den 30 april 2015,

– 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 måndagen den 30 april 2015.

Vid anmälan bör aktieägare uppge namn, adress, telefonnummer, person- eller organisationsnummer samt antalet ägda aktier. Aktieägare får företrädas av ombud och har även rätt att medföra en eller två biträden. Antalet biträden skall föras 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 måndagen den 30 april 2015. 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 tisdagen den 30 april 2015.. Aktieägaren bör i god tid före denna dag underrätta förvaltare om detta.

Kallelsen till SBC Sveriges BostadsrättsCentrums årsstämma 2015 finns i sin helhet på bolagets hemsida www.sbc.se.

UTDELNING

Styrelsens föreslår för 2014 en utdelning om 2,50 kronor per aktie, motsvarande en total utdelning om 103 mkr. Utdelning beräknas utbetalas senast den 29 maj 2015.

FINANSIELL INFORMATION

Första kvartalet: 7 maj 2015

Andra kvartalet: 13 juli 2015

Tredje kvartalet: 23 oktober 2015

Fjärde kvartalet och årsbokslut: februari 2016

Årsredovisning: mars 2016

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 SBKS LEVERANTÖRERS FAKTUROR

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
BRC 0001
BOX 896
851 24 Sundsvall



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

ÅRSREDOVISNING 2014

Grafisk form: Martin Kindgren, Foto: Anna Lu Lundholm, Tryck: Molind