
Prospekt för notering av aktier i
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ)
org.nr 556576-7299
på Nordic Growth Market
Oktober 2007

Innehållsförteckning

Sammanfattning	sid 3
Riskfaktorer	7
Inledning	10
Aktier, aktiekapital, koncernstruktur och ägarförhållanden	12
VD har ordet	14
Verksamheten	16
Marknad	18
Affärsidé, vision, mål och strategi	20
SBCs medarbetare	21
Framtidsplaner	21
Utvald finansiell information	22
Översikt över rörelse och finansiell situation	23
Finansiella resurser	24
Skatter	25
Bolagsstyrning och styrelse samt ledande befattningshavare	27
Bolagsordning för SBC	30
Styrelseledamöters och ledande befattningshavares uppdrag m m	32
Kontor	36

Sammanfattning

Inledning

Detta prospekt har upprättats av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ), nedan kallat SBC eller Bolaget, med anledning av att SBC avser att upptas till börshandel på Nordic Growth Markets lista NGM Equity. Prospektet har godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännande och registrering hos Finansinspektionen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen för att sakuppgifterna i detta prospekt är riktiga eller fullständiga. Detta prospekt hålls tillgängligt elektroniskt via Finansinspektionens (www.fi.se) och SBCs (www.sbc.se) hemsidor. Papperskopior av prospektet kan på begäran erhållas kostnadsfritt från SBC.

Om sammanfattningen

Sammanfattningen skall ses som en introduktion till prospektet. Varje beslut om att investera i Bolagets aktier skall grunda sig på en bedömning av prospektet i dess helhet.

Handlingar införlivade i prospektet genom hänvisning

SBCs årsredovisningar för 2006, 2005 och 2004, som granskats av Bolagets revisor och innehåller revisionsberättelser, samt delårsrapport 1 januari – 30 juni 2007 är i sin helhet införlivade i detta prospekt genom hänvisning till dokumenten, i enlighet med 2 kap 20 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Informationen i dokumenten är alltså en del av detta prospekt och skall läsas tillsammans med övrig information ur prospektet. Handlingarna har givits in till Finansinspektionen samt finns tillgängliga hos SBC och på hemsidan www.sbc.se.

Ansvariga personer

Styrelsen för SBC, bestående av styrelseordföranden Lennart Hedquist, styrelseledamöterna Göran Andersson, Håkan Blomdahl, Bo Hård af Segerstad, Curt Källströmer, Susanna Marcus, Tomas Matsson och Anna Ter-Borch (SIF) är ansvariga för prospek-

tets innehåll. För vidare information om styrelsen, se avsnittet Bolagsstyrning och styrelse samt ledande befattningshavare och Styrelseledamöters och ledande befattningshavares uppdrag, sid 27 ff och 32 ff. Styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder i syfte att säkerställa att uppgifterna i prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att inget har utelämnats som skulle kunna påverka dess innebörd.

Bakgrunden till noteringen på NGM

Fullmäktige i SBC ek för beslutade att dess medlemmar skulle erbjudas teckningsrätter i föreningens helägda dotterbolag SBC. I enlighet med detta beslut inbjöds medlemmarna i SBC ek för att, i maj 2005, teckna aktier i SBC. Beslutet innebar också att aktien skulle noteras nästkommande år.

Noteringen skedde på Aktietorget i slutet av februari 2006. Aktietorget hade då Finansinspektionens tillstånd att driva verksamhet som auktoriserad marknadsplats. Aktietorget har emellertid under våren 2007 avstått från sin auktoriserade status och är därmed inte längre en reglerad marknad.

Styrelsen i SBC har mot bakgrund av detta bedömt att det nu är lämpligt för SBCs framtida utveckling, och de krav som institutionella ägare ställer på val av marknadsplats, att på Nordic Growth Market, NGM-börsen, ansöka om notering. NGM-börsen är en auktoriserad börs och uppfyller därmed de europeiska kraven för att vara en reglerad marknad. Genom börsnoteringen på NGM Equity vill SBC vidga möjligheterna för befintliga institutionella investerare att utveckla sitt innehav i SBC samt öka förutsättningarna för ett breddat ägande. Noteringen avser att tydliggöra att Bolaget fortsatt kommer att följa de regelverk och rutiner som gäller för ett börsnoterat företag. Noteringen på NGM-börsen väntas vara klar i oktober 2007.

SBC i sammandrag

Bolaget bildades 1999 och har bedrivit verksamhet sedan 2000. Då bolagiserades den affärsdrivande verksamheten i SBC ek för som bildades redan 1921 med syfte att bland annat erbjuda tjänster till bostadsrättsföreningar. Våren 2005 gjorde Bolaget en riktad nyemission på totalt 62,5 mkr. SBC ek för avstod då sin förmånsrätt till sina medlemmar som erbjöds att teckna aktier. Cirka 2 500 medlemmar valde att teckna totalt 86,2 % av de nyemitterade aktierna. Då emissionen var garanterad av SBC ek för tecknade föreningen resterande aktier.

Styrelsen i Bolaget består av styrelseordföranden Lennart Hedquist, ledamöterna Göran Andersson, Håkan Blomdahl, Bo Hård af Segerstad, Curt Källströmer, Susanna Marcus, Tomas Matsson och Anna Ter-Borch (SIF). För en närmare presentation hänvisas till avsnitten Bolagsstyrning och styrelse samt ledande befattningshavare och Styrelseledamöters och ledande befattningshavares uppdrag, sid 27 ff och 32 ff.

Ledningen består av VD och koncernchef Helena Skåntorp, Hjärdís Berg, Chris Hammar, Sara Isaksson, Ingvar Johansson, Marica Johansson, Susanne Sigrá Callemo och Leif Ågren. För en närmare presentation hänvisas till avsnitten Bolagsstyrning och styrelse samt ledande befattningshavare och Styrelseledamöters och ledande befattningshavares uppdrag, sid 27 ff och 32 ff.

Revisor sedan årsstämman 2004 är auktoriserade revisionsbolaget Deloitte AB med Jan Palmqvist, auktoriserad revisor, som huvudansvarig revisor sedan årsstämman den 23 april 2007.

Bolagsordningen ändrades senast i april 2007 och den framgår i sin helhet under avsnittet Bolagsordning för SBC, sid 30 f. Enligt bolagsordningens verksamhetsbeskrivning är Bolagets verksamhet att tillhandahålla tekniska, juridiska, finansiella och ekonomiska tjänster vid igångsättande av byggnadsverksamhet och vid förvaltning av fastigheter

samt vid bildande av bostadsrättsföreningar och därmed jämförbar verksamhet, att förvärva, förvalta och avyttra fast egendom samt att bedriva annan härmed förenlig verksamhet.

Ekonomisk och teknisk förvaltning av fastigheter är en del av moderbolagets kärnverksamhet. Därutöver tillhandahålls juridiska tjänster och ombyggnadstjänster. Under senare år har SBC blivit en stor aktör då det gäller ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. I det helägda dotterbolaget SBC Mark AB utvecklas projekt bland annat till de boparare som SBC ek för har som medlemmar. SBC planerar att bygga drygt 2 000 lägenheter fram till och med 2011.

Bolaget arbetar med rullande affärsplaner och planerar för en expansion. Så länge marknaden är gynnsam räknar SBC med en ökad försäljning av bostadsrätter. SBC räknar dock med att den starka prisutveckling som ägt rum för bostadsrätter kommer att avta.

Bolaget har kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Västerås och Sundsvall. Bolaget har cirka 240 personer anställda.

Den 31 augusti 2007 ägdes Bolaget till 39,1 procent av SBC ek för och den näst största ägaren var SBC Stiftelseförvaltning AB med en andel av 12,0 procent. Aktie Ansvar Graal ägde 6,1 procent av Bolagets aktier och Catella Case 6,0 procent. Övriga aktier ägs till stor del av boparare och bostadsrättsföreningar som är medlemmar i SBC ek för. Totalt hade Bolaget per detta datum 2 094 ägare.

Kortnamn på NGM-börsen

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB benämns med kortnamnet SBC på NGM-börsen.

Finansiell information

	2007-01-01-- 2007-06-30	2006-01-01-- 2006-06-30	Historisk information		
			2006	2005	2004
RESULTATRÄKNING					
Intäkter (tkr)	173 460	214 678	391 500	294 504	267 235
Rörelseresultat (tkr)	25 431	54 456	75 575	51 923	28 407
Resultat efter finansiella poster (tkr)	28 560	57 276	79 476	56 819	32 459
BALANSRÄKNING					
Eget kapital (tkr)	292 386	277 389	291 022	237 864	135 314
Långfristiga skulder (tkr)	117 324	13 196	16 865	15 122	10 749
(därav uppskjuten skatteskuld tkr)	15 670	13 196	14 377	12 733	10 749
Kortfristiga skulder (tkr)	109 787	64 123	107 285	136 842	87 493
Summa skulder & eget kapital (tkr)	519 497	354 708	415 172	389 828	233 556
Anläggningstillgångar (tkr)	26 705	7 094	24 590	10 020	8 802
Omsättningstillgångar (tkr)	492 792	347 614	390 582	379 808	224 754
Summa tillgångar (tkr)	519 497	354 708	415 172	389 828	233 556
NYCKELTAL					
Rörelsemarginal (%)	14,7	25,4	19,3	17,6	10,6
Vinstmarginal (%)	16,5	26,7	20,3	19,3	12,1
Avkastning på eget kapital (%)	17,0	41,9	26,0	21,5	18,4
Avkastning på totalt kapital (%)	9,2	31,0	20,5	18,9	13,0
Soliditet (%)	56,3	78,2	70,1	61,0	57,9
Andel riskbärande kapital (%)	59,3	81,9	73,6	64,3	62,5
Räntetäckningsgrad (ggr)	112,6	110,1	27,1	28,5	10,7
Skuldsättningsgrad (%)	45,5	0	9,4	29,0	43,4
Vinst per aktie	4,76	10,37	13,22	10,14	8,65

Risikfaktorer

Läsare av prospektet bör inte fatta beslut att investera i SBC utan att ha läst och tillgodogjort sig hela prospektet och noggrant ha studerat och förstått riskerna som är förenade med en investering i Bolaget. Några av riskerna som bör beaktas beskrivs översiktligt här. Se även vidare avsnittet riskfaktorer som finns intaget i prospektet.

Produktion av bostäder är alltid förknippad med risker. SBCs dotterbolag SBC Mark AB förvärvar exploateringsmark och fungerar därefter som byggherreombud för de bostadsrättsföreningar som producerar bostäder. I vissa fastighetsförvärtar Bolaget planrisken. Bolaget lämnar en produktionsgaranti, vilken i sin tur återförsäkras. Detta innebär att projektet kommer att fullföljas även om entreprenör eller byggherreombud fallerar, vilket är ett villkor för bostadsproduktion. För detta försäkrar sig Bolaget. För Bolagets konsultverksamhet finns också försäkringsskydd. SBC går i borgen för bostadsrättsförenings krediter för köp av mark och byggnadskreditiv. Vidare står Bolaget risken för icke sålda lägenheter gentemot bostadsrättsföreningar. Bolaget hade inte några osålda lägenheter i färdigställda projekt den 31 augusti 2007. SBC Mark AB äger en tredjedel i Byggrätt BRAB AB som i sin tur äger 24,96 procent i det spanska bolaget Viamare Promoinvest SL. För närvarande driver Viamare Promoinvest SL nyproduktion av 16 hus med äganderätt i Altea Hills, Spanien. Att göra affärer utomlands är förknippat med risker. Bostadsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan, varför krav kan riktas mot SBC för marksanering eller efterbehandling. Vidare innebär Bolagets finansiering att SBC utsätts för finansiella risker som ränterisk, kreditrisk och finansieringsrisk. Bolaget är också utsatt för exponering för det fall skatter, bidrag och avgiftssystem förändras. Det finns sedvanlig risk att nyckelpersoner och medarbetare kan komma att avsluta sitt engagemang för Bolaget.

En investerare måste även beakta övriga uppgifter i prospektet, allmän omvärldsanalys samt generell information om bostadsrättsmarknaden och att allt ägande av aktier är förenat med risktagande. En investering i SBC innebär en möjlighet till positiv utveckling av investerat kapital men är även förenad med risk och risktagande.

Kostnader och ansvar i anslutning till väckande av talan med anledning av prospekt

En investerare som väcker talan mot Bolaget med anledning av uppgifterna i ett prospekt kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet. En person får göras ansvarig för uppgifter som ingår eller saknas i sammanfattningen eller en översättning av den bara om sammanfattningen eller översättningen är vilseledande eller felaktig i förhållande till de andra delarna av prospektet.

Revision av prospekt

Aktuellt prospekt är ej granskat av Bolagets revisor.

Riskfaktorer

All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande. Nedan anges några faktorer som kan få betydelse för SBCs verksamhet, finansiella ställning och resultat. Samtliga riskfaktorer kan dock inte beskrivas här. Läsare av prospektet bör inte fatta beslut att investera i SBC utan att ha läst och tillgodogjort sig hela prospektet och noggrant ha studerat och förstått riskerna som är förenade med en investering i Bolaget. En samlad riskvärdering måste också omfatta en allmän omvärldsanalys samt generell information om bostadsmarknaden och de företag som verkar på denna.

Bostadsproduktionen

Att producera bostäder är alltid förknippat med risker. SBCs dotterbolag SBC Mark AB förvärvar exploateringsmark och fungerar därefter som byggherreombud för de bostadsrättsföreningar som producerar bostäder åt bland annat bosparare i SBC ek för. I vissa fastighetsförvärv tar Bolaget planrisken. Bolaget lämnar en produktionsgaranti, vilken i sin tur återförsäkras. Detta innebär att projektet kommer att fullföljas även om entreprenör fallerar, vilket är ett villkor för bostadsproduktion. För detta försäkrar sig Bolaget.

SBC går i borgen för bostadsrättsförenings krediter för köp av mark och byggnadskreditiv. Vidare står Bolaget risken för icke sålda lägenheter gentemot bostadsrättsföreningar. Bolaget hade inte några osålda lägenheter i färdigställda projekt per den 31 augusti 2007. Inget projekt påbörjas normalt förrän hälften av insatserna i en bostadsrättsförening är tecknade med bindande avtal. Cirka sex månader efter slutbesiktning köper Bolaget eventuellt osålda lägenheter.

SBC Mark AB äger en tredjedel i Byggrätt BRAB AB som i sin tur äger 24,96 procent i det spanska bolaget Viamare Promoinvest SL. För närvarande driver Viamare Promoinvest SL nyproduktion av 16 hus med äganderätt i Altea Hills, Spanien. Att göra affärer utomlands är förknippat med risker.

Nyckelpersoner

Bolagets framtida utveckling beror i betydande grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, engagemang och erfarenhet. Bolaget har träffat anställningsavtal med nyckelpersoner på villkor som SBC bedömer vara marknadsmässiga. Bolaget ser hela sin personal som en stor tillgång och arbetar därför kontinuerligt med att vidmakthålla en god personalpolitik. Det finns dock inte någon garanti för att SBC kommer att kunna behålla befattningshavare och inte heller för att alltid kunna rekrytera ny kvalificerad personal.

Miljörisker

Bostadsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljölagstiftningen har den som bedrivit en verksamhet och bidragit till föroreningar även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandlingen av en förorenad fastighet, är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Krav kan under vissa förutsättningar riktas mot SBC för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om föroreningar i mark, vattenområden eller grundvattnen för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka SBCs resultat negativt. För närvarande finns emellertid inte någon kännedom om väsentliga miljökrav som kan riktas mot SBC.

Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras med såväl egna som externa medel. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald risknivå samt mängden eget kapital för att tillgodose långivares krav för att erhålla lån. Extern finansiering innebär att SBC utsätts för finansiella risker som ränterisk, kreditrisk och finansieringsrisk.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens räntenetto negativt. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet beror på val av de finansiella tillgångarna

och de finansiella skulderna samt dess räntebindningstid. De genomsnittliga placeringarna i finansiella tillgångar ligger inom tre månaders löptid. De finansiella skulderna avser lån vid förvärv av fastighet samt byggnadskreditiv i pågående projekt. Detta är väl inom ramen för koncernens finanspolicy. SBC använder sig inte av räntederivat för att förändra räntebindningstiden.

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, samt finansiella placeringar. Per den 31 augusti 2007 fanns inga väsentliga koncentrationer av kreditrisk avseende kundfordringar. Den maximala kreditrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. SBCs policy för att minska kreditrisken är att placering av likviditetsöverskott endast kan göras inom givna ramar, godkända av Bolagets styrelse. Beträffande SBCs kundfordringar går Bolaget igenom kundernas ekonomiska status innan ny kund godkänns. Inom ramen för SBCs verksamhet tecknas ettåriga kontrakt med våra förvaltningskunder och kontrakt för varje enskild tjänst därutöver. Verksamheten är inte beroende av något enskilt större engagemang. Uppsägningstid för förvaltningsavtal är sex månader.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att erhålla finansiering. Enligt gällande finanspolicy ska refinansieringsrisken hanteras genom att teckna långfristiga bindande kreditlöften. Därtill har ett avtal om kreditlöfte om 400 mkr erhållits, varav 100 mkr hade utnyttjats per 31 augusti 2007. Kreditlöftet löper fram till och med juni 2008. Förlängningen görs med en tidsperiod på tre år.

Operationell risk

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter. Risk finns att brister i rutiner och oegentligheter kan orsaka förluster. God intern kontroll, kompetensutveckling, ändamålsenliga administrativa rutiner och tillgång till värderings- och riskmodeller är en god grund för minskade operationella risker. SBC arbetar löpande med att övervaka Bolagets administrativa säkerhet och kontroll.

För Bolagets konsultverksamhet finns försäkringskydd.

De redovisningsmedel som SBC förvaltar åt bostadsrättsföreningarna placeras i enlighet med en särskild policy och är åtskilda från Bolagets medel i enlighet med lagen om redovisningsmedel.

SBCs aktie

Värdepappershandel är förenad med risk och risktagande. Eftersom värdet på en aktieinvestering både kan stiga och sjunka är det inte säkert att en investerare kan komma att få tillbaka satsat kapital. Investeringar i SBCs aktie bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld samt generell information om bostadsmarknaden och dess utveckling. En investering i aktier bör ej ses som ett snabbt sätt att generera avkastning utan snarare som en investering som man gör på lång sikt med kapital som man kan undvara.

Påverkan från huvudaktieägare

Den 31 augusti 2007 ägde SBC ek för 39,1 procent av Bolagets aktier. SBC Stiftelseförvaltning AB, vars styrelse utses av SBC ek för, ägde vid samma datum aktier motsvarande 12,0 procent av Bolagets aktier och röster. Följaktligen kan nämnda ägare komma att påverka SBC avseende sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma. Nämnda aktieägare kan också ha makten att förhindra att SBC förvärvas genom offentligt uppköps-erbjudande.

Skatter, avgifter och bidrag

Förändringar av bolags- och fastighetsskatt samt övriga statliga pålagor liksom bidragssystemet kan påverka förutsättningarna för SBCs och kundernas verksamhet. Det finns inga garantier för att pålagor och bidrag kommer att vara oförändrade i framtiden. Vissa skillnader finns bland annat i de politiska partiernas syn på fastighetsskatten för flerbostadshus där bostadsrätter ingår. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar SBCs verksamhet.

Tekniska risker

Tekniska risker såsom en större krasch i IT-servrar eller en kraftig virusattack skulle påverka verksamheten negativt. Därför har Bolaget en kontinuerlig kontroll och uppdatering av säkerhetssystem. Risk för intrång är särskilt uppmärksammat. För att minimera riskerna görs så kallade "säkerhetskopior" varje natt. Dessa förvaras inte i SBCs lokaler.

Twister

I SBCs löpande verksamhet finns risk för att tvister uppstår. För att skydda sig har Bolaget tecknat en försäkring som täcker den övervägande delen av de tvister som uppstår. För närvarande finns inga tvister överskridande 1 mkr. Samtliga pågående tvister omfattas av den försäkring som tecknats. Vid tidpunkten för detta prospekts utformning är Bolaget inte inblandat i några rättstvister eller informerat om krav som skulle kunna leda till rättstvist, vars utfall väsentligen kan påverka Bolagets ekonomiska ställning sådan den redovisas i detta prospekt. Koncernen har inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som koncernen är medveten om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Inledning

Uppgifter om SBC m m

Med SBC respektive Bolaget avses i detta prospekt SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ).

Säte Stockholm

Postadress Box 1353, 111 83 Stockholm

Besöksadress Luntmakargatan 18

Org nr 556576-7299

Telefon 08-501 150 00

Fax 08-501 150 50

Hemsida www.sbc.se

Kortnamn och ISIN-kod

Kortnamn på NGM: SBC

ISIN-kod: SE0001449075

Associationsform

Bolaget är ett publikt aktiebolag och regleras därmed av aktiebolagslagen. Bolaget registrerades i Patent- och Registreringsverkets (PRVs) bolagsregister 1999-09-30. Bolaget har bedrivit verksamhet sedan år 2000. Nu gällande bolagsordning antogs på stämma 2007-04-23. Bolagets verksamhet anges i bolagsordningens 3 §. Bolagets lägsta och högsta gräns för aktiekapitalet anges i bolagsordningens § 4 och är lägst 25 000 000 kr och högst 100 000 000 kr. Samtliga aktier har lika andelar av röster och kapital.

Ekonomisk information

Delårsrapport upprättas för varje kvartal och kommuniceras till marknaden. Bokslutskommuniké avges i februari. Fram till dess att Bolaget noterades tillämpades Årsredovisningslagen och Allmänna råd och rekommendationer från Bokföringsnämnden och FAR. Härefter har en övergång skett till IFRS enligt principerna för sådan övergång. I not 3 till årsredovisning för 2006 finns en sammanställning med förklaring till hur övergången till IFRS har påverkat koncernens finansiella resultat och ställning samt redovisade kassaflöden.

Finansinspektionens godkännande

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen enligt 2 kap 25 och 26 § § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Detta innebär dock inte någon garanti från Finansinspektionens sida för att sakuppgifterna i prospektet är riktiga eller fullständiga.

Prospektstyrande regelverk

Detta prospekt faller under reglerna för prospekt som gäller från och med den 1 januari 2006 i Sverige (Europaparlamentets och Rådets direktiv 2003/71/EG), Kommissions förordning (EG 809/2004) samt svensk lag om handel med finansiella instrument (1991:980).

Twist angående prospekt

Twist rörande detta prospekt skall avgöras enligt svensk lag och svensk domstol exklusivt.

Observandum

Prospektet riktar sig inte till personer vars deltagande kräver ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får inte distribueras till annat land där distribution eller inbjudan kräver angivna åtgärder eller strider mot lag i sådant land, däribland USA och Canada eller till personer med hemvist där.

Prospektet innehåller inte någon prognos. I den utsträckning uttalanden om framtidsutsikter görs i prospektet är dessa lämnade av styrelsen i SBC och är baserade på styrelsens kännedom om nuvarande förhållanden avseende Bolaget, marknadsförhållanden, och i övrigt rådande omvärldsfaktorer.

Aktuellt prospekt har ej granskats av Bolagets revisor.

Handlingar införlivade i prospektet genom hänvisning

SBCs årsredovisningar för 2006, 2005 och 2004 som granskats av Bolagets revisor och innehåller revisionsberättelser samt delårsrapport 1 januari – 30 juni 2007 är i sin helhet införlivade i detta prospekt genom hänvisning till dokumenten, i enlighet med 2 kap 20 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Informationen i dokumenten är alltså en del av detta prospekt och skall läsas tillsammans med övrig information ur prospektet. Handlingarna har givits in till Finansinspektionen samt finns tillgängliga hos SBC och på hemsidan www.sbc.se.

Bakgrunden till noteringen på NGM

Fullmäktige i SBC ek för beslutade att dess medlemmar skulle erbjudas teckningsrätter i föreningens helägda dotterbolag SBC. I enlighet med detta beslut inbjöds medlemmarna i SBC ek för att, i maj 2005, teckna aktier i SBC. Beslutet innebar också att aktien skulle noteras nästkommande år.

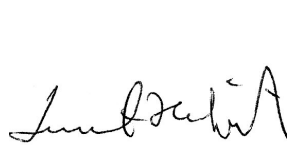
Noteringen skedde på Aktietorget i slutet av februari 2006. Aktietorget hade då Finansinspektionens tillstånd att driva verksamhet som auktoriserad marknadsplats. Aktietorget har emellertid under våren 2007 avstått från sin auktoriserade status och är därmed inte längre en reglerad marknad.

Styrelsen i SBC har mot bakgrund av detta bedömt att det nu är lämpligt för SBCs framtida utveckling och de krav som institutionella ägare ställer på val av marknadsplats att på Nordic Growth Market, NGM-börsen, ansöka om notering. NGM-börsen är en auktoriserad börs och uppfyller därmed de europeiska kraven för att vara en reglerad marknad. Genom börsnoteringen på NGM Equity vill SBC vidga möjligheterna för befintliga institutionella investerare att utveckla sitt innehav i SBC samt öka förutsättningarna för ett breddat ägande. Noteringen avser att tydliggöra att Bolaget fortsatt kommer att följa de regelverk och rutiner som gäller för ett börsnoterat företag. Noteringen på NGM-börsen väntas vara klar i oktober 2007.

Styrelsens försäkran

Styrelsen i SBC, som är ansvarig för prospektet, försäkrar att de har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i dokumentet, såvitt de vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat, som skulle kunna påverka dess innebörd.

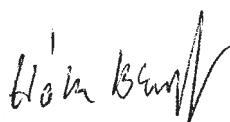
Stockholm 2007-10-05



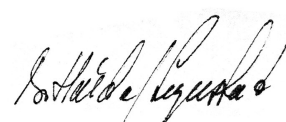
Lennart Hedquist



Göran Andersson



Håkan Blomdahl



Bo Hård af Segerstad



Curt Källströmer



Susanna Marcus



Tomas Matsson



Anna Ter-Borch

Aktier, aktiekapital, koncernstruktur och ägarförhållanden

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelser	Ökning antal aktier	Ökning av aktiekapital (kr)	Totalt aktiekapital (kr)
1999	Bildande	250 000	25 000 000	25 000 000
2005	Split	2 250 000	0	25 000 000
2005	Fondemission	200 000	2 000 000	27 000 000
2005	Nyemission	2 500 000	25 000 000	52 000 000

SBC har ett aktiekapital uppgående till 52 mkr. Varje aktie har ett kvotvärde om 10 kr. Bolagets aktier har upprättats enligt svensk rätt och är denominerade i svenska kronor. Varje aktie äger lika rätt till andel av Bolagets tillgångar och vinst och aktierna har lika rösträtt. En aktie ger en röst. Sedan Bolaget bildades har det inte skett några förändringar beträffande rösträtten.

Bolagets aktiebok förs av Värdepapperscentralen AB (VPC), Box 7822, 103 97 Stockholm. Aktierna är registrerade på person. Alla aktier i beslutade nyemissioner är betalade. Det finns inte något beslut om ökning av aktiekapitalet. Det finns inte heller några optioner eller åtaganden om att ställa ut optioner avseende bolag som ingår i koncernen.

Moderbolaget och dess dotterbolag äger inga egna aktier i Bolaget. Vad gäller rättigheter och begränsningar som sammanhänger med aktierna har Bolaget inte några bestämmelser som gäller utöver de som finns i lagen. Det finns inte några inskränkningar i rätten att fritt överlåta värdepapper och det finns inte några konvertibla eller utbytbara värdepapper eller värdepapper förenade med rätt till teckning av annat värdepapper.

Utdelningspolitik

Styrelsen har antagit en utdelningspolicy som innebär en ambition att aktieutdelningen ska uppgå till minst 30 procent av koncernens vinst efter skatt. Bolagsstämman beslutar om avstämningsdag för utdelning.

Koncernstruktur 2007-08-31

DOTTERFÖRETAG	Antal andelar	Kapitalandel %
SBC Mark AB	600 000	100 %
Liljeholmsberget AB	1 000	100 %
Mesanen AB	7 100	100 %
DOTTERDOTTERFÖRETAG		
SBC Bostad AB	1 000	100 %
SBC Bostad Tre AB	1 000	100 %
SBC Bostad Fyra AB	1 000	100 %
SBC Bostad Fem AB	1 000	100 %
SBC Bostad Sex AB	1 000	100 %
Mölnlycke Bostads AB	1 000	100 %
SBC Bostad Sju AB	1 000	100 %
SBC Bostad Åtta AB	1 000	100 %
Silverslottet AB	1 000	100 %
DOTTERDOTTERDOTTERFÖRETAG		
SBC Bostad 1 AB	1 000	100 %
SBC Bostad 2 AB	1 000	100 %
Drive In AB	1 000	100 %
Jarlaplatsen i Göteborg AB	1 000	100 %
Fiskebäcks Bostads AB	1 000	100 %

Därutöver äger SBC Mark AB en tredjedel i Byggrätt BRAB AB. Alla bolag i koncernen har bildats, och har sin verksamhet, i Sverige.

Ägandet av SBC

SBCs 10 största ägare 2007-08-31.

AKTIEINNEHAV OCH ANDEL AV TOTALA ANTALET AKTIER

Ägare	Antal aktier	Innehav (%)	Röster	Röster(%)
SBC ek för	2 033 900	39,11 %	2 033 900	39,11 %
SBC Stiftelseförvaltning AB	624 000	12,00 %	624 000	12,00 %
Aktie Ansvar Graal	319 400	6,14 %	319 400	6,14 %
Catella Case	310 250	5,97 %	310 250	5,97 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	167 200	3,22 %	167 200	3,22 %
Odin Sverige 1, Nordea Bank Norge ASA	115 040	2,21 %	115 040	2,21 %
Aktie-Ansvar Sverige	100 000	1,92 %	100 000	1,92 %
Haraldsson, Hans	100 000	1,92 %	100 000	1,92 %
Borgelin, Hans	88 200	1,70 %	88 200	1,70 %
Norge Odin Sverige II, Nordea Bank Norge ASA	83 100	1,60 %	83 100	1,60 %
Summa 10 största ägarna	3 941 090	75,79 %	3 941 090	75,79 %

Bolaget har utfärdat ett totalt antal aktier uppgående till: 5 200 000 st. Antalet ägare uppgår per ovan nämnda datum till 2 094 st.

Transaktioner med närstående

Som framgår av årsredovisningen för 2006 sker försäljning av tjänster till SBC ek för samt köp och försäljning av byggtjänster mellan SBC Mark AB och intressebolaget Byggrätt BRAB AB.

VD har ordet

Marknaden för SBCs båda affärsområden, Projektutveckling och Förvaltning av bostadsrätter, fortsätter att utvecklas väl. Ett flertal regeringsbeslut främjar byggandet av fler bostadsrätter och underlättar ombildandet av hyreshus till bostadsrättsföreningar, vilket kan förväntas medföra att fler bostadsrättsföreningar skapas. Risker för stagnerade bostadsrättspriser vid fortsatta räntehöjningar motverkas delvis av ändrade skatteregler och fortsatt inflyttning till storstäderna. En tilltagande resursbrist och kraftigt ökande byggpriser har bromsat upp nyproduktionen av bostäder under inledningen av 2007. Bostadsrättens andel av dess ägares förmögenhet är stigande. För att säkerställa andelens värde blir det allt viktigare för den enskilde att förvaltningen av föreningen sköts professionellt och att nyproducerade lägenheter håller utlovad kvalitet.

SBCs resa påbörjades långt innan jag tillträdde som VD. Att kliva på ett noterat bolag som ny i branschen har naturligtvis varit en utmaning, men duktiga medarbetare och goda utsikter för bostadsrättsbranschen är en god hjälp på vägen. SBC har ett mycket starkt 2006, men ett inte lika bra första halvår 2007 bakom sig och det kommer att kräva vilja och energi att fortsätta resan i syfte att nå en god uthållig lönsamhet.

SBCs verksamhet startade 1921 med ekonomiska förvaltningstjänster och har ständigt utvecklats. Under åren har affärsområdet Förvaltning utökats med teknisk förvaltning, juridiska tjänster och ombyggnadstjänster. Vi har idag drygt 10 procent av den totala marknaden för ekonomiska förvaltningstjänster, vilket gör oss till en av de större aktörerna på marknaden. Våra konkurrenter återfinns både bland mindre lokala aktörer med begränsat tjänsteutbud och bland de stora företagen, av vilka även flera arbetar med förvaltning av hyresfastigheter. SBC har idag förvaltningsavtal med fler än 2 200 bostadsrättsföreningar. Vi ska uppfattas som den nischade bostadsrättsspecialisten som levererar kvalitet, där föreningen och dess medlemmar kan få den hjälp de behöver. Kunderna har förväntningar på ett ökat affärsmannaskap med större kunskapsinnehåll och förebyggande rådgivning, vilket kombinerat med en hårdnande prispress ställer oss inför nya utmaningar. För att möta dessa behov vi arbeta än mer aktivt med att utveckla tjänsteinnehåll, paketering av samtliga förvaltningstjänster samt effektivisera våra rutiner. Ett omfattande arbete pågår med att strömlinjeforma de stora transaktionsvolymerna avseende ekonomiska tjänster. Detta ingår som en viktig del av det strategi- och affärsplanearbete som pågår med alla medarbetare och chefer.

Min bedömning är att resultatet från affärsområdet Förvaltning bör kunna vara relativt stabilt över tiden, både under enskilda år och mellan år, under förutsättning att nödvändiga förändringar sker kontinuerligt. Efterfrågan på förvaltningstjänster påverkas positivt bland annat av att ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt fortsätter att ske samt av nyproduktion. Vi tillhandahåller tjänster för hela ombildningsprocessen samt teknisk och ekonomisk förvaltning till nybildade bostadsrättsföreningar. En av våra styrkor är att SBC har ett tjänsteutbud som täcker kedjan från nybyggande till bildande av förening och vidare med förvaltning samt projektledning av ombyggnadsuppdrag.

Identifiering och förvärv av mark samt byggande i attraktiva områden är en viktig framgångsfaktor för SBCs affärsområde Projektutveckling. Framtagande av nya eller modifierade boendekoncept pågår kontinuerligt. Kvalitets-, trygghets- och ungdomsboende är ett koncept som är under produktion idag och ett koncept för livsstilsboende planeras. SBC har idag planerad produktion av cirka 2 000 bostadsrätter fram till och med 2011. Vår andel av byggandet av bostadsrätter är i dag väl avvägd. Det finns goda möjligheter för SBC att expandera med fortsatt fokus på byggande av bostadsrätter i attraktiva områden.

Vår bedömning är att det kommer att vara fortsatt god efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter i attraktiva lägen i de tre storstadsregionerna. Enligt Boverket har bostadsproduktionen bromsats upp under första kvartalet 2007. Det kan leda till att byggstarter förskjuts i tiden. Ett framgångsrikt och aktivt arbete är igång inom affärsområdet Projektutveckling i syfte att säkerställa en välfylld och resultatstark projektport-

följ under många år framåt. Genom expansion är avsikten att variationerna mellan både år och kvartal ska reduceras. Tidpunkten för när resultatavräkning sker är beroende av ett flertal myndighetsbeslut, vilket gör att resultatet varierar. I början av 2007 tillträdde två stora projektfastigheter i Göteborg. Under hösten har första inflyttningarna skett i Svea Artilleri 17 på Östermalm i Stockholm och i Örtjärn i Mölndal/Göteborg. Vi är övertygade om att vår affärsmodell kombinerad med att öka volymen under lönsamhet är ett fortsatt starkt koncept. Det senaste exemplet på ett sådant erkännande är att vi under september erhöll markanvisning från Stockholms Stad i det prestigefyllda projektet Norra Station, vilket sammanbinder kommunerna Solna och Stockholm.

Så här långt under 2007 har resultat och intäkter varit lägre än 2006 men bättre än 2005. Under första kvartalet 2006 gjordes en enskilt mycket stor fastighetsförsäljning. Intäkterna under de första sex månaderna 2007 var 173,5 (214,7) mkr och rörelseresultatet var 25,4 (54,5) mkr. Verksamheterna inom båda affärsområdena genererar förväntade resultat dock med viss förskjutning inom Projektutveckling till följd av senarelagda beslut om bygglov. Soliditeten uppgick till 56,3 (78,2) procent.

Koncernens intäkter, rörelseresultat samt resultat efter finansnetto var vid utgången av år 2006 det högsta sedan bolaget bildades år 2000. Koncernens intäkter 2006 ökade med 97 mkr, vilket motsvarar 33 procent. Intäkterna från förvaltningstjänster har tidigare svarat för den största delen av omsättningen, men för 2006 var intäkterna från affärsområdena Projektutveckling och Förvaltning lika stora. Koncernens rörelseresultat om drygt 75 mkr motsvarade en marginal om ca 19 procent, vilket var en ökning mot 2005.

Ett mycket intensivt arbete pågår inom hela koncernen med att se över strategi, lönsamhet och effektivitet på kort och lång sikt. Vissa projekt och åtgärder är redan igångsatta till följd av detta, men merparten kommer att startas under 2008. Utgångspunkt för arbetet är våra kunders förväntningar på våra produkter och tjänster. Målet är en långsiktigt god och stabil lönsamhet för båda SBCs affärsområden.

Bolaget noterades den 27 februari 2006 på Aktietorget i syfte att underlätta bolagets fortsatta utveckling och expansion. Vi ser nu vår notering på NGM, som har full börsstatus, som ett logiskt nästa steg för SBC. På sikt, när marknadsläget bedöms vara rätt, planerar styrelsen för en introduktion på Stockholmsbörsen.

Efter drygt tre kvartal som VD och koncernchef ser jag goda möjligheter att fortsätta att utveckla SBC till att bli en än starkare aktör på bostadsrättsmarknaden. Ytterligare nyckelfaktorer till att lyckas med detta är att medarbetarna känner delaktighet i verksamheten samt delar SBCs strategier, varför detta blir en av mina fortsatta utmaningar tillsammans med den övriga ledningen.

Jag ser med spänning och tillförsikt fram emot att, tillsammans med alla kunniga medarbetare, fortsätta utveckla SBC som uppstickaren, den professionella bostadsrättsexperten, som är än mer i framkant än våra större konkurrenter, både när det gäller förvaltningstjänster och skapandet av nya bostadsrätter.



Helena Skåntorp

Verksamheten

SBC är en av de ledande aktörerna på den svenska marknaden som både bygger bostadsrätter och erbjuder tjänster till bostadsrättsföreningar.

SBC har en rikstäckande verksamhet med sju kontor runt om i landet. Kontoren finns i Stockholm (2 st), Göteborg, Malmö, Uppsala, Västerås och Sundsvall. Verksamheten bedrivs inom två affärsområden; förvaltningstjänster av olika slag inom moderbolaget och projektutveckling inom dotterbolaget SBC Mark AB för bland annat bosparare i SBC ek för.

Affärsområde Projektutveckling

SBC har valt att arbeta på en begränsad geografisk marknad, storstadsregionerna, där efterfrågan är som störst. SBCs prioriterade marknader är Stockholm, Göteborg och Malmöregionen. Valda marknader omfattar även Uppsala, Västerås och Varberg-Halmstad. Genom att aktivt och direkt arbeta med markförvärven, för att så fort som möjligt projektutveckla och avyttra nya bostadsrätter, minimerar Bolaget långa och tunga investeringar. Genom systemet med förtur till bosparmedlemmar i SBC ek för finns också redan en krets bostadssökande till Bolagets lägenheter som samlar poäng genom sparande i bosparfonder eller på räntebärande bosparkonto hos Handelsbanken. Antalet bosparare är drygt 17 000. Lägenheter som inte säljs till bosparare bjuds ut till bostadssökande på öppna marknaden. Bolaget kan också vid markförvärv påvisa intresse för att uppföra långsiktigt kvalitetssäkrade bostäder genom att bygga in SBCs mångåriga erfarenheter av bra och kostnadseffektiv förvaltning av bostadsrättsföreningar.

NY BOSTAD FÖR OLIKA SKEDEN I LIVET

Nya bostäder skapas genom satsning på projekt- och fastighetsutveckling. Bolagets bostadsprofil handlar om skönhet, funktion, teknik och ekonomi. Hög kvalitet är standard i de nybyggda lägenheterna - både vad gäller utformning och materialval. SBC bygger för alla skeden i livet med utvecklade koncept:

Kvalitetsboende är SBCs baskoncept, där attraktivt läge, optimala och flexibla planlösningar, miljö-

anpassade byggmaterial och energieffektiva installationer utgör hörnstenar i värdebyggandet för kunderna. Bolaget ger unga möjlighet att börja en bostadskarriär genom **Ungdomsboende**, ljusa praktiska och välplanerade lägenheter på 33-50 kvm till mycket attraktiva priser, som möjliggörs genom hög prefabriceringsgrad. För att öka livskvaliteten för de äldre bostadssökandena har SBC utvecklat ett **Trygghetsboende** med större gemensamhetslokaler som bland annat matsal, gym, bibliotek, tidningsrum och bastu. Där erbjuds dessutom gästrum och eget vinförråd. Trygghetsboendet ska underlätta vardagen med hjälp av servicetjänster, säkerhetsdetaljer och gemenskap. De särskilda trygghetslägenheterna erbjuder möjligheter till vård i hemmet. Ålder behöver inte vara enda skälet till att välja Trygghetsboende. För en vårdkrävande familjemedlem kan en så kallad Trygghetslägenhet skapa förutsättningar för ett så normalt och bekvämt boende som möjligt. Såväl Trygghetsboendet som Ungdomsboendet är ett utvecklat Kvalitetsboende, det vill säga SBC mår om kvaliteten, men anpassar bostäderna efter skilda behov i livets olika skeden.

STARK TILLVÄXT OCH GOD EFTERFRÅGAN

Projektutvecklingsverksamheten är under expansion. Såväl intäkter som rörelseresultat kan variera kraftigt mellan kvartal och skilda år beroende på när fastighetsförsäljningar görs. För första halvåret 2007 uppgick intäkterna till 63,1 (120,5) mkr, rörelseresultatet till 19,2 (49,0) mkr samt rörelsemarginalen till 30,4 (40,7) procent. Intäkterna uppgick för år 2006 till 195,6 (94,0) mkr – en ökning med 108 procent. Rörelseresultatet för helåret uppgick till 66,0 (23,1) mkr. Rörelsemarginalen blev 33,7 (24,6) procent. Årsresultatet efter skatt uppgick till 61,4 (18,6) mkr.

I början av år 2007 har Bolaget tillträtt två projektfastigheter i Göteborg, som ger en nyproduktion av 280 nya bostadsrätter till en beräknad investering för blivande bostadsrättsföreningar om totalt 1 170 mkr.

I september 2007 anvisades SBC Mark AB av Stockholms Stad mark för nyproduktion av bostadsrättslägenheter inom fastigheten Vasastaden 1:17, Norra station. Projektet omfattar 175 lägenheter. Beräknad investering för blivande bostadsrättsföreningar är totalt cirka 900 mkr.

Närmast startas försäljning av ett 60-tal bostadsrätter vid Hornsbergs strand på Kungsholmen, Stockholm - ett projekt med direkt kajläge i ny utbyggnad av innerstaden.

ATTRAKTIV PROJEKTPORTFÖLJ

I en tid då bostadsrätten blivit den mest efterfrågade bostadsformen ligger det trygghet i att välja en partner med lång erfarenhet och kunskap kring bostadsrätt, en partner som bygger in kunskapen om kostnadseffektiv förvaltning. SBC vet också värdet av att endast välja attraktiva och efterfrågade lägen för bolagets nyproduktion.

SBC har planerat för en bostadsproduktion till och med 2011 om totalt 2 000 lägenheter. Alla Bolagets boendekoncept finns representerade. Inget projekt påbörjas normalt förrän hälften av insatserna i bostadsrättsföreningen är tecknade med bindande avtal. Successiva vinstavräkningsprinciper tillämpas för pågående byggprojekt.

Den 30 juni 2007 hade Bolaget 810 lägenheter i produktion, det vill säga under projektering eller byggnation. År 2006 färdigställdes 219 lägenheter.

Affärsområde Förvaltning

Tjänster i form av löpande ekonomisk och teknisk förvaltning och tillkommande särskilda uppdrag såsom ombyggnadsuppdrag och juridisk rådgivning bedrivs vid kontor i Stockholm (2 st), Göteborg, Malmö, Västerås, Uppsala och Sundsvall.

I takt med att allt fler bostadsrättsföreningar bildas har antalet kunder som köper SBCs tjänster fortsatt att öka. Nya bostadsrättsföreningar kan tillkomma antingen genom nyproduktion eller genom så kallad ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Ytterst få föreningar, och då uteslutande småhusföreningar, avvecklas genom likvidation till förmån för upplåtelse med äganderätt. För närvarande finns 2 200 löpande förvaltningsavtal med våra kunder.

PROFESSIONELL EKONOMISK OCH BYGGNADSTEKNISK FÖRVALTNING GER STABILITET

Med djup kunskap inom ekonomi och byggnadsteknik kan SBC ta ansvar för helhet och planering. Ekonomisk och byggnadsteknisk förvaltning för kundernas räkning utgör genom avtal de största

verksamheterna inom affärsområdet Förvaltning. Uppdragen skräddarsys efter kundens behov och varierar därför i omfång från löpande bokföringstjänster till mer omfattande helhetslösningar.

Ekonomerna har ett nära samarbete med banker och revisorer och tillhandahåller löpande rådgivning som underlag till föreningars beslut. Därtill kommer en rad tilläggstjänster. Som en del av servicen till föreningarna sköter SBC betalningar av föreningens fakturor via ett redovisningsmedelskonto. Dessa medel hanteras enligt lagen om redovisningsmedel och placeras efter en särskild policy.

Skanning och elektronisk fakturabehandling av SBCs egna leverantörsfakturor sker idag och skanning av föreningarnas leverantörsfakturor är under införande. Målet med projektet är att både effektivisera flödet med leverantörsfakturor samt ge kunderna bättre information via Bolagets tjänst Webbeko, det vill säga ekonomisk redovisning via Internet.

Många föreningar, inte bara de som har ett komplicerat eller omfattande bestånd, väljer också att ta hjälp med det löpande underhållet av föreningens byggnader.

Vid sidan av arbetet med de löpande byggnadstekniska avtalen genomförs en rad tilläggsuppdrag. Fastighetsskötsel och jourtjänst bedrivs för föreningarnas räkning genom underentreprenörer via avtal.

Riksdagsbeslutet om ett obligatorium vad gäller upprättande av energideklarationer har medfört att SBC, i samarbete med Anticimex, erbjuder denna tjänst på samtliga orter i Sverige.

SAKKUNNIG PROJEKT- OCH BYGGLEDNING FÖR TRYGGA RENOVERINGS- OCH OMBYGGNADSARBETEN

Eftersom fastigheten är bostadsrättsföreningens i särklass största tillgång är det av stor vikt att den vårdas både för trivselns och för ekonomins skull. Renovering och ombyggnad kan innebära att stora belopp investeras i något som ska hålla under lång tid framöver. SBC erbjuder konsulttjänster som byggherreombud i form av projekt- och byggledning för genomförande av det periodiska underhållet.

Efterfrågan av tjänsterna genereras främst av åldern på bostadsbeståndet och skapande av nya bostäder på till exempel vindar samt tillkommande kommersiella lokaler. Då det blir allt vanligare att föreningar arbetar med underhållsplaner erhåller SBC ombyggnadsuppdrag på mer regelbunden basis.

JURIDISK VERKSAMHET MED STOR BREDD I ÄRENDEN

Då bostadsrätten juridiskt sett är en komplex boendeform ställs föreningarna ofta inför frågor som spänner över flera rättsområden – bland annat bostadsrätt, hyresrätt, associationsrätt (lagen om ekonomiska föreningar), skatterätt och entreprenadrätt.

Genom SBCs långa erfarenhet av att arbeta med dessa områden har Bolaget byggt upp en stor kompetens i syfte att kunna driva föreningarnas juridiska ärenden. Sådana ärenden består bland annat av biträde vid tvistemål i domstol, entreprenadrättslig hjälp, hyresförhandlingar och avtalsskrivning, hyresrättsliga frågor, omregistrering från bostadsförening till bostadsrättsförening, upprättande eller ändring av stadgar samt ordförandeskap vid stämmor.

Särskilt kan nämnas att SBCs jurister och ekonomer ofta anlitas för att ombilda hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar. Skiftet av politisk majoritet i både riksdag och en rad kommuner under 2006 i kombination med fortsatt låga räntor skapar förutsättningar för en tillströmning av utbildningsuppdrag under ytterligare år.

Investeringar

Förutom tidigare nämnda investeringar i projektutvecklingen finns inga betydande investeringar inom koncernen.

Marknad

Bostadsrätten vinner terräng

Utvecklingen av bostadsefterfrågan är alltså stark och en fortsatt utveckling väntas de närmaste åren. Ökningstakten i prisutvecklingen har mattats av, men sänkta skatter, ökad sysselsättning och hushållens ekonomi tillsammans med att Riksbanken räknar med måttliga räntehöjningar, bör ge goda förutsättningar för bostadsmarknaden år 2007 och 2008. Allt fler vill äga sin bostad och statistiken bekräftar också den ekonomiska fördelen. Andra uppskattade fördelar med bostadsrätt är större rörlighet på bostadsmarknaden, att man sparar åt sig själv, har inflytande på sitt boende och har kontroll på boendekostnadsutvecklingen.

Andelen bostadsrätter ökar – särskilt på grund av den starka utvecklingen i storstäderna. Från 1970 till idag har i till exempel Stockholm andelen stigit från 13 procent till 43 procent. Med den nya regeringens uppmuntran till ombildning av hyresrätter till bostadsrätter förväntas ytterligare ökning av andelen bostadsrätter ske de närmaste åren.

Det totala byggbehovet perioden 2003-2020 är beräknat till drygt 550 000 eller cirka 30 600 bostäder per år. Enligt analysen uppskattas 65 procent av detta byggande behöva ske i storstadsregionerna. Behovet av bostadsbyggande bedöms öka under den första delen av perioden för att nå en topp runt 2010 och därefter minska. Boverket bedömer att 39 000 bostäder påbörjas år 2008.

Flyttströmmar till storstäderna

Flyttströmmarna går åter till StorStockholm. Nettoinflyttningen är den största sedan slutet på 1960-talet. Inom riket flyttar många till de tre storstadslänen och till Hallands län. I övriga län sker en nettoutflyttning eller så råder det balans mellan in- och utflyttning. Ungdomskullarna beräknas öka de närmaste åren och når sitt maximum år 2012.

I StorStockholm och StorMalmö förväntas en starkare bostadsprisutveckling än i StorGöteborg. I StorMalmö föreligger förväntningar på en fortsatt inflyttning från Danmark. Bostädernas bättre kvalitet och betydligt lägre priser och annan billigare konsumtion gör svens-

ka bostäder attraktiva i Malmö för inflyttade danskar. En marginell ökning förväntas i Uppsala. Mycket få lediga lägenheter finns för uthyrning i Stockholm, Göteborg och Malmö.

God prognos för nyproduktion av bostadsrätter

Byggandet av bostadsrätter förutsätter bra lägen. Antalet byggklara tomter i bra lägen är dock av naturliga skäl begränsat. Utdragen detaljplanehantering och överklaganden kan innebära en tidsutdräkt på tre till fyra år innan byggstart. God framförhållning i projektplaneringen är en mycket viktig framgångsfaktor inom bostadssektorn. Konkurrenten om mark för bostäder i bra lägen är knivskarp.

Under år 2006 påbörjades i StorStockholm nybyggnad av ca 5 000 bostadsrätter. Boverket bedömer att bostadsbyggandet i StorStockholm för år 2007 kommer att vara i stort sett oförändrat jämfört med år 2006.

Under de fyra senaste åren har StorMalmö haft störst prisuppgång med 121 procent. Efter Stockholm har Skåne störst inflyttning. Antalet färdigställda bostäder ökade markant år 2006.

Tjänster till bostadsrättsföreningar

Det finns ingen tillförlitlig statistik på hur stor marknaden är för tjänster till bostadsrättsföreningar. Bolaget bedömer att av de cirka 26 000 registrerade bostadsrättsföreningarna hos Bolagsverket äger cirka 17 000 sin fastighet. Övriga arbetar för att i framtiden få möjlighet att förvärva det hus där man bor. Det är också långt ifrån alla föreningar som efterfrågar extern förvaltning. Genom bland annat ökande myndighetskrav blir dock den egna förvaltningen alltmer svårhanterlig.

Andelen nyregistrerade föreningar har ökat kraftigt de senaste åren, dels på grund av ökat intresse för ombildningar, dels på grund av ökad nyproduktion av bostadsrätter. För nybildade föreningar är ofta extern förvaltning en självklar och nödvändig start.

För tjänster som ekonomisk förvaltning, byggnadsteknisk förvaltning och ombyggnad samt i juridiska frågor

finns ett stort antal aktörer. Det är oftast företag som är nischade på ett speciellt område. Konkurrenten bland "spelarna" är tuff och tjänsteutbudet är ofta mycket likartat och priset ofta avgörande för kunden. Aktörer som greppar fullservice till bostadsrättsföreningarna är färre. Enligt vår bedömning har kvalitets-tjänster med professionell service mark att vinna.

I Stockholmsregionen återfinns hälften av våra förvaltade föreningar, som totalt är drygt 2 200 till antalet. Mer än dubbelt så många har anlitat oss för olika tjänster.

Potentialen för fler tilläggstjänster utöver avtal till våra föreningar bedöms gynnsam. Utöver de föreningar som förvaltas har ytterligare cirka 2 300 föreningar medlemskap i SBC ek för. Att erbjuda våra tjänster till denna grupp ligger naturligtvis högt på prioriteringslistan.

Utvald geografisk marknad

För att kunna erbjuda kvalitet i SBCs förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar har Bolaget valt att prioritera några utvalda geografiska marknader – runt Mälaren, syd- och västkusten, Stockholmsregionen och Norrlandskusten. Där erbjuds tjänster från sju kontor.

Projektutvecklingsverksamheten har huvudfokus på attraktiva lägen i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö, varför denna verksamhet i dag bedrivs med utgångspunkt från dessa orter.

Tendenser prisutveckling

Prisutvecklingen för förvaltningstjänster har under de senaste tre åren följt inflationen. Priser på bostadsrätter har ökat betydligt med en viss variation mellan storstadsområdena. Under de kommande åren kan det förväntas en viss dämpning av prisutveckling för såväl förvaltningstjänster som bostadsrätter.

Affärsidé, vision, mål och strategi

Inom SBC pågår ett arbete med att engagera samtliga medarbetare i att skapa en gemensamt ägd värdegrund och målbild i syfte att vidareutveckla Bolagets roll som viktig värdeskapande part till kunderna. En del av detta arbete innefattar en översyn av SBCs strategier och mål, i samarbete med Bolagets styrelse och ledning. En ettårig affärsplan med rullande femårsperspektiv ska, som ett resultat av detta arbete, vara klar under hösten 2007 och de där uppsatta målen kommer sedan att följas upp löpande. Mål och strategier kommer därefter att uppdateras årligen gemensamt av styrelse, ledning och medarbetare.

SBC arbetar utifrån kärnvärden att ge våra kunder **professionell service** och trygghet i att vi har **kvalificerad sakkunskap** att erbjuda. Vidare ska Bolaget ständigt ha **värdebyggande** åt kunderna som ett riktmärke i arbetet.

SBC länkar samman bosparande, nyproduktion, förvaltning och rådgivning, vilket är en styrka för Bolaget och kunderna. Det är av största vikt att Bolaget har hög kvalitet i tjänsterna och en sund dialog med kunderna för att säkerställa att de anställda i SBC ständigt förmedlar kunskap om nyheter som påverkar kunderna.

SBC är mycket beroende av att kunderna möts av kompetenta medarbetare som trivs och utvecklas med sitt arbete. Kompetensbehov identifieras för varje individ för att säkerställa att detta tillgodoses.

Inom SBC arbetas med mål på alla nivåer, alltifrån koncernnivå till individuella mål för den enskilde medarbetaren. Bolaget kommer att fortsätta att arbeta med målstyrning, men ser över vilka mål som ska vara i fokus framgent. Samtliga medarbetare har möjlighet att erhålla rörlig lön om överenskomna mål uppfylls. Detta är en viktig del i att förankra målen i hela koncernen, men också för att samtliga anställda ska få erkännande för den enskildes bidrag till att skapa helhetens resultat.

Affärsidé

I alla delar av bygg- och förvaltningskedjan ska vi skapa, förvalta och utveckla värden som är till nytta för bostadsrättsföreningar, boende och bosparare.

Vision

SBC är ledande inom bostadsrätt.

SBCs medarbetare

Medarbetare med fokus på nöjda kunder

Att ha kunniga, engagerade och motiverade medarbetare är en av företagets viktigaste framgångsfaktorer för att nå företagets vision och affärsmål. SBCs övergripande personalmål är "att vara en attraktiv arbetsgivare i syfte att rekrytera och behålla kompetent personal". För att nå detta krävs ett målmedvetet och kontinuerligt arbete med kompetensutveckling, ledarskap, delaktighet, tydliga mål, trivsel och social samvaro.

Ledarskapsutveckling stärker företaget

Det är strategiskt viktigt för SBC att satsa på ledarskapsutveckling. Ett bra ledarskap är ett konkurrensmedel och handlar om förmågan att inspirera och motivera medarbetarna att nå SBCs affärsmål. SBCs chefer ska översätta företagets övergripande mål och strategier till tydliga handlingsplaner för den egna verksamheten. Detta har också varit en röd tråd i det ledarskapsprogram, med inriktning på affärsmannaskap, som har genomförts.

Personalstruktur

Antalet anställda var den 31 augusti 2007 cirka 240 st. Andelen kvinnor var cirka 70 procent. Det är framförallt inom ekonomisk förvaltning som kvinnorna är överrepresenterade. När det gäller åldersstrukturen är det en bra balans mellan olika åldersgrupper.

Framtidsplaner

SBCs verksamhet och medarbetare är inne i en process som startade år 2000 med omställning från ekonomisk förening till affärsdrivande bolag och vidare till noterat bolag år 2006. De viktigaste utmaningarna framöver är att skapa en ökad dialog med våra kunder, få mer kostnadseffektiva flöden i den ekonomiska förvaltningen, öka affärsmannaskapet, ständigt kompetensutveckla våra medarbetare samt vidareutveckla projektverksamheten. På längre sikt är det önskvärt att jämnat ut variationerna i resultatet, över året och mellan åren.

SBC har för avsikt att fortsätta expandera inom båda affärsområdena. Tillväxt kombinerad med lönsamhet är målet. Åtgärder kan komma att vidtas som bedöms ge lönsamhet framgent men som kan innebära resultatförsämring momentant.

Under de kommande åren kommer SBC att fortsätta att utveckla sina förvaltningsprodukter för att därmed öka värdet för kunderna. Tillgänglighet för kunder, innehållet i tjänsterna och effektiviteten kommer att ses över. För att förbättra lönsamheten bedömer vi att tillväxt är av vikt. På sikt bör samtliga tjänster kunna erbjudas vid alla regionkontor. SBC undersöker kontinuerligt förutsättningarna för etablering på nya orter.

Projektutveckling har vuxit kraftigt de senaste åren med relativt få medarbetare. Här pågår ett arbete med att stärka strukturkapitalet, säkerställa markansaffning och konceptutveckling. Det övergripande syftet med arbetet är att förvärva en långsiktigt välfylld och resultatstark projektportfölj.

Ett mycket intensivt arbete pågår inom hela koncernen med att se över strategi, lönsamhet och effektivitet på kort och lång sikt. Utgångspunkt för arbetet är våra kunders förväntningar och målet är en långsiktigt god och stabil lönsamhet för SBCs båda affärsområden.

Utväld finansiell information

	2007-01-01-- 2007-06-30	2006-01-01-- 2006-06-30	Historisk information		
			2006	2005	2004
RESULTATRÄKNING					
Intäkter (tkr)	173 460	214 678	391 500	294 504	267 235
Rörelseresultat (tkr)	25 431	54 456	75 575	51 923	28 407
Resultat efter finansiella poster (tkr)	28 560	57 276	79 476	56 819	32 459
BALANSRÄKNING					
Eget kapital (tkr)	292 386	277 389	291 022	237 864	135 314
Långfristiga skulder (tkr)	117 324	13 196	16 865	15 122	10 749
(därav uppskjuten skatteskuld tkr)	15 670	13 196	14 377	12 733	10 749
Kortfristiga skulder (tkr)	109 787	64 123	107 285	136 842	87 493
Summa skulder & eget kapital (tkr)	519 497	354 708	415 172	389 828	233 556
Anläggningstillgångar (tkr)	26 705	7 094	24 590	10 020	8 802
Omsättningstillgångar (tkr)	492 792	347 614	390 582	379 808	224 754
Summa tillgångar (tkr)	519 497	354 708	415 172	389 828	233 556
NYCKELTAL					
Rörelsemarginal (%)	14,7	25,4	19,3	17,6	10,6
Vinstmarginal (%)	16,5	26,7	20,3	19,3	12,1
Avkastning på eget kapital (%)	17,0	41,9	26,0	21,5	18,4
Avkastning på totalt kapital (%)	9,2	31,0	20,5	18,9	13,0
Soliditet (%)	56,3	78,2	70,1	61,0	57,9
Andel riskbärande kapital (%)	59,3	81,9	73,6	64,3	62,5
Räntetäckningsgrad (ggr)	112,6	110,1	27,1	28,5	10,7
Skuldsättningsgrad (%)	45,5	0	9,4	29,0	43,4
Vinst per aktie	4,76	10,37	13,22	10,14	8,65
DEFINITIONER					
Rörelsemarginal. Rörelseresultatet i procent av intäkterna.			Soliditet. Eget kapital i procent av balansomslutningen.		
Vinstmarginal. Resultat efter finansiella poster i procent av intäkterna.			Andel riskbärande kapital. Eget kapital och uppskjuten skatteskuld i procent av totalt kapital.		
Avkastning på eget kapital. Årets resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.			Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.		
Avkastning på totalt kapital. Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt totalt kapital.			Skuldsättningsgrad. Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.		
			Vinst per aktie. Årets resultat dividerat med antalet befintliga aktier.		

Redovisningsprinciper

SBC gick över till IFRS den 1 januari 2006. I årsredovisningen för 2005, under tilläggsupplysningar, finns redogörelse för tillämpade redovisningsprinciper innan övergången till IFRS.

I årsredovisningen för 2006 finns noter till de finansiella rapporterna. I not 2 redogörs för de redovisningsprinciper som koncernen tillämpar efter övergången till IFRS. I not 3 finns en sammanställning med förklaringar hur övergången till IFRS har påverkat koncernens finansiella resultat och ställning

samt redovisade kassaflöden. Den finansiella informationen för koncernen 2005 enligt tidigare redovisningsprinciper har omräknats för att stämma överens med IFRS. Nyckeltalen för 2005-2007 har således redovisats i enlighet med IFRS medan 2004 redovisas i enlighet med Allmänna råd och rekommendationer från Bokföringsnämnden och FAR.

Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 32 Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Redovisningsrådets rekommendation RR31 Delårsrapport för koncerner. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med IFRS.

Översikt över rörelse och finansiell situation

SBCs intäkter har sedan 2005 ökat från 294 504 tkr till 391 500 tkr år 2006. För första halvåret 2007 uppgick de till 173 460 tkr. Huvuddelen av expansionen har skett inom dotterbolaget SBC Mark AB. Det egna kapitalet har utvecklats från 237 864 tkr år 2005 till 291 022 tkr år 2006. Per den 30 juni 2007 uppgick det egna kapitalet till 292 386 tkr.

Nedan kommenteras de juridiska enheterna moderbolaget samt dotterbolaget SBC Mark AB. I den tidigare presentationen har information lämnats om det rörelseresultat som hänförs till affärsområdena Förvaltning och Projektutveckling. Affärsområdena har påförts kostnader för sin del av administrativa kostnader för koncernledning och staber. I moderbolaget återfinns affärsområdet Förvaltning, koncernledning och staber medan affärsområdet Projektutveckling drivs i dotterbolaget.

Moderbolaget

Moderbolaget erbjuder bostadsrättsföreningar ett helhetskoncept med ekonomisk och teknisk förvaltning, ombyggnad och juridisk expertis. Av koncernens samlade intäkter står moderbolagets tjänsteverksamhet för ca 64 procent och ca 24 procent av rörelseresultatet för första halvåret 2007. För helåret 2006 var motsvarande tal 50 procent respektive 19 procent. Tjänsterna ekonomisk och teknisk förvaltning är de mest efterfrågade tjänsterna för moderbolaget. De står för drygt 77 procent av moderbolagets intäkter. Medan den ekonomiska och tekniska förvaltningen har ettårsavtal med sex månaders uppsägningstid är de juridiska uppdragen och ombyggnadsuppdragen av mer tillfällig karaktär. Kundomsättning bland avtalskunder är mycket låg.

Åt merparten av Bolagets förvaltningskunder förvaltar SBC föreningarnas likviditetsöverskott. Dessa kunders likvida medel är placerade på individuella underkonton hos Svenska Handelsbanken. Dessa sammanräknas i ett centralkontosystem. I enlighet med förvaltningsavtalen har SBC rätt att placera likviditetsöverskott. Placeringen sker enligt riktlinjer antagna av styrelsen. Överskott från denna verksamhet ingår bland intäkterna för ekonomisk för-

valtning. De många kunderna inom förvaltningsverksamheten gör att Bolaget inte är beroende av någon enskild större kund. Bolaget har tappat få kunder under åren, vilket skapat ett stort nettoinflöde av nya kunder till verksamheten.

Dotterbolaget

SBC Mark producerar ungdomsboende, kvalitetsboende och trygghetsboende i attraktiva lägen. Bospararna i SBC ek för har förtur till bostadsprojekten. För detta erhåller Bolaget en del av förvaltningsavgiften från de av Svenska Handelsbanken förvaltade fonderna SBC Bofond och SBC Flermarknadsfond. Förvaltningsavgiften som tillfaller SBC Mark är 1 procent inklusive mervärdesskatt. Den redovisade intäkten uppgick till 4 243 tkr för första halvåret 2007 samt till 7 176 tkr för helåret 2006.

Bolaget utvecklar bostadsprojekt, framför allt enskilt men till viss del även i samarbete med andra aktörer på marknaden. Bostadsprojekten erbjuds i första hand till bospararna. Dessa är cirka 17 000. Lägenheter, som bosparare inte tecknar sig för, säljs på marknaden. Intäkterna i verksamheten består i huvudsak av fastighetsförsäljningar till bostadsrättsföreningar och konsultarvoden för projektledning. Såväl intäkter som rörelseresultat varierar kraftigt mellan kvartalen och skilda år beroende på när fastighetsförsäljningar görs. Försäljning av fastigheter sker först då detaljplaner vunnit laga kraft, vilket gör verksamheten beroende av myndighetsbeslut.

Affärsverksamheten har kunnat utvecklas positivt genom bosparandet och god kapitalbas i koncernen. Detta har utnyttjats för att Bolaget i högre grad än tidigare ska kunna utveckla egna bostadsprojekt och därmed öka intäkterna. Utvecklingen av denna verksamhet har också inneburit att SBC Marks andel av koncernens vinst har utvecklats positivt. Dotterbolagets andel av koncernens totala vinst uppgick för första halvåret 2007 till 75 procent. För 2006 var denna andel 89 procent.

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde utgörs till stor del av intäkter från förvaltningsavtal som erläggs kvartalsvis i förskott och överskott från hantering av redovisningsmedel. Detta skapar ett jämnt flöde av intäkter. Flödet påverkas av köp och försäljning av fastigheter samt om finansieringen sker via externa lån eller egenfinansiering. Förutom köp av fastigheter faller utbetalningar jämnt över året. De enskilt största utbetalningarna för koncernen avser löner och sociala avgifter.

Eget kapital och skuldsättning den 31 augusti 2007

Summa kortfristiga skulder 84 851 tkr
- mot borgen 35 995 tkr
- mot säkerhet 0
- blancokrediter 0

Summa långfristiga skulder 117 458 tkr
- mot säkerhet 100 000 tkr

Eget kapital (omfattar ej balanserade vinster):
Aktiekapital 52 000 tkr
Övrigt tillskjutet kapital 37 500 tkr

Kassa 3 475 tkr
Likviditet i depåkonton 8 597 tkr
Kortfristiga placeringar som kan omsättas inom 3 månader 48 822 tkr
Övriga kortfristiga placeringar 6 227 tkr
Likviditet 67 121 tkr
Kortfristiga fordringar 95 796 tkr

Kortfristiga bankkulder 35 995 tkr
Kortfristig del av långfristiga skulder 0
Andra kortfristiga skulder 48 856 tkr
Kortfristiga skulder 84 851 tkr
Likviditetsöverskott 78 066 tkr

Långfristiga banklån 100 000 tkr
Emitterade obligationer 0
Andra långfristiga lån 17 458 tkr

Långfristig skuldsättning 117 458 tkr

Nettoskuldsättning -39 392 tkr

Finansiella resurser

Koncernen har under åren byggt upp ett eget kapital dels genom balanserade vinster, dels genom en nyemission. Detta har möjliggjort för koncernen att utöka sina krediter och därmed expandera verksamheten framförallt inom SBC Mark AB. För finansiering av markförvärv och byggnation på SBC Marks fastigheter, som senare ska säljas till nybildade bostadsrättsföreningar, har Bolaget beviljats en kredit på 400 000 tkr, varav 100 000 tkr hade utnyttjats per den 31 augusti 2007.

Verksamheten i moderbolaget SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB har ett betydligt mindre behov av finansiella resurser, då verksamheten består av försäljning av tjänster där arvoden erläggs kvartalsvis eller faktureras löpande.

Koncernens likviditet är god och 2007 års resultat kommer att förstärka likviditeten. Ytterligare förstärkning genom lån kan bli aktuell vid framtida expansion för SBC Mark AB.

Koncernen bedriver verksamhet i endast svenska kronor. För placering av koncernens likviditet finns en policy fastslagen av styrelsen. Den medger att en viss del får placeras i börsnoterade värdepapper.

Skatter

SBC tar på sig ansvaret för att innehålla källskatt.

Nedan sammanfattas vissa vid prospektets offentliggörande gällande svenska skatteregler och dessa kan således komma att förändras. Sammanfattningen är endast avsedd som allmän information för aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige och behandlar endast kortfattat situationen för ägare som har internationell anknytning. Den avser inte värdepapper som innehas;

- a) som lagertillgång i näringsverksamhet,
- b) som innehas som kapitaltillgång men som är näringsbetingad andel eller näringsbetingad delägar rätt, eller
- c) som innehas av handelsbolag.

Beträffande vissa kategorier av skattskyldiga gäller vidare särskilda skatteregler. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror delvis på dennes speciella situation. Särskilda skattekonsekvenser som inte finns beskrivna nedan kan aktualiseras. Varje aktieägare rekommenderas att inhämta råd från skatteexpertis avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma vid försäljning och innehav av aktier i SBC.

Särskilda skatteregler

FYSISKA PERSONER

Beskattning av utdelning

Utdelning på noterade aktier beskattas i inkomstslaget kapital. Skattesatsen för fysiska personer och dödsbon är 30 procent. För onoterade aktier finns vissa skattelättnader. VPC eller förvaltaren, om aktierna är förvaltarregistrerade, innehåller preliminärskatt avseende utdelning med 30 procent på utdelat belopp för fysiska personer bosatta i Sverige och svenska dödsbon.

Beskattning vid avyttring av aktier

Fysiska personer som är skattskyldiga i Sverige beskattas för kapitalvinst vid avyttring av aktier som inkomst av kapital. Skattesatsen är 30 procent. Kapitalvinst och kapitalförlust vid avyttring av aktier beräknas med utgångspunkt i skillnaden mellan försäljningsintäkten efter avdrag för försäljningskostnader och omkostnadsbeloppet (skattemässig anskaffningskostnad). Vid beräkning av omkost-

nadsbeloppet skall som huvudregel genomsnittsmetoden användas. Genomsnittsmetoden innebär att omkostnadsbeloppet för en aktie anses vara det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort, beräknat på grundval av faktiska omkostnadsbeloppet och med hänsyn till inträffade förändringar under innehavet. Om aktien är marknadsnoterad får alternativt den så kallade schablonmetoden användas. Den innebär att anskaffningsutgiften för aktien får beräknas till 20 procent av försäljningsintäkten efter avdrag för eventuella försäljningskostnader. Aktierna i Bolaget planeras att noteras på NGM i oktober 2007.

Uppkommer kapitalförlust vid avyttring av noterade aktier kan förlusten kvittas fullt ut mot kapitalvinster på aktier (oavsett om aktierna är marknadsnoterade eller icke marknadsnoterade) och mot marknadsnoterade aktiebeskattade värdepapper. För kapitalförlust som inte dragits av genom sådan kvittning medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital får detta utnyttjas samma år som skattereduktion mot inkomstskatt på förvärvsinkomst (tjänst och näringsverksamhet) och fastighetsskatt. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kr och med 21 procent av den del av underskottet därutöver. Underskott kan inte sparas till senare år.

JURIDISKA PERSONER

Aktiebolag och andra juridiska personer, utom dödsbon, beskattas för kapitalvinster och utdelningar i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 28 procent. Särskilda regler gäller för näringsbetingade andelar. Avdrag för kapitalförlust på aktier som inte är näringsbetingade och andra liknande aktierelaterade värdepapper (delägar rätt) medges endast mot kapitalvinster på aktier och andra delägar rätt. I vissa fall kan sådana kapitalförluster även dras av mot kapitalvinster på aktier eller andra delägar rätt inom en bolagsgrupp (om koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen). Kapitalförlust, som ej har utnyttjats under visst år, får sparas och dras av mot kapitalvinst under efterföljande beskattningsår utan begränsningar i tiden.

Näringsbetingade andelar

För aktiebolag, ekonomiska föreningar samt ideella föreningar och stiftelser som är obegränsat skattskyldiga i Sverige gäller som huvudregel att kapitalvinster och utdelningar på näringsbetingade andelar är skattefria och att kapitalförluster inte är avdragsgilla. Som näringsbetingade andelar räknas alltid onoterade andelar. Noterade andelar anses näringsbetingade under förutsättning att aktieinnehavet motsvarar minst 10 procent av rösterna i Bolaget eller innehavet betingas av den egna rörelsen. En ytterligare förutsättning för skattefrihet för kapitalvinst och utdelning på noterade andelar är att aktierna inte avyttras inom ett år från det att andelarna blivit näringsbetingade för innehavaren. Skulle en utdelning på noterade näringsbetingade aktier erhållas innan aktierna varit i ägo i mer än ett år och aktierna sedan avyttras innan denna innehavsperiod har uppnåtts, skall utdelningen på de avyttrade aktierna tas upp till beskattning när aktierna avyttras. Om andelar anskaffats vid olika tidpunkter anses en senare anskaffad andel ha avyttrats före en tidigare anskaffad andel av samma slag och sort. Vid beräkning av omkostnadsbeloppet enligt genomsnittsmetoden anses inte andelar som uppfyller kravet på innehavstid och andelar som inte uppfyller detta krav vara av samma slag och sort.

AKTIEÄGARE BOSATTA I UTLANDET

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster på aktier. Aktieägaren kan dock bli föremål för beskattning i det land där man har hemvist. Fysiska personer som inte är skatterättsligt bosatta i Sverige kan kapitalvinstbeskattas i Sverige vid avyttring av svenska aktier om de vid något tillfälle under de tio år som närmast föregått det år då avyttringen skedde haft skatterättslig hemvist i Sverige eller stadigvarande har vistats i Sverige. Skattskyldigheten kan dock vara begränsad av tillämpligt dubbelbeskattningsavtal som ingåtts mellan Sverige och hemvistlandet. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige och som inte bedriver verksamhet från ett fast driftställe i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt på utdelning från svenska aktiebolag. Detta gäller även vid utbetal-

ningar från Bolaget i samband med bland annat inlösen av aktier, återköp av egna aktier genom förvärvserbjudande riktat till aktieägarna samt vid Bolagets likvidation. Skattesatsen är generellt 30 procent men kan vara reducerad genom tillämpligt dubbelbeskattningsavtal. I Sverige är det normalt VPC eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren som verkställer avdrag för kupongskatt. För utländskt bolag som innehar näringsbetingad andel kan dock utdelningen vara skattefri under vissa förutsättningar.

FÖRMÖGENHETSBESKATTNING

Marknadsnoterade aktier såsom aktier noterade på NGM är med nuvarande regler undantagna från förmögenhetsbeskattning. Förmögenhetsskatten som sådan avskaffas enligt regeringsförslag från och med inkomståret 2007.

Bolagsstyrning och styrelse samt ledande befattningshavare

SBC uppfyller reglerna för bolagsstyrning. Till Bolagets årsredovisning bifogas en bolagsstyrningsrapport. Bolagets styrelse följer den praxis som utvecklas avseende Svensk Kod för bolagsstyrning och tillämpar den i de delar den kan bedömas ha relevans för Bolaget och dess aktieägare. En utförlig redogörelse för bolagsstyrningsarbetet finns intagen i årsredovisning för 2006 och information lämnas även på Bolagets hemsida www.sbc.se.

Allmänt

SBCs bolagsorgan är bolagsstämma, styrelse, VD och revisor. Bolagsstämman väljer styrelse och revisor. Styrelsen utser VD. Inom styrelsen finns ersättningsutskott. Bolagsstämman utser valberedning.

Med bolagsstyrning avses det regelverk och 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 och att ge samtliga intressenter fullgod och korrekt information om Bolaget och dess utveckling.

Till grund för styrningen av SBC ligger aktiebolagslagen, Svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen samt andra tillämpliga lagar och regler.

Bolagsstämma

Aktieägarnas rätt att besluta i SBCs angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Årsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid denna väljs Bolagets valberedning, styrelse samt i förekommande fall revisor. Härvid fastställs också Bolagets resultat- och balansräkning. Vidare prövas frågor om bland annat utdelning, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD samt fastställande av arvode till styrelse och revisor.

Valberedning

Valberedningen representerar Bolagets aktieägare. Den har till uppgift att inför årsstämman föreslå ordförande på stämman, styrelseordförande och övriga styrelseledamöter, i förekommande fall revisor samt arvode till styrelseordförande och övriga styrelseledamöter.

Styrelse

Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter samt ska fortlöpande bedöma Bolagets och koncernens ekonomiska situation. SBCs styrelse fastställer årligen en arbetsordning samt skriftliga instruktioner om finansiell rapportering och arbetsfördelning mellan styrelse och VD. Styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse såsom affärsplan med lönsamhetsmål, eventuella förvärv av fastighet och företag samt fastställande av policies. En gång om året behandlar styrelsen långsiktiga, strategiska frågor för Bolaget. Styrelsen godkänner årsredovisning och delårsrapporter samt föreslår utdelning till bolagsstämman.

SBCs styrelseordförande ska, förutom att leda styrelsearbetet, fortlöpande följa koncernens verksamhet och utveckling genom kontakter med VD.

Utöver det konstituerande sammanträdet, som normalt hålls i anslutning till årsstämman, sammanträder styrelsen sju gånger per år. Extra sammanträden sammankallas vid behov. Under 2006 hölls 16 sammanträden varav fyra per capsulam. Hitintills under 2007 har det hållits åtta styrelsemöten varav ett per capsulam.

Styrelsens ledamöter

SBCs styrelse består av sju bolagsstämmovalda ledamöter och en arbetstagarledamot med en suppleant. VD ingår inte i styrelsen. Ingen av de stämmovalda styrelseledamöterna är beroende av SBC. Av ledamöterna är Håkan Blomdahl, Curt Källströmer, Susanna Marcus och Tomas Matsson oberoende av Bolagets större ägare.

Beredning av tillsättning av styrelse

Bolagsstämman har utsett en valberedning för beredningen av val av styrelse vid bolagsstämman 2008. En redogörelse för valberedningens arbete ges vid årsstämman.

Styrelseledamöter

FÖLJANDE PERSONER UTGÖR SBCs STYRELSE:

Lennart Hedquist, Ordförande

Fil mag. F d utbildningschef Pharmacia AB, f d kommunalråd, riksdagsledamot sedan 1991, ledamot av Finansutskottet 1994-02, ordförande av Riksdagens Skatteutskott sedan 2006 och ordförande i landstingsfullmäktige i Uppsala län sedan 2006. Styrelseordförande i SBC ek för.

Göran Andersson, Ledamot

Byggnadsingenjör. F d VD för Kullenberg och Entreprenadbyggen AB, regionchef i SIAB Syd och regionchef i NCC Bostad. Styrelseledamot i SBC ek för.

Håkan Blomdahl, Ledamot

Civilekonom och civilingenjör. VD för Capital Cube AB, doktorand vid Handelshögskolan.

Bo Hård av Segerstad, Vice Ordförande

Civilekonom. Arbetande styrelseledamot och delägare i Ageto MTT AB. Tidigare verksam i SEB, flera befattningar som ekonomichef och controller i flera svenska och utländska företag, bl a Saab Univac AB och Memorex International. Styrelseledamot i SBC ek för.

Curt Källströmer, Ledamot

Bankdirektör. Tidigare vVD Svenska Handelsbanken, regionbankschef, region Mellansverige. Styrelseledamot i Holmen AB, Skanska AB och Indutrade AB.

Susanna Marcus, Ledamot

VD Poolia Sverige AB. Tidigare VD och försäljningschef Poolia Teknik AB, VD ICL Sverige AB och Försäljnings-/divisionschef ICL Sverige AB.

Tomas Matsson, Ledamot

Advokat. Egen verksamhet. Tidigare advokat vid Advokatfirman Lindahl.

Anna Ter-Borch, Arbetstagarledamot (SIF)

Kerstin Hamnholm, Arbetstagar-suppleant (SIF)

Revisor

Vid den ordinarie bolagsstämman 2004 utsågs Deloitte AB, 113 79 Stockholm, till revisor fram till den ordinarie bolagsstämman 2008. Huvudansvarig revisor är auktoriserade revisorn Jan Palmquist som under 2007 även är huvudrevisor i Swedbank, Heba fastighets, Carnegie och Aktiespararna.

Tidigare huvudansvarig revisor var auktoriserade revisorn Jan Åke Magnuson. Även denne var verksam vid Deloitte AB.

Ledande befattningshavare

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN

Helena Skåntorp är Bolagets VD och koncernchef sedan januari 2007. Hon har tidigare bland annat varit auktoriserad revisor vid Öhrlings PricewaterhouseCoopers, CFO hos Arla och koncernchef för Jarowskij.

VD ansvarar för SBCs löpande förvaltning. För VDs beslutsrätt för investeringar, placeringar och finansieringsfrågor gäller av styrelsen fastställda regler.

Övriga ledande befattningshavare och deras uppdrag presenteras nedan i avsnittet Styrelseledamöters och ledande befattningshavares uppdrag m m, sid 32.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Valberedningen, som utses av bolagsstämman, lämnar till stämman förslag till styrelsearvoden. Arvode utgår till styrelsen efter bolagsstämmans beslut och fördelas av stämman. Styrelsearvoden i SBC och ersättning till ledande befattningshavare under 2006 framgår av not 7 i årsredovisningen för 2006.

Till VD utgår fast lön och gängse anställningsförmåner. VD omfattas också av det system med rörlig lönedel som omfattar samtliga anställda i SBC. Därtill kommer pensionsförmåner.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE I SBC FASTSTÄLLDA VID ÅRSSTÄMMA 2007-04-23

Allmänt

Riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare är baserade på redan ingångna avtal mellan Bolaget och ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavarna avses koncernens ledningsgrupp. Ersättning till ledande befattningshavare utgörs av fast lön, rörlig lön, övriga förmåner samt pension. Den sammanlagda ersättningen skall vara marknadsmässig och relaterad till befattningshavarens ansvar och befogenheter.

Rörlig lön

Den rörliga lönen skall baseras på utfallet av definierade och mätbara mål. Målsättningen för den rörliga lönen skall revideras årligen av styrelsen. Den rörliga lönen kan maximalt utgöras av tre månadslöner. Högst en månadslön av den rörliga lönen är pensionsgrundande.

Långsiktiga incitamentsprogram

Styrelsens skall årligen utvärdera huruvida ett aktierelaterat långsiktigt incitamentsprogram bör föreslås bolagsstämman.

Pension

Ledande befattningshavare skall följa ITP-planen. VD i moderbolaget och VD i dotterbolaget SBC Mark AB har i dag en premiebestämd pension. Vissa pensionsavtal, som tidigare har slutits, har en förmånsbestämd pension för åren mellan 60 - 65 år. Pensionsåldern är individuell, dock aldrig lägre än 60 år.

Övriga förmåner

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

Uppsägningstid och avgångsvederlag

För VD i moderbolaget och VD i dotterbolaget SBC Mark AB gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Övriga ledande befattningshavare i koncernen har marknadsmässiga anställningsvillkor. Det finns inga avtal avseende avgångsvederlag uppgående till mer än 24 månaders lön.

Ersättningsutskott

Styrelsen har utsett ett ersättningsutskott vars uppgift är att för styrelsen föreslå ersättning till VD samt ta ställning till övrig företagslednings ersättning, vilken föreslås av VD.

Avvikelse i enskilt fall

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

Övriga ersättningar

Det har ej slutits avtal med någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare om förmåner efter att uppdrag har avslutats. Anställda i Bolaget kan, förutsatt att Bolaget uppnår sina mål och den anställda uppnår sina personliga mål ta del av en rörlig lönedel efter särskilt beslut av styrelsen. Företagets ledning omfattas också av detta system.

Bolagsordning för SBC

Bolagsordning för SBC antagen vid årsstämman 2007-04-23

§ 1 Firma

Bolagets firma är SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3 Verksamhet

Bolagets verksamhet är att tillhandahålla tekniska, juridiska, finansiella och ekonomiska tjänster vid igångsättande av byggnadsverksamhet och vid förvaltning av fastigheter samt vid bildande av bostadsrättsföreningar och därmed jämförbar verksamhet, att förvärva, förvalta och avyttra fast egendom samt att bedriva annan härmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 25.000.000 kronor och högst 100.000.000 kronor.

§ 5 Aktier

Antalet aktier skall uppgå till lägst 5.000.000 och högst 20.000.000.

§ 6 Styrelse

Styrelsen består av lägst 5 ledamöter och högst 9 ledamöter. Den väljes 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.

§ 7 Revisorer

För granskning av Bolagets årsredovisning och räkenskaper, samt styrelsens förvaltning utses 1 - 2 revisorer med eller utan revisorssuppleanter för en mandattid av fyra år. Om samma revisor skall utses på nytt i anslutning till att den första fyra-årsperioden löper ut får den som utser revisorn bestämma att uppdraget skall gälla till slutet av den årsstämma som hålls under det tredje räkenskapsåret efter revisorsvalet.

§ 8 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till ordinarie bolagsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex

och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar, Dagens Nyheter och Dagens Industri. Dessutom skall kallelsen finnas tillgänglig på Bolagets hemsida.

I de fall som anges i 7 kap 23 § första stycket aktiebolagslagen (2005:551) skall även skriftlig kallelse sändas till varje aktieägare, vars postadress är känd för Bolaget.

§ 9 Bolagsstämma

Årsstämma hålles årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Godkännande av dagordning
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Val av en eller två protokolljusterare
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
7. Beslut
 - a. om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning
 - b. om dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c. om ansvarsfrihet gentemot Bolaget för styrelseledamöter och verkställande direktör
8. Fastställande av styrelse och revisorsarvoden
9. Val av styrelse samt i förekommande fall revisorer med eventuella suppleanter
10. Val av valberedning
11. Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
12. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

Vid bolagsstämma må envar röstberättigad, personligen eller genom fullmakt, rösta för hela antalet av honom ägda och företrädde aktier, utan begränsning i röstetalet.

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma skall dels vara upptagen som aktieägare i en utskrift av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman.

Aktieägare eller ombud för aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, under förutsättning att aktieägaren till Bolaget anmält antalet biträden i enlighet med vad som i föregående stycke föreskrivs för anmälan om aktieägars deltagande i stämman.

§ 10 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

§ 11 Räkenskapsår

Räkenskapsår är kalenderår.

Styrelseledamöters och ledande befattningshavares uppdrag m m

Tecknet *- vid uppdrag innebär att uppdraget inletts före år 2000.

Styrelseledamöter

Ledamot Lennart Hedquist (Ordförande) f 1943

Riksdagsledamot
Sveriges Riksdag
100 12 Stockholm

Aktieinnehav: 18 000

Handelsbanken Fonder AB, Ledamot, 060810-
Landstingsfullmäktige i Uppsala, Ordförande
Länsstyrelsen i Uppsala län, Ledamot
Riksdagens Skatteutskott, Ordförande
Stiftelsen Liten Lär, Ordförande
SBC ek för, Ordförande *-

SBC (publ), Styrelseordförande, 001027-

Uppsala Stadshus AB, Lekmannarevisor *-
Uppsalahem AB, Lekmannarevisorsuppleant *-
040113

Ledamot Göran Andersson f 1939

Byggnadsingenjör
Hemadress:
Allansgatan 48
215 65 Malmö

Aktieinnehav: 1 100

Fastighets AB Sjövik, Ordförande 991230-
Kommanditbolaget Sjövik Nr 1,
Kommanditdelägare *-
Kommanditbolaget Sjövik Nr 2,
Kommanditdelägare *-

SBC (publ), Styrelseledamot, 001027-

SBC ek för, Styrelseledamot, 010619-

Ledamot Håkan Blomdahl f 1968

Civilekonom och civilingenjör
Hemadress:
Svalnäs vägen 33
182 63 Djursholm

Aktieinnehav: 0

Capital Cube AB, Ledamot, VD 000821-
SBC (publ), Styrelseledamot, 060424-
Tricera AB, Ledamot, VD, 060423-

Ledamot Bo Hård af Segerstad f 1938

Civilekonom
Ageto MTT AB
Propellervägen 6B
183 62 Täby

Aktieinnehav: 15 000

Ageto MTT AB, Ledamot, *-
AGETO Holding AB, Ledamot, 000607-030130
MTT Components and Holding AB,
Ledamot, 060328-
Brf Trumslagaren nr 7, Ordförande, *-
Otega AB, Ledamot, 030804-
SBC ek för, Ledamot, 021001-

SBC (publ), Styrelseledamot, 030429-

SBC, Styrelsesuppleant, 001027-020508

Ledamot Curt Källströmer f 1941

Bankdirektör
Handelsbanken
Kungsträdgårdsgatan 2
106 70 Stockholm

Aktieinnehav: 100

Bostadsföreningen Kvarteret Pionen nr 4 u p a
Ordförande, 950602-
Handelsbankens Bofondförvaltning AB, Ordförande
Handelsbankens pensionsstiftelse, Vice ordförande
Handelshögskolan i Umeå, Ordförande
Holmen AB (publ), Ledamot, 060426-
Indutrade AB (publ), Ledamot, 020612-
Mässhastigheter i Stockholm AB, Ledamot, 950703-
Pensionskassan i Handelsbanken, Vice ordförande
Personalstiftelsen i Handelsbanken, Vice ordförande
SBC (publ), Styrelseledamot, 041115-
Småföretagsinvest i Mellansverige AB, Ledamot,
020603-021212
SSE/MBA (Handels i Stockholm), Ledamot
Skanska AB (publ), Ledamot, 060412-
Stockholmsmässan AB, Ledamot, *-
SQS Security Qube System AB,
Ledamot, 020826-030619
Thomas Concrete Group AB, Ledamot, 020917-

Ledamot Susanna Marcus f 1965

Poolia Sverige AB
Box 30081
104 25 Stockholm

Aktieinnehav: 220

Poolia Ekonomi AB, Ordförande, 050401-
Poolia IT AB, Ordförande, 050315-
Poolia Juridik AB, Ordförande, 050401-
Poolia Nord AB, Ordförande, 050401-
Poolia Sverige AB, Ledamot, VD, 071001-
Poolia Syd AB, Ordförande, 050401-
Poolia Väst AB, Ordförande, 050401-

SBC (publ), Styrelseledamot, 070423-

Ledamot Tomas Matsson f 1940

Advokat
Advokatfirman Tomas Matsson
Box 1955
751 49 Uppsala

Aktieinnehav: 7 000 genom Advokatfirman

Tomas Matsson ABs pensionsstiftelse

2 Torn AB, Ordförande, 030527-041229
2 T Förvaltning AB, Ordförande, 060626-
Acumem AB, Ledamot, 070716-
Aktiebolaget Uppsala Cementgjuteri, Ordförande,
020830-
Advokatfirman Lindahl Kommanditbolag, Prokurist,
000515-050314
Advokatfirman Tomas Matsson AB, Ledamot*-
Advokatfirman Tomas Matsson ABs Pensions-
stiftelse, Ledamot*-
Arkitekturanalys AB, Ordförande, 001011-
Artillerigatan 4/8 AB, Ordförande, 050614-
Coeli AB, Ordförande, 010124-050608
Conpharm AB (publ), Ordförande, 001020-
Convertus AB, Ledamot, 060831-
C Wikström Consulting AB, Ledamot, 000418-
AB Uppsala Cementgjuteri, Ordförande, 020830-
Domen Fastighets AB, Ledamot,
konkurs avslutad 030718
Domen AB, Ledamot, konkurs avslutad 040928
Eke i Vaksala AB, Ledamot, 050210-070809
Elektronikföretagarna EFAB AB, Ledamot,
041129-051208
Eurocine AB (publ), Ordförande, 010119-040218
FondFocus AB, Styrelsesuppleant, 020114-030617
Five Aspects Coaching Center AB,
Ordförande, 050502-
Flintec Group AB, Ledamot, 070829-

Fyris Kontor AB, Ordförande

Fyrislund Invest AB, Ordförande, 000816-
Förvaltnings AB Hotell Gillet, Ordförande, *-
Ge-Te Media AB, Ordförande, 020826-
Hesselbyholm AB, Suppleant, *-
Hotell Gillet Uppsala AB, Ordförande, *-
Italienska Bil AB, Ledamot, 030826-
Izuzu AB, Ledamot, *-
Lotscenter AB, Ordförande, 030709-
Lots KB, Ordförande
Mindö AB, Ordförande, 010226-
O O Parts AB, Ledamot, 000607-
Olle Olsson Bolagen AB, Ordförande, *-
Olle Olsson Finans AB, Ledamot, 000417-
Olle Olsson Holding AB, Ordförande, 031106-
Olle Olsson Invest AB, Ordförande, 000711-
Olle Olsson Reinsurance SA, Ordförande, *-
Olle Olsson i Stockholm Bil AB, Ordförande,
031017-
Orexo AB (publ), Ordförande, 991126-040220
Probeco Fluid Power AB, Ordförande, 040518-
PSD Insight, Ordförande, 070621-
Quadrox AB, Styrelsesuppleant, 010627-030528
SBC (publ), Styrelseledamot, 041129-
Scanauto i Karlstad AB, Ledamot, 010202-060329
Scandidos AB, Ledamot, 050929-
SDR Gruppen AB, Ordförande, *-
Sittel AB, Ledamot, 001130-030826
Sundgren Textil AB, Ledamot, 070529-
Suzuki Autoimport AB, Ledamot, *-
Swedish Center for Systemic Coaching AB,
Ordförande, 020103-
Uplife Capital AB, Ledamot, 011112-060412
Uplife Holding AB, Ledamot, 011109-060412
Uplife Management AB, Ledamot, 011109-060412
Uppsala Maskin & Verktyg AB, Ordförande, *-
Viking Film AB, Ordförande, 030307 *-
Walter OFR AB, Styrelsesuppleant, 020204-030626
Värdepappersförvaltning Våri AB, Ledamot, *-
-likvidation 070318

Arbetsstagarledamot Anna Ter-Borch f 1946

Hemadress:
Mejramsgränd 11
137 36 Västerhaninge

Aktieinnehav: 400

SBC (publ), Styrelseledamot, 991228-

Arbetstagaruppseant

Kerstin Hamnholm f 1954

Hemadress:

Kanalvägen 30 C

184 41 Åkersberga

Aktieinnehav: 400

SBC (publ), Styrelseuppseant, 061206-

Ledande befattningshavare

Helena Skåntorp f 1960

VD och koncernchef sedan januari 2007

Aktieinnehav – köpoptioner utställda av

SBC ek för 45 000

AB Ångpanneföreningen (publ), Ledamot, 020429-

Hemtex AB (publ), Ledamot, 050413-070914

Intercommerce Media AB, Ledamot, 070426-

Jarowskij Beställningsfilm AB, Ordförande,

Fusion avslutad

Jarowskij Content AB, Ledamot, Fusion avslutad

Jarowskij Drama/Långfilm AB, Ordförande,

Fusion avslutad

Jarowskij Entertainment AB, Ordförande,

Fusion avslutad

Jarowskij Etc AB, Ordförande, Fusion avslutad

Jarowskij Hawaii AB, Ordförande, Fusion avslutad

Jarowskij Rättigheter AB, Ordförande, Fusion avslutad

Jarowskij Reklam AB, Ordförande, Fusion avslutad

Jarowskij Vänner & Fiender AB, Ordförande, Fusion avslutad

Liljeholmsberget AB, Ledamot, 070712-

Mekonomen AB (publ), Ledamot, 040511-

Mesanen, Ledamot, 070808-

SBC Mark AB, Ordförande, 070510-

Skåntorp & Co AB, Ledamot, VD, 060828-

Stockholms Fotbollsöörbund, Ledamot, 2003-2005

Hjördis Berg, f 1955

CFO sedan 2006

Aktieinnehav: 0

Drive-in AB, Ledamot, 070711-

Fiskebäcks Bostads AB, Ledamot, 070713-

Jarlaplatsen i Göteborg AB, Ledamot, 070710 -

Liljeholmsberget AB, Ledamot, 070712-

Mesanen AB, Ordförande, 070808-

Mölnlycke bostads AB, Ledamot, 070712-

SBC Mark AB, Ledamot, 070510-

SBC Bostad AB, Ledamot, 070711-

SBC Bostad 1 AB, Ledamot, 070712-

SBC Bostad 2 AB, Ledamot, 070711-

SBC Bostad Tre AB, Ledamot, 070712-

SBC Bostad Fyra AB, Ledamot, 070711-

SBC Bostad Fem AB, Ledamot, 070712 -

SBC Bostad Sex AB, Ledamot, 070711-

SBC Bostad Sju AB, Ledamot, 070713-

SBC Bostad Åtta AB, Ledamot, 070713-

Silverslottet AB, Ledamot, 070920-

Chris Hammar f 1947

Marknadschef sedan 1999

Aktieinnehav: 4 000

Sara Isaksson f 1978

Jurist och styrelsens sekreterare sedan 2005

Aktieinnehav: 0

Mesanen Aktiebolag, Ledamot, 070808-

Ingvar Johansson f 1953

Chef IT/Information sedan 2000

Aktieinnehav: 6 100

IMT – Informations och marknadstjänster,

innehavare av enskild firma *-

Liljeholmsberget AB, Ledamot, VD, 060118-

Marica Johansson f 1967

Förvaltningschef sedan 2007

Aktieinnehav: 0

Bostadsrättsföreningen Hugo, Ledamot, 051219-

Bostadsrättsföreningen Krukmakaren, Ledamot, 051220-

Bostadsrättsföreningen Klara, Ledamot, 051219-

Bostadsföreningen Alfgården u p a,

Styrelseuppseant, 020707-

Susanne Söra Callemo f 1957

Personalchef sedan 2001

Aktieinnehav: 3 000

Leif Ågren f 1951

SBC Marks VD sedan 2000

Aktieinnehav: 0

Bostadsrättsföreningen Mälardrottningen, Ledamot, *-

Bostadsrättsföreningen Brofästet 2, Ledamot, *-

Bostadsrättsföreningen Boplats Nockebyhov, 040907-

Byggrätt BRAB AB, Ordförande, 030326-

Drive-in AB, Ordförande, 060124-

Jarlaplatsen i Göteborg AB, Ordförande, 070405-
Fiskebäcks Bostads AB, Ordförande, 070302-
Mölnlycke Bostads AB, Ordförande, 070712-
RUBICON ORIGINAL GAME KB, Kommandit
delägare, Prokurist, *- 050504
SBCs Bostadsrättsförening Brofästet 2,
Styrelsesuppleant, *- vilande
SBC Bo ek för, Ledamot, 030307-
SBC Mark AB, VD, Ledamot, 040514-
SBC Bostad AB, Ordförande, 07071-
SBC Bostad 1 AB, Ordförande, 070711-
SBC Bostad 2 AB, Ordförande, 070711-
SBC Bostad Tre AB, Ordförande, 070712-
SBC Bostad Fyra AB, Ordförande, 070711-
SBC Bostad Fem AB, Ordförande, 070712-
SBC Bostad Sex AB, Ordförande, 070711-
SBC Bostad Sju AB, Ordförande, 070713-
SBC Bostad Åtta AB, Ordförande, 070713-
Silverslottet AB, Ordförande, 070828-
Sveart Lotten B Ekonomisk Förening, Ledamot,
fusion avslutad 060619
Svea Artilleri 18 Ekonomisk förening, Ledamot,
fusion inledd

Ingen av de i styrelsen ingående ledamöterna eller de ledande befattningshavarna har under de senaste fem åren dömts i bedrägerirelaterade mål, drabbats av myndigheters sanktioner eller förbjudits av domstol att ingå som medlem av Bolagets förvaltnings-, lednings-, eller kontrollorgan eller från att ha en ledande eller övergripande funktion hos Bolaget. Eventuella konkurser framgår av ovanstående sammanställning. Inga styrelseledamöter eller ledande befattningshavare anses ha privata intressen som står i strid med Bolagets intressen.

Kontor

Huvudkontor

Box 1353, 111 83 Stockholm
Besöksadress: Luntmakargatan 18
Vxl: 08-501 150 00
Fax: 08-501 150 50

Stockholm

Box 1353, 111 83 Stockholm
Besöksadress: Luntmakargatan 18
Tel: 08-775 72 00
Fax: 08-775 72 99
E-post: stockholm@sbc.se

Box 5064, 121 16 Johanneshov
Besöksadress: Bolidenvägen 14
Tel: 08-775 72 00
Fax: 08-775 73 00
E-post: stockholm@sbc.se

Göteborg

Box 2503, 403 17 Göteborg
Besöksadress: Kungsgatan 20
Tel: 031-745 46 00
Fax: 031-745 46 40
E-post: goteborg@sbc.se

Malmö

Djäcknegatan 2
211 35 Malmö
Tel: 040-622 67 70
Fax: 040-622 67 90
E-post: malmo@sbc.se

Västerås

Sigurdsgatan 21
721 30 Västerås
Tel: 021-38 25 00
Fax: 021-38 25 20
E-post: vasteras@sbc.se

Uppsala

Box 1852, 751 48 Uppsala
Besöksadress: Hamnesplanaden 3
Tel: 018-65 64 70
Fax: 018-65 64 71
E-post: uppsala@sbc.se

Sundsvall

Fredsgatan 3
852 36 Sundsvall
Tel: 060-61 12 15
Fax: 060-61 18 97
E-post: sundsvall@sbc.se