



Delårsrapport

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
1 januari–31 mars 2019

Delårsrapport

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

1 januari–31 mars 2019

Fortsatt lönsam tillväxt

1 januari–31 mars

- Intäkterna uppgick till 108 (105) mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 16 (14) mkr.
- Periodens resultat uppgick till 13 (11) mkr vilket motsvarar 0,31 (0,26) kr per aktie.
- Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 4 (19) mkr.
- Eget kapital per den 31 mars 2019 uppgick till 138 (128) mkr och soliditeten till 53 (60) procent.

Nyckeltal koncernen	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec	Rullande 12 mån
Intäkter, mkr	108	105	436	440
Rörelseresultat, mkr	16	14	64	66
Rörelsemarginal, %	15	13	15	15
Resultat per aktie, kr	0,31	0,26	1,19	1,27
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	4	19	68	53
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,11	0,46	1,65	1,29
Eget kapital per aktie, kr	3,36	3,12	3,05	3,36
Avkastning på eget kapital rullande 12 månader, %	38	36	40	38
Räntabilitet på eget kapital före skatt rullande 12 månader, %	50	46	53	50
Soliditet, %	53	60	58	53
Antal medarbetare, vid periodens slut	318	320	320	318

Väsentliga händelser

- Den 16 januari 2019 meddelades att OBOS BBL (OBOS) förvärvat 36,6 procent av aktierna från SBCs största ägare Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening och dess dotterbolag Institutet för bostadsrätt IFB AB.
- Den 15 februari 2019 offentliggjorde OBOS ett erbjudande till aktieägarna i SBC att sälja samtliga aktier i SBC till OBOS för 25 kronor kontant per aktie.
- Den 21 februari 2019 meddelade styrelsen för SBC att man enhälligt rekommenderar aktieägarna att acceptera OBOS erbjudande. Styrelsens uppfattning är att erbjudandet ligger i den nedre delen av ett prisspann som kan betraktas som skäligt ur ett finansiellt perspektiv.
- Den 8 mars 2019 meddelade Realsolv Holdco AB att man genom helägda dotterbolag ingått avtal om förvärv av 56,8 procent av aktierna och rösterna i SBC från Misselle AB, Tantal Investment AB och Triega AB. Köpeskillingen som utgår uppgår till 26,25 kronor kontant per aktie i SBC.
- Den 11 april meddelade Realsolvs dotterbolag, FC Sun Intressenter AB, att man genomfört förvärven och tillträtt aktierna enligt Realsolvs erbjudande ovan. FC Sun Intressenter meddelar även att de avser offentliggöra ett budpliktsbud avseende de resterande aktierna i SBC till ett pris om 26,25 kronor kontant per aktie.
- Den 3 maj 2019 meddelade styrelsen för SBC att man enhälligt rekommenderar aktieägarna att acceptera FC Sun Intressenter AB erbjudande. Styrelsens uppfattning är att erbjudandet ligger i den nedre delen av ett prisspann som kan betraktas som skäligt ur ett finansiellt perspektiv.



Ola Gunnarsson
VD och koncernchef
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

UNDER ÅRETS TRE FÖRSTA MÅNADER ser vi för sjunde kvartalet i följd en fortsatt tillväxt inom vår avtalsbundna affär för förvaltningstjänster. Detta bidrar till att tillväxten är cirka 3 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Rörelseresultatet för första kvartalet är 17 procent bättre än motsvarande period 2018. Efterfrågan på våra tilläggstjänster inom projektledning och juridik är under inledningen på året fortsatt höga.

Volymen av redovisningsmedel har ökat med 15 procent under första kvartalet jämfört med motsvarande period föregående år. Intäkterna från dessa är dock fortsatt låga, en direkt följd av det låga ränteläget.

Vi fortsätter vårt strategiska arbete med att utveckla SBCs digitala kunderbjudande och har bland annat lanserat en helt digital hantering av överlåtelsehandlingar. Förändringen av överlåtelsehanteringen ligger i linje med vår vision om att skapa livskvalitet genom hållbar fastighetsförvaltning. Med den nya hanteringen underlättar vi arbetet för våra kunder samtidigt som vi minskar klimatpåverkan genom att helt digitalisera en tidigare analog hantering.

Under det första kvartalet publicerade SBC för andra året Sveriges Bostadsrättsrapport. En rapport där 1 000 bostadsrättsägare ger sin syn på svenska bostadsrättsföreningar utifrån fyra perspektiv; ekonomi, juridik, framtid samt miljö- och hållbarhet. Resultaten har presenterats i media och tillsammans med övrig kommunikation har vi haft en stark medial närvaro under hela 2018 samt under första kvartalet 2019. I rapporten framgår bland annat att andelen som oroar sig för ränteökningar har ökat från 28 procent ifjol till 45 procent i år. Dessutom uppger varannan bostadsrättsägare att de bekymrar sig över att styrelsen saknar tillräcklig kompetens. Nästan lika många är oroliga över att föreningen inte planerar tillräckligt för framtidens alla utmaningar. Den fullständiga rapporten finns tillgänglig på www.sbc.se

Vi är den största oberoende aktören inom bostadsrättsförvaltning och vi fortsätter vår satsning på att förbättra vårt erbjudande. Första kvartalet uppvisar en ytterligare förbättrad intjäning och tillväxt. Med detta som bakgrund ser jag med god tillförsikt fram emot att under 2019 fortsätta utveckla SBC tillsammans med våra kompetenta medarbetare och nöjda kunder.



Ola Gunnarsson

VD och koncernchef,
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Verksamheten, intäkter och resultat

Intäkterna för det första kvartalet uppgick till 108 (105) mkr. Intäktsökningen förklaras av fler avtalskunder både inom den ekonomiska- och den tekniska förvaltningen och en ökning av antalet juridiska uppdrag. Inom den tekniska förvaltningen har intäkterna avseende tilläggsuppdrag minskat. Volymen redovisningsmedel var i genomsnitt 11 procent högre än perioden januari-mars 2018. Intäkterna från redovisningsmedel var 0,3 (0,3) mkr under perioden. Riksbanken har bibehållit en låg räntenivå under inledningen av 2019, vilket innebär att intäkterna från redovisningsmedel är fortsatt låga.

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 16 (14) mkr. Resultatet från SBCs förvaltnings-tjänster har ökat med 3 mkr för kvartalet till följd av tillväxt inom den avtalsbundna affären.

Resultatet efter skatt uppgick till 13 (11) mkr och resultatet per aktie till 0,31 (0,26) kr för perioden.

Intäkter och rörelseresultat jan – mar

Intäkter (mkr)	2019	2018	Förändring*
Förvaltningstjänster	108,2	105,1	2,9%
Redovisningsmedel	0,3	0,3	9,7%
SBC-koncernen	108,5	105,4	3,0%
Rörelseresultat (mkr)	2019	2018	Förändring
Förvaltningstjänster	16,1	13,3	21,1%
Redovisningsmedel	0,3	0,3	9,7%
SBC-koncernen	16,4	13,6	20,8%

*SBC har inte genomfört några förvärv under 2018 och 2019

Finansiell ställning

Kvartalets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 4 (19) mkr och utgörs av kassaflödet från rörelsen om 4 (18) mkr och förändringen i rörelsekapitalet om -0,4 (4,0) mkr. Den totalt förändringen om 14,2 mkr jämfört med Q1 2018 utgörs av 10 mkr för betalning av slutlig skatt avseende beskattningsåret 2017 samt 4,2 mkr i förändring av rörelsekapitalet. Förändringen i rörelsekapitalet är främst drivet av en tillfälligt lägre nivå av utestående leverantörsskulder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 (-3) mkr för perioden januari-mars 2019.

Likvida medel uppgick till 89 (81) mkr per den 31 mars och vid årets början till 87 mkr. Förutom leasingskulder har koncernen inga räntebärande skulder eller krediter.

Eget kapital den sista mars 2019 uppgår till 138 (128) mkr och koncernens soliditet uppgår till 53 (60) procent. Implementeringen av redovisning av leasingavtal i enlighet med IFRS 16 ökade balansomslutningen med 52,1 mkr per den första januari 2019.

Långsiktiga finansiella mål

Förvaltningsverksamhetens rörelsemarginal ska uppgå till minst 15 procent. Intäkterna ska öka med minst 5 procent årligen, därutöver kan förvärv tillkomma. Under första kvartalet 2019 är intäkterna 3 procent högre än föregående år och rörelsemarginalen uppgår till 15 procent, vilket är en ökning med två procentenheter jämfört med första kvartalet 2018.

Riskfaktorer

SBCs väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Årsredovisningen för 2018 på sidan 45-46. Inga nya väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer utöver detta har tillkommit.

Moderbolaget

Intäkterna uppgick under kvartalet till 102 (99) mkr. Moderbolaget redovisar ett resultat före finansiella poster på 11 (11) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0,1 (-0,2) mkr.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Realsolvs dotterbolag, FC Sun Intressenter AB, meddelade den 11 april att man genomfört förvärv av 56,8 procent av samtliga aktier och röster i SBC från Misselle AB, Tantal Investment AB och Triega AB. Den kontanta köpeskilling som utgått uppgår till 26,25 kronor per aktie. FC Sun Intressenter har vidare meddelat att de avser att genom ett separat pressmeddelande offentliggöra ett budpliktsbud avseende de resterande aktierna i SBC till ett pris om 26,25 kronor kontant per aktie.

Den 3 maj 2019 meddelade styrelsen för SBC att man enhälligt rekommenderar aktieägarna att acceptera FC Sun Intressenter AB erbjudande. Styrelsens uppfattning är att Erbjudandet ligger i den nedre delen av ett prisspann som kan betraktas som skäligt ur ett finansiellt perspektiv.

Utsikter

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

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

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

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

SBC lämnar inga resultat- eller intäktsprognoser.

Rapportens undertecknande

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

Stockholm den 6 maj 2019

Ola Gunnarsson,
VD och koncernchef

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

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

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 6 maj 2019 kl. 15:00 CET.

För mer information kontakta:

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

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

Koncernens resultaträkning i sammandrag (tkr)

	Not	jan-mar 2019	jan-mar 2018	jan-dec 2018
Rörelsens intäkter				
Intäkter	1	108 464	105 373	436 024
Övrig rörelseintäkt		-	-	94
Summa intäkter		108 464	105 373	436 119
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader		-36 186	-40 242	-163 707
Personalkostnader		-51 777	-50 242	-202 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 576	-756	-3 117
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar		-565	-570	-2 260
Rörelseresultat		16 360	13 563	64 046
Resultat från finansiella investeringar				
Finansiella intäkter		4	64	359
Finansiella kostnader		-206	-61	-242
Resultat efter finansiella poster		16 159	13 566	64 163
Skatt på periodens resultat		-3 458	-2 985	-15 115
PERIODENS RESULTAT		12 701	10 581	49 048
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		12 701	10 581	49 048
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare		12 701	10 581	49 048
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare		12 701	10 581	49 048
Övrig information				
Resultat per aktie, före och efter utspädning (uttryckt i kronor)		0,31	0,26	1,19
Antal utestående aktier, - före och efter utspädning (000)		41 184	41 184	41 184

Koncernens balansräkning i sammandrag (tkr)

	Not	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Immateriella anläggningstillgångar		75 324	77 577	75 889
Materiella anläggningstillgångar		60 957	12 848	11 477
Finansiella anläggningstillgångar		-	300	-
Uppskjutna skattefordringar		28	206	87
Summa anläggningstillgångar		136 309	90 931	87 453
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kortfristiga fordringar		37 262	42 037	43 329
Likvida medel		88 576	81 036	87 390
Summa omsättningstillgångar		125 838	123 073	130 719
SUMMA TILLGÅNGAR		262 147	214 004	218 172
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		138 423	128 438	125 722
<i>Långfristiga skulder</i>				
Andra långfristiga skulder		42 797	4 300	3 531
Övriga avsättningar		1 869	5 645	1 939
Summa långfristiga skulder		44 666	9 945	5 470
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Övriga kortfristiga skulder		79 058	75 621	86 980
Summa kortfristiga skulder		79 058	75 621	86 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		262 147	214 004	218 172

Koncernens förändring i eget kapital (tkr)

	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående balans per 1 januari 2018		14 003	50 517	53 337	117 857
Utdelning				-41 184	-41 184
Summa totalresultat för perioden				49 048	49 048
Utgående balans per 31 december 2018		14 003	50 517	61 201	125 722
Ingående balans per 1 januari 2019		14 003	50 517	61 201	125 722
Utdelning				-	-
Summa totalresultat för perioden				12 701	12 701
Utgående balans per 31 mars 2019		14 003	50 517	73 902	138 423

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag (tkr)

	Not	jan-mar 2019	jan-mar 2018	jan-dec 2018
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat		16 360	13 563	64 046
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		656	3 301	8 050
		17 016	16 864	72 096
Erhållen ränta		4	64	359
Erlagd ränta		-46	-25	-242
Betald skatt		-11 989	-2 373	-17 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		4 985	14 530	54 581
Förändringar i rörelsekapital		-593	4 075	13 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 392	18 605	67 755
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-908	-2 095	-4 041
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-	1 050
Förvärv av dotterbolag		-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-908	-2 095	-2 991
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		869	-	-
Amortering skuld leasing		-3 167	-325	-1 041
Utdelning		-	-	-41 184
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 298	-325	-42 225
Periodens kassaflöde		1 186	16 185	22 539
Likvida medel vid periodens början		87 390	64 851	64 851
Likvida medel vid periodens slut		88 576	81 036	87 390

Moderbolagets resultaträkning (tkr)

	Not	jan-mar 2019	jan-mar 2018	jan-dec 2018
Rörelsens intäkter				
Intäkter	1	102 241	99 296	421 519
Summa intäkter		102 241	99 296	421 519
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader		-44 134	-44 226	-181 146
Personalkostnader		-44 552	-42 763	-173 492
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-2 314	-1 202	-8 042
Rörelseresultat		11 241	11 105	58 840
Resultat från finansiella investeringar				
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-60	55	287
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-15	-69
Resultat efter finansiella poster		11 180	11 145	59 058
Bokslutsdispositioner		-	-	1 850
Resultat före skatt		11 180	11 145	60 908
Skatt på periodens resultat		-2 393	-2 452	-15 049
PERIODENS RESULTAT		8 787	8 693	45 859
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		8 787	8 693	45 859

Moderbolagets balansräkning (tkr)

	Not	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Immateriella anläggningstillgångar		52 406	60 038	54 315
Materiella anläggningstillgångar		4 297	4 770	4 635
Finansiella anläggningstillgångar		24 971	25 271	24 971
Uppskjuten skatt		28	206	89
Summa anläggningstillgångar		81 702	90 285	84 010
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Övriga kortfristiga fordringar		41 025	42 960	46 494
Kassa och bank		59 033	60 708	63 402
Summa omsättningstillgångar		100 058	103 668	109 896
SUMMA TILLGÅNGAR		181 760	193 953	193 906
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital		14 003	14 003	14 003
Övrigt tillskjutet kapital		32 900	32 900	32 900
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		69 778	65 009	60 991
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		116 681	111 912	107 894
<i>Obeskattade reserver</i>		4 330	6 180	4 330
<i>Långfristiga skulder</i>				
Avsättningar		377	746	433
Summa långfristiga skulder		377	746	433
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till koncernföretag		2 002	8 545	2 008
Övriga kortfristiga skulder		58 370	66 570	79 241
Summa kortfristiga skulder		60 372	75 115	81 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 760	193 953	193 906

Moderbolagets förändring i eget kapital (tkr)

	Not	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2018		14 003	32 900	-	54 839	101 742
Fusionsresultat					1 477	1 477
Utdelning					-41 184	-41 184
Summa totalresultat för perioden					45 859	45 859
Utgående balans per 31 december 2018		14 003	32 900	-	60 991	107 894
Ingående balans per 1 januari 2019		14 003	32 900	-	60 991	107 894
Fusionsresultat					-	-
Utdelning					-	-
Summa totalresultat för perioden					8 787	8 787
Utgående balans per 31 mars 2019		14 003	32 900	-	69 778	116 681

Moderbolagets kassaflödesanalys i sammandrag (tkr)

	Not	jan-mar 2019	jan-mars 2018	jan-dec 2018
Löpande verksamheten				
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		-1 600	12 424	55 014
- Förändringar i rörelsekapital		-2 702	-4 824	-2 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 302	7 600	52 462
Investeringsverksamheten				
Infusionerade medel från dotterbolag		-	20 355	20 355
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-67	-173	-1 156
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-67	20 182	19 199
Finansieringsverksamheten				
Utdelning		-	-	-41 184
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-	-41 184
Periodens kassaflöde		-4 369	27 782	30 477
Likvida medel vid periodens början		63 402	32 926	32 926
Likvida medel vid periodens slut		59 033	60 708	63 402

Kvartalsöversikt (koncernen)

	KV 1 2019	KV 4 2018	KV 3 2018	KV 2 2018	KV 1 2018	KV 4 2017	KV 3 2017	KV 2 2017
Intäkter, mkr	108	119	101	112	105	117	101	107
Rörelseresultat, mkr	16	19	17	14	14	18	15	12
Rörelsemarginal, %	15	16	17	13	13	15	15	12
Resultat per aktie, kr	0,31	0,35	0,32	0,27	0,26	0,33	0,28	0,24
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	4	13	8	28	19	21	10	24
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,11	0,31	0,19	0,69	0,46	0,51	0,25	0,59
Eget kapital per aktie, kr	3,36	3,05	2,71	2,39	3,12	2,86	2,53	2,25
Avkastning på eget kapital, %	10	12	13	10	9	12	12	9
Räntabilitet på eget kapital före skatt, %	12	16	16	12	11	16	15	11
Soliditet, %	53	58	56	51	60	59	57	58
Antal medarbetare, vid periodens slut	318	320	325	321	320	313	318	326

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och IFRIC tolkningar som antagits av EU. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder överensstämmer med de som tillämpas i den senaste årsredovisningen på sidorna 56 - 64. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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

Nya standarder och tolkningar vilka trädde i kraft 2019

IFRS 16 Leasingavtal. Den nya leasingstandard som trädde i kraft 2019 skiljer sig väsentligt mot tidigare IAS 17 i och med att samtliga leasingavtal ska redovisas i balansräkningen som nyttjanderätt och leasingkund. Detta får till följd att balansomslutningen ökar och soliditeten minskar. En linjär operativ leasingkostnad ersätts med en "framtung" kostnadsprofil för varje individuellt leasingavtal. De tillgångar som tas upp i balansräkningen avser främst lokaler och kopiatorer/skrivare. SBC väljer att undanta leasingavtal vilka slutar inom 12 månader efter avtalsstart samt leasingavtal av mindre värde, i enlighet med de undantag som finns i standarden.

Vid införandet den 1 januari 2019 valde SBC att tillämpa den s.k. förenklade metoden, vilket innebär en beräkningsmodell som baseras endast på återstående betalningar och där motsvarande retroaktiva värden för jämförelseåret 2018 inte räknas om. Omräkningen per den första januari 2019 har inneburit en ökning av balansomslutningen med totalt 52 147 tkr i form av materiella anläggningstillgångar (nyttjanderätt) samt långfristiga och övriga kortfristiga skulder (leasingkund). Kassaflödesanalysen berörs inte av värdeförändringen i balanserna per den första januari 2019. Tidigare redovisade leasingkostnader har ersatts av kostnader för avskrivning och ränta i resultaträkningen. Den "framtinga" kostnadsprofilen som ersätter leasingkostnaderna innebär en icke väsentlig kostnadsökning under innevarande år jämfört med tidigare redovisningsmodell.

Transaktioner med närstående

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

Säsongsvariationer

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

Noter

Not 1 Intäkter – Redovisningsmedel

För de kunder som har avtal med SBC AB om ekonomisk förvaltning och för att SBC AB på ett säkert och effektivt sätt ska kunna hantera kundernas ekonomiska förvaltning och därmed sammanhängande in- och utbetalningar finns ett centralkontosystem i svensk bank. Varje kund har ett eget underkonto och den samlade balansen av samtliga kunders konton, redovisningsmedel, ger SBC och kunderna möjlighet att erhålla en högre avkastning än vad som är möjligt med lägre inlåningsvolym. En utförlig beskrivning av denna hantering finns i Årsredovisningen för 2018 på sidan 35. Volymavkastningen från redovisningsmedel redovisas netto under rörelsens intäkter. Placering sker på konto i bank.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) är ett av landets ledande företag inom bostadsrätt. SBC tillhandahåller kostnadseffektiva tjänster inom ekonomi, teknik och juridik för bostadsrättsföreningar. SBC har kontor på fem orter runt om i landet med ca 320 anställda. 2018 var koncernens intäkter 436 mkr. Bolaget är noterat på NGM Equity.

Affärsidé

Bolagets affärsidé är "SBC är bostadsrättsföreningens och fastighetsägarens servicepartner för aktiv och hållbar förvaltning."

Affärsmodell

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

Strategier

- > Med *strategin för kund och marknad* skapar SBC förutsättningar att designa och erbjuda rätt tjänst till rätt kund och med rätt lönsamhet.
- > Med *varumärkes- och kommunikationsstrategin* stärker SBC sitt varumärke och relationen med alla sina intressenter, interna och externa.
- > Med *försäljningsstrategin* strukturerar SBC nyförsäljning med den regionala marknadspotentialen.
- > Med *tjänstestrategin* säkrar SBC rätt erbjudande, rätt paketerat till rätt kund.
- > Med *produktions- och leveransstrategin* säkrar SBC att sina processer, system och rutiner är optimerade och linjerar i alla led så att bolaget kan leverera det som säljs med rätt lönsamhet.
- > Med *resursstrategin* säkrar SBC IT-stöd och utveckling, kompetensförsörjning och en stark kultur med ett bra och kommunikativt ledar- och medarbetarskap.

Marknad

Marknaden för förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar omfattar en mängd olika tjänster som påverkas av bland annat den allmänna konjunkturen, ränteläge, lagar och regelverk, den politiska agendan samt demografiska förändringar. Enligt SBCs beräkningar omsätter marknaden ca. 6 miljarder årligen och utgörs av de knappt 28 000 aktiva bostadsrättsföreningar som äger sin fastighet. Marknaden för förvaltningstjänster växer genom att nya föreningar tillkommer genom nyproduktion, genom ombildning av hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar samt en ökad benägenhet bland styrelser i bostadsrättsföreningar att köpa förvaltningstjänster. Antalet aktiva bostadsrättsföreningar ökade med 2 procent under 2018 jämfört med 2017 vilket är en inbromsning på marknaden som tidigare har haft en genomsnittlig tillväxttakt på ca. 4 procent per år de senaste fem åren. En mer utförlig presentation av marknaden finns på sidorna 10 till 11 i bolagets årsredovisning för 2018.

Värde drivande faktorer

Faktorer som påverkar SBCs utveckling är:

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

Kalendarium 2019

- 6 maj - Årsstämma
- 6 maj - Delårsrapport Kvartal 1
- 12 juli - Delårsrapport Kvartal 2
- 24 oktober - Delårsrapport Kvartal 3
- 20 februari 2020 - Bokslutskommuniké 2019

Adressuppgifter

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

Telefon: 08-501 150 00, Fax: 08-501 150 50
E-post: sbc@sbc.se | Hemsida: www.sbc.se

Org.nr: 556576-7299 Säte: Stockholm

Definitioner

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

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital rullande 12 månader

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

Eget kapital per aktie

Eget kapital dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier.

Intäkter från förvaltningstjänster

Koncernens intäkter exklusive intäkter från redovisningsmedel.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

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

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier.

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier.

Resultat per aktie efter full utspädning

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

Räntabilitet på eget kapital före skatt

Resultat efter finansiella poster dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Räntabilitet på eget kapital före skatt rullande 12 månader

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

Rörelsemarginal

Rörelseresultat före skatt i procent av omsättningen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Ordlista

Bostadsrätt

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

Bostadsrättsförening

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

Ekonomisk förvaltning

Tjänster med fokus på bostadsrättsföreningens ekonomi.

Förvaltningsverksamhet

Synonym till förvaltningstjänster.

Förvaltningstjänster

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

Juridiska tjänster

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

Redovisningsmedel

Bostadsrättsföreningens likviditet som enligt förvaltningsavtal kan förvaltas av SBC.

Teknisk förvaltning

Tjänster med fokus på fastighetens fysiska tillstånd.