



Delårsrapport

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
1 januari–30 september 2018

Delårsrapport

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
1 januari–30 september 2018

Fortsatt förbättring av rörelseresultatet

1 juli–30 september

- Intäkterna uppgick till 101 (101) mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 17 (15) mkr.
- Periodens resultat uppgick till 13 (12) mkr vilket motsvarar 0,32 (0,28) kr per aktie.
- Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 8 (10) mkr.
- Under kvartalet har Stefan Lindberg tillträtt som ny affärsområdeschef för juridik.

1 januari–30 september

- Intäkterna uppgick till 318 (314) mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 45 (40) mkr.
- Periodens resultat uppgick till 35 (31) mkr vilket motsvarar 0,84 (0,74) kr per aktie.
- Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 55 (44) mkr.

Nyckeltal koncernen

	2018 juli-sept	2017 juli-sept	2018 jan-sept	2017 jan-sept	2017 jan-dec	Rullande 12 mån
Intäkter, mkr	101	101	318	314	431	435
Rörelseresultat, mkr	17	15	45	40	58	63
Rörelsemarginal, %	17	15	14	13	13	14
Resultat per aktie, kr	0,32	0,28	0,84	0,74	1,08	1,18
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	8	10	55	44	65	76
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,19	0,25	1,33	1,07	1,58	1,85
Eget kapital per aktie, kr	2,71	2,53	2,71	2,53	2,86	2,71
Avkastning på eget kapital rullande 12 månader, %	45	39	45	39	38	45
Räntabilitet på eget kapital före skatt rullande 12 månader, %	58	51	58	51	49	58
Soliditet, %	56	57	56	57	59	56
Antal medarbetare, vid periodens slut	325	318	325	318	313	325



Ola Gunnarsson
VD och koncernchef
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

UNDER ÅRETS TREDJE KVARTAL ser vi en fortsatt förbättring av vår rörelsemarginal, som uppgår till 17 % i kvartalet, drivet av tydliga effekter från våra genomförda förbättringsprojekt. Dessa projekt, tillsammans med en fortsatt tillväxt av vår avtalsbundna affär, har skapat en stabil grund för vår förbättrade lönsamhet. Till det ser vi en fortsatt hög efterfrågan av tilläggstjänster såsom projektledning och juridik. Totalt har rörelsemarginalen ökat med 14 % under kvartal tre och med 13 % ackumulerat jämfört med föregående år. Tillväxten under årets tredje kvartal begränsas dock av en lägre andel tilläggsuppdrag inom den tekniska förvaltningen. Även volymerna avseende panter och överlåtelser är något lägre än motsvarande period 2017.

Kassaflödet från den löpande verksamheten har ackumulerat förbättrats med 25 % jämfört med föregående år. Även volymen av redovisningsmedel fortsätter att öka under årets tredje kvartal. Intäkterna från dessa är dock fortsatt låga, en direkt följd av det låga ränteläget.

De projekt som vi har genomfört under mina första sex kvartal på SBC har varit fokuserade på lönsamhet framför tillväxt. Genom den nya organisationen, integreringar av tidigare förvärvade verksamheter, vårt processinriktade arbetssätt tillsammans med nya digitala tjänster har vi nu lagt en stabil grund för att skapa en ökad tillväxt i verksamheten, såväl organisk som genom eventuella förvärv. Vi har under året sett en viss konsolidering på den fragmenterade förvaltningsmarknaden. SBC har som strävan att vara delaktig i denna konsolideringsprocess.

Under september månad 2018 steg bostadsrättspriserna med 2 % på riksnivå, enligt Svensk Mäklarstatistik. Den senaste månaden ökade även priserna i samtliga storstadsområden och årets tredje kvartal visar på genomgående prisökningar i hela landet till skillnad från årets andra kvartal.

Vi på SBC jobbar dagligen med målsättningen att göra fastighetsägandet och styrelsearbetet enklare för våra kunder genom en kompetent och aktiv förvaltning. Som ett led i detta arbete har vi under året lanserat en mobilapp. Appen förenklar styrelsearbetet för våra kunder och säkerställer att man inte missar viktiga händelser och aktiviteter.

Vår fortsatta tillväxt i kombination med ökad lönsamhet och starkt kassaflöde skapar goda förutsättningar för det fortsatta arbetet med att utveckla våra erbjudanden till våra kunder. SBC är Sveriges ledande oberoende leverantör av förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar och jag ser med stor tilltro fram emot det fjärde kvartalet 2018.



Ola Gunnarsson

VD och koncernchef,

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Verksamheten, intäkter och resultat

Intäkterna för tredje kvartalet uppgår till 101 (101) mkr och ackumulerat till 318 (314) mkr. Den ackumulerade intäktsökningen förklaras av fler avtalskunder både inom den ekonomiska- och den tekniska förvaltningen och en ökning av antalet juridiska uppdrag. Inom den tekniska förvaltningen har intäkterna avseende tilläggsuppdrag minskat. I kvartalet är intäkterna i nivå med föregående år, intäkter relaterat till avtalskunder samt tilläggstjänster inom ekonomi ökar medan intäkterna från juridik och tilläggsuppdrag inom teknik minskar. Volymen redovisningsmedel var i genomsnitt 15 procent högre än perioden januari-september 2017. Intäkterna från redovisningsmedel var 1,2 (0,8) under de nio första månaderna 2018. Riksbanken har bibehållit den negativa räntan under 2018, vilket innebär att intäkterna från redovisningsmedel är fortsatt låga.

Rörelseresultatet för det tredje kvartalet uppgår till 17 (15) mkr och för januari- september till 45 (40) mkr. Resultatet från SBCs förvaltningstjänster har ökat med 2 mkr för kvartalet till följd av tillväxt inom ekonomi och 5 mkr ackumulerat till följd av tillväxt inom ekonomi och juridik, vilka har en högre genomsnittlig rörelsemarginal.

Resultatet efter skatt uppgick till 13 (12) mkr och resultatet per aktie till 0,32 (0,28) kr för kvartalet och till 35 (31) mkr respektive 0,84 (0,74) kr för årets nio första månader.

Intäkter och rörelseresultat jan-sept

Intäkter (mkr)	2018	2017	Förändring
Förvaltningstjänster	316,2	313,3	0,9 %
Redovisningsmedel	1,2	0,8	53,5%
Övriga intäkter	0,1	-	
SBC-koncernen	317,5	314,1	1,1 %

Rörelseresultat (mkr)	2018	2017	Förändring
Förvaltningstjänster	43,3	38,7	11,9%
Redovisningsmedel	1,2	0,8	53,5%
Övrigt	0,1	-	
SBC-koncernen	44,6	39,5	12,9%

Finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten för de nio första månaderna uppgick till 55 (44) mkr för 2018 och utgörs av kassaflödet från rörelsen om 42 (44) mkr och förändringen i rörelsekapitalet om 13 (0) mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -3 (-2) för perioden januari-september 2018 och avser till stor del investering i arbetsmaskiner.

Likvida medel uppgår till 75 (46) mkr per den 30 september och vid årets början till 65 mkr. Utdelning har reducerat likvida medel med 41 mkr (45). Förutom finansiell leasing har koncernen inga räntebärande skulder eller krediter.

Eget kapital den sista september 2018 uppgick till 111 (104) mkr. Koncernens soliditet den 30 september 2018 uppgick till 56 (57) procent.

Långsiktiga finansiella mål

Förvaltningsverksamhetens rörelsemarginal ska uppgå till minst 15 procent. Intäkterna ska öka med minst 5 procent årligen, därutöver kan förvärv tillkomma. Under kvartal tre är intäkterna i nivå med föregående år och rörelsemarginalen uppgår till 17 procent. Ackumulerat januari-september uppgår rörelsemarginalen till 14 % och intäkterna har ökat med 1 procent.

Riskfaktorer

SBCs väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Årsredovisningen för 2017 på sidan 32-33. Inga nya väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer utöver detta har tillkommit.

Moderbolaget

Intäkterna uppgick under årets första nio månader till 306 (241) mkr. Moderbolaget redovisar ett resultat före finansiella poster på 40 (24) mkr. Under 2018 har de helägda dotterbolagen SBC Förvaltning i Stockholm AB och SBC Förvaltning i Skåne AB fusionerats in i moderbolaget vilket innebär att finansiella tillgångar minskar medan immateriella anläggningstillgångar hänförligt till goodwill och kundavtal tillkommer. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 19,8 (-2) mkr varav 20,3 mkr avser fusionerade medel från dotterbolag och -0,5 mkr avser investeringar i kontorsinventarier.

Händelser efter rapportperiodens utgång

SBCs valberedning har påbörjat sitt arbete inför årsstämman 2019. Ordförande i valberedningen är Göran Olsson. Förslag till valberedningen kan skickas till valberedning@sbc.se. Årsstämman äger rum den 6 maj 2019.

Utsikter

De långsiktiga förutsättningarna för förvaltningsverksamheten är goda. SBCs bedömning är att det finns en fortsatt ökad efterfrågan på tjänster till bostadsrättsföreningar.

Lägre räntenivåer påverkar intäkter och resultat negativt, högre räntenivåer påverkar positivt. Ändrade driftskostnader för föreningar och ränteförändringar kan påverka utrymmet för föreningar att köpa förvaltningstjänster, främst tilläggsuppdrag.

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

Tjänstemarknaden för bostadsrättsföreningar är fragmenterad. Nästan hälften av marknaden uppskattas vara förvaltd av mindre aktörer eller av föreningarna själva. SBC bedömer att bolaget ligger väl i framkant när det gäller värde och kvalitet på tjänsteerbjudandet. SBCs ambition är att genom en ökad marknadsandel få utväxling av bolagets strukturella stordriftsfördelar.

SBC lämnar inga resultat- eller intäktsprognoser.

Rapportens undertecknande

Delårsrapporten för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB har avgivits efter bemyndigande av styrelsen.

Stockholm den 25 okt 2018

Ola Gunnarsson, VD och koncernchef

Denna rapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

Denna information är sådan information som SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden.

Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 okt 2018 kl. 08:30 CET.

För mer information kontakta

Ola Gunnarsson

VD och koncernchef
ola.gunnarsson@sbc.se
08-501 150 16

Emil Lundström

CFO
emil.lundstrom@sbc.se
08-501 150 14

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen (1995:1554)

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ)

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 25 oktober 2018

Grant Thornton Sweden AB

Jörgen Sandell
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning i sammandrag (tkr)

	Not	jul-sept 2018	jul-sept 2017	jan-sept 2018	jan-sept 2017	jan-dec 2017
Rörelsens intäkter						
Intäkter	1	100 508	101 164	317 463	314 057	431 458
Övriga intäkter		52	-	68	-	-
Summa intäkter		100 560	101 164	317 531	314 057	431 458
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader		-36 198	-38 746	-119 038	-125 361	-171 115
Personalkostnader		-46 154	-45 912	-149 898	-144 877	-197 171
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-775	-805	-2 317	-2 528	-3 230
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar		-555	-588	-1 695	-1 766	-2 262
Rörelseresultat		16 878	15 113	44 583	39 525	57 680
Resultat från finansiella investeringar						
Finansiella intäkter		101	65	213	163	240
Finansiella kostnader		-45	-294	-205	-400	-455
Resultat efter finansiella poster		16 934	14 884	44 591	39 288	57 465
Skatt på periodens resultat		-3 725	-3 275	-9 810	-8 650	-13 060
PERIODENS RESULTAT		13 208	11 609	34 781	30 638	44 405
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt						
		-	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		13 208	11 609	34 781	30 638	44 405
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		13 208	11 609	34 781	30 638	44 405
Summa totalresultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		13 208	11 609	34 781	30 638	44 405
Övrig information						
Resultat per aktie, före och efter utspädning (uttryckt i kronor)		0,32	0,28	0,84	0,74	1,08
Antal utestående aktier,						
- före och efter utspädning (000)		41 184	41 184	41 184	41 184	41 184

Koncernens balansräkning i sammandrag (tkr)

	Not	30 sept 2018	30 sept 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Immateriella anläggningstillgångar		76 454	78 646	78 151
Materiella anläggningstillgångar		11 782	11 837	11 509
Finansiella anläggningstillgångar		-	300	300
Uppskjutna skattefordringar		87	-	245
Summa anläggningstillgångar		88 323	90 783	90 205
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kortfristiga fordringar		35 032	44 488	45 259
Likvida medel		75 235	46 107	64 851
Summa omsättningstillgångar		110 267	90 595	110 110
SUMMA TILLGÅNGAR		198 590	181 378	200 315
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		111 454	104 089	117 857
<i>Långfristiga skulder</i>				
Andra långfristiga skulder		3 691	5 223	4 527
Avsättningar		5 397	3 733	5 954
Summa långfristiga skulder		9 088	8 956	10 481
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Övriga kortfristiga skulder		78 048	68 333	71 977
Summa kortfristiga skulder		78 048	68 333	71 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 590	181 378	200 315

Koncernens förändring i eget kapital (tkr)

	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Totalt eget kapital hänförligt moderföretagets till aktieägare
Ingående balans per 1 jan 2017		14 003	50 517	54 234	118 754
Utdelning				-45 302	-45 302
Summa totalresultat för perioden				44 405	44 405
Utgående balans per 31 dec 2017		14 003	50 517	53 337	117 857
Ingående balans per 1 jan 2018		14 003	50 517	53 337	117 857
Utdelning				-41 184	-41 184
Summa totalresultat för perioden				34 781	34 781
Utgående balans per 30 sept 2018		14 003	50 517	46 934	111 454

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag (tkr)

	Not	jan-sept 2018	jan-sept 2017	jan-dec 2017
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat		44 583	39 525	57 680
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 236	8 836	12 692
		51 819	48 361	70 372
Erhållen ränta		213	163	241
Erlagd ränta		-203	-402	-229
Betald skatt		-10 215	-4 189	-1 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		41 614	43 933	68 586
Förändringar i rörelsekapital		13 310	104	-3 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten		54 924	44 037	64 907
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 632	-2 109	-2 588
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		110	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 522	-2 109	-2 588
Finansieringsverksamheten				
Amortering skuld leasing		-834	-	-1 647
Utdelning		-41 184	-45 302	-45 302
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-42 018	-45 302	-46 949
Periodens kassaflöde		10 384	-3 374	15 370
Likvida medel vid periodens början		64 851	49 481	49 481
Likvida medel vid periodens slut		75 235	46 107	64 851

Moderbolaget (tkr)

RESULTATRÄKNING	Not	jan-sept 2018	jan-sept 2017	jan-dec 2017
Rörelsens intäkter				
Intäkter	1	305 966	241 319	343 899
Summa Intäkter		305 966	241 319	343 899
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader		-132 940	-93 793	-131 845
Personalkostnader		-127 714	-122 483	-166 409
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-5 746	-1 096	-1 437
Rörelseresultat		39 566	23 947	44 209
Resultat från finansiella investeringar				
Ränteintäkter och liknande resultatposter		163	126	184
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69	-141	-143
Resultat efter finansiella poster		39 660	23 932	44 250
Bokslutsdispositioner		-	-	-1 423
Resultat före skatt		39 660	23 932	42 827
Skatt på periodens resultat		-8 725	-5 265	-10 519
PERIODENS RESULTAT		30 935	18 667	32 308
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		30 935	18 667	32 308

Moderbolaget forts. (tkr)

		30 sept 2018	30 sept 2017	31 dec 2017
BALANSRÄKNING (TKR)	Not			
TILLGÅNGAR				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Immateriella anläggningstillgångar		56 222	-	-
Materiella anläggningstillgångar		4 396	4 842	4 877
Finansiella anläggningstillgångar		24 971	104 093	104 093
Uppskjuten skatt		87	-	245
Summa anläggningstillgångar		85 676	108 935	109 215
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Övriga kortfristiga fordringar		44 999	33 593	48 519
Kassa och bank		48 275	18 504	32 926
Summa omsättningstillgångar		93 274	52 097	81 445
SUMMA TILLGÅNGAR		178 950	161 032	190 660
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		14 003	14 003	14 003
Övrigt tillskjutet kapital		32 900	32 900	32 900
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		46 066	41 198	54 839
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		92 969	88 101	101 742
<i>Obeskattade reserver</i>		6 180	-	-
<i>Långfristiga skulder</i>				
Avsättningar		537	-	-
Summa långfristiga skulder		537	-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till koncernföretag		8 528	32 635	34 059
Övriga kortfristiga skulder		70 736	40 296	54 859
Summa kortfristiga skulder		79 264	72 931	88 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 950	161 032	190 660

				Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (TKR)	Not	Aktiekapital	Reservfond		
Belopp vid årets ingång 1 jan 2017		14 003	32 900	67 833	114 736
Utdelning				-45 302	-45 302
Summa totalresultat för perioden				32 308	32 308
Belopp vid årets utgång 31 dec 2017		14 003	32 900	54 839	101 742
Belopp vid årets ingång 1 jan 2018		14 003	32 900	54 839	101 742
Fusionsresultat				1 477	1 477
Utdelning				-41 184	-41 184
Summa totalresultat för perioden				30 935	30 935
Belopp vid periodens utgång 30 sept 2018		14 003	32 900	46 066	92 969

Moderbolagets kassaflödesanalys i sammandrag (tkr)

	Not	jan-sept 2018	jan-sept 2017	jan-dec 2017
Löpande verksamheten				
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		39 997	28 148	52 801
- Förändringar i rörelsekapital		-3 290	20 650	10 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten		36 707	48 798	63 595
Investeringsverksamheten				
Fusionerade medel från dotterbolag		20 355	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-529	-2 071	-2 446
Kassaflöde från investeringsverksamheten		19 826	-2 071	-2 446
Finansieringsverksamheten				
Utdelning		-41 184	-45 302	-45 302
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-41 184	-45 302	-45 302
Periodens kassaflöde		15 349	1 425	15 847
Likvida medel vid periodens början		32 926	17 079	17 079
Likvida medel vid periodens slut		48 275	18 504	32 926

Kvartalsöversikt (koncernen)

	KV3 2018	KV2 2018	KV1 2018	KV4 2017	KV3 2017	KV2 2017	KV1 2017	KV4 2016
Intäkter, mkr	101	112	105	117	101	107	106	113
Rörelseresultat, mkr	17	14	14	18	15	12	12	15
Rörelsemarginal, %	17	13	13	15	15	12	11	13
Resultat per aktie, kr	0,32	0,27	0,26	0,33	0,28	0,24	0,23	0,27
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	8	28	19	21	10	24	10	16
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,19	0,69	0,46	0,51	0,25	0,59	0,23	0,39
Eget kapital per aktie, kr	2,71	2,39	3,12	2,86	2,53	2,25	3,11	2,88
Avkastning på eget kapital, %	13	10	9	12	12	9	8	10
Räntabilitet på eget kapital före skatt, %	16	12	11	16	15	11	10	13
Soliditet, %	56	51	60	59	57	58	65	60
Antal medarbetare, vid periodens slut	325	321	320	313	318	326	328	319

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och IFRIC tolkningar som antagits av EU. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder överensstämmer med de som tillämpas i den senaste årsredovisningen och där redovisas på sidorna 46-51 med undantag för de nya standarderna IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder respektive IFRS 9 Finansiella instrument enligt nedan. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2018 och framåt

IFRS 15 ersatte per den 1 januari 2018 IAS 18 intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och flera intäktsrelaterade tolkningar. Den nya standarden inför en kontrollbaserad redovisningsmodell för intäkterna och ger ytterligare vägledning inom många områden som tidigare inte behandlats i detalj, bland annat hur man redovisar överenskommelser med flera prestationsåtaganden, rörlig prissättning, kundens returrätt, återköpsrätt mot leverantör och andra vanliga komplexiteter. Koncernen har under 2016 och 2017 gjort en genomlysning av intäkter och avtal. Intäktsredovisning sker när bolaget uppfyller prestationsåtagandet genom att överföra den utlovade tjänsten till kunden som därmed får kontroll över tjänsten. Intäkten redovisas till de belopp som bolaget förväntar sig ha rätt till i utbyte mot att överföra tjänsten till kunden. SBC redovisar intäkter från fastighetsförvaltningsuppdrag (ekonomi, teknik och juridik) där prestationsåtagandet uppfylls över tid och redovisas i den period när arbetet är utfört. Tilläggstjänster utöver förvaltningsavtalen redovisas i den period prestationen utförs. Övergången har inte gett några effekter på ingående balanserade vinstmedel. Implementeringen av IFRS 15 har inte påverkat tidpunkten eller beloppet för redovisningen av intäkter.

IFRS 9 - Finansiella instrument ersatte per den 1 januari 2018 IAS 39 - finansiella instrument. IFRS 9 innebär en förändring av när och hur nedskrivning av finansiella tillgångar redovisas, från att baseras på inträffade förlusthändelser till att baseras på förväntade kreditförluster. SBCs kreditförluster har historiskt varit små och vi bedömer inte att förändrade omvärldsfaktorer påverkar förväntade kreditförluster. Den förändrade nedskrivningsprincipen har därmed inte fått någon väsentlig effekt för SBC. IFRS 9 har inte inneburit någon skillnad för SBC avseende klassificering av finansiella tillgångar.

IFRS 16 Leasingavtal. Den nya leasingstandarden som träder ikraft 2019, med jämförelse år 2018, kommer att påverka SBC. Den nya standarden skiljer sig väsentligt mot nuvarande IAS 17 i och med att samtliga leasingavtal ska redovisas i balansräkningen som nyttjanderätt och leasingskuld, balansomslutningen kommer därav att öka och soliditeten att minska. En linjär operativ leasingkostnad ersätts med en "framtung" kostnadsprofil för varje individuellt leasingavtal. De tillgångar som tidigare redovisats som operationell leasing under IAS 17 men som kommer att redovisas som finansiell leasing under IFRS 16 är främst lokaler och kopiatorer/skrivare. SBC kommer att välja att undanta leasingavtal vilka slutar inom 12 månader efter avtalsstart samt leasingavtal av mindre värde, i enlighet med de undantag som finns i standarden. Analys av hur rapporterna beloppsmässigt kommer att påverkas har gjorts under 2018, ingen detaljerad effekt har dock ännu fastställts, men kommer att presenteras i bokslutskommunikén.

Transaktioner med närstående

Det har inte förekommit några väsentliga transaktioner med närstående under perioden. Vid inköp och försäljning till närstående tillämpas marknadsmässiga villkor.

Säsongsvariationer

Verksamhetens intäkter och rörelseresultat är föga påverkad av säsongsvariationer eftersom en stor del av fakturerade intäkter baseras på årsvisa kontrakt. Viss semestereffekt kan förekomma i första och tredje kvartalet.

Noter

Not 1 Intäkter – Redovisningsmedel

För de kunder som har avtal med SBC AB om ekonomisk förvaltning och för att SBC AB på ett säkert och effektivt sätt ska kunna hantera kundernas ekonomiska förvaltning och därmed sammanhängande in- och utbetalningar finns ett centralkontosystem i svensk bank. Varje kund har ett eget underkonto och den samlade balansen av samtliga kunders konton, redovisningsmedel, ger SBC och kunderna möjlighet att erhålla en högre avkastning än vad som är möjligt med lägre inlåningsvolym. En utförlig beskrivning av denna hantering finns i Årsredovisningen för 2017 på sidan 23.

Volymavkastningen från redovisningsmedel redovisas netto under rörelsens intäkter. Placering sker på konto i bank.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) är ett av landets ledande företag inom bostadsrätt. SBC tillhandahåller kostnadseffektiva tjänster inom ekonomi, teknik och juridik för bostadsrättsföreningar. SBC har kontor på fem orter runt om i landet med ca 320 anställda. 2017 var koncernens intäkter 431 mkr. Bolaget är noterat på NGM Equity.

Affärsidé

Bolagets affärsidé är "Vi skapar och förvaltar värden för bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare".

Affärsmodell

SBCs affärsmodell baseras på att kunden har ett dedikerat konsultteam bestående av flera medarbetare specialiserade inom tre tjänsteområden; ekonomi, teknik och juridik. Kompetensen hos medarbetarna är kärnan i verksamheten och kompletteras med marknadens mest utvecklade webblösning, kundportalen Vår Brf. Kundtjänst med sina generösa öppettider, Vår Brf som alltid har öppet och SBCs lokala kontor på fem orter i landet – från Sundsvall i norr till Malmö i söder – ger kunden hög tillgänglighet till SBCs tjänster. Genom Vår Brf kan SBC erbjuda merparten av tjänsterna oavsett geografiskt ort.

Strategier

- > SBCs kunder ska uppleva att de tjänster SBC erbjuder är värdeskapande.
- > SBC ska erbjuda bostadsrättsföreningar tjänster som svarar upp mot alla behov, allt ifrån enstaka enklare konsultuppdrag till mer komplexa helhetsuppdrag som omfattar ekonomisk och teknisk förvaltning, projektledning samt juridisk expertis.
- > SBC ska sträva efter att öka konkurrenskraften och stärka marknadspositionen genom att erbjuda kvalificerad sakkunskap inom alla tjänsteområden och säkerställa att dessa samverkar för att skapa värde för kunderna.
- > SBC ska sträva efter att överträffa kundernas förväntningar vad gäller tillgänglighet, tydlighet, proaktivitet samt erbjudande och leverans genom professionell service.
- > SBC ska vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna känner en stolthet att arbeta.

Marknad

Marknaden för förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar omfattar en mängd olika tjänster som påverkas av bland annat den allmänna konjunkturen, ränteläge, lagar och regelverk, den politiska agendan samt demografiska förändringar. Enligt SBCs beräkningar omsätter den mer än 4 miljarder årligen och utgörs av de cirka 27 000 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. De senaste fem åren har antalet aktiva bostadsrättsföreningar ökat med cirka 5 000 föreningar och under 2017 var ökningen cirka 4 procent. En mer utförlig presentation av marknaden på sidorna 8-9 i bolagets årsredovisning för 2017.

Värdedrivande faktorer

Faktorer som påverkar SBCs utveckling är:

- > En aktiv och hållbar förvaltning.
- > Kontinuerlig utveckling av konkurrenskraftiga kunderbidanden.
- > Effektivisering genom metodisk processutveckling med tydliga samordningseffekter.

Kalendarium 2018/2019

22 februari 2019 Bokslutskommuniké 2018

Mars 2019 Årsredovisning 2018

6 maj 2019 Delårsrapport Kvartal 1 2019

6 maj 2019 Årsstämma 2019

Adressuppgifter

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ)
Box 1353, 111 83 Stockholm
Besöksadress: Västgötagatan 5

Telefon: 08-501 150 00, Fax: 08-501 150 50
E-post: [sbcs@sbcs.se](mailto:sbc@sbcs.se) | Hemsida: www.sbc.se

Org.nr: 556576-7299 Säte: Stockholm

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.

Eget kapital per aktie

Eget kapital dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier.

Intäkter från förvaltningstjänster

Koncernens intäkter exklusive intäkter från redovisningsmedel.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier.

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier.

Resultat per aktie efter full utspädning

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

Räntabilitet på eget kapital före skatt

Resultat efter finansiella poster dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Räntabilitet på eget kapital före skatt rullande 12 månader

De senaste tolv månadernas resultat efter finansiella poster dividerat med genomsnittligt eget kapital under samma period.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat före skatt i procent av omsättningen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Ordlista

Bostadsrätt

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

Bostadsrättsförening

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

Ekonomisk förvaltning

Tjänster med fokus på bostadsrättsföreningens ekonomi.

Förvaltningsverksamhet

Synonym till förvaltningstjänster.

Förvaltningstjänster

Samlingsbegrepp för de tjänster SBC levererar inom ekonomisk och teknisk förvaltning, projektledning samt juridik.

Juridiska tjänster

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

Redovisningsmedel

Bostadsrättsföreningens likviditet som enligt förvaltningsavtal kan förvaltas av SBC.

Teknisk förvaltning

Tjänster med fokus på fastighetens fysiska tillstånd.