

Årsredovisning | 2016



Innehåll

VERKSAMHETSBSKRIVNING

- 3** Året i korthet
- 4** VD-ord
- 6** SBC i korthet
- 7** Affärsidé, mål och strategier
- 8** Marknad
- 10** Tjänster
- 14** Medarbetare
- 16** Hållbarhet
- 18** SBC-aktien

ÅRSREDOVISNING

- 20** Förvaltningsberättelse
- 23** Bolagsstyrningsrapport
- 26** Styrelse
- 28** Ledningsgrupp
- 32** Resultaträkning – koncernen
- 33** Balansräkning – koncernen
- 35** Kassaflödesanalys – koncernen
- 36** Förändring av eget kapital – koncernen
- 37** Resultaträkning – moderbolaget
- 38** Balansräkning – moderbolaget
- 40** Kassaflödesanalys – moderbolaget
- 41** Förändring av eget kapital – moderbolaget
- 42** Noter
- 55** Styrelsens intygande
- 56** Revisionsberättelse
- 60** Definitioner och ordlista
- 62** Information till aktieägarna
- 63** Adresser och kontaktuppgifter

2016 i korthet

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum hade vid slutet av 2016 över 3 350 kunder med avtal om ekonomisk förvaltning. Om-sättningen var 431 (395) miljoner kronor, en ökning med nio procent jämfört med året innan. Rörelsemarginalen var för året 14 (14) procent och det egna kapitalet uppgick vid årets utgång till 119 (113) mkr. Vid årets slut hade SBC 319 (295) medarbetare på sex orter i Sverige.

Finansiella mål. SBCs finansiella mål är att: Förvaltningsverk-

samhetens rörelsemarginal ska uppgå till minst 15 procent och intäkterna ska öka med minst fem procent årligen, därutöver kan förvärv tillkomma. För 2016 uppgick förvaltningsverksamhetens rörelsemarginal till 14 procent och intäkterna ökade med 10 procent.

Utdelning. Styrelsen föreslår för året som gått en utdelning om 1,10 (1,00) kronor per aktie, motsvarande en total utdelning om 45 (41) mkr.

Väsentliga händelser

SBC meddelade den 17 januari 2017 att styrelsen utsett Ola Gunnarsson till ny VD och koncernchef med tillträde under mars månad 2017.

Den 30 september offentliggjorde SBC att Emil Lundström i januari 2017 tillträder som ny CFO.

SBC förvärvade i januari 2016 samtliga aktier i Fastighetspartner i Göteborg AB.

Kvartalssammanfattning 2016

	Kvartal 1	Kvartal 2	Kvartal 3	Kvartal 4
Intäkter, mkr	102	115	102	113
Rörelseresultat, mkr	14	20	12	15
Resultat, mkr	11	16	9	11
Resultat per aktie, kr	0,27	0,39	0,23	0,27
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	17	15	1	16

Nyckeltal koncernen

	2016	2015	2014
Intäkter, mkr	431	395	251
Rörelseresultat, mkr	62	56	53
Rörelsemarginal, %	14	14	21
Årets resultat, mkr	47	43	42
Resultat per aktie, kr	1,15	1,04	1,02
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	49	57	56
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,18	1,37	1,36
Eget kapital per aktie, kr	2,88	2,73	4,19
Avkastning på eget kapital rullande 12 månader, %	41	30	25
Räntabilitet på eget kapital före skatt, %	53	39	33
Soliditet, %	60	59	84
Antal medarbetare, vid periodens slut	319	295	194

VD har ordet: »Ökade intäkter och effektiviseringar har bidragit till resultat- och marginalförbättringar.«

Sammantaget blev 2016 ett starkt år för SBC med fortsatt positiv utveckling av uppdrag, intäkter och resultat. Vi överträffade tillväxtmålet och närmade oss det marginalmål styrelsen ställt upp för förvaltningsverksamheten.

Koncernens totala intäkter uppgick till 431 (395) mkr där 430 mkr kommer från förvaltningsverksamheten. Förvaltningsverksamhetens tillväxt var över tio procent. Tillväxten var driven främst av fler avtalskunder inom ekonomisk förvaltning, fler uppdrag inom juridisk rådgivning och prisjusteringar.

SBC-koncernen levererar nu ekonomisk förvaltning till över 3 350 bostadsrättsföreningar och därutöver till ett antal stiftelser och privata fastighetsägare. Detta innebär att SBC befäster sin andraplats på marknaden som leverantör av förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar.

Rörelseresultatet för koncernen fortsatte att öka och uppgick för helåret till 62 (56) mkr och koncernens marginal var över 14 procent. Förvaltningsverksamhetens rörelseresultat för 2016 blev 60 (50) mkr och marginalen förbättrades med drygt en procentenhet. Ökade intäkter och effektiviseringar har bidragit till såväl resultat- som marginalförbättringen. Intäkter och resultat från avkastning från klientmedel fortsätter att minska med anledning av de låga räntenivåerna och uppgick för helåret till en miljon kronor vilket är en minskning med tre miljoner jämfört med 2015.

Under 2016 genomförde SBC ett förvärv av Fastighetspartner i Göteborg. Genom köpet av Fastighetspartner i Göteborg AB stärker vi vår position i Göteborgsregionen. Fastighetspartner tillför dessutom SBC kunskap om andra potentiella kundgrupper så som fastighetsstiftelser och privata fastighetsägare. SBC har under året tagit ytterligare steg i integrationen av de förvärvade bolagen genom att fasa ut T&T förvaltning och Cymko som varumärken, samt implementerat en gemensam IT-plattform för kärnverksamheten. Det innebär att SBCs varumärke syns på fler fordon, arbetskläder, avier med mera, samt att de förvärvade bolagens kunder har tillgång till SBCs kundtjänst och kundportalen Vår Brf.

Kunderbudandet har under året fortsatt att utvecklas, bland annat har ny funktionalitet tillförts Vår Brf. SBC har ock-

så, tillsammans med StyrelseAkademien, lanserat en interaktiv webbutbildning riktad till styrelseledamöter i bostadsrättsföreningar med ett tillhörande certifieringsförfarande. Vår ambition är att detta ska bidra till ökad kompetens men också intresse för att sitta i en bostadsrättsförenings styrelse. Genom förvärvet av Fastighetspartner har kunderbudandet breddats och vi kan nu erbjuda effektiva förvaltningslösningar även till stiftelser och andra fastighetsägare.

Aktiekursen och börsvärdet har under 2016 ökat med 24 procent och var vid årets utgång 27,80 (22,50) kr. Det ger ett totalt börsvärde om 1,15 miljarder kronor. Med 2016 års utveckling i ryggen föreslår styrelsen en ökad utdelning till 1,10 (1,00) kr per aktie.

Efter närmare sju år som VD kommer jag nu att lämna SBC. Jag vill passa på att tacka alla kunder, partners och medarbetare för ett utvecklande samarbete genom åren och jag önskar SBCs nya VD Ola Gunnarsson lycka till. ■



Niklas Knight, VD

Ola Gunnarsson utsedd till ny VD och Koncernchef

SBCs styrelse har utsett Ola Gunnarsson till ny VD och koncernchef med tillträde under mars månad 2017. Ola har tidigare bl.a. varit VD för Motum AB och Affärsområdeschef för ISS Facility Services AB.

»Jag känner mig hedrad och entusiastisk över förtroendet att utses till ny VD för SBC. SBC har en unik position som leverantör av förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar. En ökad nyproduktion av fastigheter och den pågående digitaliseringen ger dessutom ytterligare tillväxtmöjligheter.«, säger Ola Gunnarsson.

Niklas Knight



Ola Gunnarsson



SBC i korthet

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) är en av landets ledande leverantörer av förvaltningstjänster för bostadsrättsföreningar. 2016 var SBCs intäkter 431 miljoner kronor med ett rörelseresultat om 62 miljoner. Vid årets slut hade bolaget 319 medarbetare fördelade på sex orter i Sverige vilket innebär en stark lokal närvaro för 80 procent av landets bostadsrättsföreningar.

Bolagets affärsidé. SBCs affärsidé är att skapa och förvalta värden för bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare.

Tjänster. SBC erbjuder värdeskapande förvaltnings- och skötseltjänster för bostadsrättsföreningar i hela Sverige. Erbjudandet utgörs av service- och konsulttjänster som ger trygghet samt skapar och förvaltar värden i bostadsrättsföreningen. Det kan vara i form av förvaltningsavtal inom olika områden, enstaka konsulttjänster eller skräddarsydda helhetslösningar. SBC är också ett av landets ledande kunskapscenter för bostadsrätt och satsar på att utbilda och höja kompetensen i bostadsrättsföreningars styrelser. Kundportalen Vår Brf är kundernas huvudsakliga arbetsrum för det löpande styrelsearbetet och innehåller verktyg för föreningens ekonomi, fastighet och medlemshantering. SBCs kundtjänst finns tillgängliga för kundföreningarnas styrelser och medlemmar alla vardagar mellan klockan 07 och 21.

I och med förvärvet av Fastighetspartner i början av 2016 har SBC nu också kompetens och möjlighet att leverera förvaltningstjänster även till stiftelser och privata fastighetsägare.

Historik. SBC bildades 1921 som SBC ek för som en kooperativ sammanslutning 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.

Aktien och utdelning. Totalavkastningen för 2016 var 28 procent. Vid verksamhetsårets utgång var börskursen 27,80 kronor per aktie jämfört med 22,50 kronor per aktie vid ingången av 2015. En uppgång motsvarande 24 procent. För 2016 föreslår styrelsen en utdelning om 1,10 kronor per aktie motsvarande en total utdelning om 45 mkr. ■

■ Femårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter, mkr	431	395	251	248	252
Rörelseresultat, mkr	62	56	53	58	42
Resultat efter finansiella poster, mkr	61	55	55	60	43
Årets resultat, mkr	47	43	42	46	19
Balansomslutning, mkr	198	191	205	197	160
Resultat per aktie, kr	1,15	1,04	1,02	1,11	0,47
Utdelning per aktie, kr (föreslagen för 2016)	1,10	1,00	2,50	*	-
Eget kapital per aktie, kr	2,88	2,73	4,19	3,83	2,72
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	49	57	56	54	60
Avkastning på sysselsatt kapital, %	39,9	37,0	24,4	28,9	17,2
Rörelsemarginal, %	14,3	14,2	21,2	23,6	16,7
Avkastning på eget kapital, %	41,0	30,0	25,5	33,8	18,8
Avkastning på totalt kapital, %	31,2	29,3	26,9	30,9	27,9
Soliditet, %	59,6	58,8	84,3	80,0	69,9
Medelantal anställda, antal	319	280	192	183	187

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.

Vision, affärsidé, mål och strategier

■ Vision

SBC är ledande inom bostadsrättsförvaltning.

■ Affärsidé

Vi skapar och förvaltar värden för bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare.

■ Mål

Verksamhetsmål och finansiella mål beskriver vad SBC strävar mot 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: Förvaltningsverksamhetens rörelsemarginal ska uppgå till minst 15 procent. Omsättningen ska öka med minst 5 procent årligen, därutöver kan förvärv tillkomma.

Uppföljning av finansiella mål.

För 2016 var förvaltningsverksamhetens rörelsemarginal 14,0 procent och intäkterna ökade med 10,4 procent. Den organiska tillväxten uppgick till 4,0 procent.

■ Strategier

För att nå bolagets mål har SBC tre huvudstrategier:

Värdeskapande tjänster.

SBC ska erbjuda tjänster som kunderna alltid upplever som värdeskapande och som motsvarar deras behov, allt från enstaka enklare 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.

■ 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 största leverantörer av förvaltningstjänster för bostadsrättsföreningar. Vid utgången av 2016 hade SBC drygt 3 350 kunder inom ekonomisk förvaltning på en marknad som årligen omsätter mer än 4 miljarder kronor.

SBC är en av landets ledande specialister inom bostadsrätt och erbjuder Sveriges bostadsrättsföreningar tjänster inom områdena ekonomi, fastighet och juridik. Tjänsterna som erbjuds är både i form av service- och konsulttjänster som ger trygghet samt skapar och förvaltar värden i bostadsrättsföreningen. Det kan vara i form av förvaltningsavtal inom olika områden, enstaka konsulttjänster eller skräddarsydda helhetslösningar. SBC är också ett av landets ledande kunskapscenter för bostadsrätt och satsar på att utbilda och höja kompetensen i bostadsrättsföreningars styrelser. Den lokala närvaron är stark med kontor på sex strategiska orter som gör att SBC finns på bekvämt avstånd för fyra av fem av landets föreningar.

Marknadens storlek och tillväxt. Marknaden för förvaltningstjänster utgörs av landets runt 25 700 aktiva bostadsrättsföreningar, det vill säga föreningar som äger sin fastighet. Under 2016 ökade antalet aktiva föreningar med cirka 3,8 procent och har de senaste fem åren ökat med totalt cirka 4 000 bostadsrättsföreningar. Utöver de aktiva bostads-

professionella förvaltningstjänster för den dagliga driften av bostadsrättsföreningen. SBCs bedömning är att runt 80 procent av de aktiva bostadsrättsföreningarna idag har avtal om någon typ av förvaltningstjänster och att viljan att investera i förvaltningstjänster ökar i takt med ökad komplexitet i lagstiftning och regelverk, ökad omsättning på bostadsrätter i föreningen och allt större värden att förvalta i fastigheten och föreningen.

SBCs bedömning är att marknaden för förvaltningstjänster uppgår till över 4 miljarder kronor årligen exklusive entreprenadtjänster. De största enskilda marknaderna utgörs av storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö där knappt 70 procent av de aktiva bostadsrättsföreningarna finns. Det är också i storstadsregionerna SBC är starkast och har störst marknadsandel.

Konkurrenser. Med över 3 350 kunder med avtal om ekonomisk förvaltning är SBC en av tre dominerande aktörer på

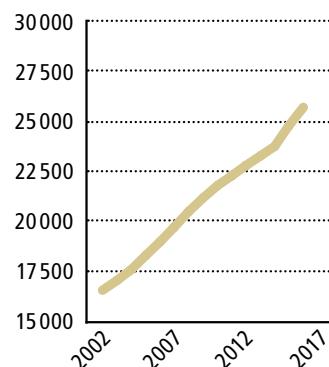
»Sveriges bostadsrättsföreningar äger och förvaltar ca 1,1 miljoner bostäder. Det gör bostadsrättsföreningar till den enskilt största ägaren av bostadsfastigheter följt av allmännyttan med cirka 760 000 bostäder.«

rättsföreningarna finns fler än 5 000 registrerade bostadsrättsföreningar som inte äger sin fastighet, ofta föreningar som väntar på att få köpa sin fastighet vid en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt eller vid nyproduktion av bostadsrättslägenheter.

Marknaden växer främst genom att antalet aktiva bostadsrättsföreningar ökar, framförallt genom nyproduktion men också genom ombildning. En annan faktor som påverkar marknadens storlek är föreningarnas benägenhet att köpa in

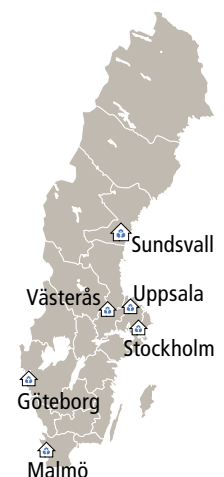
■ Antal aktiva bostadsrättsföreningar 2002–2016

Med aktiva bostadsrättsföreningar menas bostadsrättsföreningar som äger sin fastighet.



■ SBCs kontor

🏠 Här finns SBCs kontor





marknaden som tillsammans har ca 10 000 kunder bland de aktiva bostadsrättsföreningarna. De andra två är HSB och Riksbyggen där HSB är störst följt av SBC som tvåa. Andra är klart distanserade på en i övrigt fragmenterad marknad. Historiskt sett är kundlojaliteten på marknaden stark där flerårsavtal är absolut vanligast och uppsägningstiderna relativt långa.

Marknadsbearbetning. SBC har som strategi att stärka varumärkeskänningen bland landets bostadsrättsföreningar genom hög medieexponering vilket bland annat lett till att SBCs specialister regelbundet agerar experter i redaktionella

sammanhang i frågor som rör bostadsrätten som boendeform.

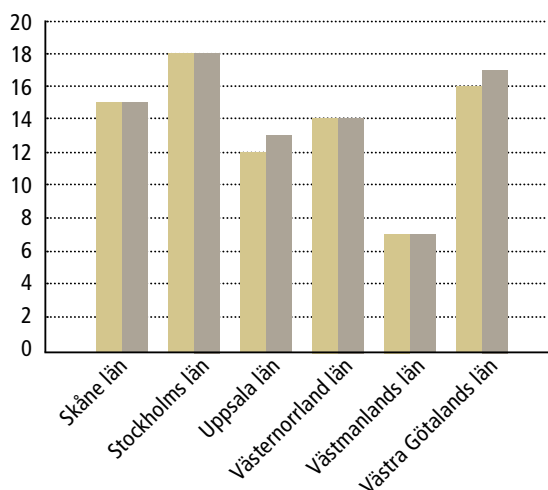
SBC arbetar, både nationellt och lokalt, med olika typer av riktade erbjudanden, event och andra varumärkesbyggande aktiviteter för att bygga relationer med såväl befintliga som potentiella kunder, men också med värdeskapande instegstjänster.

»SBC arbetar och både nationellt och lokalt med olika typer av riktade erbjudanden, event och andra varumärkesbyggande aktiviteter för att bygga relationer med såväl befintliga som potentiella kunder.«

■ SBCs marknadsandelar i huvudregionerna

Andel bostadsrättsföreningar som anlitar SBC för den ekonomiska förvaltningen (%).

■ 2015 ■ 2016



ter som till exempel SBC Boendeindikator, statusbesiktningar av föreningars fastighet och den under hösten lanserade certifieringsutbildningen för styrelser i bostadsrättsföreningar som tagits fram i samarbete med StyrelseAkademien.

Marknadens potential. SBCs bedömning är att efterfrågan på förvaltningstjänster för bostadsrättsföreningar fortsätter att öka då nyproduktionstakten av bostadsrätter, med tanke på bostadsbehovet, kommer att ligga på höga nivåer de kommande åren. Bostadsrätten är en fortsatt attraktiv boendeform med många överlåtelse- och pantsättningssyften vilket påverkar arbetsbördan i föreningarnas styrelser. Samtidigt gör nya lagar och regler styrelsearbetet mer komplext. SBCs samlade bedömning är att efterfrågan på tjänster inom samtliga områden kommer att öka under de kommande åren. ■

Tjänster

SBCs erbjudande till bostadsrättsföreningar består av ett heltäckande utbud av värdeskapande förvaltningstjänster för föreningens ekonomi, fastighet, styrelse och medlemmar. SBCs kunder ska uppleva att tjänsterna bidrar till en enkel, tidseffektiv och tillgänglig förvaltning med hjälp av moderna verktyg som ger förutsättningar för en långsiktigt stabil ekonomi, ökat värde på fastigheten och ett bekymmersfritt styrelsearbete.

Bostadsrättsspecialister, professionell service och hög tillgänglighet. På SBC arbetar många av landets främsta experter på bostadsrätt och medarbetarna är specialister inom sina respektive bostadsrättsområden. Det gör att kundföreningarna alltid erbjuds professionell service för föreningens ekonomi, fastighet och vid juridiska frågeställningar. Kunderna kan välja såväl skraddarsydda helhetslösningar som enstaka konsultuppdrag utifrån föreningens behov och storlek.

För kunderna ska det alltid vara lätt att komma i kontakt med SBC. Det är därför SBC har en kundtjänst med en av marknadens mest generösa öppettider, alla vardagar klockan 07 till 21. Med kontor på sex strategiska orter runt om i Sverige finns SBC där majoriteten av landets bostadsrättsföreningar också finns.

Kundportalen Vår Brf. SBCs kundportal Vår Brf är navet i styrelsearbetet i en av SBC förvaltd bostadsrättsförening. Vår Brf utvecklas kontinuerligt för att vara marknadens bästa verktyg för digitalt styrelsearbete. I kundportalen hittar kunderna allt som rör SBCs leverans på ett och samma ställe och där man utifrån sin roll i föreningen kan se det som är relevant för den egna rollen. Här attesterar kunderna sina digitaliserade fakturor, uppdaterar sig om föreningens ekonomi i realtid, följer SBCs arbete med fastigheten, sammanställer budget och förvaltningsberättelse, ser felanmälanstatistik, tar ut rapporter och mycket annat. Styrelsen kan också dokumentera sitt arbete och spara information kring viktiga beslut på ett enkelt sätt.

Ekonomisk förvaltning. Enkelt och tidseffektivt är ord som beskriver SBCs ekonomiska förvaltning för bostadsrättsföreningar. SBC erbjuder styrelsen en effektiv och bekymmersfri förvaltning med moderna verktyg som ger förutsättningar för en långsiktigt stabil ekonomi och ett ökat värde i föreningen. Det är en heltäckande tjänst som kan anpassas efter föreningens storlek och behov. Leveransen är processtyrd med

fastslagna rutiner för att säkerställa att god redovisningssed och att gällande lagstiftning uppfylls. Kunderna hanterar det dagliga styrelsearbetet gällande föreningens ekonomi direkt i kundportalen Vår Brf som till exempel attestering av fakturor, uppföljning av ekonomin och fastställande av budget och bokslut på tider som passar var och en. Redovisningsekonomerna på SBC hanterar föreningens bokföring, moms, budget, bokslut, årsredovisning, utbetalningar och deklarationer för att ge styrelsen ett så enkelt och bekymmersfritt styrelsearbete som möjligt. Avgifts- och hyresförvaltaren sköter bland annat aviseringar av avgifter och hyror, lägenhetsförteckning samt överlåtelse- och panthantering.

Tjänster för föreningens ekonomi

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

- Fakturahantering på webben
- Ekonomiska rapporter med översikt i realtid
- Bokföring
- Anläggningsregister
- Årsredovisning inklusive tryckning och distribution
- Kontakt med revisor
- Löner och arvoden
- Skatter och moms
- Budget och likviditetsplanering
- Lånehantering
- Hyres- och avgiftsadministration
- Lägenhetsförteckning
- Överlåtelse- och panthantering
- Påminnelse- och kravhantering

Exempel på tilläggstjänster:

- Rådgivning via kunniga ekonomer
- Utbildning av styrelsen
- Genomgång av ekonomi hos kund
- Ordförande på föreningsstämmor
- Upphandling av nya lån och låneförhandling
- Flerårsbudget kopplad till underhållsplanen
- Komponentavskrivningsplaner
- Debitering av mätdata
- Kontraktsskrivning och köhantering för parkering
- Genomgång av styrelsens arbete och förbättringsförslag via SBC Boendeindikator



Fastighetsförvaltning. SBC erbjuder ett heltäckande utbud av värdeskapande tjänster för förvaltning, skötsel, underhåll och utveckling av föreningens största tillgång – fastigheten. En förutsättning för en långsiktigt stabil ekonomi i en bostadsrättsförening.

Teknisk administrativ förvaltning. SBCs fastighetsförvaltare är specialister på att förvalta bostadsrättsföreningars fastigheter, fungerar som rådgivare åt föreningens styrelse och ser till att fattade beslut blir genomförda. Allt i syfte att verka för en väl underhållen och fungerande fastighet. Förvaltaren har en nära kontakt med redovisningsekonomen och fastighetsskötaren

SBCs fastighetsförvaltare är specialister på att förvalta bostadsrättsföreningars fastigheter och fungerar som rådgivare åt föreningens styrelse och ser till att dess beslut blir genomförda.

för att föreningen ska ha optimala förutsättningar att kunna genomföra underhållsprojekt och andra värdeskapande insatser för föreningens fastighet. I Vår Brf kan kunderna följa förvaltarens arbete med fastigheten.

Skötsel inne och ute. SBCs fastighetsskötsel ser efter det löpande underhållet och tillsynen av fastighetens byggnader och mark- och trädgårdsskötseln tar hand om den yttre miljön. Sedan 2015 kan SBC leverera fastighetsskötsel samt mark- och trädgårdsskötsel med egen personal. I Vår Brf får kunden rapporter om vad som utförs i och kring fastigheten.

Projektledning. SBCs projektledare har spetskompetens inom bland annat ombyggnad, fastighetsutveckling, renovering och energioptimering och leder arbetet vid byggprojekt av alla olika typer. Projektledaren hanterar allt från – totalåtagande med upprättande av rambeskrivning, upphandling, kontraktsskrivning, byggledning under genomförande och



besiktning – till enskilda delar i processen. Genom att anlita SBC för projektledning får styrelsen professionell hjälp med att leda komplexa projekt från start till mål.

Underhållsplan. 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.

Tjänster för bostadsrättsföreningens fastighet

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

Skötsel

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

Förvaltning

- Analys av felstatistik
- Driftövervakning

- Upphandlingar
- Beställning av felavhjälpande underhåll
- Bevakning av bidragsmöjligheter
- Skadereglering

Underhåll och utveckling

- Underhållsplaner
- Besiktningar
- Medverkan i budgetarbete
- Tekniska utredningar
- Projekt- och byggledning
- Energianalyser
- Miljöinventering

Juridisk expertis. Med stöd från SBCs erfarna jurister kan kunderna alltid vara säkra på att få bästa tänkbara stöd i juridiska frågor. Det skapar trygghet i alla situationer och är en viktig del i det värdeskapande arbetet i en bostadsrättsförening. Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden - bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, hyreslagen med mera. Föreningen ikläder sig i sin verksamhet en rad formella roller - fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC erbjuder ett komplett utbud av juridiska tjänster för bostadsrättsföreningar genom Sveriges största samlade expertis inom bostadsrättsjuridik med specialistkunskaper inom bostadsrätt, hyres- och föreningsrätt och övrig fastighetsrätt. Hyresförhandlingar, störningsärenden, upprättande av avtal, tvister och försäkringsärenden är exempel på ärenden som är vanliga frågeställningar för styrelser och som SBCs jurister har stor erfarenhet av att hantera.



SBCs juridiska tjänster för bostadsrättsföreningar

Exempel på områden och ärendetyper SBCs jurister är experter på.

Övrig fastighetsrätt

- Entreprenadrätt
- Friköp och likvidationer
- Fusion
- Ombildning Bf till Brf
- Ombyggnad och renovering

Bostadsrätt

- Andelstal
- Balkongbyggnation
- Förverkande av bostadsrätt

- Kapitaltillskott
- Råvindsupplåtelse
- Störningsärenden
- Vattenskador och försäkringsärenden

Hyres- & föreningsrätt

- Granskning/upprättande av avtal
- Hyresförhandling
- Lokalhyresavtal
- Stadgefrågor
- Tvister - Förhandling i domstol/hyresnämnd
- Uppsägning av hyresgäst

Kunskapsföretaget SBC. SBC är ett av landets ledande kunskapsföretag inom bostadsrätt och tillhandahåller regelbundna kurser i bostadsrättskunskap för styrelseledamöter i bostadsrättsföreningar. Under hösten 2016 lanserade SBC i samarbete med StyrelseAkademien webbutbildningen Certifierad styrelseledamot i bostadsrättsföreningar. Efter genomförd utbildning får deltagarna göra ett certifieringstest, framtaget av StyrelseAkademien, för att bli certifierad styrelseledamot i bostadsrättsföreningar. Att sprida kunskap om bostadsrätt är en viktig del i arbetet med att stärka SBCs varumärke, vilket görs regelbundet på både sbc.se och i Vår Brf.

SBC Boendeindikator. För att möta behovet på marknaden av att kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är erbjuder SBC tjänsten SBC Boendeindikator. Analysen görs utifrån tre huvudsakliga kärnområden; fastighet, förvaltning och boendemiljö och efter genomförd analys får styrelsen en

»För att möta behovet på marknaden av att kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är erbjuder SBC tjänsten SBC Boendeindikator. Analysen görs utifrån tre huvudsakliga kärnområden; fastighet, förvaltning och boendemiljö.«

åtgärdsplan att arbeta med. 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, en mer effektiv förvaltning och ökad boendenytt.

Tjänster till stiftelser och privata fastighetsägare. I januari förvärvade SBC samtliga aktier i Fastighetspartner i Göteborg AB vilket tillfört SBC ny kompetens avseende förvaltning åt stiftelser som äger fastigheter och till privata fastighetsägare vilket gör att SBC kan erbjuda förvaltningstjänster även till dessa kundgrupper. ■

Medarbetare

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

Inom SBC finns alla de roller och specialister som behövs för att förvalta och utveckla bostadsrättsföreningar. Vid utgången av 2016 hade SBC 319 medarbetare på sex orter i Sverige. Att jämföra med 295 föregående år. Könsfördelningen är 61 procent kvinnor och 39 procent män. 14 procent av medarbetarna är kollektivanställda och jobbar inom drift och 86 procent är tjänstemän.

Kvalificerad sakkunskap och professionell service är de värdeord som är vägledande för SBC som företag och för alla

»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.«

medarbetare. Till respektive värdeord finns tre ledord kopplade. För professionell service – proaktiva, tillgängliga, tydliga – och för kvalificerad sakkunskap – kompetens, ansvarstagande och samarbete.

Varje dag genomförs flera tusen kontakter mellan kunder och SBCs medarbetare, genom telefonsamtal, e-post

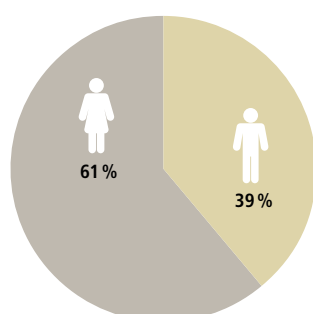
eller personliga möten. Att alltid kunna ge våra kunder den service som förväntas av ett modernt tjänsteföretag är ett kvalitetsmål.

Alla medarbetare som deltar i den kommunikationen är SBCs ansikte utåt. För att kunna följa marknadens olika behov koncentrerar vi våra utvecklingsresurser inom huvudområdena: kundfokusering, resultatutveckling och där medarbetarnas kompetens är kärnan.

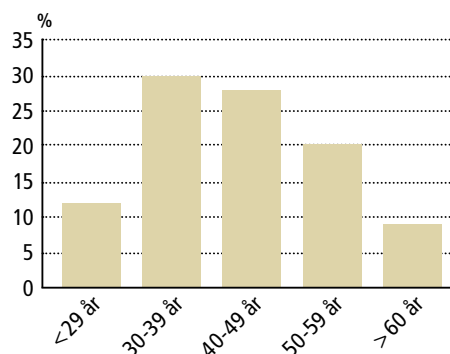
SBC arbetar aktivt med att vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna ska trivas och må bra och känna stolthet över att arbeta. Det innebär bland annat att:

- SBC ska ha bra chefer som är ett stöd för medarbetare och som uppträder rättvist och etiskt i enlighet med SBCs ledarfilosofi.
- SBC erbjuder ett intressant arbete i ett bra arbetsklimat och med engagerade medarbetare.
- SBC eftersträvar att vara en attraktiv arbetsgivare som mår om att våra medarbetare ska ha en bra balans mellan arbete och fritid.
- SBCs värdegrund är plattformen för medarbetare och bolag att bygga långsiktiga och värdeskapande relationer.

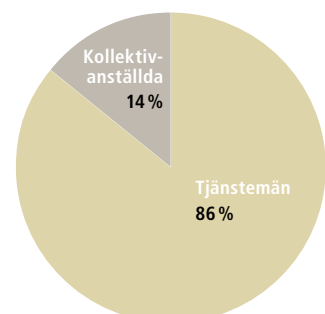
■ Könsfördelning



■ Åldersfördelning



■ Tjänstemän/kollektivanställda





Hållbarhet

SBC bedriver en aktiv verksamhet för en långsiktig hållbarhet för miljö, arbetsliv och sociala frågor.

Värdegrunden är basen. SBCs värdegrund utgörs av två kärnvärden; kvalificerad sakkunskap och professionell service. Värdegrunden är plattformen för att bygga långa och värdeskapande kundrelationer, vilket för SBC är en förutsättning för framgång och lönsamhet. SBCs värdegrund är en viktig del i SBCs hållbarhetsarbete och i kontakterna med de huvudsakliga intressentgrupperna.

Fem olika intressentgrupper. SBC kommunicerar regelbundet med fem olika intressentgrupper: kunder, leverantörer, ägare, medarbetare och omvärld. Kommunikationen sker genom bland annat webben, massmedia, finansiell rapportering, pressmeddelanden, möten, internkommunikation, nyhetsbrev och direktkommunikation.

Tjänster för hållbar utveckling. SBC erbjuder värdeskapande förvaltningstjänster för kundernas ekonomi, fastighet, medlemmar och styrelse. Proaktiva tjänster för såväl bostadsrättsföreningens ekonomi och fastighet bidrar till ett ökat värde på föreningens fastighet, en långsiktigt stabil ekonomi, ett mer effektivt styrelsearbete, miljömässigt hållbar utveckling av fastigheten samt en ökad boendeytta. SBC är också ett kompetenscenter för bostadsrätt som sprider kunskap och erbjuder kompetenshöjande utbildningar till bostadsrättsföreningars styrelser.

Ett stort medarbetaransvar. Alla som arbetar på SBC ska trivas, må bra och få möjlighet att utvecklas i sin roll. SBC ska också vara en arbetsplats som uppmuntrar mångfald och

jämställdhet med tydliga policyer beträffande all form av diskriminering och kränkande särbehandling. Föreningsfrihet råder för samtliga medarbetare.

Långsiktigt hållbar ekonomi. SBC agerar för långsiktig stabil omsättnings- och lönsamhetsutveckling samtidigt som hänsyn tas till människor, miljö och ekonomi. SBC är och ska vara en finansiellt stabil partner till bostadsrättsföreningarna, både idag och imorgon, som arbetar proaktivt för en på kort och lång sikt gynnsam ekonomisk utveckling för bostadsrättsföreningen och ett ökat värde på föreningens fastighet.

Miljön i fokus. SBCs mål är att alltid arbeta för minsta möjliga miljöpåverkan i verksamheten och att alltid följa rådande miljölagstiftning och föreskrifter. I verksamheten ska det miljövänligaste alternativet väljas i den mån det är möjligt. Gentemot kund ska SBC konsekvent verka för ett utökat miljömedvetande hos de fastighetsägare som företräds. SBC föreslår olika typer av miljövänliga alternativ såsom energibesparingssystem, återvinningssystem, avfallshantering och försöker i möjligaste mån byta ut mindre miljövänliga alternativ i hanteringen av fastigheterna. SBC är ansluten till en bilpool med miljöklassade bilar för medarbetares bilresor i tjänsten. Huvudkontoret i Stockholm och kontoret i Göteborg finns i miljöklassade byggnader. Sammanfattningsvis ska SBC verka medvetet för en bättre miljö genom att: öka kunskapen och höja medvetandet kring miljöfrågor hos alla medarbetare samt påverka, ställa krav på och samarbeta med andra företag, leverantörer, myndigheter och organisationer. ■

Intressentgrupper och kärnfråga

■ Omvärld

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

■ Ägare

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

■ 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.



SBC-aktien

SBC-aktien noterades 2006 på Aktietorget och är sedan 2 november 2007 noterad på NGM Equity. Totalavkastningen för 2016 var 28 procent.

Aktiekapitalet. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av verksamhetsåret den 31 december 2016 till 14 mkr fördelat på 41 183 850 aktier med ett kvotvärde om 34 öre med lika rösträtt och lika rätt till utdelning.

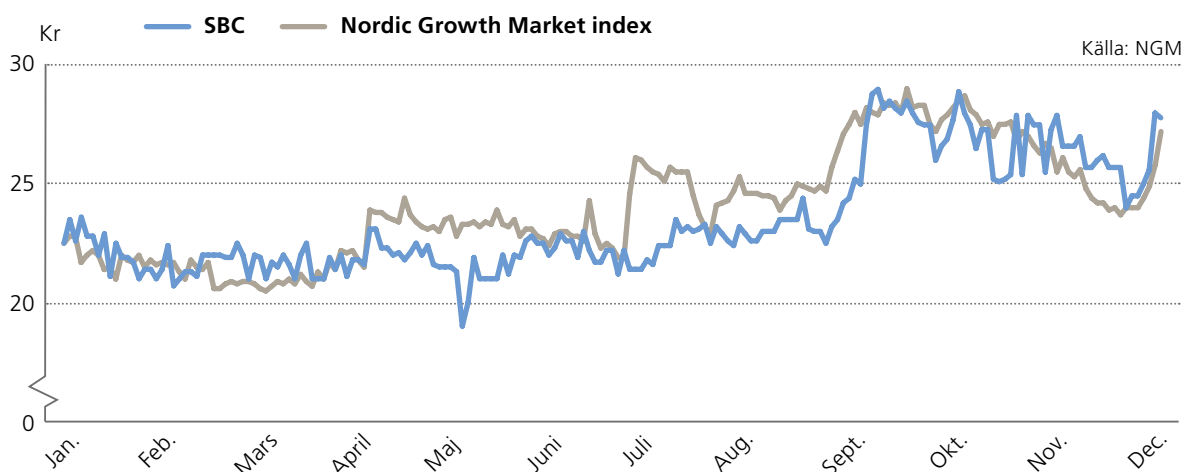
Kursutveckling. Totalavkastningen för 2016 var 28 procent. Vid verksamhetsårets utgång var börskursen 27,80 kronor per aktie jämfört med 22,50 kronor per aktie vid ingången av 2016. Uppgången motsvarar 24 procent. Börskursen vid utgången av året motsvarar ett sammanlagt börsvärde på 1 145 (927) mkr. Den högsta betalkursen under verksamhetsåret noterades den 28 september och var 29,00 kronor. Den lägsta betalkursen var 19,00 kronor den 3 maj 2016.

Omsättning. Under verksamhetsåret omsattes 4 662 384 SBC-aktier på NGM Equity till ett totalt värde av 106 mkr. Omsättningshastigheten uppgick till 0,7 procent av antalet utestående aktier. Mangold Fondkommission AB är likviditetsgarant för SBCs aktie i syfte att minska prisskillnaden mellan köp och säljkurs och att öka aktiens likviditet. Målet är en lägre investeringskostnad och minskad risk för investerare i handel med aktien.

Aktieägare. Per den 31 december 2016 uppgick antalet aktieägare till 1 237 (1 280). De tio största aktieägarnas innehav utgjorde 95,2 (95,0) procent av aktiekapitalet. Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening och bolag under samma kontroll är största ägare med 15 038 494 aktier, motsvarande en ägarandel på 36,5 procent. Näst största ägare är Misselle AB och Tantal Investment med ägarandelar om vardera 22,5 procent. Det svenska aktieägandet uppgick till 99,8 (99,8) procent och det utländska aktieägandet till 0,2 (0,2) procent.

Utdelning. SBCs utdelningspolicy syftar till 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. Vid bolagsstämman den 12 maj 2016 beslutades om en utdelning om 1,00 kr per aktie motsvarande en total utdelning om 41 mkr. För 2016 föreslår styrelsen en utdelning om 1,10 kronor per aktie motsvarande en total utdelning om 45 mkr. ■

■ Kursutveckling under 2016 (stängningskurs)



Totalt antal omsatta aktier

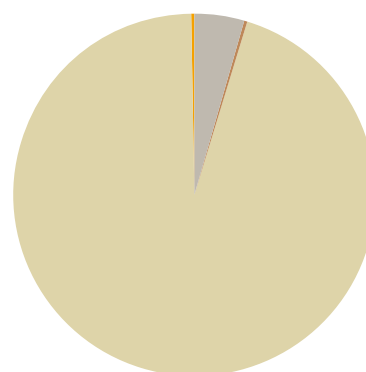
Januari:	20 533	April:	20 650	Juli:	26 728	Oktober:	27 337
Februari:	25 968	Maj:	54 594	Augusti:	4 782	November:	5 561
Mars:	27 859	Juni:	3 359	September:	56 864	December:	10 381
						Totalt:	284 616

■ **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 2016**

Storleksklasser	Antal aktieägare	Antal aktier	Andel, %
1–500	437	105 633	0,26%
501–1 000	347	240 213	0,58%
1 001–2 000	201	296 502	0,72%
2 001–5 000	169	543 213	1,32%
5 001–10 000	43	300 555	0,73%
10 001–20 000	22	294 831	0,72%
20 001–50 000	9	270 877	0,66%
50 001–100 000	1	60 000	0,15%
100 001–500 000	3	640 069	1,55%
500 001–1 000 000	1	508 421	1,23%
1 000 001–5 000 000	1	4 824 598	11,71%
5 000 001–10 000 000	2	18 568 865	45,09%
10 000 001 –	1	14 530 073	35,28%
Totalt	1 237	41 183 850	100,00%

■ **Ägarkategorier**■ **Tio största aktieägarna per 31 december 2016**

Aktieägare	Antal aktier	Innehav, %
Riksförbundet Bostadsrätterna SEF och bolag under samma kontroll	15 038 494	36,5
Misselle AB	9 284 433	22,5
Tantal Investment AB	9 284 432	22,5
Triega AB och under samma kontroll	4 824 898	11,7
Ängbacken Invest AB	392 349	1,0
Magaard, Fritz Adolph	144 720	0,4
Hedquist, Lennart	103 000	0,3
Hård Af Segerstad, Bo	60 000	0,1
Nordnet Pensionsförsäkring AB	42 981	0,1
Lindström, Göran	36 000	0,1
Övriga Aktieägare	1 972 543	4,8
Summa	41 183 850	100,0

Årsredovisning 2016

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 primärt erbjuder förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar. Förvaltningstjänster omfattar tjänster som ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och projektledning samt juridiska tjänster. Bolagets affärsidé är att "skapa och förvalta värden för bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare". 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 hade vid utgången av 2016 319 anställda fördelade på sex orter runtom i Sverige.

■ Marknad

Marknaden för förvaltningstjänster utgörs av de knappt 25 000 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. Tillväxtsiffrorna kan variera mellan åren beroende på det allmänna konjunkturläget och bostadsbehovet i olika delar av landet.

Bostadsbyggandet har ökat snabbt efter år 2012 och ökningen fortsätter under 2017 dock med en betydligt lägre takt enligt Boverkets indikatorer från november 2016. Enligt Boverkets prognos från november 2016 förväntas byggandet av bostäder i flerbostadshus att öka med cirka 5 procent under 2017 till 50 000 bostäder. Av dessa är cirka 24 500 bostadsrätter, att jämföra med cirka 24 300 stycken 2016. Prognosen för 2017 är dock enligt Boverket mera osäker än förut, bland annat beroende på svårigheterna att få en bild av kapaciteten inom byggsektorn. Totalt sett förväntas 67 000 bostäder att påbörjas under 2017, en ökning med cirka 3 000 stycken jämfört med föregående år.

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

■ Viktiga händelser 2016, resultat och finansiell ställning

Under 2016 har SBC genomfört ett förvärv. Integrationen av det förvärvet samt de under 2015 förvärvade tre bolagen har

varit i fokus under året. Bland annat har samlokaliseringar genomförts i Stockholm och Malmö och den gemensamma IT-plattformen påbörjats att implementeras. Varumärkena T&T samt Cymko har fasats ut. Under året har SBCs kunderbjudande fortsatt att utvecklas och breddas bl.a. genom lanseringen av ett internetbaserat utbildnings och certifieringsprogram för styrelseledamöter i bostadsrättsföreningar. I verksamheten har kvalitets- och effektiviseringsarbete drivits, främst inom den Tekniska förvaltningen, som har gett effekt på såväl intäkter som resultat.

Den 10 oktober meddelades att Niklas Knight, VD & Koncernchef, sagt upp sig på egen begäran och lämnar SBC senast den 31 mars. Den 30 september meddelades att Emil Lundström rekryterats som ny CFO med tillträde den 31 januari 2017 efter att Karin Iversen sagt upp sig på egen begäran.

Verksamhetens intäkter och resultat

Under 2016 genomfördes ett företagsförvärv vilket medfört en liten ökning av koncernens intäkter jämfört med 2015. De totala intäkterna för 2016 uppgår till 431 (395) mkr varav intäkterna från förvaltningstjänster ökade med 10 procent till 430 (389) mkr. Fem procent av ökningen inom förvaltningstjänster var organisk tillväxt. Fler avtalskunder inom ekonomisk förvaltning, fler tilläggsuppdrag inom teknisk förvaltning och ökat antal juridiska uppdrag tillsammans med ökade priser förklarar ökningen. Intäktsutvecklingen från årsavtal inom ekonomisk förvaltning är fortsatt stabilt ökande, såväl genom prisutveckling som genom ökad uppdragsvolym. För juridiska tjänster har intäkterna ökat markant jämfört med 2015. Även inom den tekniska förvaltningen har intäktsutvecklingen varit god.

Volymen redovisningsmedel var i genomsnitt 22 procent högre än för hela 2015. Intäkterna från redovisningsmedel har trots detta minskat till 1 (4) mkr beroende på väsentlig lägre räntenivåer under 2016.

Rörelseresultatet uppgick under 2016 till 62 (56) mkr. Resultatet från förvaltningstjänster har 2016 ökat med 10 mkr. Inom ekonomisk förvaltning har utvecklingen av antalet avtalskunder och antalet tilläggsuppdrag varit positiv samtidigt som ytterligare effektiviseringar genomförts. Inom juridiska tjänster har antalet uppdrag ökat vilket tillsammans med högre effektivitet i ärendehantering lett till en bra resultatutveckling. Inom den tekniska förvaltningen ökade intäkterna men här finns en fortsatt potential till resultatförbättring. Sammanlagt har marginalen för förvaltningsverksamheten ökat till 14 procent. Rörelseresultatet från redovisningsmedel och Bospar är 4 mkr lägre 2016 jämfört med 2015 vilket haft en negativ påverkan på koncernens rörelsemarginal.

Intäkter och rörelseresultat jan-december (mkr)

Intäkter	Förändring			
	2016	2015	Redovisat ¹	Organiskt ²
Förvaltningstjänster	429,7	389,1	10,4%	5,2%
Redovisningsmedel	1,3	3,7	-63,9%	–
Bospar	–	2,0	–	–
SBC-koncernen	431,1	394,8	9,2%	–

Rörelseresultat	Förändring			
	2016	2015	Redovisat ¹	Organiskt ²
Förvaltningstjänster	60,3	50,3	19,8%	16,3%
Redovisningsmedel	1,3	3,7	-63,9%	–
Bospar	–	2,0	–	–
SBC-koncernen	61,6	55,9	10,1%	–

1) Redovisat i koncernens resultaträkning.

2) Organisk tillväxt inklusive ökning i förvärvade enheter

Den bolagsskatt som redovisas i resultaträkningen uppgår till 14 mkr. Den del av skattekostnaden som avser den tidigare SBC-koncernen, 13 mkr, minskar koncernens aktiverade skattefordran vilket innebär att kassaflödet enbart belastas med 1 mkr.

Resultatet efter skatt uppgick till 47 (43) mkr.

Redovisningsmedel

Alla kunder med ekonomisk förvaltning hos SBC AB har ett eget underkonto i SBCs centralkontosystem i svensk bank 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 från redovisningsmedel redovisas netto under rörelsens intäkter.

Riksbankens ränta har under året legat på historiskt låga nivåer och räntenivån förväntas vara låg under en längre tid. Detta påverkar intäkter och resultat negativt, både för SBC och för branschen. Intäkterna och resultatet från redovisningsmedel har minskat till 1 (4) mkr för året beroende på de lägre räntenivåerna.

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

Den totala köpeskillingen för företagsförvärv under året, efter avdrag för förvärvade likvida medel, uppgick till 4 (58) mkr. Se

not 10 och 19. Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 2 (2) mkr.

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 49 (57) mkr för helåret. Kassaflödet från den löpande verksamheten utgörs av kassaflödet från rörelsen om 68 (63) mkr och förändringen i rörelsekapitalet -19 (-7) mkr. Kassaflödet från rörelsen är främst beroende av resultatet. Det lägre kassaflödet från förändringen av rörelsekapitalet, jämfört med föregående år, förklaras främst av ökade fordringar i samband med systemomläggning. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -7 (-40) mkr. Förvärv av materiella anläggningstillgångar 2 (2) avser främst inventarier.

Koncernen har under året till fullo utnyttjat de under tidigare år ackumulerade underskottsavdragen.

Likvida medel uppgick till 49 (49) mkr per den 31 december. Årsstämman den 12 maj 2016 fattade beslut om utdelning om 41 mkr för 2015. Utbetalning skedde i slutet av maj och påverkade därmed kassaflödet i andra kvartalet.

Förutom finansiell leasing har koncernen inga räntebärande skulder eller krediter.

Eget kapital uppgick till 119 (113) mkr. Koncernens soliditet den sista december 2016 uppgick till 60 (59) procent.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget omfattar Förvaltningsverksamheten samt staber och ledning. Intäkterna i moderbolaget uppgick till 316 (255) mkr och rörelseresultatet till 58 (48) mkr. Bolaget redovisar ett resultat efter skatt för året på 44(46) mkr. Under året har investeringar gjorts med 2 (2) mkr. Moderbolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2016 till 17 (25) mkr. För uppgifter om moderbolaget se not 1.

Medarbetare

Vid årets utgång hade koncernen 319 (295) medarbetare.

Miljö

SBC bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet i miljöhanseende. SBC verkar ändå för att verksamheten ska belasta miljön i minsta möjliga utsträckning. Exempel på detta är användande av bilpooler med miljöbilar, webbkonferenser istället för resor och minskad pappersförbrukningen. 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 2016 till 14 mkr fördelat på 41 183 850 aktier. Totalt eget kapital för koncernen uppgick till 119 mkr. Resultat per aktie, baserat på ett vägt genomsnitt av antalet utestående aktier, uppgick 1,15 till (1,04) 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 rela-

tion till möjligheterna. Art och omfattning av dessa risker beskrivs utförligare under not 24 Finansiella risker och policyer.

■ Händelser efter utgången av räkenskapsåret 2016

SBC meddelade den 17 januari 2017 att styrelsen utsett Ola Gunnarsson till ny VD och koncernchef med tillträde under mars månad 2017. Ola har tidigare bl.a. varit VD för Motum AB och Affärsområdeschef för ISS Facility Services AB.

■ Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman 2016

Nedanstående riktlinjer beslutades av årsstämman den 12 maj 2016.

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 utgöra 40 procent av den fasta årslönen för verkställande direktör samt 25 procent av den fasta årslönen för varje övrig person i ledningsgruppen. Rörlig lön är pensionsgrundande om ej annat avtalats.

Pension

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

Övriga förmåner

Tjänstebil och ersättning för sjukvårdsförsäkring 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

Ersättningsutskott för SBC består av styrelsen i sin helhet och har som uppgift 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 ska ha rätt att frånga dessa riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Om sådan avvikelse sker

ska information om detta, och skälet till avvikelsen, redovisas vid närmast följande årsstämma.

Förslag till riktlinjer för ledande befattningshavare till årsstämman 2017

Årsstämman den 9 maj 2017 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 utgöra 40 procent av den fasta årslönen för verkställande direktör samt 25 procent av den fasta årslönen för varje övrig person i ledningsgruppen. Rörlig lön är pensionsgrundande om ej annat avtalats.

Pension

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

Övriga förmåner

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

■ Information beträffande SBCs aktier

Den 31 december 2016 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 inte.

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.

SBC avyttrade större delen av den tidigare projektutvecklingsverksamheten under 2010. 2011 avslutades de två bostadsprojekten Eolshäll och Fotö inom ramen för den kvarvarande delen av projektutvecklingsverksamheten. Med anledning av detta har Bosparsarbetet avvecklats under mars 2015 och det 30-procentiga innehavet i SBC Bo avyttrats.

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

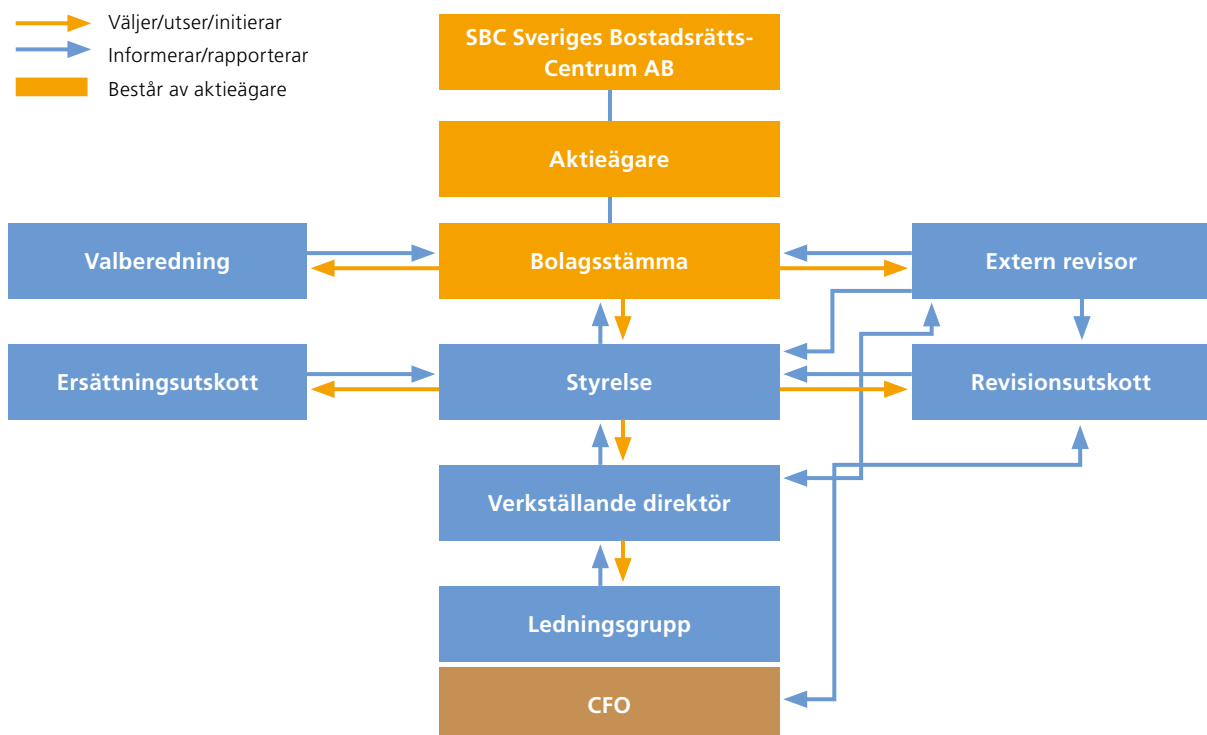
en förklaring till avvikelsen samt vilken lösning som valts i stället. Inga avvikelser från Koden rapporteras för 2016.

Aktieägare och bolagsstämma

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

SBC hade vid årsskiftet 1 237 (1 280) aktieägare. De tio största aktieägarnas innehav utgjorde 95,1 (95,0) procent av det totala ägandet. Riksförbundet Bostadsrätterna Sveriges Ekonomisk förening var vid årsskiftet 2016/2017 den största ägaren med en ägarandel på 35,3 procent. Institut för Bostadsrätt IFB AB, som står under samma kontroll som Bostadsrätterna, äger 1,2 procent av aktierna. Näst största ägare var Miselle AB samt Tantal Investment AB vardera med 22,5 procent. 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 och koncernens 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 bolags-



stämma ska begära detta skriftligen hos styrelsen senast sju veckor före bolagsstämman.

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

■ Årsstämma 2016

Årsstämma i SBC 2015 hölls torsdagen den 12 maj 2016 i Stockholm. Totalt antal representerade röster vid stämman var 91,71 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 Carl Svernlöv, Baker & McKenzie Advokatbyrå. I huvudsak fattades följande beslut av årsstämma 2016:

- Stämman beslutade att utdelning om 1,00 kronor per aktie skulle lämnas för 2015.
- Styrelsens ledamöter ska vara sex till antalet.
- Revisorer ska vara en till antalet.
- Till styrelseledamöter omvaldes Bernt Ingman, Lennart Hedquist, Håkan Blomdahl, Eva Gidlöf. Lars-Göran Dahl och Per Leopoldsson.
- 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 27).
- Det fattades beslut om att valberedning inför årsstämma 2016 utses enligt nedan beskrivet förfarande.
- Riktlinjer för bestämmande av ersättning till ledande befattningshavare fastställdes (se sid 22).
- Ansvarsfrihet beviljades för verkställande direktören men inte för styrelsens ledamöter för 2015

■ Årsstämma 2017

Nästa årsstämma för aktieägarna i SBC hålls torsdagen den 9 maj 2017 kl. 18.00 på Västgötagatan 5 i Stockholm. För ytterligare information om årsstämma 2017 se sid 63.

■ 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 årsstämma 2017 lämna förslag till (a) styrelse, (b) förslag till styrelseordförande, (c) förslag till vice ordförande, (d) förslag till revisor, (e) förslag till arvoden till icke anställda styrelseledamöter med uppdelningen mellan styrelseordförande och övriga styrelseledamöter samt ersättning för utskottsarbete, (f) förslag till arvode till revisor samt (g) förslag till stämмоordförande. Vid SBCs årsstämma 2016 beslutades att valberedningen inför årsstämma 2017 ska utgöras av sex ledamöter, varav styrelsens ordförande ska vara en. Därutöver beslutade årsstämman att styrelsens ordförande ska erhålla mandat att kontakta de fyra största aktieägarna i Bolaget och be dem att utse en representant vardera. Om 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. Namnen på ledamöterna i valberedningen ska offentliggöras på SBCs hemsida senast 6 månader före årsstämma. Avgörandet av vilka som är de fyra största aktieägarna baseras på de kända röstetalen den 31 augusti 2016. De således utsedda fem ledamöterna ska tillsammans genom majoritetsbeslut utse den sjätte ledamoten. Vid sitt första sammanträde ska valberedningen inom sig välja ordförande. Styrelsens ordförande ska inte vara valberedningens ordförande. 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 årsstämma. 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. Denna instruktion för tillsättande av valberedning beslutades gälla för kommande stämmor till dess annat beslutas av bolagsstämman.

Efter att bolagets styrelseordförande låtit kontakta fyra största ägarna utsåg Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening Göran Olsson som representant i valberedningen, Misselle AB utsåg Stefan Engström som representant i valberedningen, Tantal Investment AB utsåg Peter Agardh som representant i valberedningen och Triega AB utsåg Håkan Blomdahl som representant i valberedningen. Den sjätte medlemmen som utsågs är Ulrika Blomqvist, Institutet för bostadsrätt IBF AB. Efter att Stefan Engström, Misselle AB och Peter Agardh, Tantal Investment AB i november valde att lämna valberedningen har Robert Jarl, som representant för Ängsbacken Invest AB och Fritz Maagard, som representerar sig själv utsetts till nya ledamöter i valberedningen. SBCs valberedning inför årsstämma 2017 består således av:

- Bernt Ingman, SBCs styrelseordförande
- Göran Olsson, Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening
- Håkan Blomdahl, Triega AB
- Ulrika Blomqvist, Institutet för bostadsrätt IBF AB
- Robert Jarl, Ängsbacken Invest AB
- Fritz Maagard, representerar sig själv

Bernt Ingman och Robert Jarl 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 30 november 2016. Ordförande i valberedningen är Göran Olsson. En redogörelse för hur valberedningen har bedrivit sitt arbete inför årsstämman 2017 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. Enligt Koden ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. 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, lägsta antal styrelsemöten per år samt plats för dessa, kallelse till och handlingar inför styrelsemöten, upprättande av styrelseprotokoll, närvarorätt vid styrelsemöten 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 bolagsstämmovalda ledamöter och en arbetstagarledamot med en suppleant. Verkställande direktören ingår inte i styrelsen. Förutom arbetstagarrepresentanterna är ingen styrelseledamot anställd av SBC. På årsstämman 2016 omvaldes samtliga styrelseledamöter, och årsstämman utsåg Bernt Ingman till styrelseordförande samt Eva Gidlöf till vice styrelseordförande. Håkan Blomdahl, Lars-Göran Dahl, Per Leopoldsson och Lennart Hedquist omvaldes som styrelseledamöter och Kerstin Hamnholm till arbetstagarledamot samt Jon Bergman till arbetstagar-suppleant i styrelsen. Styrelsens nuvarande ledamöter presenteras närmare på sid 26. 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. Håkan Blomdahl är styrelseledamot i Triega AB och är därmed beroende i förhållande till Bolagets större ägare. Övriga ledamöter är oberoende i förhållande till Bolagets större ägare.

Styrelseordföranden

SBCs styrelseordförande 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.

Utvärdering av styrelsens ledamöter och verkställande direktören 2016

Styrelsens ordförande ansvarar för utvärdering av styrelsens arbete inklusive enskilda ledamöters insatser. Detta sker genom en årlig, strukturerad utvärdering med efterföljande diskussioner i styrelsen där det sammanställda resultatet från enkäten, inklusive kommentarer som lämnats, presenteras genom att för varje fråga återge enskilda svar samt medel och standardavvikelse. Under 2016 har utvärderingen skett genom en webbaserad styrelseutvärdering där styrelsens ledamöter individuellt, och anonymt, tar ställning till påståenden avseende styrelsen som helhet, styrelsens ordförande, VDs arbete i styrelsen samt den egna arbetsinsatsen. Utvärderingen fokuserar bland annat på förbättring av styrelsens effektivitet och fokusområden samt behov av specifik kompetens och arbetsformer.

Utvärderingen föredras vidare av styrelsens ordförande i valberedningen och har utgjort underlag för förslag till styrelseledamöter och ersättningsnivåer. Vidare har valberedningen intervjuat enskilda styrelseledamöter. Styrelsen utvärderar, i tillägg till ovanstående årliga styrelse- och VD-utvärdering, fortlöpande verkställande direktörens arbete genom att följa verksamhetens utveckling mot de uppsatta målen.

Styrelsens arbete under 2016

Styrelsen har under 2016 haft nio möten varav ett heldags strategimöte och ett telefonsammanträde. Viktiga ärenden som har behandlats av styrelsen under 2016 är, förutom godkännande av årsredovisning och delårsrapporter samt fastställande av affärsplan med därtill hörande budget, följande frågor:

- Finansieringsfrågor
- Värderingsfrågor
- Förvärvsfrågor
- Långsiktiga strategiska frågor
- Långsiktiga finansiella mål
- Översyn av placeringsinstruktioner avseende redovisningsmedel
- Genomgång och åtgärder med anledning av riskanalys
- Internrapportering
- Utvärdering av styrelsens ledamöter
- Rekrytering av ny VD

Utskott i styrelsen

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

■ Styrelse



Bernt Ingman



Eva Gidlöf



Håkan Blomdahl



Lars-Göran Dahl



Per Leopoldsson

Bernt Ingman

Född: 1954.

Ordförande sedan 2014.
Medlem i styrelsen sedan 2013.
Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.
Oberoende 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 kontorsstyrelsen Handelsbanken Kista samt styrelseledamot i Pricer AB.

Eva Gidlöf

Född: 1957.

Vice ordförande sedan 2014.
Medlem i styrelsen sedan 2014.
Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.
Oberoende till bolaget och dess större ägare.

Fil kand från Uppsala universitet med samhällsvetarexamen med inriktning mot företagsekonomi och med fördjupning inom företagsledning, organisationsutveckling och ekonomistyrning. Hon har bred erfarenhet från styrelsearbete från företag och organisationer och är idag styrelseordförande i Metria AB och FörsäkringsGiro AB.



Lennart Hedquist

Styrelseledamot i Uniflex AB, Mercuri International AB och Stockholms Handelskammare samt ledamot av SNS förtroenderåd. Var fram till och med maj 2016 ledamot i Bure Equity AB, Nordic Service Partners AB. Hon har bred yrkesmässig erfarenhet som rådgivare och konsult och från ledande befattningar, bland annat vd för Capgemini Sverige, vice vd Tieto Corporation och VD för Bankgirot AB.

Håkan Blomdahl

Född: 1968

Ledamot i styrelsen sedan 2013 (samt 2006-2008).
Aktieinnehav i SBC: Direkt innehav 300 aktier samt indirekt 4 134 174 genom Triega AB.

Oberoende till bolaget och beroende av bolagets större ägare.

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



Kerstin Hamnholm

Lars-Göran Dahl

Född: 1961.

Ledamot i styrelsen sedan 2015.
Aktieinnehav i SBC: 0 aktier
Oberoende till bolaget och dess större ägare.

Civilekonom från Umeå Universitet. F.n. Affärsutvecklingschef för Diös-koncernen. Tidigare ekonomichef för Riksbyggen Jämtland, Marknadsområdeschef på Riksbyggen, Regionchef för Riksbyggen Norrland och Ansvarig för Riksbyggens kommersiella fastighetsförvaltning.

Per Leopoldsson

Född: 1960

Ledamot i styrelsen sedan 2015.
Aktieinnehav i SBC: 0 aktier
Oberoende till bolaget och oberoende av bolagets större ägare.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Verksam inom fastighetsbranschen. Tidigare CFO i Fastighets AB Nackebro, Scandiaconsult AB, Ramböll A/S och CFO för Bravida AB. Styrelseordförande i Jernbro Industrial Services AB, styrelseordförande i Solavik förvaltning AB, styrelseordförande i Fastighetsägarna Västra avdelningen samt styrelseledamot i Brandkontorets överstyrelse.



Jon Bergman

Lennart Hedquist

Född: 1943

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

Aktieinnehav i SBC: 103 000 aktier.

Oberoende till bolaget och beroende av 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.

Kerstin Hamnholm

Född 1954.

Arbetstagarledamot i styrelsen sedan 2012, arbetstagarrepresentant sedan 2006.

Aktieinnehav i SBC: 1 200 aktier.

Utsedd av Unionen.

Jon Bergman

Född 1978.

Arbetstagarsuppleant i styrelsen sedan 2012.

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.

Utsedd av Unionen.

■ Revisionsutskottet

Revisionsutskottets uppgifter framgår av 8 kap 49b § ABL samt i Svensk kod för bolagsstyrning. I dessa uppgifter ingår att revisionsutskottet ska upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisorer, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering samt över internrevisionen i koncernen. Revisionsutskottets arbete inriktas på kvaliteten och riktigheten i koncernens finansiella redovisning och därtill hörande rapportering samt arbetet med den interna finansiella kontrollen inom koncernen. Vidare utvärderar revisionsutskottet revisorernas arbete, kvalifikationer och oberoende. Revisionsutskottet följer hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas, diskuterar andra väsentliga frågor som har samband med bolagets ekonomiska redovisning och rapporterar iakttagelser till styrelsen.

Revisionsutskottet har från och med årsstämman 2016 bestått av Bent Ingman, Revisionsutskottets ordförande, Eva Gidlöf, samt Per Leopoldsson. Revisionsutskottet har sammanträtt fem gånger under 2016, och en ledamot har varit förhindrad att delta vid ett möte. I övrigt har samtliga ledamöter deltagit vid alla möten. Arbetstagarledamoten har deltagit vid ett av utskottets möten. Verkställande direktören och CFO har deltagit i mötena som adjungerande. Utskottet har under året haft nära kontakt med Bolagets revisor, vilken deltagit vid fyra av utskottets möten. Revisionsutskottets möten protokollförs och rapporteras till styrelsen vid nästföljande styrelsemöte.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets uppgifter framgår av avsnitt 9.1 i Koderna och omfattar frågor om löner, pensionsvillkor, incitamentsprogram och övriga anställningsvillkor för ledningen i bolaget. Utskottet föreslår för styrelsen ersättning till verkställande direktör samt tar ställning till den verkställande direktörens förslag till ersättning till övrig företagsledning. Ersättningsutskottet är beredande organ för övriga eventuella incitamentsprogram inom Bolaget och dess dotterbolag och ska följa och utvärdera tillämpningen av Bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Ersättningsutskottet har under året bestått av styrelseordföranden Bernt Ingman och vice styrelseordförande Eva Gidlöf. Samtliga ledamöter är oberoende i förhållande till Bolaget

och Bolagsledningen. Under 2016 har ersättningsutskottet haft två möten, där bland annat rörlig lönemodell för 2016 samt ersättning till verkställande direktör och övrig ledning under 2016 behandlades.

Styrelsearvode

Styrelsens arvode beslutas av årsstämman. Vid årsstämman i SBC 2016 beslutades att ett sammanlagt styrelsearvode om 1 100 000 (1 100 000) kr ska fördelas med 300 000 kr till ordföranden, med 200 000 kr till vice ordföranden och med 150 000 kr till var och en av de övriga ledamöterna. Till var och en av ledamöterna i revisionsutskottets ska utgå ett arvode om 15 000 kr. Till anställda inom koncernen utgår inga styrelsearvoden. Vidare beslutades att styrelseledamot ska ha rätt att fakturera sitt arvode från av ledamoten helägt aktiebolag 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 skriftlig överenskommelse tecknas med styrelseledamoten samt 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. SBC meddelade den 17 januari 2017 att styrelsen utsett Ola Gunnarsson till ny VD och koncernchef med tillträde under mars månad 2017. Ola har tidigare bl.a. varit VD för Motum AB och Affärsområdeschef för ISS Facility Services AB. SBCs operativa verksamhet leds av ledningsgruppen. Ledningsgruppen sammanträder månadsvis. För närmare presentation av ledningsgruppen se sid 28.

Ledningens arbete 2016

Ledningen har under 2016 arbetat med säljstrategi, förvärvs- och integrationsfrågor, kunderbudandet och effektiviseringar.

Styrelseledamot	Mötesnärvaro	Utskottsarbete	Arvode (kr)
Bernt Ingman, ordförande	10/10	Ordförande i Revisions- samt Ersättningsutskottet	315 000
Eva Gidlöf, vice ordförande	9/10	Revisions- samt Ersättningsutskottet	215 000
Håkan Blomdahl, ledamot	10/10		150 000
Lars-Göran Dahl, ledamot	9/10		150 000
Lennart Hedquist, ledamot	10/10		150 000
Per Leopoldsson, ledamot	10/10	Revisionsutskottet	165 000
Kerstin Hamnholm, arbetstagarledamot	8/10		0
Jon Bergman, arbetstagaruppleant	0/10		0

Ledande befattningshavare



Niklas Knight



Ola Gunnarsson



Emil Lundström



Karin Jacobson



Andreas Lahham



Peter Björk



Maria Thornadtsson-Norgren



Markus Pålsson



Helena Klåvus

Niklas Knight

VD sedan mars 2010 till och med 28 februari 2017

Verksam inom SBC sedan december 2008

Tidigare vVD DHL Express, Affärsområdeschef DHL Express och Management-konstlutar Cap Gemini

Inga styrelseuppdrag utanför SBC-koncernen.

Aktieinnehav i SBC: 3 000

Född: 1967

Ola Gunnarsson

VD sedan mars 2017

Verksam inom SBC sedan mars 2017

Tidigare VD för Motum AB och Affärsområdeschef för ISS Facility Services AB

Styrelseuppdrag utanför SBC-koncernen: Fasticon Kompetens AB och Fasticon Kompetens Holding AB

Aktieinnehav i SBC: 0

Född: 1966

Emil Lundström

CFO

Verksam inom SBC sedan januari 2017

Aktieinnehav i SBC: 0

Född: 1977

Karin Jacobson

HR-chef

Verksam inom SBC sedan oktober 2008

Aktieinnehav i SBC: 0

Född: 1960

Andreas Lahham

Chef teknisk förvaltning och drift i Stockholm

Verksam inom SBC sedan oktober 2012

Aktieinnehav i SBC: 0

Född: 1979

Peter Björk

Marknads- och Försäljningschef

Verksam inom SBC sedan 2013

Aktieinnehav i SBC: 687

Född: 1958

Maria Thornadtsson-Norgren

Regionchef Mitt och Norr

Verksam inom SBC sedan 2013

Aktieinnehav i SBC: 0

Född 1966

Markus Pålsson

Chef ekonomisk förvaltning

Verksam inom SBC sedan 1994

Aktieinnehav i SBC: 0

Född: 1973

Helena Klåvus

IT och utvecklingschef

Verksam inom SBC sedan mars 1997

Aktieinnehav i SBC: 1500

Född: 1967

*Till och med november 2016 ingick Karin Iversen, CFO, i ledningsgruppen. Från och med sista januari 2017 ersattes hon av Emil Lundström efter att han tillträtt sin tjänst som ny CFO.

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. Styrelsens förslag till riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare inför årsstämman 2017 finns på sid 22 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 2016 utsågs Grant Thornton Sweden AB till revisor för tiden intill årsstämman 2017. 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 Stockholm) 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 årsboksutskott sker i januari-februari. Därutöver är en delårsrapport under räkenskapsåret föremål för översiktlig granskning. Under 2016 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. Revisorn deltar vid minst ett styrelsemöte per år. Vid minst ett tillfälle per år får styrelsen tillfälle att träffa revisorn utan bolagsledningens närvaro. Under 2016 deltog Jörgen Sandell, Grant Thornton vid sammanträdet i samband med bokslutskommunikén för 2015, vid styrelsens sammanträde i juli 2016 samt vid styrelsens sammanträde i oktober 2016.

Intern kontroll

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen, Koden 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 förfordringar. 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 kompetens samt Bolagets policyer, riktlinjer och rutiner. Ramverken som omger SBCs styrelse utgörs, förutom av relevant lagstiftning, av ägarnas intentioner och Koden. 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 dotterbolag finns skriftliga instruktioner avseende ansvar och befogenhet. Mål- och ansvarsbeskrivningar har tagits fram för samtliga roller inom SBC. Regelverket avseende ansvar och befogenhet vidareutvecklas löpande. En begränsad krets har firmateckningsrätt. SBC har under 2016 arbetat med organisations- och integrationsfrågor efter de genomförda förvärven. För att koncernens medarbetare ska få vägledning i hur koncernen ska agera finns 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 förfordringar 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 vid behov. Vid kris fungerar ledningsgruppen som krisledningsgrupp. SBC arbetar kontinuerligt med kompetensutveckling av koncernens medarbetare. SBC arbetar med ett utvecklande ledarskap och utbildningar genomförs löpande. Ett flertal andra utbildningsinsatser har genomförts både internt och externt. Utvecklingssamtal 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. SBCs ledning genomför årligen en analys av SBCs risker innefattande verksamhetsrisker (kopplade till marknad, personal, säkerhet, system och processer etc.), strategiska risker, efterlevnadsrisker (efterlevnad av la-

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.

gar, risker kopplade till extern rapportering etc.) och finansiella risker. Riskanalysen innehåller också en åtgärdsplan för att minska Bolagets risker, vilket bland annat innebär att tillse att SBC är tillbörligt försäkrat och att Bolaget har erforderliga policyer och riktlinjer. 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

Under 2016 har SBC genomfört ett förvärv. Förmågan att integrera förvärvade verksamheter har fortsatt väsentlig betydelse för koncernens framtida utveckling.

SBC avyttrade under 2010 den större delen av projektutvecklingsverksamheten. För två uppförda projekt återstår garantiåtaganden inom ramen för den 10-åriga ansvarstiden enligt branschens standardavtal. Åtagandena löper fram till 2021.

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 vid behov 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

De under tidigare år ackumulerade underskottsavdragen har under 2016 utnyttjats till fullo. Politiska beslut som berör bostadsmarknaden och väsentligen påverkar bostadsrätten som boendeform är av stor vikt för SBCs verksamhet.

För att lindra konsekvenserna vid ett eventuellt informationsläckage avseende Bolagets finansiella rapportering, vilket också kan ses som en risk, arbetar Bolaget aktivt med insiderloggböcker. Vidare utförs ett systematiskt arbete för att säkerställa efterlevnad av EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR). Dessutom har styrelsen fastställt en informationspolicy.

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, förutom finansiell leasing, 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 ekonomiafdelning.

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 placeringspolicyn 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 2016 har redovisningsmedlen varit placerade på räntebärande konto i svensk bank. Placeringarna i fonder avvecklades i sin helhet under första kvartalet 2014. Det finns 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. SBC arbetar löpande med att kontrollera, se över och förbättra rutiner som innefattar hantering av kundernas och egna medel. Bolaget har tecknat en förmögenhetsbrottsförsäkring.

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 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, Finansinspektionens föreskrifter samt noteringsavtalet med NGM. Bolaget ger marknaden fortlöpande information om koncernens finansiella ställning. Informationen lämnas i form av delårsrapporter och årsredovisning. Vidare utges pressmeddelanden om nyheter och händelser som bedöms vara kurspåverkande. Samtlig finansiell information och övriga pressmeddelanden publiceras via NG News bland annat till mottagare inom finans- och dagspress, nyhetsbyråer, mäklarfirmer, analytiker, Stockholmsbörsen, Internetportaler med finansiell anknytning samt på Bolagets hemsida. Relevant information till SBCs medarbetare distribueras via Bolagets intranät, vilket är tillgängligt för Bolagets samtliga anställda. Intern spridning av kurspåverkande information sker först efter att SBC har publicerat motsvarande information till aktiemarknaden. Vidare ansvarar varje chef för att till sina medarbetare förmedla sådan infor-

mation som ska spridas i organisationen. Andra viktiga kommunikationskanaler utgörs främst av regelbundna ledningsgruppsmöten, chefskonferenser samt medarbetarkonferenser.

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 och den interna kontrollen. Styrelsen granskar rapporter om den interna kontrollen och vidtar vid behov åtgärder till förbättringar i kontrollmiljön. 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 större affärshändelser. Den uppföljningsstruktur Bolaget har i form av ledningsfunktioner, enligt ovan beskrivet, bedöms tillräckligt med tanke på SBCs storlek och komplexitet.

Eventuella avvikelser från policyer, lagar och förordningar rapporteras av VD till styrelsen årligen.

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. Nyproduktionen av bostadsrätter förväntas öka under de kommande åren.

Lägre räntenivåer påverkar intäkter och resultat negativt, högre räntenivåer påverkar intäkter och resultat positivt. Ändrade driftskostnader för föreningar och ränteförändringar kan påverka utrymmet för föreningar att köpa förvaltnings-tjänster, 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 förvalttad 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 minst 5 procent årligen, därutöver kan förvärv tillkomma. Förvaltningsverksamhetens rörelsemarginal 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.

Förslag till resultatdisposition 2016

Balanserat resultat	23 490 937 kr
Årets resultat	44 343 301 kr
Totalt	67 834 238 kr
Till aktieägarna utdelas 1,10 kr per aktie	45 302 235 kr
I ny räkning överföres	22 532 003 kr
	67 834 238 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 2016 års årsredovisning. Den föreslagna vinstdispositionen, resultat- och balansräkningar ska framläggas för fastställelse vid årsstämman den 9 maj 2017.

För 2016 föreslår styrelsen en utdelning om 1,10 kronor per aktie. Den föreslagna utdelningen motsvarar 39 procent av moderbolagets eget kapital på balansdagen och 38 procent av koncernens eget kapital. Utdelningen reducerar koncernens soliditet från 60 procent till 48 procent och moderbolagets soliditet från 61 procent till 49 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 26 maj 2017.

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	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
	2		
Rörelsens intäkter			
Intäkter	3	431 055	394 781
		431 055	394 781
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 22	-178 992	-164 023
Personalkostnader	5	-184 933	-169 881
Av- och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	10, 11	-5 531	-4 936
Rörelseresultat		61 599	55 941
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	139	225
Finansiella kostnader	6	-413	-827
Resultat efter finansiella poster		61 325	55 339
Skatt	7	-13 959	-12 538
PERIODENS RESULTAT		47 366	42 802
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		47 366	42 802
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		47 366	42 802
Resultat per aktie (kr)	9	1,15	1,04



Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
	2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10		
Goodwill		73 403	68 479
Kundavtal		7 005	8 467
		80 408	76 946
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer	11	7 372	7 602
		7 372	7 602
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	7	-	12 935
Övriga långfristiga fordringar	8	300	300
		300	13 235
Summa anläggningstillgångar		88 080	97 783
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12, 23	36 444	30 274
Skattefordringar		6 425	6 068
Övriga fordringar	13	5 354	1 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	12 108	7 356
		60 331	45 099
Likvida medel	23	49 481	48 607
		49 481	48 607
Summa omsättningstillgångar		109 812	93 706
SUMMA TILLGÅNGAR		197 892	191 489

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
	2		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	27		
Aktiekapital		14 003	14 003
Övrigt tillskjutet kapital		50 517	50 517
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		54 234	48 051
		118 754	112 571
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	7	4 293	4 230
Övriga långfristiga skulder	15	330	986
Övriga avsättningar	15	181	181
		4 804	5 397
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	23	26 620	21 124
Skatteskulder		1 219	1 835
Övriga skulder	16	16 211	15 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	30 285	35 278
		74 335	73 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 892	191 489

För eventualförpliktelser, se not 21

För ställda säkerheter, se not 28

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		61 599	55 941
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	7 481	10 480
		69 080	66 421
Erhållen ränta		139	225
Erlagd ränta		-413	-827
Betald skatt		-751	-2 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		68 055	63 265
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-6 170	-19 642
Minskning(+)/ökning(-) av övriga fordringar		-14 068	21 854
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		5 496	10 122
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-4 682	-18 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten		48 631	56 622
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	11	-2 457	-2 242
Förvärv av aktier i dotterföretag efter avdrag för likvida medel	19	-4 117	-58 134
Avyttring av merparten av affärsområde Projektutveckling		-	20 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 574	-40 376
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-41 184	-102 959
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-41 184	-102 959
Årets kassaflöde		874	-86 713
Likvida medel vid årets början		48 607	135 320
Likvida medel vid årets slut		49 481	48 607

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 2015	14 003	50 517	107 872	172 392
Årets totalresultat			42 802	42 802
Belopp vid året utgång 2015	14 003	50 517	150 674	215 194
Förändrad redovisningsprincip			336	336
Resultatdisposition enligt beslut vid årets årsstämma, utdelning			-102 959	-102 959
Belopp vid årets utgång 2015	14 003	50 517	48 051	112 571

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2016	14 003	50 517	48 051	112 571
Årets totalresultat			47 366	47 366
Belopp vid året utgång 2016	14 003	50 517	95 417	159 937
Resultatdisposition enligt beslut vid årets årsstämma, utdelning			-41 184	-41 184
Belopp vid året utgång 2016	14 003	50 517	54 233	118 754

Aktiekapital och överkurs	Antal stamaktier 2016	Antal stamaktier 2015	Kvotvärde 2016	Kvotvärde 2015
Emitterade per den 1 januari	41 183 850	41 183 850	0,34	0,34
Emitterade den 31 december	41 183 850	41 183 850	0,34	0,34

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	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
	2		
Rörelsens intäkter			
Intäkter	3	316 152	255 299
		316 152	255 299
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 22	-108 075	-83 772
Personalkostnader	5	-149 331	-122 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-1 130	-925
Rörelseresultat		57 616	47 771
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-43	9 522
Finansiella intäkter	6	98	159
Finansiella kostnader	6	-237	-613
Resultat efter finansiella poster		57 434	56 839
Skatt på årets resultat	7	-13 091	-11 194
ÅRETS RESULTAT		44 343	45 645
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		44 343	45 645

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
	2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer	11	3 867	2 846
		3 867	2 846
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	104 093	97 260
Uppskjuten skattefordran	7	-	12 736
		104 093	109 996
Summa anläggningstillgångar		107 960	112 842
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12, 23	23 353	14 957
Fordringar på koncernbolag		2 900	-
Skattefordran		3 054	3 257
Övriga fordringar	13	5 181	1 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28 154	5 890
		62 642	25 276
Kassa och bank	23	17 079	24 514
		17 079	24 514
Summa omsättningstillgångar		79 721	49 790
SUMMA TILLGÅNGAR		187 681	162 632

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
	2		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		14 003	14 003
Reservfond		32 900	32 900
		46 903	46 903
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		23 490	19 029
Årets resultat		44 343	45 645
		67 833	64 674
Summa eget kapital		114 736	111 577
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	23	19 393	12 211
Skulder till koncernföretag		30 527	16 177
Skatteskulder		441	-
Övriga skulder	16	5 568	4 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	17 016	17 968
		72 945	51 055
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 681	162 632
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE			

För eventualförpliktelser, se not 21

För ställda säkerheter, se not 28

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		57 616	47 771
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	-13 895	4 569
		43 721	52 340
Erhållen ränta		98	159
Erlagd ränta		-237	-613
Erhållen skatt		-	130
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		43 582	52 016
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-8 396	-4 325
Minskning(+)/ökning(-) av övriga fordringar		-15 173	1 821
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		7 182	1 657
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		14 708	27 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten		41 903	78 836
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	11	-2 151	-2 060
Förvärv av dotterföretag	19	-6 003	-94 616
Avyttring av merparten affärsområde Projektutveckling		-	10 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 154	-86 676
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-41 184	-102 959
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-41 184	-102 959
Årets kassaflöde		-7 435	-110 799
Likvida medel vid årets början		24 514	135 313
Likvida medel vid årets slut		17 079	24 514

Likvida medel utgörs av kassa och banktillgodohavanden.

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2015	14 003	32 900	35 908	86 080	168 891
Utdelning			-35 908	-67 051	-102 959
Årets totalresultat				45 645	45 645
Belopp vid årets utgång 31 dec 2015	14 003	32 900	0	64 674	111 577
Belopp vid årets ingång 2016	14 003	32 900	0	64 674	111 577
Utdelning				-41 184	-41 184
Årets totalresultat				44 343	44 343
Belopp vid årets utgång 31 dec 2016	14 003	32 900	0	67 833	114 736

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 Västgötagatan 5, Box 1353, 111 83 Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2016 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 vilka värderats till verkligt värde via resultaträkningen.

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

2.2 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

2.3 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

– Värdering av immateriella tillgångar, se ytterligare information i not 29..

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 nya standarder som trätt i kraft 2016 har haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapportering.

2.6 Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft från 2017 och framåt

IFRS 15 'Intäkter från avtal med kunder'

IFRS 15 som träder i kraft 2018, med jämförelseår 2017, och ersätter IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och flera intäktrelaterade tolkningar. Den nya standarden inför en kontrollbaserad redovisningsmodell för intäkterna och ger ytterligare vägledning inom många områden som inte behandlas i detalj i gällande IFRS regler, bland annat hur man redovisar överenskomelser med flera prestationsåtaganden, rörlig prissättning, kundens returrätt, återköpsrätt mot leverantör och andra vanliga komplexiteter.

Koncernen har under hösten 2016 gjort en genomlysning av intäkter och avtal och bedömer att standarden inte väsentligt kommer påverka koncernens intäktsredovisning då den träder i kraft.

IFRS 9 'Finansiella instrument'

IFRS 9, som ersätter IAS 39 Finansiella instrument, kommer att påverka SBC vad gäller kategorisering men bedöms inte få någon större effekt. Effekterna av hur IFRS 9 kommer att påverka rapporterna fastställs under 2017. Standarden träder i kraft 2018.

IFRS 16 'Leasingavtal'

Den nya leasingstandard som träder ikraft 2019, med jämförelseår 2018, kommer att påverka SBC. Den nya standarden skiljer sig väsentligt mot nuvarande IAS 17. Standarden gäller samtliga leasingavtal samt vidare uthyrning. En linjär operativ leasingkostnad ersätts med en "framtidig" kostnadsprofil för varje individuellt leasingavtal. De upplysningar som lämnas i not 22 om operationella leasingavtal ger en indikation på typen och omfattningen av de avtal som existerar för närvarande. Analys av hur rapporterna beloppsmässigt kommer att påverkas fortsätter under år 2017 och framåt. Val av övergångsmetod har ännu inte gjorts.

2.7 Klassificering med mera

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 (rörelsegrenar), 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.

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 vidhängande kostnader sker ingen intäktsföring. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits, eller förväntas komma att erhållas.

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

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

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. Koncernen hyr kontorslokaler och viss kontorsutrustning genom leasingavtal. Dessa avtal klassificeras som operationell leasing.

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. Anläggningstillgångar som innehas med finansiell leasing skrivs av under den kortare perioden av tillgångens nyttjandeperiod respektive leasingperiod. Koncernen hyr fordon genom finansiell leasing.

2.12 Finansiella intäkter och kostnader

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

Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån och förlust vid värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via re-

sultaträkningen 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 aviseras per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer 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 hänför 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.

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.

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.

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.

2.15 Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill

Goodwill representerar framtida ekonomiska fördelar som uppkommer vid ett rörelseförvärf, men som inte är enskilt identifierade och separat redovisade. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.

Kundavtal

Kundavtal som uppfyller villkoren för att särredovisas i ett rörelseförvärf redovisas som immateriella tillgångar och värderas initialt till verkligt värde.

Avskrivning

Avskrivningar på kundavtal redovisas över den bedömda nyttjandeperioden på fem år.

2.16 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 över den bedömda nyttjandeperioden på fem år.

2.17 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 värdet 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.

2.18 Eget kapital

Utdelningar

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

2.19 Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagens 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 ersättningar-na). 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 förvaltningstillgångar 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.

teskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

2.20 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.

2.21 Eventualförpliktelser

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.

2.22 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 ska 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 ska göras.

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

Klassificering och uppställningsformer
Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Dotterbolag och intressebolag
Andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

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 redovisar erhållna och lämnade koncernbidrag enligt alternativregeln som bokslutsdisposition. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Leasing
I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Skatter
I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skat-

Not 3 Intäkter

Intäktslag koncernen, mkr	2016	2015
Förvaltningstjänster	430	389
Redovisningsmedel	1	4
Bospar	0	2
Totalt	431	395

Redovisningsmedel

Alla kunder med ekonomisk förvaltning hos SBC AB har ett eget underkonto i SBCs centralkontosystem i svensk bank 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.

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 1 (4) mkr för året beroende på de lägre räntenivåerna. Sammantaget innebär detta att resultatet från redovisningsmedel har minskat till 1 (4) 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 3 787 (3 211) mkr.

Följande balanser fanns vid årsskiftet 2016/2017:

Redovisningsmedel, mkr	2016-12-31	2015-12-31
Räntebärande konto, Handelsbanken	3 704	3 211
Räntebärande konto, Swedbank	83	-
Totalt	3 787	3 211

Segment

Koncernen redovisar endast ett segment. Det finns ingen enskild kund med en omsättning överstigande 10 procent av den totala omsättningen.

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Grant Thornton				
Revisionsuppdrag	693	473	531	233
Revision utöver revisionsuppdraget	103	98	28	305
Skatterådgivning	44	-	44	-
Övriga uppdrag	2	422	2	422
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	-	25	-	-
Mazar				
Revisionsuppdrag	-	56	-	-
Summa	842	1 074	605	960

Med revisionsuppdrag avses granskning av års- och koncernredovisningen, bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra inklusive revisionsrådgivning. Revision utöver revisionsuppdraget avser kvalitetssäkringstjänster. Allt annat är övriga uppdrag och avser rådgivning i samband med förvärv.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	Antal anställda 2016	Varav antal män 2016	Antal anställda 2015	Varav antal män 2015
Medeltalet anställda				
Moderbolaget				
Sundsvall	97		80	
Uppsala	5		6	
Västerås	5		5	
Stockholm	55		49	
Göteborg	23		22	
Malmö	16		10	
Stockholm (huvudkontor)	18		14	
Totalt i moderbolaget	219	66	186	58
Dotterföretag	69	46	94	42
Totalt i dotterföretag	69	46	94	42
Totalt i koncernen	288	112	280	100

I moderbolagets styrelse ingår 2 (2) kvinnor och 5 (5) män och i gruppen VD och ledande befattningshavare ingår 3 (4) kvinnor och 4 (5) män. I koncernens styrelser ingår 2 (3) kvinnor och 7 (7) män och bland koncernens VDar och ledande befattningshavare ingår 3 (4) kvinnor och 5 (5) män.

Fördelning av ledande befattningshavare per balansdagen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<i>Kvinnor</i>				
Styrelseledamöter	2	3	2	2
Andra personer i företagets ledning inkl VD	3	4	3	4
<i>Män</i>				
Styrelseledamöter	7	7	5	5
Andra personer i företagets ledning inkl VD	5	5	4	5
Totalt	17	19	14	16

	Löner och andra ersättningar 2016	Soc kostn, (varav pensionskostn) 2016	Löner och andra ersättningar 2015	Soc kostn, (varav pensionskostn) 2015
Löner och ersättningar				
Moderbolag				
Styrelse, VD, vVD	4 230	-	5 599	-
Övriga anställda	92 969	-	74 369	-
Totalt moderbolag	97 199	44 044	79 968	36 368
		(10 537)		(8 894)
Dotterbolag				
Styrelse, VD, vVD	1 017	-	3 678	-
Övriga anställda	19 819	-	32 562	-
Totalt i dotterföretag	20 836	7 915	36 240	14 628
	(-)	(1 450)	(-)	(1 407)
Totalt i koncernen	118 035	51 959	116 208	50 996
		(11 987)		(10 301)

Fortsättning not 5 Anställda och personalkostnader

Ersättningar och övriga förmåner 2016 till styrelse och ledande befattningshavare

	Grundlön, styrelsearv	Rörlig lön	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Summa
Styrelseordförande Bernt Ingman	315	-	-	-	315
Vice ordförande Eva Gidlöf *	215	-	-	-	215
Ledamot Håkan Blomdahl *	150	-	-	-	150
Ledamot Lars-Göran Dahl	150	-	-	-	150
Ledamot Lennart Hedquist	150	-	-	-	150
Ledamot Per Leopoldsson	165	-	-	-	165
VD Niklas Knight	1 949	0	97	264	2 310
vice VD Karin Iversen**	959	0	80	296	1 335
Andra ledande befattningshavare, 6 personer 1/1–10/6, 5 personer 11/6–30/11, 6 personer 1/12–31/12	4 973	308	263	1 278	6 822
Summa	9 026	308	440	1 838	11 612

**Karin Iversen avslutade sin anställning i oktober 2016.

Ersättningar och övriga förmåner 2015 till styrelse och ledande befattningshavare

	Grundlön, styrelsearv	Rörlig lön	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Summa
Styrelseordförande Bernt Ingman	300	-	-	-	300
Vice ordförande Eva Gidlöf *	200	-	-	-	200
Ledamot Håkan Blomdahl *	150	-	-	-	150
Ledamot Lars-Göran Dahl	150	-	-	-	150
Ledamot Lennart Hedquist	150	-	-	-	150
Ledamot Per Leopoldsson	150	-	-	-	150
VD Niklas Knight	1 941	707	101	494	3 244
vice VD Karin Iversen	1 348	316	85	356	2 105
Andra ledande befattningshavare, 5 personer 1/1–31/7, 7 personer 1/8–31/12	5 273	796	240	1 416	7 725
Summa	9 663	1 819	426	2 266	14 174

* 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 2016 uppgår denna till 1 950 (3 644) tkr för koncernen och till 1 950 (3 644) tkr för moderbolaget inklusive kostnad för sociala avgifter och pensioner.

Avgångsvederlag

För verkställande direktör och bolaget gäller en ömsesidig uppsägnings-tid om sex månader. Verkställande direktör har avgångsvederlag om sex månader vid uppsägning från företagets sida.

Pensioner

Åtagande för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggs 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 2016 har koncernen inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggs av Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 7 934 (6 927) tkr. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2016 uppgick Alectas överskott i form av den

kollektiva konsolideringsnivån till 149 (153) 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 ledande befattningshavare har denna förmån. Bolaget har ett åtagande om pension mellan 60 och 65 år. Ytterligare eventuella kostnader för dessa åtagande bedöms som icke materiella och kostnadsförs löpande över resultaträkningen.

	Koncernen	
	2016	2015
Pensionskostnad för avgiftsbestämda pensioner för koncernen	11 582	10 301
Summa pensionskostnader	11 582	10 301

Not 6 Finansnetto

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Utdelning från dotterföretag	-	-	-	11 500
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-	-	-	-4 000
Mottaget koncernbidrag	-	-	-	2 022
Lämnat koncernbidrag	-	-	-43	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-43	9 522
Ränteintäkter, övriga	139	225	98	159
Finansiella intäkter	139	225	98	159
Räntekostnader, övriga	-160	-176	-	-
Övriga finansiella kostnader	-253	-651	-237	-613
Finansiella kostnader	-413	-827	-237	-613

Not 7 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skattekostnad				
Periodens skattekostnad	-2 432	-1 604	-991	-
Summa	-2 432	-1 604	-991	-
Uppskjuten skattekostnad	-			
Uppskjuten skattekostnad i under året utnyttjat underskottsavdrag	-12 299	-10 995	-12 100	-11 194
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	960	435	-	-
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-188	- 374	-	-
Summa	- 11 527	- 10 934	-12 100	-11 194
Totalt redovisad skattekostnad	- 13 959	-12 538	-13 091	-11 194

Avstämning av effektiv skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Resultat före skatt	61 325	55 339	57 434	56 839
Skatt enligt gällande skattesats, 22,0%	-13 492	-12 175	-12 635	-12 505
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-474	-399	-458	-1 219
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	7	41	2	2 530
Korrigerings temporära skillnader	-	634	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-639	-	-
Summa	-13 959	-12 538	-13 091	-11 194

Effektiv skattesats	23 %	23 %	23 %	20 %
----------------------------	------	------	------	------

Uppskjutna skattefordringar	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Underskottsavdrag	12 935	23 930	12 736	23 930
Justering av aktuell skatt hänförlig till föregående år	-636	-	-636	-
Utnyttjat underskottsavdrag	-12 299	- 10 995	-12 100	-11 194
Summa	-	12 935	-	12 736

Uppskjuten skatteskuld	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Obeskattade reserver	2 344	2 102	-	-
Immateriella tillgångar	1 541	1 863	-	-
Övrigt	408	265	-	-
Summa	4 293	4 230	-	-

De tidigare redovisade underskottsavdragen har under 2016 till fullo utnyttjats.

Not 8 Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Övrigt	300	300	-	-
Redovisat värde vid årets utgång	300	300	-	-

Not 9 Resultat per aktie

	Före utspädning		Efter utspädning	
	2016	2015	2016	2015
Totalt resultat per aktie (kr)	1,15	1,04	1,15	1,04

Beräkning av resultat per aktie för 2016 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare, vilket uppgår till 47 366 (42 802) tkr. Genomsnittligt antal aktier uppgår till 41 183 850 (41 183 850) före utspädning. För 2016 utgör vägt genomsnitt 41 183 850 (41 183 850) aktier efter utspädning. Per balansdagen är antalet aktier 41 183 850 (41 183 850) efter full utspädning. Ingen utspädning föreligger på balansdagen.

Not 10 Immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Goodwill				
Ingående anskaffningsvärden	68 585	-	-	-
Förvärvade verksamheter	4 986	68 585	-	-
Övrigt	-168	-	-	-
Utgående balans	73 403	68 585	-	-
Ingående avskrivningar	-106	-	-	-
Årets avskrivningar	106	-106	-	-
Utgående balans	-	-106	-	-
Utgående balans	73 403	68 479	-	-

Kundavtal

Ingående anskaffningsvärden	10 500	-	-	-
Förvärvade verksamheter	800	10 500	-	-
Utgående balans	11 300	10 500	-	-
Ingående avskrivningar	-2 033	-	-	-
Årets avskrivningar	-2 262	-2 033	-	-
Utgående balans	-4 295	-2 033	-	-
Utgående balans	7 005	8 467	-	-

En nedskrivningsprövning har gjorts under slutet av 2016 av goodwill. Nedskrivningsprövningen baseras på en beräkning av nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet har beräknats baserat på diskonterade kassaflöden enligt prognoser för de kommande fem åren samt med en årlig tillväxttakt på 2 procent efterföljande år. En diskonteringsränta om 11,4 (13,4) procent före skatt har använts. Kassaflödena baseras på SBCs affärsplan. Tillväxttakten om 2 procent baseras på SBCs bedömning av verksamhetens möjligheter och risker. Diskonteringsräntan baseras på en genomsnittligt vägd kapitalkostnad, som bedöms vara i nivå med externa krav som marknaden ställer på liknande företag. Inget nedskrivningsbehov har identifierats och SBC bedömer att rimligt möjliga förändringar i ovanstående variabler inte skulle få så stora effekter att återvinningsvärdet reduceras till ett lägre belopp än redovisat värde. Återvinningsvärdet uppgår till 177 230 (128 680) tkr och redovisat värde till 73 403 (68 479) tkr.

Not 11 Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	24 469	15 781	17 591	15 531
Förvärv	453	6 446	-	-
Inköp	2 457	2 242	2 151	2 060
Utgående balans	27 379	24 469	19 742	17 591
Ingående avskrivningar	-16 867	-14 070	-14 745	-13 820
Årets avskrivningar	-3 140	-2 797	-1 130	-925
Utgående balans	-20 007	-16 867	-15 875	-14 745
Utgående restvärde	7 372	7 602	3 867	2 846
Varav finansiell leasing				
Ingående restvärde	3 974	-	-	-
Anskaffningsvärden	411	5 456	-	-
Avskrivningar	-1 573	-1 482	-	-
Utgående restvärde	2 812	3 974	-	-

Not 12 Kundfordringar

Kundfordringar redovisas efter avdrag för osäkra fordringar, vilka varit föremål för individuell prövning. Under året uppgick kundförlusterna till 643 (143) tkr i koncernen och 634 (143) tkr i moderbolaget.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Reserv för osäkra kundfordringar				
Vid årets ingång	-1 098	-1 002	-1 032	-1 002
Avsatt under året	-681	-417	-672	-417
Upplöst under året	38	321	38	387
Reserv vid årets utgång	1 741	-1 098	-1 666	-1 032
Åldersanalys	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ej förfallet	25 370	26 995	17 060	13 070
1-30 dagar	5 390	2 192	1 745	1 439
31-50 dagar	2 635	143	2 213	124
51-70 dagar	274	34	183	32
71-100 dagar	1 363	8	808	5
Mer än 100 dagar	1 412	902	1 344	287
Summa	36 444	30 274	23 353	14 957

Not 13 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Löneförskott	138	79	124	119
Vidarefakturerings till kunder	5 026	1 031	5 026	1 031
Övrigt	191	291	31	22
Summa	5 355	1 401	5 181	1 172

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Övriga upplupna intäkter	3 591	1 789	23 514	1 591
Förutbetalda pensionskostnader	186	193	186	193
Förutbetalda hyror	3 037	3 502	2 733	2 815
Övriga förutbetalda kostnader	5 294	1 872	1 721	1 291
Summa	12 108	7 356	28 154	5 890

Not 15 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Långfristig skuld avseende finansiell leasing	330	986	-	-
Övriga avsättningar	181	181	-	-
Summa	511	1 167	-	-

Not 16 Övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Momsskuld	6 077	5 365	-	488
Personalrelaterade skulder	6 742	6 268	4 949	4 009
Kortfristig skuld avseende finansiell leasing	667	2 113	-	-
Övriga skulder	2 725	1 538	619	202
Summa	16 211	15 284	5 568	4 699

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Löneskatt pensioner	3 197	2 614	2 539	2 096
Semesterlöner	8 372	9 141	5 934	5 087
Sociala avgifter	2 838	2 890	2 477	1 598
Löner	1 656	5 921	1 337	4 291
Självrisker och beräknade åtaganden	1 312	1 214	1 090	1 214
Revisionsarvoden	72	-	72	-
Förutbetalda förvaltningstjänster	10 055	10 969	409	-
Övriga upplupna kostnader	2 783	2 529	3 158	3 682
Summa	30 285	35 278	17 016	17 968

Not 18 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Av- och nedskrivningar	5 531	4 936	1 130	925
Upplupna personalrelaterade poster	1 950	5 544	-15 025	3 644
Summa	7 481	10 480	-13 895	4 569

Not 19 Förvärvskalkyl

SBC förvärvade den 15 januari 2016 samtliga aktier i Fastighetspartner i Göteborg AB. Finansiering av förvärvet har skett med egna medel. Bolaget ingår i SBCs räkenskaper från och med januari 2016. Inga övriga förutsättningar eller villkor finns för transaktionen. Fastighetspartner hade intäkter om cirka 10,2 mkr och ett rörelseresultat om cirka 1,0 mkr för 2016.

Nedan följer uppgifter om förvärvade nettotillgångar och goodwill.

	Fastighetspartner i Göteborg AB		
Köpeskilling (tkr)	6 503		
	Bokfört värde	Verkligt värdejustering	Verkligt värde
Förvärvade tillgångar			
Goodwill	-	4 986	4 986
Kundavtal	-	800	800
Immateriella anläggningstillgångar	67		67
Materiella anläggningstillgångar	122		122
Finansiella anläggningstillgångar	60		60
Omsättningstillgångar	839		839
Kassa och bank	1 886		1 886
Uppskjuten skatt	-53	-176	-229
Övriga rörelseskulder	-2 028		-2 028
Summa	893	5 610	6 503

Nettoutflödet av likvida medel uppgick till 4 117 tkr.

Not 20 Moderbolagets andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	97 260	6 098
Förvärv av SBC Förvaltning i Stockholm AB	-	64 265
Förvärv av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB	-	15 657
Förvärv av SBC Förvaltning i Skåne AB	330	15 240
Förvärv av Fastighetspartner i Göteborg AB	6 503	-
Nedskrivning av andelar	-	-4 000
Redovisat värde vid årets utgång	104 093	97 260

Redovisade värden inkluderar förvärvskostnader.

Dotterföretag, organisations-nummer, säte	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde
SBC Mark AB, org nr 556313-4153, Stockholm	600 000	100%	1 778
SBC Förvaltning i Stockholm AB, org nr 556313-4153, Stockholm	17 000	100%	64 265
Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, org nr 556361-4436, Österåker	1 000	100%	15 657
SBC Förvaltning i Skåne AB, org nr 556225-8235, Malmö	1 000	100%	15 570
Drive-In AB, org nr 556116-4962, Stockholm	1 000	100%	120
Liljeholmsberget AB, org nr 556446-4823, Stockholm	71 000	100%	200
Fastighetspartner i Göteborg AB, org 556378-3520, Göteborg	1 250	100%	6 503
Summa			104 093

Not 21 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Övriga åtaganden FASTIGO garantibelopp	1 500	1 585	1 500	1 585
Summa	1 500	1 585	1 500	1 585

Not 22 Leasingavgifter

Operationell leasing omfattar lokalhyra, kopiatorer, inventarier och vissa fordon. Årets kostnad för operationella leasingavtal uppgår till 14 307 (13 830) tkr för koncernen och 11 172 (11 530) tkr för moderbolaget. I koncernens operationella leasingavtal finns inga variabla avgifter av materiellt värde. Finansiell leasing omfattar fordon. Framtida leasingavgifter avseende avtal med en återstående löptid överstigande 1 år, uppgår till:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Inom ett år	12 889	13 118	10 254	8 058
Mellan ett år och fem år	21 213	26 451	18 597	22 084
Längre än fem år	330	417	-	-
Summa	34 432	39 986	28 851	30 142

Varav lokalhyreskontrakt

Inom ett år	10 503	9 471	9 468	6 524
Mellan ett år och fem år	16 513	25 882	16 297	22 084
Längre än fem år	-	-	-	-
Summa	27 016	35 353	25 765	28 608

Varav finansiell leasing

Inom ett år	667	2 113	-	-
Mellan ett år och fem år	-	569	-	-
Längre än fem år	330	417	-	-
Summa	997	3 099	-	-

Not 23 Värdering av finansiella tillgångar och skulder

	Kundfordringar och låne- fordringar	Övriga skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen 2016				
Kundfordringar	36 444	-	36 444	36 444
Likvida medel	49 481	-	49 481	49 481
Summa	85 925	-	85 925	85 925
Leverantörsskulder	-	26 620	26 620	26 620
Finansiell leasing	-	997	997	997
Summa	-	27 617	27 617	27 617
Koncernen 2015				
Kundfordringar	30 274	-	30 274	30 274
Likvida medel	48 607	-	48 607	48 607
Summa	78 881	-	78 881	78 881
Leverantörsskulder	-	21 124	21 124	21 124
Finansiell leasing	-	3 099	3 099	3 099
Summa	-	24 223	24 223	24 223
Moderbolaget 2016				
Kundfordringar	23 353	-	23 353	23 353
Likvida medel	17 079	-	17 079	17 079
Summa	40 432	-	40 432	40 432
Leverantörsskulder	-	19 393	19 393	19 393
Summa	-	19 393	19 393	19 393
Moderbolaget 2015				
Kundfordringar	14 957	-	14 957	14 957
Likvida medel	24 514	-	24 514	24 514
Summa	39 471	-	39 471	39 471
Leverantörsskulder	-	12 211	12 211	12 211
Summa	-	12 211	12 211	12 211

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 räntenettet beror på de finansiella tillgångarna och de finansiella skuldernas räntebindningstid. Koncernen har inga finansiella skulder per balansdagen förutom finansiell leasing. 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 kundfordringar, vilka är fördelade på ett stort antal motparter. Per den 31 december 2016 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 29 635 (913) tkr. Inköp från dotterföretag uppgick till 2 237 (1 545) tkr. Moderbolagets innehav av aktier och andelar i dotterföretag framgår av not 21.

Närståendetransaktioner med Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening

SBC har sålt tjänster till Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening för 35 (190) tkr avseende administrativa tjänster. Inköp från Bostadsrätterna har uppgått till 60 (60) tkr. 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 meddelade den 17 januari 2017 att styrelsen utsett Ola Gunnarsson till ny VD och koncernchef med tillträde under mars månad 2017. Ola har tidigare bl.a. varit VD för Motum AB och Affärsområdeschef för ISS Facility Services AB.

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. Styrelsen har fastställt en utdelningspolicy med intentionen 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. Styrelsen föreslår en utdelning om 1,10 (1,00) per aktie för 2016 motsvarande 45 (41) mkr.

Not 28 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Företagsinteckning	810	810	-	-
Summa	810	810	-	-

Not 29 Kritiska bedömningar och uppskattningar*Nedskrivningsprövning av goodwill*

Vid beräkning av kassagenererande enheters återvinningsvärde för bolagets bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov på goodwill har flera antaganden om framtida förhållanden och uppskattningar av parametrar gjorts. En redogörelse av dessa återfinns i not 10. Som förstås av beskrivningen i not 10 skulle ändringar under 2016 av förutsättningarna för dessa antaganden och uppskattningar kunna ha en väsentlig effekt på värdet på goodwill. Koncernledningen bedömer dock att rimligt möjliga förändringar i dessa variabler (antaganden) i beräkningarna inte skulle ha så stora effekter att de var och en för sig skulle reducera återvinningsvärdet till ett värde som är lägre än det redovisade värdet.



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 16 mars 2017. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 9 maj 2017.

Stockholm den 16 mars 2017

Bernt Ingman
Ordförande

Lars-Göran Dahl
Styrelseledamot

Eva Gidlöf
Styrelseledamot

Lennart Hedquist
Styrelseledamot

Håkan Blomdahl
Styrelseledamot

Per Leopoldsson
Styrelseledamot

Kerstin Hamnholm
*Styrelseledamot
arbetstagarrepresentant*

Ola Gunnarsson
VD och koncernchef

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16 mars 2017
Grant Thornton Sweden AB

Jörgen Sandell
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) för år 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 23-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 20-55 i detta dokument.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 23-31. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Intäktsredovisning

Uppdragsintäkter uppgår till väsentliga belopp och består av ett stort antal transaktioner och bedöms därför som ett särskilt betydelsefullt område i revisionen. Intäkternas fördelning beskrivs i not 3 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder innefattar framförallt genomgång av intäktsprocessen samt granskning av ett urval av intäkterna mot avtal och betalning. Även analytisk granskning görs av intäkterna utifrån våra förväntningar av intäkternas förändring.

För ytterligare information hänvisas till koncernens redovisningsprinciper på sidan 42, not 2.10 Intäkter.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3-19. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.



Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konso- lideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.



Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 23-31 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning 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. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 16 mars 2017
Grant Thornton Sweden AB

Jörgen Sandell
Auktoriserad revisor

Definitioner och ordlista

Definitioner

SBC använder sig av vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. SBC anser att nyckeltalen är relevanta för användarna av de finansiella rapporterna som ett komplement för att bedöma SBCs prestation eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital rullande 12 månader

De senaste tolv månadernas resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital under samma period.

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.

TOTALAVKASTNING

Summan av kursförändring inklusive återinvesterad utdelning



Ordlista

ANDELSTAL

Den enskilda bostadsrättens del av föreningens intäkter och kostnader.

AVGIFTS- OCH HYRESFÖRVALTNING

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

BOSPAR

Sparform som innebär förtur till nyproducerade bostadsrätter. Avtalet rörande Bospar har sagts upp som en följd av SBCs avvecklade projektutvecklingsverksamhet och avyttringen av SBC Bo AB. Bospar finns kvar genom Bostadsrätterna.

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.

FASTIGHETSSKÖTSEL

Fältverksamhet för det löpande underhållet av föreningens fastighet.

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

Samlingsnamn för de tjänster SBC erbjuder och levererar inom områdena ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, projektledning och juridisk rådgivning.

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.

REDOVISNINGSMEDEL

Bostadsrättsföreningens likvida medel som enligt förvaltningsavtal kan förvaltas av SBC.

TEKNISK FÖRVALTNING

Tjänster med fokus på föreningens fastighet.

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 2017 för aktieägare i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) hålls tisdagen den 9 maj 2017 kl 18.00 på Västgötagatan 5 i Stockholm.

ANMÄLAN

Aktieägare som önskar deltaga i stämman ska

– dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 3 maj 2017,

– 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 onsdagen den 3 maj 2017.

Vid anmälan bör aktieägare uppge namn, adress, e-post, 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 ska föränmälas inom ovan angiven tid. Aktieägare som företräds av ombud ska utfärda fullmakt för ombudet. Om fullmakt har utfärdats av juridisk person ska kopia på registreringsbevis för den juridiska personen bifogas. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda senast onsdagen den 3 maj 2017. 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 deltaga i stämman. Sådan registrering ska vara verkställd hos Euroclear Sweden AB onsdagen den 3 maj 2017. Aktieägaren bör i god tid före denna dag underrätta förvaltaren om detta.

Kallelsen till SBC Sveriges BostadsrättsCentrums årsstämma 2017 finns i sin helhet på bolagets hemsida www.sbc.se.

UTDELNING

Styrelsens föreslår för 2016 en utdelning om 1,10 kronor per aktie, motsvarande en total utdelning om 45 mkr. Utdelning beräknas utbetalas senast den 26 maj 2017.

FINANSIELL INFORMATION

Första kvartalet: 9 maj 2017

Andra kvartalet: 13 juli 2017

Tredje kvartalet: 26 oktober 2017

Fjärde kvartalet och årsbokslut: februari 2018

Årsredovisning: mars 2018

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
E-post: kundtjanst@sbcs.se
Telefontider: Mån-fre: 07-21

■ STOCKHOLM

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Box 1353
111 83 Stockholm
Besöksadress: Västgötagatan 5
Tel: 08-775 72 00
Fax: 08-775 72 99
E-post: stockholm@sbcs.se

Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Box 550
184 25 Åkersberga
Besöksadress: Företagsallén 8
Växel 08-544 109 70
Fax: 08-540 225 98
E-post: info@obfab.se

■ GÖTEBORG

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Box 2503
403 17 Göteborg
Besöksadress: Östra Hamngatan 18
Tel: 031-745 46 00
Fax: 031-745 46 40
E-post: goteborg@sbcs.se

Fastighetspartner i Göteborg AB
Vasaplatsen 1
411 26 Göteborg
Tel. 031 – 788 26 00 (växeln)
Fax. 031 – 25 06 30
E-post: info@fastighetspartner.se

■ MALMÖ

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Box 4225
203 13 Malmö
Besöksadress: Masttorget 6
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

■ 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



WWW.SBC.SE

ÅRSREDOVISNING 2017

Grafisk form: Martin Kindgren **Foto:** Mårten Levin **Tryck:** Molind