







## Innehåll

VD-ord.....	4	Vårt CSR-arbete.....	30
SBC i korthet.....	6	SBC-aktien.....	32
Året i media.....	8	Förvaltningsberättelse.....	34
Marknad.....	10	Bolagsstyrningsrapport.....	38
Våra tjänster.....	12	Styrelse.....	42
Ekonomisk förvaltning.....	14	Koncernledning.....	47
Teknisk förvaltning.....	15	Noter till de finansiella rapporterna.....	56
Juridiska tjänster.....	16	Styrelsens intygande.....	77
Våra kunder.....	18	Revisionsberättelse.....	78
Attraktiv arbetsplats.....	20	Definitioner.....	82
Våra medarbetare.....	22	Ordlista.....	83
Hållbarhetsrapport.....	25	Information till aktieägarna.....	84

VD-ord

## ”2018 var ett framgångsrikt år för SBC”

*SBC Sveriges BostadsrättsCentrum ABs avtalsbundna affär växte mer än marknaden och vi nådde en rörelsemarginal om 16 procent i det fjärde kvartalet och 15 procent ackumulerat. Rörelseresultatet för helåret uppgick till 64 miljoner kronor och steg med över 10 procent jämfört med föregående år.*





Ökningen är driven av tydliga effekter från genomförda förbättringsprojekt. Tillsammans med detta har kassaflödet fortsatt att förbättras jämfört med 2017. Volymen av redovisningsmedel ökade med 15 procent under 2018. Intäkterna från dessa är dock fortsatt låga, en direkt följd av det låga ränteläget. Tillväxten för helåret uppgick till 1 procent trots en lägre andel tilläggsuppdrag inom den tekniska förvaltningen.

Det fjärde kvartalet 2017 var ett starkt kvartal och motsvarande period 2018 uppvisar ytterligare förbättring. Ökningen förklaras främst av fler avtalskunder inom förvaltningsverksamheten samt en ökning av rådgivningstjänster. I likhet med de föregående kvartalen begränsas tillväxten jämfört med tidigare år av en väsentligt lägre andel externa arbeten inom den tekniska förvaltningen.

De projekt som vi genomfört sedan början av 2017 har varit fokuserade på lönsamhet. Genom organisationsförändringar, integration av tidigare förvärvade verksamheter och ett processinriktat arbetssätt har vi skapat en plattform för framtida tillväxt. Den fortsatta satsningen på vårt digitala erbjudande har lett till en lansering av Marknadsplatsen, en webbplattform där boende i SBC-föreningar får ta del av exklusiva erbjudanden. Vi har också lanserat Vår Brf-appen som underlättar styrelsearbetet för våra kunder och säkerställer att man inte missar viktiga händelser och aktiviteter.

I Sveriges Bostadsrättsrapport 2018 som SBC årligen tar fram, tycker bostadsrättsägarna att de viktigaste framtida investeringarna i bostadsrättsföreningen är solceller, laddstationer till el-

bilar och kamerabevakning. Ett aktivt miljö- och hållbarhetsarbete är något vi tar med oss i våra förvaltningsuppdrag. Ett aktivt hållbarhetsarbete ökar såväl individens livskvalitet som fastighetens attraktivitetsvärde. Denna strävan är något som även tydliggörs i vår nya affärsidé där SBC ska verka för att vara bostadsrättsföreningens och fastighetsägarens servicepartner för aktiv och hållbar förvaltning.

Under slutet av 2018 meddelades det att SBC kommer att ansöka om tillstånd för betaltjänster avseende betalningstransaktioner som görs inom ramen för bolagets ekonomiska förvaltning. I och med detta kommer vi att kunna erbjuda våra kunder ett ännu tryggare erbjudande, då vi efter beviljat tillstånd kommer att stå under Finansinspektionens tillsyn. SBC ska fortsätta att leda den digitala utvecklingen och erbjuda säkra transaktionslösningar till våra kunder. Detta gör inte bara SBC än mer effektivt i sin förvaltning, det skapar också bättre förutsättningar för ett kontinuerligt förbättringsarbete i vårt erbjudande.

Mot slutet av året sjönk bostadsrättspriserna med 1 procent på riksnivå, enligt Svensk Mäklarstatistik. För nyproduktionssegmentet skedde en inbromsning av antalet påbörjade bostadsrätter som minskade med 35 procent under 2018 till ca. 16 500. Under 2019 förväntas en fortsatt minskning inledningsvis och takten kan under loppet av 2019 hamna på under hälften av 2017 års nivå.

SBC arbetar uteslutande med förvaltningstjänster och tillbakagången inom nyproduktionen av bostäder har enligt vår bedömning en begränsad

påverkan på SBCs verksamhet.

Jag kan konstatera att det sker en fortsatt konsolidering på den fragmenterade förvaltningsmarknaden. SBC ska vara delaktig i denna konsolideringsprocess och under 2019 ser jag fram emot att skapa en fortsatt lönsam tillväxt och ytterligare stärka vår position som den ledande aktören på den svenska marknaden för förvaltning av bostadsrätter.



Ola Gunnarsson

VD och koncernchef,  
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## SBC i korthet

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) är en av landets ledande leverantörer av förvaltningstjänster för bostadsrättsföreningar och levererar även tjänster till privata fastighetsägare. Intäkterna 2018 var 436 miljoner kronor, rörelseresultatet 64 miljoner kronor och antalet medarbetare vid årets slut 320 personer.

### Tjänster

SBCs erbjudande om hållbara förvaltnings- och skötseljänster utgörs av service- och konsulttjänster inom områdena ekonomi, teknik och juridik och levereras över hela landet. Kunderna ska alltid uppleva att SBC levererar professionell service för föreningens ekonomi, fastighet och vid juridiska frågeställningar i form av helhetslösningar, rådgivningstjänster eller enstaka konsultuppdrag.

### Historik

SBC bildades 1921 som SBC ekonomisk förening i form av en kooperativ sammanslutning för Stockholms bostadsföreningar och har sedan 1960-talet erbjudit tjänster för bostadsrättsföreningar i hela landet. År 2000 bolagiserades affärsverksamheten och 2006 noterades SBC på Aktietorget. Sedan november 2007 handlas aktien på NGM Equity.

2018 omsatte SBC 436 (431) miljoner kronor. Rörelseresultatet uppgick till 64 (58) miljoner kronor med en rörelsemarginal om 14,7 (13,4) procent. Vid årets slut hade SBC ca. 4 000 (3 800) avtalskunder och 320 (313) medarbetare.

### Nyckeltal i koncernen

	2018	2017	2016	2015	2014 <sup>1</sup>
Rörelsens intäkter, mkr	436	431	431	395	251
Rörelseresultat, mkr	64	58	62	56	53
Resultat efter finansiella poster, mkr	64	57	61	55	55
Årets resultat, mkr	49	44	47	43	42
Balansomslutning, mkr	218	200	198	191	205
Resultat per aktie, kr	1,19	1,08	1,15	1,04	1,02
Utdelning per aktie, kr (föreslagen för 2018)	1,10	1,00	1,10	1,00	2,50
Eget kapital per aktie, kr	3,05	2,86	2,88	2,73	4,19
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	68	65	49	57	56
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,65	1,58	1,18	1,37	1,36
Avkastning på sysselsatt kapital, %	38,1	35,9	39,9	37,0	24,4
Rörelsemarginal, %	14,7	13,4	14,3	14,2	21,2
Avkastning på eget kapital, %	40,0	38,0	41,0	30,0	25,5
Avkastning på totalt kapital, %	29,4	28,9	31,2	29,3	26,9
Räntabilitet på eget kapital före skatt, %	53	49	53	39	33
Soliditet, %	58,0	58,8	59,6	58,8	84,3
Medelantal anställda	322	321	319	280	192

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

### Affärsidé

SBC är bostadsrättsföreningens och fastighetsägarens servicepartner för aktiv och hållbar förvaltning.

### Vision

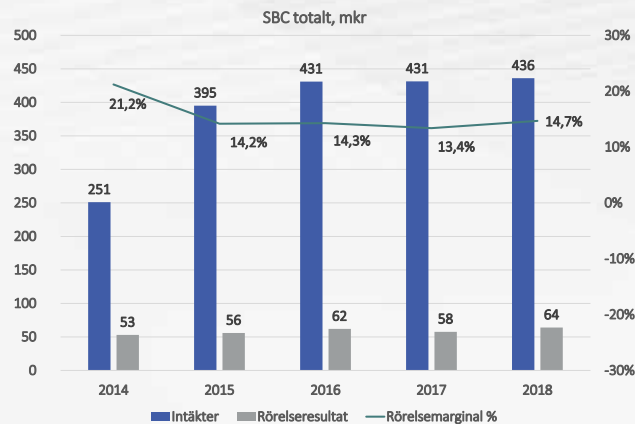
SBC skapar livskvalitet genom hållbar fastighetsförvaltning.

### Mål

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

**SBCs verksamhetsmål är att:** Vara en ledande leverantör av förvaltnings- och rådgivningstjänster för bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare.





SBCs finansiella mål är att: Förvaltningsverksamhetens rörelsemarginal ska uppgå till minst 15,0 procent. Omsättningen ska öka med minst 5 procent årligen, därutöver kan förvärv tillkomma.

Uppföljning av finansiella mål: För 2018 var förvaltningsverksamhetens rörelsemarginal 14,7 procent och omsättningen ökade med 1 procent.

Utdelning: Styrelsen föreslår för 2018 en utdelning om 1,10 (1,00) kronor per aktie motsvarande 45 (41) miljoner kronor vilket ger en direktavkastning på SBC-aktien vid utgången av 2018 på 5,1 procent.

## Strategier

Befintlig verksamhet ska utvecklas med stöd i sex strategiområden:

- Med *strategin för kund och marknad* skapar vi förutsättningar att designa och erbjuda rätt tjänst till rätt kund och med rätt lönsamhet.
- Med *varumärkes- och kommunikationsstrategin* stärker

vi vårt varumärke och relationen med alla våra intressenter, interna och externa.

- Med *försäljningsstrategin* strukturerar vi nyförsäljning med den regionala marknadspotentialen.
- Med *tjänstestrategin* säkrar vi rätt erbjudande, rätt paketat till rätt kund.
- Med *produktions- och leveransstrategin* säkrar vi att våra processer, system och rutiner är optimerade och linjerar i alla led så att vi kan leverera det vi säljer med rätt lönsamhet.
- Med *resursstrategin* säkrar vi IT-stöd och utveckling, kompetensförsörjning och en stark kultur med ett bra och kommunikativt ledar- och medarbetarskap.

## 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

## Kvartalssammanfattning 2018

	Q1	Q2	Q3	Q4
Intäkter, mkr	105	112	101	119
Rörelseresultat, mkr	14	14	17	19
Resultat, mkr	11	11	13	14
Resultat per aktie, kr	0,26	0,27	0,32	0,35
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	13	8	28	19

## Väsentliga händelser

- Den 19 december 2018:** SBC beslutade att bolaget ska ansöka om tillstånd för betaltjänster avseende betalningstransaktioner som görs inom ramen för bolagets ekonomiska förvaltning för bostadsrättsföreningar.
- Den 16 januari 2019:** OBOS BBL (OBOS) meddelade att man 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:** OBOS offentliggjorde ett Erbjudande till aktieägarna i SBC att sälja samtliga aktier i SBC till OBOS för 25 kronor kontant per aktie.
- Den 21 februari 2019:** Styrelsen för SBC meddelade att man rekommenderar enhälligt aktieägarna att acceptera OBOS offentliga uppköpserbjudande. 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:** Realsolv Holdco AB meddelade 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, som före genomförande av transaktionen vardera äger cirka 22,5, 22,5 respektive 11,7 procent av aktierna och rösterna i SBC. Den kontanta köpeskilling som utgår uppgår till 26,25 kronor per aktie i SBC. Förvärven planeras att genomföras senast den 18 april 2019.

# Året i media

Varannan svensk bostadsrättsägare uppger enligt Sveriges Bostadsrättsrapport 2018 att de inte har en tillräcklig förståelse eller insikt i sin förenings ekonomi. Nästintill lika många svarar att de inte kan tänka sig att sitta i en bostadsrättsförenings styrelse i framtiden. Med andra ord kommer framtiden att innebära stora utmaningar för att säkerställa rätt kompetens bland landets bostadsrättsföreningar. Vi på SBC hoppas kunna göra den framtiden lite enklare, genom att utbilda, stödja och hjälpa styrelsemedlemmar runt om i Sverige.

SBCs PR-arbete är en del av det arbetet, där vi vill öka fokus på bostadsrätten som boendeform, innebörden av den ekonomiska och tekniska förvaltningen av fastigheten och bostadsrättsägarens ansvar och skyldigheter som delägare i fastigheten.

2018-års PR-arbete har bestått av flera delar. SBC har publicerat totalt 25 pressmeddelanden, genomfört en branschundersökning i form av Sveriges Bostadsrättsrapport 2018 och varit med i över 700 artiklar i media. Värdet av exponeringen uppgår till 21,5 miljoner kronor om man skulle köpt motsvarande annonsutrymme och i PR-värde till 64,7 miljoner kronor. För att fortsatt få en bra effekt har totalt 8 personer genomgått medieträning.

De största mediala inslagen har handlat om följande ämnen:

- Det vill bostadsrättsägare betala mer för
- Här är framtidens störningsmoment
- Det här gäller för att hyra ut i andra hand





Under 2018 publicerade SBC Sveriges Bostadsrättsrapport. Den utgår från en branschundersökning där ca. 1 000 bostadsrättsägare har fått ge sin syn på hur framtiden ser ut för svenska bostadsrättsföreningar. De områden som ingår i undersökningen är ekonomi, juridik, framtid samt miljö och hållbarhet.

I rapporten har IPSOS Norm på uppdrag av SBC frågat vad bostadsrättsägare är villiga att betala mer för och vad man tror att framtiden kommer att ha med sig. Det är tydligt att hållbarhet och miljöfrågor är väldigt viktiga. En modern förening gör rätt i att aktivt arbeta med miljöfrågor, men långt ifrån alla gör det idag. Närmare var tredje bostadsrättsägare uppger att de anser att deras förening inte gör tillräckligt för miljön idag.

Några av rubrikerna från Sveriges Bostadsrättsrapport 2018:

- Mät helst bostaden innan du köper
- Koll på brf-ekonomin kan skona plånboken
- Därför bör fler bostadsrättsföreningar arbeta med hållbarhet

Som ytterligare ett sätt att utbilda, stödja och hjälpa styrelsemedlemmar har vi löpande såväl utbildningar och kurser som seminarier. SBC är ett av landets ledande kunskapsföretag inom bostadsrätt och att sprida kunskap är en viktig del i arbetet med att stärka SBCs varumärke.

SBC erbjuder även styrelsecertifiering i samarbete med StyrelseAkademien. Det är en digital utbildning där man får följa brf Bekymmersfriheten under ett år. Utbildningen avslutas med ett test där man får visa att man har förstått vad det innebär att sitta som styrelsemedlem i en bostadsrättsförening och vilket ansvar man har. När man har klarat testet blir man certifierad styrelsemedlem och har en riktigt bra grund för att kunna genomföra sitt arbete på ett för föreningen bra sätt.



# Marknad

*SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB är den största oberoende aktören inom förvaltning av bostadsrättsföreningar i Sverige. SBC är en helhetsleverantör som erbjuder ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och juridiska tjänster både till bostadsrättsföreningar och till privata fastighetsägare. 2018 hade SBC ca. 4 000 avtalskunder.*

## Marknadens storlek och tillväxt

Bostadsmarknaden präglades 2018 av en fortsatt inbromsning av försäljningspriserna, skärpta amorteringskrav, mer restriktiv kreditgivning från bankerna och förväntad räntehöjning. Det resulterade i en minskad rörlighet på marknaden med längre försäljningstider och ett ökat utbud med 29 procent<sup>1</sup>. Det såldes drygt 102 000 bostadsrätter vilket var ca. 6 procent färre jämfört med rekordåret 2017. I Stockholm var minskningen ca. 10 procent.<sup>2</sup>

För nyproduktion skedde en inbromsning och antalet påbörjade bostadsrätter minskade med 35 procent för 2018 till ca. 16 500<sup>3</sup>. Under 2019 förväntas en fortsatt minskning inledningsvis och takten kan under loppet av 2019 hamna på under hälften av 2017 års nivå.

Antalet aktiva bostadsrättsföreningar uppgick 2018 till 27 508 av totalt 32 700 registrerade föreningar. Det är en ökning med 2 procent från 2017 och innebär en inbromsning på marknaden som tidigare har haft en genomsnittlig tillväxttakt per år på ca. 4 procent de senaste fem åren. Ca. 18 procent av landets bostadsrättsföreningar är inaktiva då



de väntar på att ombildas, då fastigheten är under uppförande eller då föreningen är vilande. Andelen inaktiva föreningar är större i storstadslänen och uppgår till mellan 27 och 32 procent.<sup>4</sup>

SBC bedömer att marknaden årligen omsätter totalt ca. 6 miljarder kronor fördelat på 1,5 miljarder vardera för ekonomisk och teknisk förvaltning, 600 miljoner vardera för pro-

jektledning och juridiska tjänster samt 1,1 miljard respektive 700 miljoner på inre respektive yttre skötsel. Storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö är de enskilt största marknaderna, och det är även där SBC är som starkast.

Viljan att köpa in professionella tjänster för den dagliga driften och utvecklingen av bostadsrättsföreningen och fastigheten är fortsatt stark och tenderar att öka bland yngre

1 Hemnet 2018-12-21

2 Affärsvärlden 2019-01-14

3 Boverkets indikatorer december 2018

4 Hitta Brf



styrelsemedlemmar. Flertalet regulativa åtgärder och krav har skett under året och man ser positivt på att få hjälp med t.ex. förnyade energideklarationer, nya regler för stadgeändringar, GDPR och fastighetsdeklarationen.

Intresset är stort även för juridiska tjänster där man inser komplexiteten i uppdragen. Behovet av digitala verktyg och tjänster bidrar även till att efterfrågan på våra tjänster sammantaget bedöms som fortsatt stark.

### SBC - största oberoende fastighetsförvaltaren för bostadsrättsföreningar

SBC är den största oberoende aktören inom förvaltning av bostadsrättsföreningar i Sverige. SBC förvaltar ca. 4 000 bostadsrättsföreningar, HSB ca. 4 000 och Riksbyggen ca. 4 200 bostadsrättsföreningar. Tillsammans förvaltar SBC, HSB och Riksbyggen ca. 45 procent av alla aktiva bostadsrättsföreningar i landet. I övrigt är marknaden fragmenterad med många mindre och lokala aktörer.

Med en tillväxttakt på 2 procent av marknaden så har SBC tagit marknadsandelar då antalet avtalskunder har ökat med 5 procent under 2018.

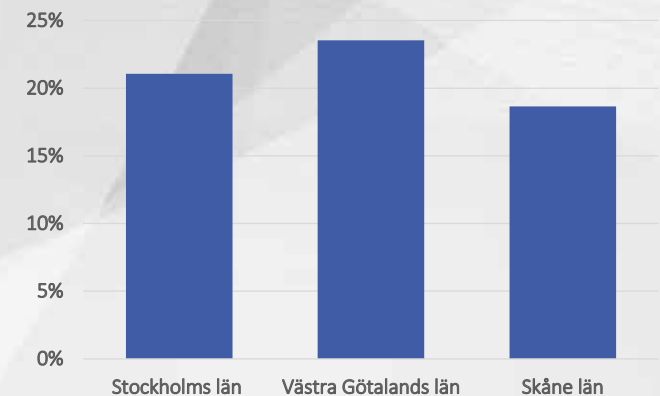
En minskad rörlighet på marknaden borde innebära att SBCs tjänster för panter och överlåtelser samt mäklarservice och kontraktshantering påverkas negativt. Vi kan konstatera att minskningen av antalet sålda bostadsrätter kortsiktigt har haft en begränsad påverkan på SBC. Antalet överlåtelser har haft en marginell nedgång under året, medan panter har minskat med ca. 10 procent.

### Marknadens potential

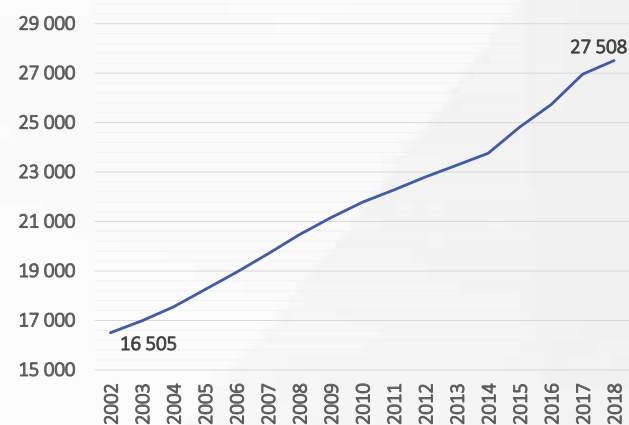
Behovet av bostäder är fortsatt stort och bostadsrätten är fortsatt en populär boendeform. De yngre generationerna

har mindre fri tid och därmed en större vilja att köpa in professionella tjänster för den dagliga driften och utvecklingen av föreningen. Komplexiteten i lagstiftning och regelverk ökar och man ställer högre krav på digitala tjänster och funktioner som underlättar styrelsens arbete. Allt detta innebär att SBC bedömer att efterfrågan på förvaltningstjänster kommer fortsätta att öka.

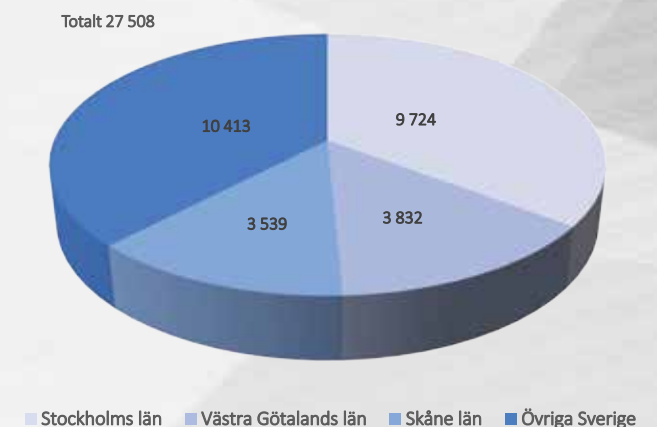
### SBCs marknadsandelar i storstadslänen<sup>1</sup>



### Antal aktiva bostadsrättsföreningar 2002 - 2018<sup>1</sup>



### Antal aktiva bostadsrättsföreningar geografiskt fördelat<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Hittabrf.se

## Våra tjänster

*SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB är en fullserviceleverantör av förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar inom ekonomi, teknik och juridik. Tre områden som tätt samverkar för en stabil ekonomi, en hållbar fastighet, professionellt styrelsearbete och en väl fungerande, attraktiv och trivsamt bostadsrättsförening.*

Det kan alltid bli bättre. Lite, mycket eller väldigt mycket. Det vet vi efter alla år i branschen. Med hundratals engagerade medarbetare i hela landet vet vi också att nästan ingenting är omöjligt. Eftersom vi dessutom alltid har helheten i åtanke, får ofta mindre insatser stor effekt. Teknisk och ekonomisk förvaltning, projektledning vid ombyggnation, juridisk hjälp – eller en blandning. SBC har spetskompetens inom alla områden.

SBCs medarbetare är specialister på bostadsrätt och fastighetsförvaltning och levererar professionell service till kunderna i form av ett heltäckande tjänsteutbud inom områdena ekonomi, teknik och juridik. Förutom att erbjuda våra tjänster till Sveriges bostadsrättsföreningar levererar SBC även tjänsterna till privata fastighetsägare, stiftelser och samfälligheter.

Kunderna ska alltid uppleva att SBC levererar professionell service för föreningens ekonomi och fastighet samt vid juridiska frågeställningar i form av helhetslösningar, rådgivningstjänster och enstaka konsultuppdrag. Fastigheten är en långsiktig investering som bygger på att den i takt med tiden alltid är attraktiv för människor att leva i.



Våra kunder påminner oss dagligen om något väldigt viktigt, att vi alla är olika och har olika behov. Det är därför vi erbjuder alla typer av tjänster som en bostadsrättsförening kan behöva.

Hållbarhet är en allt viktigare del av fastighetsägarens ansvar. För att fastigheten ska vara långsiktigt hållbar är det viktigt att alla myndighetskrav är kartlagda och att alla myn-

dighetsbesiktningar är genomförda i enlighet med kraven. Hållbarhet handlar för fastighetsägaren om att säkra att fastigheten inte slits ner onödigt tidigt utan att underhållet sköts på ett tillfredställande och hållbart sätt.



## Exempel på tjänster som ingår i SBCs erbjudande

### Ekonomisk förvaltning

#### *Basutbud*

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

#### *Tilläggstjänster*

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

### Teknisk förvaltning

#### *Förvaltning*

- Analys av felstatistik
- Driftövervakning
- Upphandlingar
- Beställning av felavhjälpande underhåll
- Bevakning av bidragsmöjligheter
- Skadereglering

#### *Skötsel*

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

#### *Underhåll och utveckling*

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

### Juridiska tjänster

#### *Bostadsrätt*

- Andelstal
- Balkongbyggnation
- Förverkande av bostadsrätt
- Kapitaltillskott
- Rävindsupplåtelse
- Störningsärenden
- Vattenskador och försäkringsärenden

#### *Hyres- och föreningsrätt*

- Granskning/upprättande av avtal
- Hyresförhandling
- Upprättande och ändring av lokalhyresavtal
- Stadgefrågor
- Tvister och förhandling i domstol/hyresnämnd
- Uppsägning av hyresgäst

#### *Övrig fastighetsrätt*

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

## Ekonomisk förvaltning

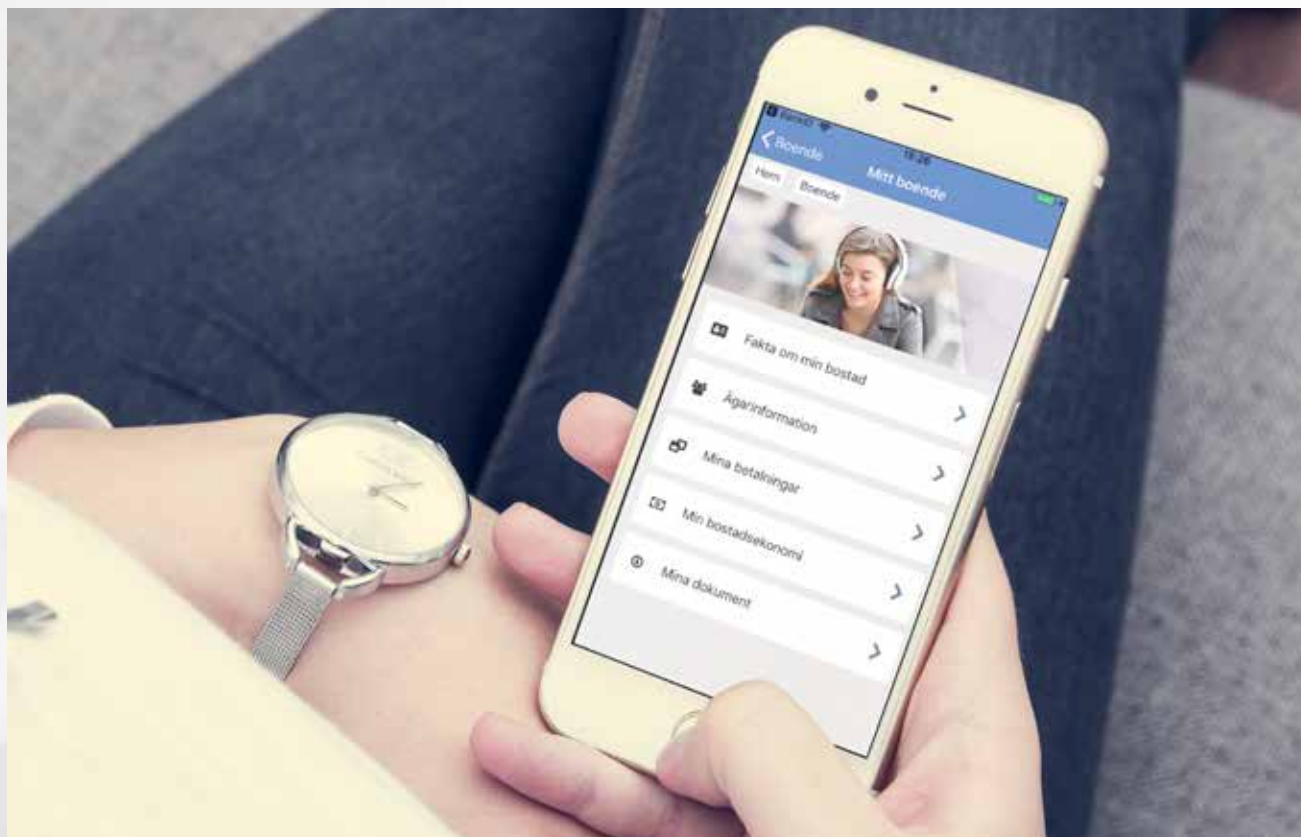
*Ett smidigt styrelsearbete blir inte bara roligare, det sparar tid också. Tack vare vår långa erfarenhet av att arbeta med bostadsrätter, har vi på SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB utarbetat en effektiv uppsättning verktyg som snabbt hjälper kunderna med allt som behövs för att sköta föreningens ekonomi. En specialist för den som vill få tid över till annat.*

SBC erbjuder en effektiv och bekymmersfri förvaltning med moderna verktyg. Förvaltningen sker utifrån tydliga processer och rutiner som följer gällande lagar, regler och god redovisningssed.

I erbjudandet ingår allt kunderna behöver för en långsiktigt stabil och hållbar ekonomi. Bokföring, momsredovisning, budget, bokslut och årsredovisning, löne- och arvodesutbetalningar, deklarationer, avisering av avgifter och hyror, lägenhetsförteckning samt överlåtelse- och panthantering är exempel på tjänster som ingår i SBCs ekonomiska förvaltning.

Vår Brf är SBCs digitala verktyg för det dagliga styrelsearbetet. I Vår Brf hittar föreningens styrelse all information rörande föreningens ekonomi. Man kan se inkomna fakturor, förfallna avier, bankmedel, resultaträkning, balansräkning och allt annat som avser ekonomin, uppdaterat dagligen. Det är också här som vi tillsammans med kunden arbetar med föreningens budget och årsredovisning.

Under 2018 lanserade SBC även en app med utvalda delar av kundportalen för att ytterligare förenkla styrelsearbetet. I appen finns det möjlighet att attestera fakturor, se förfallna



avier och få meddelanden från SBC. Appen har även lanserats för föreningens medlemmar där man som bostadsrättsägare kan se allt som handlar om bostaden, sina betalningar och avier, medlemserbjudanden m.m. Allt med en säker och trygg verifiering via mobilt BankID.

SBC underlättar styrelsearbetet genom att vara digitalt tillgänglig på flera ställen utöver vår befintliga kundportal.

Kundportalen kommer fortfarande att vara styrelsens viktigaste verktyg, men appen kan användas som ett komplement för att snabbt kunna överblicka förfallna avier, kommande betalningar och attestera fakturor.



## Teknisk förvaltning

*SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB är en fullserviceleverantör av tjänster för förvaltning, skötsel, underhåll och utveckling av kundens fastigheter.*

SBCs fastighetsförvaltare verkar för en väl underhållen och fungerande fastighet. Förvaltaren har en rådgivande funktion och medverkar till att styrelsens fattade beslut genomförs. Förvaltarens arbete sker tillsammans med redovisningsekonomen, fastighetsskötaren och projektledaren för en långsiktigt hållbar fastighet.

Fastighetsförvaltaren och fastighetsskötaren rapporterar till kunden via kundportalen Vår Brf där de följer förvaltarens arbete med och i fastigheten. Fastighetsskötaren ansvarar för den löpande dagliga driften och genomför kontinuerlig tillsyn av fastighetens byggnader på plats.

SBC erbjuder också tjänster för mark och skötsel av kundernas utemiljö på sommaren likväl som under vintern. Det kan t.ex. bestå av trädgårdsarbete, snöröjning och sandsopning.

En underhållsplan är ett av de viktigaste verktygen för hållbar fastighetsförvaltning, löpande underhåll och utveckling av fastigheten. Underhållsplanen är en investering för framtiden som beskriver vilka framtida underhållsåtgärder som finns och hur stora de är, vad det kommer att kosta och hur lång tid det tar. Underhållsplanen gäller i 30 år eller är framtagna för en ännu längre period. Underhållsplanen är ett levande dokument som ska uppdateras och revideras efter behov eller med ett intervall på maximalt 5 år för att på kort och lång sikt kunna avgöra vilka kostnader som finns kopplade till fastigheten.



Det är fastighetsägaren som ansvarar för utveckling, renovering och underhåll i en fastighet. SBC erbjuder kunden projektledning i form av projektledare som har lång erfarenhet av entreprenadarbeten. De är ett stöd hela vägen i ett ombyggnads- eller utvecklingsprojekt från kartläggning av insatser till upphandling, kontraktsskrivning, bygglösning och besiktning. Ett urval av det vi hjälper våra kunder med är kontrollansvar enligt plan- och bygglagen (PBL), installa-

tioner av t.ex. berg- och fjärrvärme, vindsombyggnation och lokalomvandling, tak-, fasad-, fönster- och balkongombyggnation samt stambyten och våtrumsrenoveringar.

## Juridiska tjänster

*SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB är en av landets främsta specialister på bostadsrättsjuridik och fastighetsrätt och erbjuder juridisk expertis för bostadsrättsföreningars styrelser och privata fastighetsägare.*

Bostadsrätt är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden bl.a. bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, hyreslagen, plan- och bygglagen, miljöbalken m.fl. Föreningen ikläder sig i sin verksamhet en rad formella roller såsom fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster samt beställare av byggentreprenader.

Nya lagar och regler för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare är en faktor som gör att behovet av juridiska tjänster ökar bland kunderna. Juristerna på SBC hanterar årligen tusentals juridiska ärenden, stort som smått. SBCs jurister hjälper kunderna att få bästa tänkbara juridiska rådgivning gällande bl.a. hyresförhandlingar, störningsärenden, upprättande av avtal, tvister och försäkringsärenden men också ärenden som fel i entreprenader, friköp och likvidationer, förverkande av bostadsrätt och hyresrätt, juridik kring ombyggnad och renovering, ordförandeskap och sakkunnig på föreningsstämmor samt stadgefrågor. Tack vare ett brett nätverk av kvalitetssäkrade samarbetspartners inom delgivning, värdering och besiktning kan SBCs jurister leverera högkvalitativ service genom hela processen.

Som specialister på bostadsrättsjuridik erbjuder SBC även tjänster i form av rättsutredningar och expertutlåtanden till andra jurister och advokater samt håller utbildningar och seminarier. SBCs jurister erbjuder även hjälp till nya medlemmar



i SBC-förvaltade föreningar som förvärvat bostadsrätt i tvister gällande köprättsliga fel. Att komma till rätta med brister i bostadsrättslägenheten, såsom läckande våtrum och brister i ventilationen, gynnar indirekt föreningen då brister av den karaktären kan påverka huset och omgivande lägenheter i form av t.ex. vattenskador och underkända ventilationskontroller. SBCs jurister bistår även medlemmar med upprättande av avtal såsom äktenskapsförord, samboavtal, bodelningsavtal

m.m. Därigenom kan föreningen vara trygg i att överlåtelse och ägarförhållanden rörande bostadsrätten hanterats på ett korrekt sätt av jurister hos föreningens egen förvaltare.

SBCs jurister är lokaliserade i Stockholm, Göteborg och Malmö men erbjuder juridisk hjälp i hela landet. Med dagens teknik kan möten och förhandlingar hållas på distans på ett kostnadseffektivt sätt.







## Våra kunder



**BRF Lantgården  
75 bostadsrätter, 11 hyresrätter och  
en förskola.**

*Vi har haft vår ekonomiska förvaltning hos SBC i 10 år och nu har vi lagt till fastighetsskötsel. Vi anlidade SBCs jurister när vi hade lite tråkigheter med en lägenhet som brann och när vi målade om våra hus förra sommaren hade vi hjälp av projektledningen inom den tekniska förvaltningen på SBC.*

SBCs projektledare Niklas Weberg hjälpte oss igenom hela processen med målningen. Han plockade fram tre olika målarfirmor som vi kunde välja mellan. Vi valde sedan tillsammans med målarfirman och våra boende, en fin grå färg som vi ville ha på våra hus.

Därefter sökte Niklas bygglov åt oss. Kommunen ville inte att vi skulle använda enbart en färg, eftersom våra hus hade en mängd olika färger från början. Efter hårda förhandlingar kunde Niklas och kommunen komma överens åt oss om två olika kulörer av grått. En väldigt ljus och en lite mörkare. I efterhand blev det en mycket bättre lösning, då de olika färgerna gav mer liv i fasaderna.

Niklas hade väldigt bra koll på allt kring projektets genomförande. Vi hade regelbundna avstämningar där han såg till att tidplanen hölls, att säkerheten och alla regler uppfylldes och att alla bitar som jag inte var hemma på gick bra. Besiktningen var även en viktig bit där han tog in en extern oberoende besiktningsman som gick genom allt.



Styrelseordförande Jouni Helminen

Målarfirman bytte även ut de delar på fasaden som var dåliga, tvättade och skrapade taken från mossa och behandlade med mossmedel. Nu finns allt dokumenterat ordentligt med datum och signaturer.

Det blev bättre än vad vi hade vågat hoppas på. Besiktningsmannen gick med sin mobil och filmade alla bräddor på ändarna för att kontrollera och dokumentera att jobbet var rätt

gjort och resultatet var fantastiskt.

Den ekonomiska förvaltningen har fungerat väldigt bra och vi har alltid kunnat ringa till vår kontakt och fråga om olika saker. När det kommer nya personer i styrelsen är det extra viktigt att SBC står för kontinuiteten och förklarar hur saker har gjorts tidigare.



### BRF Aludden strand 85 bostadsrätter

*Vi har haft vår ekonomiska förvaltning hos SBC sedan 2005. Det känns skönt att ha en kontakt som håller koll. Vi har även bra relation med SBCs jurister som hjälper oss när det behövs, och det är guld värt!*

Det är väldigt skönt att få hjälp med administrationen av månadsavierna. Speciellt för att den gästlägenhet som finns att hyra ska betalas och läggas på månadsavierna. Vår redovisningsekonom Pernilla Lundgren på SBC är jätteduktig och dessutom proaktiv. Lägenhetsförteckningen, pantförskrivningar osv. på 85 lägenheter är ett jättejobb. Vi hade inte klarat det själva.

Vi hade det ganska stormigt under en tid eftersom vi hade konstiga avtal kring en ombyggnation av råvindar. Vi fick hjälp av juristerna på SBC att reda ut och göra om dessa. Det tog ganska lång tid att få allt på plats, men nu är det ordning och det känns mycket bra.

Vi jobbar med hållbarhet i vår förening och var tidiga med källsortering, 2013 var det klart. Vi har sedan dess installerat bergvärme och nu tittar vi på solceller, laddstolpar etc. Vi är även aktiva med att skriva i vårt informationsblad om vikten av att källsortera, att inte göra av med så mycket vatten och el, att släcka lampor osv.

Vi tycker att det är bra att ha en plan att hålla sig efter, så vi jobbar med en underhållsplan. Vi har fått en mycket tydligare bild av vilka stora underhållsarbeten vi kan förvänta oss i framtiden. Vi har nu 85 lägenheter. Tidigare hade vi en förskola som hyresgäst, men sedan kommunen sade upp kontraktet så byggde vi om den till tre lägenheter.



Styrelseordförande Lars Björling

Vi är mycket nöjda med den ekonomiska förvaltningen. Det är väldigt mycket jobb som ska göras och om vi skulle göra detta i egen regi så hade vi fått anställa eller arvoda någon.

Det allra bästa i vårt val av förvaltning är att vi har en relation med våra kontakter på SBC. Det är inte bara ett namn, det är en hel avdelning som känner oss och vet hur vi tänker. Vi kan ringa eller maila och fråga om saker när som helst. Det

uppstår situationer hela tiden och det är en enorm trygghet att ha någon som vi vet sitter inne med kunskapen och håller ordning. Det är kolossalt viktigt.



## Attraktiv arbetsplats

*SBC jobbar långsiktigt för att vara en hållbar och attraktiv arbetsgivare och där spelar vår värdegrund en stor och viktig roll. Under 2018 har ett långsiktigt kultur- och värderingsarbete bedrivits där alla medarbetare har involverats och bidragit.*

Arbetet har bland annat mynnat ut i vår värdegrund ASken som står för affärsmässighet, samverkan och kundnytta. Vi är affärsmässiga när det gäller att skapa långsiktiga relationer och leverera tjänster med hög kvalitet och god service. Vi presterar bäst när vi samverkar med varandra och hela tiden strävar efter nya lösningar och möjligheter till förbättring. Vi levererar kundnytta när det gäller att ta ansvar och hålla vad vi lovar.

Årets medarbetarundersökning genomfördes för första gången i samarbete med det externa bolaget Great Place to Work. Sammanfattningsvis hade SBC en mycket hög svarsfrekvens där 95 procent av medarbetarna medverkade i undersökningen. SBC har i mätningen 2018 ett genomsnittligt förtroendeindex på 66 av 100. Målet för 2019 är att detta index ska vara 70.

De främsta styrkorna som resultatet från 2018 belyser, är att SBC är en väldigt trivsamt arbetsplats där medarbetare bryr sig om varandra och kan vara sig själva. Medarbetarna upplever att de ges stort eget ansvar och rekommenderar i hög grad SBCs produkter och tjänster. Områden som resultatet indikerar att vi ska ha utvecklingsfokus på under 2019 är framförallt att säkerställa utvecklingsmöjligheter liksom att stärka och utveckla ledarskapet ytterligare.



Utöver medarbetarundersökningen påbörjades en översyn av SBCs övergripande arbetsgivarinsats och anställningsvillkor. Fokus kommer under de närmaste åren vara att systematiskt och långsiktigt arbeta för att utveckla och bibehålla en framgångsrik arbetsplatskultur där medarbetare känner stolthet och förtroende samt trivs med uppdraget och sina kollegor.

### Levnadsregler och ledarskapsprinciper

Ett varumärke är ett löfte och alla som jobbar hos oss representerar SBC. Som stöd har vi under 2018 utarbetat levnadsregler och ledarskapsprinciper för våra medarbetare och chefer att förhålla sig till och luta sig mot i det dagliga arbetet. Levnadsreglerna och ledarskapsprinciperna ger också vägledning i kommande utvecklingsprogram av med-

arbetarskapet och ledarskapet på SBC.

### Personlig utveckling

Vi tror på frihet under ansvar och har stort förtroende för hur våra medarbetare hanterar sitt arbete. I gengäld ska medarbetarna kunna förlita sig på att de har rätt förutsättningar och kontinuerlig utveckling för att lyckas i sitt uppdrag. Under 2018 och 2019 intensifieras arbetet med att utveckla och sjösätta SBCs interna utvecklingsprogram SBC Academy. Alla medarbetare kommer genom detta program att säkerställas en professionell introduktion och fortlöpande vidareutbildning i sin anställning, men även möjliggöra utveckling i nya roller och uppdrag på SBC.

### Likabehandling och mångfald

På SBC möter vi dagligen kunder med olika behov och preferenser. För att kunna möta dem på bästa sätt välkomnar SBC medarbetare med olika erfarenhet, kompetens och bakgrund. Ett av de allra högsta betygen vi får i årets medarbetarundersökning är på området hur medarbetare upplever att de behandlas likvärdigt oavsett kön, ålder, sexuell läggning, etniskt ursprung eller funktionsnedsättning. För SBC är det en absolut självklarhet att arbetsplatsen ska präglas av likabehandling och mångfald och vara fri från kränkande särbehandling, trakasserier och diskriminering.

SBC har tydliga policyer och handlingsplaner för att motverka, förebygga och lösa problem på arbetsplatsen som rör kränkande särbehandling, trakasserier och diskriminering. Medarbetare informeras löpande om innehållet i dessa för att säkerställa att inget tvivel ska råda över hur man ska agera i det fall man själv eller en kollega blir utsatt. Likabehandling- och mångfaldsperspektivet är också självklara element i processer och utvecklingsprogram som rör exempelvis rekrytering, värdegrundsarbete, ledarskap, systematiskt ar-

betsmiljöarbete och arbetsledning. SBC har även en visselblåsartjänst där bolagets medarbetare anonymt kan rapportera oegentligheter som är i strid med våra etiska riktlinjer.

### Hälsa och friskvård

SBC mår om medarbetarnas hälsa och möjlighet till balans mellan arbete, fritid och familjeliv. Under 2018 har ett samverkansprojekt i syfte att utveckla årsarbetstidsavtalet inletts.

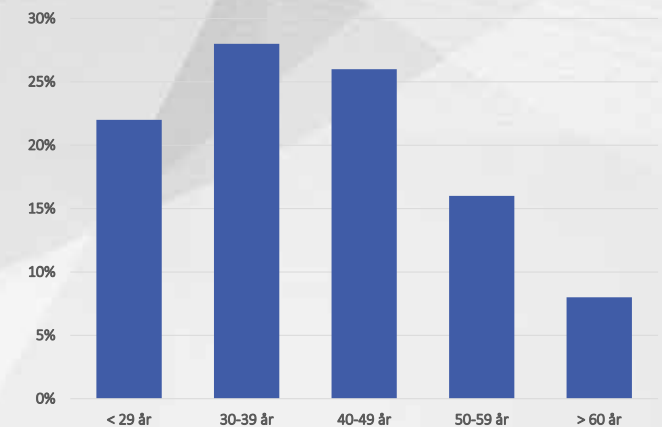
Alla medarbetare på SBC har rätt till friskvårdsbidrag. Under 2018 har 65 procent av SBCs medarbetare nyttjat detta. Alla medarbetare har även rätt till företagshälsovård för att få hjälp med hälso- och arbetsmiljöfrågor, rådgivning, hälsoundersökningar, ergonomi, sjukgymnastik och rehabilitering. Under 2018 har SBC förstärkt rutiner och samarbetsformer vid rehabilitering till följd av alkohol- och drogproblematik samt psykisk ohälsa. Chefer och medarbetare kommer med start 2019 att få ökat stöd, information och utbildning på detta område.

För att främja gemenskapen på arbetsplatsen har SBC en aktiv personalförening, Casa Nostra som genomför aktiviteter.

### Tjänstemän/kollektivanställda



### Åldersfördelning (tillsvidareanställda)



### Könsfördelning





## Våra medarbetare



**Theres Östlund**  
Verksamhetschef avgifter och hyror

*Jag har jobbat nio år i branschen och varje dag går jag till jobbet och tycker att det ska bli kul! Fastighetsförvaltning påverkar kunden i sin vardag och det känns direkt när det blir bra.*

Jag började på T&T Förvaltnings AB direkt efter gymnasiet, först som receptionist och sedan på avdelningen för avgifter och hyror. Jag lärde mig alla delar och när SBC köpte T&T blev jag teamledare för avgiftsförvaltarna på T&T. När vi flyttade in till SBC i Stockholm blev jag gruppchef.

T&T var lite som ett familjeföretag, med korta beslutsvägar och entreprenörskänsla. SBC är börsnoterat och allt är mycket större med fasta rutiner m.m. Det var en stor omställning och det innebar enorma möjligheter.

Idag jobbar jag som verksamhetsområdeschef på avdelningen för avgifter och hyror. Det innebär att jag har ett helikopterperspektiv och hjälper mina gruppchefer att ge sina medarbetare de verktyg och förutsättningar de behöver för att uppnå de mål vi har satt upp. Mitt fokus är mer strategiskt och att se till att vi jobbar åt samma håll. För mig är det ännu en gång en ny situation där jag kan lära mig nya saker och anta nya utmaningar. Nu har jag fyra gruppchefer och två processutvecklare som jag har direkt personalansvar för, men med underanställda blir det ca. 60 personer.

Jag kan hela vår leverans och det vi gör utan och innan, så för mig var det naturligt att söka den nya tjänsten. Jag ser väldigt stora möjligheter för oss att utveckla vår tjänst. Spe-



***”Jag känner att det finns bra möjligheter att inom SBC för den som är nyfiken och vill utvecklas både inom sin egen roll och inom andra verksamhetsområden.”***

ciellt inom digitalisering finns det fantastiska möjligheter till förbättringar både hållbarhetsmässigt och effektivitetsmässigt. Vi har gjort stora förbättringar genom att dra ner på pappershanteringen och erbjuda olika sätt att hantera avier digitalt, det är många som vill ha Kivra och e-faktura.

De flesta styrelser vill att vi ska underlätta deras arbete. Det är därför de har valt oss och det är det vi utgår från när vi

tar fram nya tjänster och arbetsätt. Det ska bli bättre för kunden, både för styrelsen och för de som bor i fastigheten.

Ett resultat av detta är Vår Brf-appen. Den underlättar för både styrelse och boende. Det ska vara enkelt att sitta i styrelsen och inte ta så mycket tid. Ett annat exempel är Marknadsplatsen där vi samlar erbjudanden riktade till de boende.



**Patrik Andersson**  
Jurist

*Det roligaste med jobbet är att det är konkret och att vi kommer nära kunden. Det är en speciell situation eftersom en bostadsrättsförening består av människor som bor i huset och samtidigt är fastighetsägare med ansvar att förvalta huset och öka värdet.*

Jag kompletterade min juristutbildning med ekonomi och internationell juridik i Kina, vilket ledde mig till jobb som business controller i byggbranschen. Nu jobbar jag sedan ca. ett år som fastighetsjurist på SBC och hjälper bostadsrättsföreningar med förvaltning av fastigheter och deras frågor både för styrelsearbetet och förvaltningen.

Föreningarna står ofta inför samma frågeställningar och utmaningar som de rent kommersiella fastighetsägarna, fastän de sällan har tidigare erfarenhet av att agera fastighetsägare och hantera dessa frågor. Detta gör jobbet roligt, eftersom vi kommer i kontakt med olika människor. Vissa kunder har jag kontakt med nästan dagligen under lång tid.

Jobbet består av många olika delar, vilket gör det väldigt varierat. Det kan vara allt från rådgivning för uthyrning av kommersiella lokaler, till var man får ställa ett kylskåp. Vi har alla olika områden inom juridiken som vi är bra på, så vi kan alltid ta hjälp av en kollega och få råd i en specifik fråga.

Vi har även tätt samarbete med andra avdelningar t.ex. avgifter och hyror för uppsägningar, skulder och betalningsförseelser. Fastighetsförvaltarna är ute och träffar kunder i vardagen där de kan se var kunden behöver juridisk hjälp för att lösa ett problem. När det gäller entreprenadfrågor samarbetar vi även med SBCs projektledare. Med den eko-



***"Inom juridiken har vi en väldigt platt organisation där alla har samma roll och det finns enorma möjligheter att utvecklas i rollen."***

nomiska förvaltningen har vi bl.a. samarbeten för att få fram information i olika fall. Samtidigt så hjälper vi dem med interna juridiska frågor.

Juridikavdelningen kan även bli en sammanhållande länk mellan de olika styrelsemedlemmarna i olika ärenden. Det händer ganska ofta att medlemmarna i styrelsen byts ut och ersätts av nya och då behöver de hjälp att sätta sig in i olika

ärenden och historik för deras förening.

Det är roligt att jobba med fastighetsjuridik för att man kommer så nära vardagen för människor och ser hur effekten av arbetet påverkar dem direkt.





**Kristin Lövendahl**  
Fastighetsförvaltare och teamledare

*Som fastighetsförvaltare samarbetar vi med alla avdelningar på SBC. Som teamledare har jag mycket samarbete med våra säljare. När det kommer juridiska frågor från föreningarna tar vi kontakt med juristerna och ibland kommer frågor till oss som ska till t.ex. avdelningen för avgifter och hyror. Så det är mycket internt samarbete vilket är kul.*

Jag började på SBC 2014 på ett föräldravikariat som fastighetsförvaltare. För ett år sedan när jag kom tillbaka från min egen föräldraledighet blev jag dessutom teamledare. I den rollen hjälper jag gruppen med de verktyg de behöver för att vi som team ska kunna nå våra mål.

Som fastighetsförvaltare jobbar vi mycket tätt med projektledarna på SBC. Vi gör vår årliga statusbesiktning (ÅSB) och har möjlighet att upptäcka problem i fastigheten som behöver åtgärdas. Projektledaren kan ta vid och hjälpa kunden med större projekt. Det kan även vara tvärt om att en projektledare gör ett uppdrag åt en kund som behöver hjälp med fastighetsförvaltning och då kommer vi in och hjälper kunden.

Ett uppdrag består oftast av att vi ska genomföra en årlig statusbesiktning samt att kunden vill ha en timbank eller ett funktionsavtal. Denna besiktning avser främst det som behöver åtgärdas inom det närmaste året. Den är ett komplement till underhållsplanen och hjälper kunden att prioritera.

Vi erbjuder alltid styrelsen att följa med oss på besiktningen för att de ska få lära sig mer om just deras fastighet och dess skick. Vi skriver protokoll till styrelsen på vad vi ser och



*”När det gäller utveckling på jobbet så tycker jag att det finns bra möjligheter här på SBC. Det är upp till var och en om man känner att man vill utvecklas i den roll man har eller om man vill byta roll inom företaget. Möjligheterna finns och bolaget utvecklas hela tiden till det bättre.”*

upptäcker, vad de bör tänka på inför nästa år, myndighetsbesiktningar, om det finns akuta underhållsåtgärder etc. Om det finns större åtgärder som behöver göras kopplar vi in projektledningen.

Föreningen AFF utser i samarbete med Förvaltarforum Årets Fastighetsförvaltare och mina underbara kollegor nominerade mig i kategorin bostad. Totalt nominerades 26 personer

vilket var ett rekordstort deltagande. En jury tog fram tre finalister i kategorin och jag utsågs som vinnare. Det känns fortfarande omtumlande, men det är en underbar bekräftelse på att jag gör ett bra jobb. Jag är otroligt tacksam över den fantastiska utmärkelsen.

# Hållbarhetsrapport

*SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB bedriver ett aktivt arbete för en långsiktig hållbarhet för miljö, arbetsliv och sociala frågor.*

För SBC innebär ett hållbart företagande att vi ska verka för en utveckling som möter dagens behov utan att äventyra kommande generationers behov utifrån ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv. Riktlinjer finns beskrivet i antagen hållbarhetspolicy.

## Värdegrunden är basen

SBCs värdegrund ASKen – affärsmässighet, samverkan och kundnytta – kännetecknas av en kultur där alla tar ansvar för att långsiktigt göra skillnad för kunder, samarbetspartners, ägare och våra medarbetare. SBCs värdegrund utgör därför en tydlig bas och utgångspunkt i SBCs hållbarhetsarbete och kontakterna med de huvudsakliga intressegrupperna.

## Intressenter

SBC kommunicerar regelbundet med sex olika intressegrupper: kunder, leverantörer, ägare, medarbetare, myndigheter och omvärld. Kommunikationen sker genom bland annat webben, massmedia, finansiell rapportering, pressmeddelanden, möten, internkommunikation, nyhetsbrev och direktkommunikation. Nedan illustreras varje intressegrupps kärnfråga.

### Kunder

SBC ska verka för ett hållbart boende och leverera tjänster till bostadsrättsföreningar av högsta kvalitet till rätt pris.

### Leverantörer

SBC ska tillsammans med leverantörer skapa ömsesidig affärsnytta.

### Ägare

SBC ska styra verksamheten för att säkerställa en långsiktig avkastning till aktieägaren.

### Medarbetare

SBC ska vara en långsiktig, konkurrenskraftig och attraktiv arbetsgivare.

### Myndigheter

SBC ska alltid följa gällande lagar och förordningar samt myndigheters rekommendationer.

### Omvärld

SBC ska vara en långsiktig aktör som verkar för en hållbar och aktiv fastighetsförvaltning.



## Hållbarhet - väsentliga områden

En analys har genomförts för att identifiera SBCs väsentliga områden inom hållbarhet. Analysen har gjorts utifrån den långsiktiga strategin, utifrån intressenters kärnfrågor och med utgångspunkt i hur bolagets agerande har betydelse för en hållbar utveckling. Nedanstående områden har bedömts som väsentliga områden för SBC.

### Långsiktig hållbar ekonomi

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

### En attraktiv arbetsplats

SBC är ett tjänsteföretag och att bolaget har engagerade och professionella medarbetare som kan leverera en aktiv och hållbar fastighetsförvaltning till kunderna är en förutsättning för verksamheten och förmågan att skapa långsiktigt och hållbart värde.

SBC verkar på en marknad med hård konkurrens om framtida arbetskraft. I kombination med att arbetsgivarvarumärket är relativt okänt utanför fastighetsbranschen är ett systematiskt arbete med att stärka attraktiviteten som arbetsgivare både internt och externt av hög prioritet. SBC är en arbetsplats som uppmuntrar mångfald och jämställdhet med tydliga policyer beträffande all form av diskriminering och kränkande särbehandling. Vi vill att alla som arbetar på SBC ska vara engagerade, trivas, må bra och få möjlighet att utvecklas i sin roll. SBC arbetar systematiskt med att stärka



arbetsplatskulturen liksom medarbetarskap och ledarskap i bolaget. I det systematiska arbetsmiljöarbetet ingår bl.a. följande moment för att förebygga diskriminering, kränkande särbehandling samt främja mångfald på arbetsplatsen:

- Återkommande medarbetarundersökningar och uppföljande handlingsplaner
- Utbilda chefer och arbetsmiljöombud, och kontinuerligt följa upp arbetsmiljöfrågor via medarbetarundersökningar, utvecklingssamtal, arbetsplatsmöten, fackliga samverkansmöten etc.
- Utbildning i psykosocial arbetsmiljö och konflikthandling
- Arbetsmiljöfrågor som en stående punkt på agendan vid arbetsplatsträffar, utvecklingssamtal etc.
- Riskanalyser utifrån organisatoriska och sociala aspekter t.ex. vid förändringar
- Förebyggande hälsoarbete t.ex. hälsoprofiler, hälsokontroller
- Åtgärder så att arbetsförhållandena lämpar sig för alla oavsett kön, ålder, funktionshinder, etnicitet, religion, kultur eller andra individuella olikheter
- Vid rekrytering verka för att värdera kompetens oavsett kön, etnisk härkomst, ålder, handikapp, religion, sexuell läggning eller könsöverskridande identitet eller uttryck
- Stödja och ge förutsättningar för en god balans mellan arbetsliv och familjeliv

#### **Att verka för ett hållbart boende**

SBC har ca. 4 000 avtalskunder, vilket ger möjlighet att vara med och stötta kundernas beslut och utveckling inom håll-



barhet. Med styrelser som ofta byts i bostadsrättsföreningarna är SBC en stabil partner som arbetar med att prioritera ett långsiktigt agerande för ett hållbart boende och minska risken för ett kortsiktigt beteende. Inom området målstyrd energiförvaltning får energifrågan allt större plats inom förvaltning. Detta sker genom utökad kompetens, både internt och via samarbetspartners. Kompetensområden såsom KMA-certifiering, samt utbildning inom Bas U och P är vikti-

ga för våra förvaltare.

SBC ska konsekvent verka för ett utökad miljömedvetande hos de fastighetsägare som företräds. SBC arbetar med underhållsplaner till våra kunder och prioriterar alltid att verka för långsiktigt hållbara beslut både ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Exempel på åtgärder som kan nämnas är energibesparande åtgärder, källsorteringssystem samt snö- och

halkbekämpning i första hand utan salt.

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan på att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är. SBC har därför lanserat SBCs Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressenter en indikation på hur välskött en förening är. SBCs Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån fyra huvudsakliga parametrar: fastighet, förvaltning, boende och miljö. Med dessa parametrar som utgångspunkt analyserar SBC föreningen noggrant på en mängd olika områden. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta med utifrån förbättringspotential. Efter genomförd analys får styrelsen en handlingsplan att arbeta med oavsett om den blir godkänd eller ej. När föreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer, får föreningen stämpeln "SBC Godkänd - för ett hållbart boende". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett hållbart boende.

SBC har under 2018 fortsatt att utveckla sitt digitala erbjudande. Marknadsplatsen, en webbplattform där boende i SBC-föreningar kan ta del av erbjudanden som ska kunna bidra till en enklare vardag, har lanserats. Vidare har SBC lanserat Vår Brf-appen, där det långsiktiga målet är att kunna dela all information med kunderna digitalt. I appen finns bl.a. dagliga rapporter och årliga statusbedömningar, men även möjlighet att attestera fakturor, se förfallna avier och få notifieringar från SBC. Appen inkluderar även funktioner för den som är bostadsrättsägare och medlem i föreningen. Under året skapades möjlighet att beställa energideklarationer digitalt och mäklare kan själva logga in och skapa mäklarbilder på [www.sbc.se](http://www.sbc.se).

Begreppet hållbart boende inkluderar även social hållbarhet, som är en del där SBC kan stötta och fylla en viktig funktion. Med socialt hållbarhetsarbete menas bl.a.

bostadsrättsföreningarnas arbete och aktiviteter som t.ex. städdagar, gårdsfester, föreningsverksamhet och annat som främjar en inkluderande och socialt hållbar boendemiljö.

### *En affär med omtanke om framtida generationer*

Miljöpåverkan från verksamheter i vår tid är en risk för framtida generationer. SBC arbetar för att i största möjliga omfattning ha ett digitalt arbetssätt och en digital leverans för att bedriva vår affär med en så liten negativ miljöpåverkan som möjligt. SBCs kundportal Vår Brf är utvecklad för att samla allt som rör föreningens förvaltning: ärendeloggar, styrelsens dagbok, revisorsinloggning, objekts- och kontraktlistor. Under året lanserades möjligheten att få aviseringar via Kivra och i dag sker majoriteten av alla aviseringar digitalt och andelen är fortsatt stigande.

SBCs respolicy innebär att personalen alltid ska sträva efter att ta det mest miljövänliga alternativet och planera så att antalet långa resor minskas. I första hand ska resor ske med kollektiva färdmedel, i andra hand via bilpool med miljöklassade fordon som SBC är anslutna till. Tåg är alltid att prioritera framför flyg.

Huvudkontoret i Stockholm och kontoret i Göteborg finns i miljöklassade byggnader.

I slutet av 2017 inledde SBC ett flerårigt samarbete med organisationen Hand in Hand. Samarbetet innebär att SBC finansierar ett av Hand in Hands byprogram. Byn heter Esoor och ligger i Tamil Nadu i Indien. Hand in Hands modell för hjälp till självhjälp bekämpar fattigdom genom hållbart entreprenörskap. Byprogrammen bidrar till att invånarna i en hel by kan ta sig ur fattigdom.

### **Antikorruption och oegentligheter**

Antikorruption och arbete mot oegentligheter är viktiga om-

råden ur ett hållbarhetsperspektiv och det finns en nolltolerans mot korruption och oegentligheter hos SBC. Det finns policyer i arbetet mot korruption och oegentligheter samt processer för att rapportera detta.

### **Mänskliga rättigheter**

Det är en självklarhet att mänskliga rättigheter ska respekteras i alla led i SBCs värdekedja. SBC har höga krav på leverantörer och samarbetspartners. De ska kunna leverera sina tjänster på affärsmässigt riktiga grunder och följa regler och normer. Kraven återspeglas i processer och rutiner som finns för bedömning av leverantörer och rekommendationer till våra kunder vid upphandlingar av tjänster samt i uppföljningen. SBC har dock gjort bedömningen att det inte finns någon väsentlig risk relaterat till mänskliga rättigheter i SBCs värdekedja med bakgrund av den erfarenhet bolaget har och den bransch vi verkar i.

#### *Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten*

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 25-29 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande. En hållbarhetsrapport har upprättats. Grant Thornton Sweden AB, Box 7623, 103 94 Stockholm, utsågs till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (Publ):s revisorer på bolagsstämman den 7 maj 2018 och har varit bolagets revisorer sedan 2013-05-16.

Stockholm den 29 mars 2019  
Grant Thornton Sweden AB

Jörgen Sandell  
Auktoriserad revisor



## Mål och uppföljning

Område	Identifierad risk	Hantering av risken i vår affär
<b>Långsiktig hållbar ekonomi</b>	Risk för kortsiktighet i en marknad som förväntar sig snabba resultat.	SBC arbetar med långsiktigt fastställda mål för att fortsatt kunna vara en ledande tjänsteleverantör till bostadsrättsföreningar som arbetar aktivt och hållbart.
<b>En attraktiv arbetsplats</b>	SBC verkar på en marknad med hård konkurrens om framtida arbetskraft. I kombination med att arbetsgivarvarumärket är relativt okänt utanför fastighetsbranschen är ett systematiskt arbete med att stärka vår attraktivitet som arbetsgivare både internt och externt av hög prioritet.	Under 2018 har ett långsiktigt samarbete med Great Place to Work inletts i syfte att identifiera styrkor och vidareutveckla bolaget som en attraktiv arbetsgivare. Introduktion, samverkan och systematiska insatser på arbetsmiljöområdet är andra fokusområden som långsiktigt bidrar till att vidareutveckla SBC som en attraktiv arbetsplats.
<b>Att verka för ett hållbart boende</b>	Risk för kortsiktighet i föreningar där styrelsen byts med korta intervaller kan leda till kortsiktiga beslut.	SBCs är en stabil aktör som aktivt påverkar bostadsrättsföreningar till att arbeta långsiktigt och hållbart. SBC använder Boendeindikatorn för att kvalitetssäkra bostadsrättsföreningarnas arbete. SBC erbjuder även utbildning som t.ex. styrelsecertifiering.
<b>En affär med omtanke om framtida generationer</b>	Miljöpåverkan från vår tids verksamheter är en risk för framtida generationer.	SBCs mål är att bedriva vår affär med så lite negativ miljöpåverkan som möjligt. Ett sätt att minska SBCs miljöpåverkan är att driva på den digitala utvecklingen i vår hantering och kontakt med våra kunder. Samtidigt jobbar SBC aktivt med resepolicy för tjänsteresor och miljöarbete på våra kontor.

Policydokument	Uppföljning	Analys av utfall 2018
<ul style="list-style-type: none"> <li>Finansiella mål beslutade av styrelsen</li> </ul>	<p>Förvaltningsverksamhetens rörelsemarginal ska uppgå till minst 15 procent. Organisk tillväxt i omsättning med 5 procent årligen.</p>	<p>Under 2018 har lönsamheten förbättrats ytterligare, vilket i ännu större grad bidrar till en långsiktigt finansiellt hållbar stabilitet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Etiska riktlinjer</li> <li>Policy vid kränkande särbehandling, trakasserier och diskriminering</li> <li>Jämställdhets- och mångfaldspolicy</li> <li>Visselblåsarpolicy</li> </ul>	<p>Uppföljning sker genom en årlig medarbetarundersökning. Tidigare har ett engagemangindex följts upp. Från och med 2018 har medarbetarundersökningen uppdaterats och SBC följer nu upp ett medarbetarindex.</p>	<p>Det nya samarbetet med Great Place to Work som skett under året innebär förbättringar och ökad noggrannhet i uppföljningen genom implementeringen av ett nytt medarbetarindex som får 2018 som basår.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hållbarhetspolicy</li> </ul>	<p>SBCs mål att påverka bostadsrättsföreningar till en hållbar förvaltning av fastigheterna följs upp av antalet föreningar där SBC genomfört ett boendeindikatorstest för att utvärdera bostadsrättsföreningens arbete samt antalet certifierade styrelsemedlemmar.</p>	<p>Antalet genomförda boendeindikatorstest har ökat något under året. SBC arbetar aktivt för att säkerställa fortsatt ökning under kommande år.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hållbarhetspolicy</li> </ul>	<p>Uppföljning sker bl.a. genom att mäta digitalisering av SBCs avisering. Förväntan är en stabil årlig ökning av den digitala aviseringen<sup>1</sup>.</p>	<p>Andelen digitala aviseringar<sup>1</sup> ökar stadigt och är nu i klar majoritet av de totala aviseringarna.</p>

<sup>1</sup> Med digital avisering avses e-faktura, Kivra och autogiro.



## Vårt CSR-arbete

*I december 2017 inledde SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB ett samarbete med hjälporganisationen Hand in Hand som bekämpar fattigdom genom hållbart entreprenörskap. De ger människor de rätta verktygen för att av egen kraft kunna förbättra sina levnadsvillkor.*

Hand in Hands unika modell för hjälp till självhjälp, där de organiserar fattiga i självhjälpsgrupper och tränar dem i entreprenörskap och tillgång till mikrolån, är en hållbar metod. De fokuserar på kvinnor och hjälper dem att starta egna affärsverksamheter för att de av egen kraft ska kunna ta sig själva och sina familjer ut ur fattigdomen.

Hand in Hand bedriver verksamhet i Afghanistan, Indien, Kenya och Zimbabwe. All deras personal i verksamhetsländerna rekryteras lokalt och det är de som sköter all fältverksamhet. Insamlingsverksamhet, programstöd, kommunikation och påverkansarbete bedrivs från Stockholm och London.

SBC har åtagit sig att stötta Hand in Hand som partnerföretag under 2,5 år, ett naturligt steg i SBCs arbete att bidra till ett hållbart samhälle. Vi har i samband med detta valt att instifta SBCs resestipendium. Det tilldelas årligen två till fyra medarbetare som signifikant bidragit till att följa företagets värderingar och ledord och samtidigt haft kundnöjdhet och samarbete i fokus, samt har uppvisat ett förhållningssätt som leder företagets utveckling mot en attraktiv och stimulerande miljö för alla medarbetare och kunder.

SBCs medarbetare har skickat in totalt 41 nomineringar fördelat på 18 olika personer. Kommittén valde därefter ut



fyra medarbetare som i november 2018 fick följa med verkställande direktör Ola Gunnarsson på en resa till vår värdby, panchayat, Esoor i Tamil Nadu i Indien.

Att SBC kan vara med och påverka livskvaliteten för människor i en hel by är något som gjorde stort intryck på alla som var med på resan. Detta har de sedan delat med sig av till resten av våra medarbetare så att alla kan ta del av

resultatet. Det bidrar i sin tur till att bygga en stolthet bland medarbetarna.

Hand in Hand i siffror:

- Hand in Hand har bidragit till att skapa över 2,2 miljoner företag och 3,3 miljoner jobb sedan starten i början på 90-talet.

- Kvinnor har en central betydelse i utvecklingsarbetet eftersom de har en viktig social och ekonomisk inverkan på både familjen och på samhället. Att utbilda och stärka kvinnor är nyckeln till att bekämpa fattigdom. Studier visar att kvinnor generellt investerar 90 procent av sin inkomst på familjens välbefinnande, motsvarande siffra för män är 30 till 40 procent.
- När kvinnor får en inkomst bidrar det till att de får en starkare och mer jämlik roll i familjen såväl som i samhället. Ökad jämställdhet är en förutsättning för mer rättvisa samhällen.
- Det första steget i Hand in Hands arbetsmodell är att mobilisera kvinnor i självhjälpsgrupper om ungefär 20 medlemmar. Tillsammans påbörjar de gemensamt sparande och utvecklar en viktig social gemenskap där de arbetar mot gemensamma mål.
- Medlemmarna i självhjälpsgrupperna får grundläggande entreprenörsutbildning innehållande bokföring, finansiering, marknadsföring och hur man driver affärsverksamhet.
- En ökad inkomst leder till bättre hälsa eftersom man har råd med sjukvård och medicin. Det leder till bättre kosthållning och hygien som direkt påverkar människors hälsa.
- FN har tagit fram 17 globala hållbarhetsmål "Sustainable Development Goals". Det lägger grunden för hållbara samhällen och motverkar framtida konflikter. Hand in Hands arbete bidrar till 13 av de 17 hållbarhetsmålen.
- Hållbarhet är integrerat i alla delar i Hand in Hands arbete. Aktiviteter och projekt ska bidra till långsiktiga förbättringar i de lokala samhällena i verksamhetsländerna.



- Medlemmarna i självhjälpsgrupperna börjar direkt att spara små summor – både individuellt och gemensamt.
- De flesta människor som Hand in Hand riktar sin verksamhet till lever på landsbygden och de är starkt beroende av jordbruk. Därmed drabbas de ofta hårdast av klimatförändringarna. De fokuserar därför mycket på att skapa klimatsmarta företag och hållbara försörjningsmöjligheter.



Vi bekämpar fattigdom genom företagande



## SBC-aktien

*SBC-aktien noterades 2006 på Aktietorget och är sedan 2 november 2007 noterad på NGM Equity.*

### Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick vid utgången av verksamhetsåret den 31 december 2018 till 14 miljoner fördelat på 41 183 850 aktier med ett kvotvärde om 34 öre med lika rösträtt och lika rätt till utdelning.

### Kursutveckling

Vid verksamhetsårets utgång var börskursen 21,40 kronor per aktie jämfört med 20,20 kronor per aktie vid ingången av 2018. Uppgången motsvarar 5,9 procent. Börskursen vid utgången av året motsvarar ett sammanlagt börsvärde på 881 (848) miljoner. Den högsta stängningskursen under verksamhetsåret noterades i augusti månad och var 27,40 kronor. Den lägsta stängningskursen 2018 inträffade i november månad och var 20,00 kronor.

### Omsättning

Under året var den totala aktieomsättningen 131 361 SBC-aktier på NGM Equity till ett totalt värde av 3,0 miljoner. Omsättningshastigheten uppgick till 0,3 procent av antalet utestående aktier. Mangold Fondkommission AB är likviditetsgarant för handel med SBC-aktien, i syfte att minska pris skillnaden mellan köp- och säljkurs och att öka SBC-aktiens likviditet.

### Aktieägare

Per den 31 december 2018 uppgick antalet aktieägare till 1 150 (1 193). De tio största aktieägarnas innehav utgjorde 95,2 (95,2) procent av aktiekapitalet. Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening och bolag under samma kontroll var största ägare med 15 068 428 aktier, motsvarande en ägarandel på 36,6 procent. Näst största ägare var Misselle AB och Tantal Investment med ägarandelar om vardera 22,5 procent. Det svenska aktieägandet uppgick till 99,8 (99,8) procent och det utländska aktieägandet till 0,2 (0,2) procent.

### Utdelning

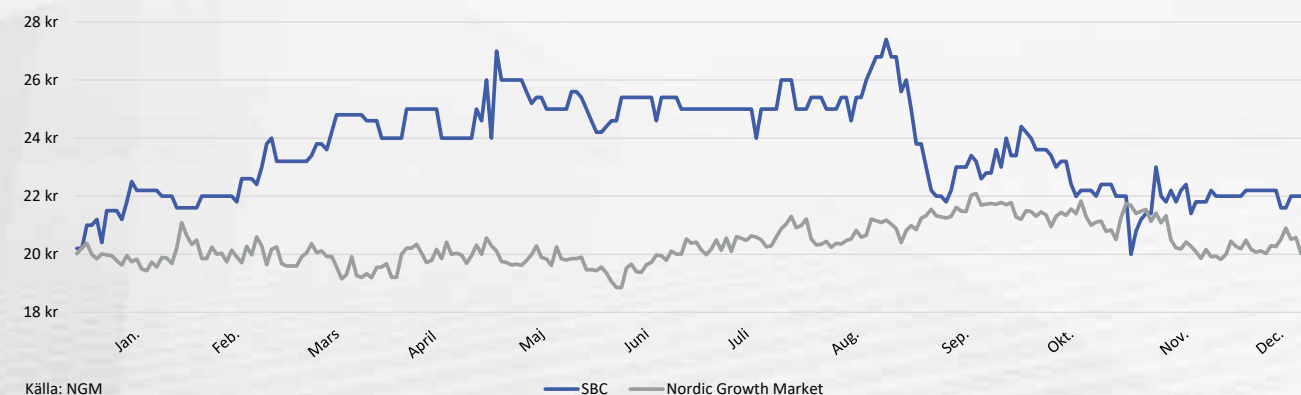
SBCs utdelningspolicy syftar till att ge aktieägarna en utdelning som långsiktigt återspeglar såväl god direktavkastning som utdelningstillväxt. Policyn är att utdelningsnivån anpassas till SBCs resultatnivå, finansiella ställning, beredskap för företagsförvärv, behovet av kapital beroende på den mark-

nad SBC verkar och andra faktorer som styrelsen anser relevanta. Den årliga utdelningen ska långsiktigt motsvara minst 30 procent av årets resultat. Vid bolagsstämman den 7 maj 2018 beslutade stämman om en utdelning om 1,00 krona per aktie motsvarande en total utdelning om 41 miljoner för 2017. För 2018 föreslår styrelsen en utdelning om 1,10 kronor per aktie motsvarande en total utdelning om 45 miljoner.

### Direktavkastning

Direktavkastningen på SBC-aktien var vid utgången av 2018 5,1 (4,8) procent vid en utdelning om 1,10 kronor per aktie baserat på styrelsens förslag.

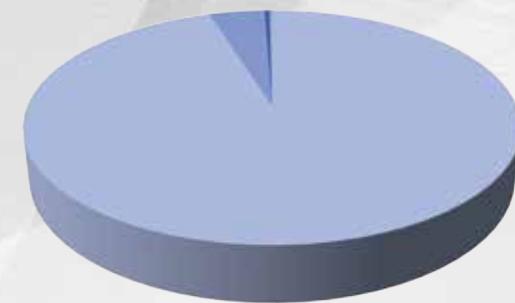
### Kursutveckling under 2018 (stängningskurs)



## Aktiekapitalets utveckling

År	Transaktion	Ändring av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital, kr	Nominellt belopp/kvotvärde, kr
1999	Ingående balans	250 000	25 000 000	250 000	25 000 000	100
2005	Split	2 250 000	0	2 500 000	25 000 000	10
2005	Fondemission	200 000	2 000 000	2 700 000	27 000 000	10
2005	Nyemission	2 500 000	25 000 000	5 200 000	52 000 000	10
2009	Nyemission	7 280 000	72 800 000	12 480 000	124 800 000	10
2011	Nedsättning av aktiekapital	0	-112 320 000	12 480 000	12 480 000	1
2011	Nyemission	1 247 950	1 247 950	13 727 950	13 727 950	1
2014	Inlösenförfarande split 4:1	41 183 850	0	54 911 800	13 727 950	0,25
2014	Aktieinlösen	13 727 950	-3 431 988	41 183 850	10 295 963	0,25
2014	Fondemission	0	3 706 546	41 183 850	14 002 509	0,34

## Ägarkategorier



## Aktieinnehav fördelat på storleksklasser per 31 december 2018

Storleksklasser	Antal aktieägare	Antal aktier	Innehav, %
1–500	424	100 110	0,2
501–1 000	311	215 386	0,5
1 001–2 000	179	263 258	0,6
2 001–5 000	156	499 784	1,2
5 001–10 000	38	266 795	0,7
10 001–20 000	21	285 945	0,7
20 001–50 000	11	326 847	0,8
50 001–100 000	2	118 045	0,3
100 001–500 000	3	645 789	1,6
500 001–1 000 000	1	509 818	1,2
1 000 001–5 000 000	1	4 824 598	11,7
5 000 001–10 000 000	2	18 568 865	45,1
10 000 001 –	1	14 558 610	35,4
<b>Summa</b>	<b>1 150</b>	<b>41 183 850</b>	<b>100,0</b>

## Aktieägarna per 31 december 2018

Aktieägare	Antal aktier	Innehav, %
Riksförbundet Bostadsrätterna SEF och bolag under samma kontroll	15 068 428	36,6
Misselle AB	9 284 433	22,5
Tantal Investment AB	9 284 432	22,5
Triega AB	4 824 598	11,7
Ängbacken Invest AB	398 069	1,0
Magaard, Fritz Adolph	144 720	0,4
Hedquist, Lennart	103 000	0,3
Hård Af Segerstad, Bo	60 000	0,1
Investment AB Trivselfabriken	58 045	0,1
Övriga Aktieägare	1 958 125	4,8
<b>Summa</b>	<b>41 183 850</b>	<b>100,0</b>



# Förvaltningsberättelse

## Allmänt om verksamheten

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ), org nr 556576-7299, (SBC) är en av de ledande aktörerna på den svenska marknaden som primärt erbjuder förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar. Förvaltningstjänster omfattar tjänster som ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och projektledning samt juridiska tjänster. Bolagets affärsidé är att vara bostadsrättsföreningens och fastighetsägarens servicepartner för aktiv och hållbar förvaltning. SBC har arbetat med bostadsrätt sedan 1921. Efter att ha drivits som en ekonomisk förening i många år bolagiserades affärsverksamheten år 2000. Därefter genomfördes 2005 en nyemission som vidgade ägarkretsen inför bolagets notering på marknadsplatsen Aktietorget i februari 2006. SBC är sedan november 2007 börsnoterat på NGM Equity. SBC hade vid utgången av 2018 320 anställda fördelade på fem orter runtom i Sverige.

## Marknad

Marknaden för SBCs tjänster består av landets ca. 27 500 aktiva bostadsrättsföreningar som äger sin fastighet. Antalet aktiva bostadsrättsföreningar uppgick 2018 till ca. 27 500 av totalt 32 700 registrerade föreningar. Det är en ökning med 2 procent från 2017 och innebär en inbromsning på marknaden som tidigare har haft en genomsnittlig tillväxttakt per år på ca. 4 procent de senaste fem åren. Ca. 18 procent av landets bostadsrättsföreningar är inaktiva då de väntar på att ombildas, då fastigheten är under uppförande eller då föreningen är vilande. Andelen inaktiva föreningar är större i storstadslänen och uppgår till mellan 27 och 32 procent.

SBC bedömer att marknaden årligen omsätter totalt ca. 6 miljarder fördelat på 1,5 miljarder vardera för ekonomisk och teknisk förvaltning, 600 miljoner vardera för projektledning och juridiska tjänster samt 1,1 miljard respektive 700 miljoner på inre respektive yttre skötsel. Storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö är de enskilt största marknaderna, och det är även där SBC är som starkast.

Viljan att köpa in professionella tjänster för den dagliga driften och utvecklingen av bostadsrättsföreningen och fastigheten är fortsatt stark och tenderar att öka bland yngre styrelsemedlemmar. Under den senaste tiden har komplexiteten och kraven på styrelse-

arbetet ökat och man ser positivt på att ta hjälp med t.ex. förnyade energideklarationer, nya regler för stadgeändringar, GDPR och fastighetsdeklarationen. Intresset är stort även för juridiska tjänster där man inser komplexiteten i uppdragen. Behovet av digitala verktyg och tjänster bidrar även det till att efterfrågan på våra tjänster sammantaget bedöms som fortsatt stark.

SBC bedömer att marknaden för enbart ekonomisk förvaltning av bostadsrättsföreningar uppgår till över 4 miljarder kronor årligen exklusive entreprenadtjänster.

## Viktiga händelser 2018, resultat och finansiell ställning

Den fortsatta satsningen på det digitala erbjudandet har lett till en lansering av Marknadsplatsen, en webbplattform där boende i SBC-föreningar får ta del av exklusiva erbjudanden. Vidare har SBC lanserat Vår Brf-appen, som förenklar styrelsearbetet för våra kunder och säkerställer att man inte missar viktiga händelser och aktiviteter.



Den 19 december 2018 meddelade SBC att man beslutat att bolaget ska ansöka om tillstånd för betaltjänster avseende betalningstransaktioner som görs inom ramen för bolagets ekonomiska förvaltning för bostadsrättsföreningar.

Under året har Nina Wahlberg, affärsområdeschef teknisk förvaltning, Minette Öhman, marknads- och kommunikationschef, Petra Schneider, HR-chef och Stefan Lindberg, affärsområdeschef juridik tillträtt i SBCs koncernledning.

## Verksamhetens intäkter och resultat

De totala intäkterna för 2018 uppgår till 436 (431) miljoner varav intäkterna från förvaltningstjänster uppgår till 436 (431) miljoner. Avtalskunder inom den ekonomiska förvaltningen och antalet juridiska uppdrag ökar, medan intäkterna inom den ekonomiska förvaltningen minskar vilket förklaras av färre tilläggsuppdrag

Volymen redovisningsmedel var i genomsnitt 15 procent högre än perioden januari till december 2017. Intäkterna från redovisningsmedel var 1,6 (1,1) miljoner under 2018. Riksbanken har bibehållit den negativa räntan under 2018, vilket innebär att intäkterna från redovisningsmedel är fortsatt låga.

Rörelseresultatet uppgår till 64 (58) miljoner och rörelsemarginalen uppgår till 15 (13) procent. Resultatet från förvaltningstjänster har 2018 ökat med 4 miljoner till följd av tillväxt inom ekonomi och juridik, vilka har en högre genomsnittlig rörelsemarginal.

## Intäkter och rörelseresultat januari-december (mkr)<sup>1</sup>

<b>Intäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Förändring</b>
Förvaltningstjänster	434,5	430,4	1,0 %
Redovisningsmedel	1,6	1,1	45,5 %
SBC-koncernen	436,0	431,5	1,0 %
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Förändring</b>
Förvaltningstjänster	62,4	56,6	10,2 %
Redovisningsmedel	1,6	1,1	45,5 %
SBC-koncernen	64,0	57,7	10,9 %

<sup>1</sup> SBC har inte genomfört några förvärv under 2017 och 2018.

Den bolagsskatt som redovisas i resultaträkningen uppgår till 15 (13) miljoner. Resultatet efter skatt uppgår till 49 (44) miljoner.

## Redovisningsmedel

Alla kunder med ekonomisk förvaltning hos SBC har ett eget underkonto i SBCs centralkontosystem i svensk bank för hantering av in- och utbetalningar. Underkontot benämns av SBC som transaktionskonto. Kunder som har ett överskott av likvida medel har en möjlighet att placera överskottet på ett underkonto i SBCs centralkontosystem under en bestämd tid, till en i förväg överenskommen räntesats. Detta underkonto benämns av SBC som placeringskonto. Den samlade volymen av samtliga kunders transaktions- och placeringskonton ger, i enlighet med förvaltningsavtalen, SBC möjlighet att erhålla en högre avkastning än vad som är möjligt med lägre volymer. Det ger SBC en möjlighet att ge kunderna en marknadsmissig ränta och samtidigt erbjuda tjänster med hög kvalitet till konkurrenskraftiga priser. Volymavkastningen från redovisningsmedel redovisas netto under rörelsens intäkter.

Intäkterna från redovisningsmedel var 1,6 (1) miljoner under 2018. Riksbanken har bibehållit den negativa räntan under 2018, vilket innebär att intäkterna från redovisningsmedel är fortsatt låga.

## Säsongvariationer

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

## Investeringar

Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 3 (7) miljoner.

## Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 68 (65) miljoner för helåret. Kassaflödet från den löpande verksamheten utgörs av kassaflödet från rörelsen om 55 (69) miljoner och förändringen i rörelsekapitalet 13 (-4) miljoner. Kassaflödet från rörelsen är främst beroende av resultatet. Ej kassaflödespåverkande poster i resultatet har ökat jämfört med föregående år till följd av upplupna personalrelaterade poster och förändring i avsättningar. Det förbättrade kassaflödet för 2018, jämfört med föregående år, förklaras främst av minskade fordringar. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till -3 (-3) miljoner för 2018 och avser främst investeringar i inventarier.



Likvida medel uppgick till 87 (65) miljoner per den 31 december 2018. Utdelning avseende 2017 har reducerat likvida medel med 41 (45) miljoner under kvartal två. Förutom finansiell leasing har koncernen inga räntebärande skulder eller krediter.

Eget kapital den sista december 2018 uppgick till 126 (118) miljoner. Koncernens soliditet den 31 december 2018 uppgick till 58 (59) procent.

### Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget omfattar förvaltningsverksamheten samt staber och ledning. Intäkterna i moderbolaget uppgick till 422 (344) miljoner och rörelseresultatet till 59 (44) miljoner. Bolaget redovisar ett resultat efter skatt för året på 46 (32) miljoner. Under året har investeringar gjorts med 1 (2) miljoner. Moderbolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2018 till 63 (33) miljoner. För uppgifter om moderbolaget se not 1.

### Medarbetare

Vid årets utgång hade koncernen 320 (313) medarbetare.

### Eget kapital och aktiedata

Aktiekapitalet uppgick den 31 december 2018 till 14 miljoner fördelat på 41 183 850 aktier. Totalt eget kapital för koncernen uppgick till 126 (118) miljoner. Resultat per aktie, baserat på ett vägt genomsnitt av antalet utestående aktier, uppgick till 1,19 (1,08) kronor. Ingen utspädning föreligger på balansdagen.

### Finansiella risker

SBC är i sin verksamhet utsatt för ett antal finansiella risker. SBC strävar kontinuerligt efter att balansera risknivån i relation till möjligheterna. Art och omfattning av dessa risker beskrivs utförligare under not 24 Finansiella risker och policyer.

## Händelser efter utgången av räkenskapsåret 2018

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 21 januari 2019 meddelades att Håkan Blomdahl på egen begäran valt att avgå ur styrelsen med omedelbar verkan.

Den 15 februari 2019 offentliggjorde OBOS ett offentligt erbjudande till aktieägarna i SBC att sälja samtliga deras aktier i SBC till OBOS för 25 kronor kontant per aktie (Erbjudandet). Acceptperioden för Erbjudandet startade den 18 februari 2019 och slutade den 11 mars 2019. Redovisning av likvid beräknas påbörjas omkring den 18 mars 2019.

Den 21 februari 2019 meddelade styrelsen för SBC att man rekommenderar enhälligt aktieägarna att acceptera OBOS offentliga uppköpserbjudande. 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 meddelades att Realsolv Holdco AB 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, som före genomförande av transaktionen vardera äger cirka 22,5, 22,5 respektive 11,7 procent av aktierna och rösterna i SBC. Den kontanta köpeskilling som utgår uppgår till 26,25 kronor per aktie i SBC. Förvärven planeras att genomföras senast den 18 april 2019.

## Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

### Årsstämman 2018

Nedanstående riktlinjer beslutades av årsstämman den 7 maj 2018.

#### Allmänt

Riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare är baserade på avtal mellan bolaget och ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare avses ledningsgruppen. Ersättning till ledande befattningshavare utgörs av fast lön, rörlig lön, pension samt övriga förmåner. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och relaterad till befattningshavarens ansvar och befogenheter.

#### Rörlig lön

Den rörliga lönen ska baseras på utfallet av definierade och mätbara mål. Målet för den rörliga lönen revideras årligen av styrelsen. Den rörliga lönen kan maximalt utgöra 40 pro-

cent av den fasta årslönen för verkställande direktör samt maximalt 30 procent av den fasta årslönen för varje övrig person i ledningsgruppen. Rörlig lön är pensionsgrundande om ej annat avtalats.

#### *Pension*

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

#### *Övriga förmåner*

Tjänstebil och ersättning för sjukvårdsförsäkring ska vara av begränsat värde i förhållande till övrig ersättning.

#### *Uppsägningstid och avgångsvederlag*

Verkställande direktör har en uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida och utan att grund för avskedande föreligger har verkställande direktören rätt till ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner. Övriga ledande befattningshavare i bolaget har marknadsmässiga uppsägningsvillkor.

#### *Ersättningsutskott*

Styrelsen har utsett ett ersättningsutskott vars uppgift är att för styrelsen föreslå ersättning till verkställande direktör samt ta ställning till övrig företagslednings ersättning, vilken föreslås av verkställande direktör. Ersättningsutskottet är beredande organ för övriga eventuella incitamentsprogram inom bolaget. Ersättningsutskottet har under året bestått av styrelsen som helhet.

#### *Avvikelse i enskilt fall*

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

## **Förslag till årsstämma 2019**

Årsstämman den 6 maj 2019 föreslås fastställa följande riktlinjer för bestämmande av ersättning till ledande befattningshavare i SBC.

#### *Allmänt*

Riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare är baserade på avtal mellan bolaget och ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare avses ledningsgruppen. Ersättning till ledande befattningshavare utgörs av fast lön, rörlig lön, pension samt övriga förmåner. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och relaterad till befattningshavarens ansvar och befogenheter.

#### *Rörlig lön*

Den rörliga lönen ska baseras på utfallet av definierade och mätbara mål. Målet för den rörliga lönen revideras årligen av styrelsen. Den rörliga lönen kan maximalt utgöra 40 procent av den fasta årslönen för verkställande direktör samt maximalt 30 procent av den fasta årslönen för varje övrig person i ledningsgruppen. Rörlig lön är pensionsgrundande om ej annat avtalats.

#### *Pension*

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

#### *Övriga förmåner*

Tjänstebil och ersättning för sjukvårdsförsäkring ska vara av begränsat värde i förhållande till övrig ersättning.

#### *Uppsägningstid och avgångsvederlag*

Verkställande direktör har en uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida och utan att grund för avskedande föreligger har verkställande direktören rätt till ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner. Övriga ledande befattningshavare i bolaget har marknadsmässiga uppsägningsvillkor.



### *Ersättningsutskott*

Styrelsen utgör ersättningsutskott och har som uppgift att besluta om ersättning till verkställande direktören samt ta ställning till övrig företagslednings ersättning, vilken föreslås av verkställande direktören. Styrelsen beslutar även om övriga eventuella incitamentsprogram inom bolaget.

### *Avvikelse i enskilt fall*

Styrelsen ska ha rätt att frånga dessa riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Om sådan avvikelse sker ska information om detta, och skälet till avvikelsen, redovisas vid närmast följande årsstämma. Inga avvikelser har skett från riktlinjerna.

## Information beträffande SBCs aktier

Den 31 december 2018 uppgick aktiekapitalet till 14,0 miljoner fördelat på 41 183 850 aktier med ett kvotvärde på 34 öre per aktie. Begränsningar i aktiernas överlåtbarhet på grund av bestämmelser i lag och bolagsordning finns inte.

## Bolagsstyrningsrapport

Med bolagsstyrning avses det regelverk och den struktur som finns för att på ett effektivt och kontrollerat sätt styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Bolagsstyrning syftar ytterst till att tillgodose aktieägarnas krav på avkastning samt att ge samtliga intressenter fullgod och korrekt information om bolaget och dess utveckling.

Till grund för styrningen av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ), nedan kallat SBC eller Bolaget, ligger aktiebolagslagen, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), andra tillämpliga lagar och regler samt bolagsordningen.

SBC är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige, och är ett ledande kunskaps- och tjänsteföretag inom bostadsrättsförvaltning. SBCs erbjudande till bostadsrättsföreningar täcker de tre olika tjänsteområdena ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och projektledning, samt juridiska tjänster.

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

SBC är sedan den 2 november 2007 börsnoterat på NGM Equity. Bolaget har tidigare varit noterat på marknadsplatsen Aktietorget. Sista dagen för handel på Aktietorget var den 1 november 2007. SBC tillämpar Koden sedan Bolaget noterades på Aktietorget den 27 februari 2006. Koden bygger på principen "följ eller förklara" vilket innebär att företag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men då ange en förklaring till avvikelsen samt vilken lösning som valts i stället. Inga avvikelser från Koden rapporteras för 2018.

### **Aktieägare och bolagsstämma**

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

SBC hade vid årsskiftet 1 150 (1 193) aktieägare. De tio största aktieägarnas innehav utgjorde 95,2 (95,2) procent av det totala ägandet. Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening var vid årsskiftet 2018/2019 den största ägaren med en ägarandel på 35,4 (35,3) procent. Institut för Bostadsrätt IFB AB, som står under samma kontroll som

Bostadsrätterna, ägde 1,2 (1,2) procent av aktierna. Näst största ägare var Miselle AB samt Tantal Investment AB vardera med 22,5 (22,5) procent. Alla aktier har lika röstvärde och berättigar till lika andel av Bolagets tillgångar och vinster. Det finns inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma. SBCs bolagsstämma har inte lämnat något bemyndigande till styrelsen att besluta att Bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Ordinarie årsstämma i SBC hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid denna väljs Bolagets valberedning, styrelse samt revisor. Dessutom fastställs Bolagets och koncernens resultat- och balansräkning och frågor prövas avseende bland annat utdelning, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör samt fastställande av arvode till styrelse och revisor. Extra bolagsstämma sammankallas när styrelsen eller revisorerna finner detta påkallat. En aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid SBCs bolagsstämma ska begära detta skriftligen hos styrelsen senast sju veckor före bolagsstämman.

Information inför och protokoll från SBCs bolagsstämmor återfinns på SBCs hemsida [www.sbc.se](http://www.sbc.se).

### Årsstämma 2018

Årsstämma i SBC avseende räkenskapsåret 2017 hölls den 7 maj 2018 i Stockholm. Totalt antal representerade röster vid stämman var 72,84 procent av det totala antalet aktier i SBC. Bolagets huvudansvariga revisor Jörgen Sandell, Grant Thornton Sweden AB, verkställande direktör samt alla styrelseledamöter var närvarande vid stämman. Ordförande vid stämman var advokat Urban Båvestam, Advokatfirman Westermark & Anjou.

I huvudsak fattades följande beslut av årsstämman 2018:

- Att fastställa resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.
- Att utdelning om 1,00 kronor per aktie skulle lämnas för 2017.
- Att bevilja styrelseledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet gentemot Bolaget för räkenskapsåret 2017.
- Att antalet styrelseledamöter ska vara fem och att inga suppleanter ska utses.
- Att till styrelseledamöter utse Bernt Ingman, Lennart Hedquist, Håkan Blomdahl,

Lars-Göran Dahl och Per Leopoldsson. Samtliga omval.

- Att utse Bernt Ingman till styrelsens ordförande. Omval.
- Att antalet revisorer ska vara en, och att arvode till revisorn ska utgå enligt godkänd räkning.
- Att utse Grant Thornton Sweden AB till Bolagets revisor.
- Att fastställa styrelsearvodet fram till nästa årsstämma i enlighet med valberedningens förslag. (Se sida 43)
- Att fastställa riktlinjer för tillsättande av valberedning och instruktion till valberedningen. (Se sida 40)
- Att fastställa styrelsens förslag om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. (Se sida 36)



## Årsstämma 2019

För aktieägarna i SBC hålls årsstämma 2019, den 6 maj 2019 kl. 16.00 på Västgötagatan 5 i Stockholm. För ytterligare information om årsstämman 2019 se sida 84.

## Valberedning

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor med syfte att skapa bra underlag för stämmans behandling av dessa ärenden. Bolagsstämman ska utse valberedningens ledamöter eller ange hur ledamöterna ska utses. Valberedningen ska inför årsstämman 2019 lämna förslag till (a) styrelse, (b) förslag till styrelseordförande, (c) förslag till vice ordförande, (d) förslag till revisor, (e) förslag till arvoden till icke anställda styrelseledamöter med uppdelningen mellan styrelseordförande och övriga styrelseledamöter samt ersättning för utskottsarbete, (f) förslag till arvode till revisor samt (g) förslag till stämмоordförande och (h) förslag till riktlinjer för tillsättande av valberedning.

Vid SBCs årsstämma 2018 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2019 ska utgöras av fem ledamöter, varav styrelsens ordförande ska vara en. Därutöver beslutade årsstämman att styrelsens ordförande ska erhålla mandat att kontakta de fyra största aktieägarna i Bolaget och be dem att utse en representant vardera. Om någon aktieägare avstår från sin rätt att utse representant ska den aktieägare som därefter är den till röstetalet största ägaren erbjudas att utse en representant.

Namnen på ledamöterna i valberedningen ska offentliggöras på SBCs hemsida senast sex månader före årsstämman. Avgörandet av vilka som är de fyra till röstetalet största aktieägarna baserat på de kända röstetalen den 31 augusti 2018. Vid sitt första sammanträde ska valberedningen inom sig välja ordförande. Styrelsens ordförande ska inte vara valberedningens ordförande. Om under valberedningens mandatperiod någon av aktieägarna som utsett ledamöter i valberedningen inte längre tillhör de till röstetalet största aktieägarna ska ledamöter utsedda av dessa aktieägare ställa sina platser till förfogande.

Därvid ska den eller de aktieägare som tillkommit bland de till röstetalet största aktieägarna utse representanter. Inga förändringar ska dock ske i valberedningens sammansättning om inte särskilda skäl föreligger, om endast marginella förändringar i röstetal ägt rum eller om förändringen inträffar senare än två månader före årsstämman. Aktieägare som utsett representant till ledamot i valberedningen äger rätt att entlediga sådan ledamot och utse

ny representant till ledamot i valberedningen.

Om en ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört, ska den aktieägare som utsåg ledamoten äga rätt att utse en ersättare. Förändringar i valberedningens sammansättning ska offentliggöras på Bolagets hemsida så snart sådana skett. Denna instruktion för tillsättande av valberedning beslutades gälla för kommande stämmor till dess annat beslutas av bolagsstämman.

Efter att Bolagets styrelseordförande låtit kontakta de största ägarna i Bolaget består SBCs valberedning inför årsstämman 2019 av: Göran Olsson (Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening), Stefan Engström (Misselle AB), Peter Agardh (Tantal Investment AB), Håkan Blomdahl (Triega AB), Ulrika Blomqvist (Institutet för bostadsrätt IFB AB), Bernt Ingman (SBCs styrelseordförande), Ordförande i valberedningen är Göran Olsson.

Den 16 januari 2019 meddelades att OBOS BBL (OBOS) hade förvärvat 36,6 procent av aktierna från SBCs största ägare Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening (Bostadsrätterna) och dess dotterbolag Institutet för bostadsrätt IFB AB (IFB). OBOS informerade vidare att man skulle lämna ett budpliktsbud på samtliga aktier i SBC. Med anledning av ägarförändringen beslutades att utse OBOS representant Ingunn Andersson Randa till ordförande i valberedningen samt att Göran Olsson, representerande Bostadsrätterna, och Ulrika Blomqvist, representerande IFB, skulle lämna valberedningen.

## Styrelse

Enligt SBCs bolagsordning ska Bolagets styrelse väljas årligen på årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma hålls. Därutöver anmäler de fackliga organisationerna de styrelseledamöter de enligt lag har rätt att utse. Vad gäller ändringar i bolagsordningen innehåller SBCs bolagsordning inga specifika bestämmelser vid sidan av Aktiebolagslagen.

Enligt Aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter samt att fortlöpande bedöma Bolagets och koncernens ekonomiska situation. Enligt Koden ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse såsom affärsplan med lönsamhetsmål, budget, delårsrapporter och årsredovisning, förvärv och försäljning av företag, fastställande av väsentliga policyer, struktur för intern kontroll samt väsentliga organisatoriska förändringar.



## Styrelsens arbetsordning och skriftliga instruktioner

SBCs styrelse fastställer årligen en arbetsordning samt skriftliga instruktioner avseende finansiell rapportering och arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör. Arbetsordningen reglerar styrelsens åligganden, ansvarsfördelningen inom styrelsen, lägst antal styrelsemöten per år samt plats för dessa, kallelse till och handlingar inför styrelsemöten, upprättande av styrelseprotokoll, närvarorätt vid styrelsemöten samt vad som gäller för styrelseledamöterna avseende konkurrerande verksamhet och i andra jävsituationer. De skriftliga instruktionerna reglerar dels det rapporteringssystem som finns för att styrelsen fortlöpande ska kunna bedöma Bolagets och koncernens ekonomiska situation, dels arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktör.

## Styrelsens ledamöter

SBCs styrelse består efter att Håkan Blomdahl avgått ur styrelsen av fem bolagsstämmodala ledamöter och en arbetstagarledamot med en suppleant. Verkställande direktören ingår inte i styrelsen. Förutom arbetstagarrepresentanterna är ingen styrelseledamot anställd av SBC. På årsstämman 2018 omvaldes samtliga styrelseledamöter förutom Eva Gidlöf som avböjde omval. Årsstämman utsåg Bernt Ingman till styrelseordförande. Ingen vice styrelseordförande utsågs. Håkan Blomdahl, Lars-Göran Dahl, Per Leopoldsson och Lennart Hedquist omvaldes som styrelseledamöter. Kerstin Hamnholm är utsedd till arbetstagarledamot i styrelsen samt Lina Havh till arbetstagar-suppleant i styrelsen.

Styrelsens nuvarande ledamöter presenteras närmare på sida 42. Samtliga ledamöter i styrelsen är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Lennart Hedquist är styrelseordförande i Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening och därmed beroende i förhållande till Bolagets större ägare. Håkan Blomdahl är styrelseledamot i Triega AB och är därmed beroende i förhållande till Bolagets större ägare. Övriga ledamöter är oberoende i förhållande till Bolagets större ägare.

I fråga om styrelsens sammansättning har som mångfaldspolicy, och målen beträffande denna, beaktats vad som föreskrivs i punkten 4.1 i Koden.

## Styrelseordföranden

SBCs styrelseordförande har lett styrelsearbetet, ansvarat för att styrelsens arbete är väl organiserat, bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åtaganden. Styrelseordföranden

har fortlöpande följt koncernens verksamhet och utveckling genom kontakter med verkställande direktören. Styrelseordföranden har också ansvarat för kontakter med ägarna i ägarfrågor och förmedlat synpunkter från ägarna till styrelsen.

## Utvärdering av styrelsens ledamöter och verkställande direktören

Styrelsens ordförande ansvarar för utvärdering av styrelsens arbete inklusive enskilda ledamöters insatser samt verkställande direktörens samarbete med styrelsen. Detta sker genom en årlig, strukturerad utvärdering med efterföljande diskussioner i styrelsen där det sammanställda resultatet från enkäten, inklusive kommentarer som lämnats, presenteras genom att för varje fråga återge enskilda svar samt medel och standardavvikelse. Under 2018 har utvärderingen skett genom en webbaserad styrelseutvärdering där styrelsens ledamöter individuellt och anonymt, tar ställning till påståenden avseende styrelsen som helhet, styrelsens ordförande, verkställande direktörens arbete i styrelsen samt den egna arbetsinsatsen. Utvärderingen fokuserar bland annat på förbättring av styrelsens effektivitet och fokusområden samt behov av specifik kompetens och arbetsformer.

Utvärderingen föredras vidare av det externa företaget som valberedningen har utsett och har utgjort underlag för förslag till styrelseledamöter och ersättningsnivåer. Vidare har valberedningen intervjuat enskilda styrelseledamöter. Styrelsen utvärderar, i tillägg till ovanstående årliga utvärdering av styrelsen och verkställande direktören, fortlöpande verkställande direktörens arbete genom att följa verksamhetens utveckling mot de uppsatta målen.

## Styrelsens arbete

Styrelsen har under 2018 haft tio möten varav ett tvådagars strategimöte och två telefonsammanträden. Viktiga ärenden som har behandlats av styrelsen under 2018 är, förutom godkännande av årsredovisning och delårsrapporter samt fastställande av affärsplan med därtill hörande budget, följande frågor: finansieringsfrågor, värderingsfrågor, förvävsfrågor, långsiktiga strategiska frågor, långsiktiga finansiella mål, tillståndsfrågor, översyn av placeringsinstruktioner avseende redovisningsmedel, genomgång och åtgärder med anledning av riskanalys, internrapportering och utvärdering av styrelsens ledamöter.

## Utskott i styrelsen

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

## Styrelse



**Bernt Ingman (1954)**  
Styrelseordförande

**Styrelseordförande:** Sedan 2014. Styrelseledamot sedan 2013.

**Nuvarande sysselsättning:** Styrelseuppdrag.

**Andra uppdrag:** Styrelseordförande i Beijer Ref AB och Pricer AB och styrelseledamot i Handelsbanken Kista.

**Bakgrund:** Erfarenhet från ledningsarbete i ett flertal internationella företag.

**Utbildning:** Civilekonom, Uppsala universitet.

Oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.



**Lars-Göran Dahl (1961)**  
Styrelseledamot

**Styrelseledamot:** Sedan 2015. **Nuvarande sysselsättning:** Affärsutvecklingschef för Diös-koncernen.

**Andra uppdrag:** Inga andra uppdrag.

**Bakgrund:** Tidigare ekonomichef för Riksbyggen Jämtland, marknadsområdeschef på Riksbyggen, regionchef för Riksbyggen Norrland och ansvarig för Riksbyggens kommersiella fastighetsförvaltning.

**Utbildning:** Civilekonom, Umeå universitet.

Oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.



**Lennart Hedquist (1943)**  
Styrelseledamot

**Styrelseledamot:** Sedan 2014. Styrelseordförande 1999-2013. **Nuvarande sysselsättning:** Styrelseuppdrag.

**Andra uppdrag:** Styrelseordförande i Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening och Velum AB.

**Bakgrund:** Före detta riksdagsledamot bl.a. ordförande i skatteutskottet, tidigare utbildningschef i Pharmacia AB och tidigare kommunalråd.

**Utbildning:** Fil. mag., Uppsala universitet.

Oberoende i förhållande till Bolaget men inte oberoende i förhållande till större aktieägare.

Aktieinnehav i SBC: 103 000 aktier.



**Per Leopoldsson (1960)**  
Styrelseledamot

**Styrelseledamot:** Sedan 2015. **Nuvarande sysselsättning:** Verksam inom fastighetsbranschen.

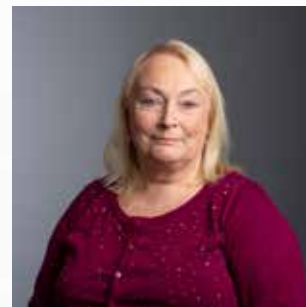
**Andra uppdrag:** Styrelseledamot i Svefa AB, Solavik förvaltning AB, Instalco AB och Brandkontorets överstyrelse.

**Bakgrund:** Tidigare CFO i Fastighets AB Närkebro, Scandiaconsult AB, Ramböll A/S och Bravida AB.

**Utbildning:** Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.



**Kerstin Hamnholm (1954)**  
Arbetsagarledamot för Unionen

**Arbetsagarledamot:** Sedan 2012. Arbetsagarsuppleant 2006-2012.

**Andra uppdrag:** Inga andra uppdrag.

Aktieinnehav i SBC: 1 200 aktier.



**Lina Havh (1982)**  
Arbetsagarsuppleant för Unionen

**Arbetsagarsuppleant:** Sedan 2017.

**Andra uppdrag:** Inga andra uppdrag.

Aktieinnehav i SBC: 300 aktier.

Aktieinnehav avser innehav per den 31 december 2018.

Under 2018 har även Håkan Blomdahl ingått i styrelsen. Han avgick i januari 2019.

## Revisionsutskottet

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

Revisionsutskottet har från och med årsstämman 2018 bestått av Bernt Ingman, revisionsutskottets ordförande samt Per Leopoldsson. Revisionsutskottet har sammanträtt fem gånger under 2018. Arbetstagarledamoten har ej deltagit vid utskottets möten. Verkställande direktören och CFO har deltagit i mötena som adjungerande. Utskottet har under året haft nära kontakt med Bolagets revisor, vilken deltagit vid samtliga av utskottets möten. Revisionsutskottets möten protokollförs och rapporteras till styrelsen vid nästföljande styrelsemöte.

## Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets uppgifter framgår av avsnitt 9.1 i Koden och omfattar frågor om löner, pensionsvillkor, incitamentsprogram och övriga anställningsvillkor för ledningen i Bolaget. Styrelsen har funnit det mest ändamålsenligt att hela styrelsen utgör ersättningsutskottet, vars uppgift är att besluta om ersättning till verkställande direktör samt ta ställning till den verkställande direktörens förslag till ersättning till övrig företagsledning. Ersättningsutskottet är beredande organ för övriga eventuella incitamentsprogram inom Bolaget och dess dotterbolag och ska följa och utvärdera tillämpningen av Bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Ersättningsutskottet har under året bestått av styrelsen som helhet. Under 2018 har ersättningsutskottet haft två möten, där bl.a. rörlig lönomodell för 2018 samt ersättning till verkställande direktör och övrig ledning under 2018 behandlades.

## Styrelsearvode

Styrelsens arvode beslutas av årsstämman. Vid årsstämman i SBC 2018 beslutades att ett sammanlagt styrelsearvode om 1 135 000 (1 300 000) kronor ska fördelas med 370 000 (350 000) kronor till ordföranden, och med 175 000 (165 000) kronor till var och en av de övriga ledamöterna. Notera att årsstämman beslutade att minska antalet ledamöter till 5 (6) stycken och att ingen vice ordförande utsetts fram till årsstämman 2019. Till revisionsutskottets ordförande utgår ett arvode om 40 000 kronor och till var och en av ledamöterna i revisionsutskottets ska utgå ett arvode om 25 000 kronor. Till anställda inom koncernen utgår inga styrelsearvoden.

## Verkställande direktör och ledning

Den verkställande direktören har till uppgift att sköta den löpande förvaltningen av Bolaget. I styrelsens skriftliga instruktioner fastställs arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktör. SBCs operativa verksamhet leds av ledningsgruppen. Ledningsgruppen sammanträder månadsvis. För närmare presentation av ledningsgruppen se sida 47.

## Ledningens arbete

Ledningen har under 2018 arbetat med säljstrategi, förvärvs- och integrationsfrågor, kunderbjudandet och effektiviseringar.

## Ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman fattar beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen beslutar efter beredning av ersättningsutskottet om ersättning till den verkställande direktören. För information om lön och andra ersättningar till verkställande direktör och den övriga ledningen se not 5. Styrelsens förslag till riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare inför årsstämman 2019 finns på sida 37 samt på [www.sbc.se](http://www.sbc.se).

## Revisor

Årsstämman utser, från och med 2012, revisor i Bolaget för ett år i taget. Revisorn har till uppgift att granska Bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Vid SBCs årsstämma 2018 utsågs Grant Thornton Sweden AB till revisor för tiden intill årsstämman 2019. Huvudansvarig revisor är den auk-



toriserade revisorn Jörgen Sandell. Jörgen Sandell är även huvudansvarig revisor i Instalco Intressenter AB (publ) och i Infrea AB (publ). Jörgen Sandell är född 1957. Grant Thornton genomför revision i samtliga bolag inom SBC-koncernen. Revisionen är utförd i enlighet med ISA och god revisionsred i Sverige. Revision av årsbokslut sker i januari-februari. Därutöver är en delårsrapport under räkenskapsåret föremål för översiktlig granskning.

Under 2018 granskade revisorn översiktligt Bolagets delårsrapport för tredje kvartalet. Innan uppdrag gällande icke revisionsnära tjänster antagits har frågan avseende revisors oberoende ställning prövats. För information om arvode till revisorer se not 4. Revisorn deltar vid minst ett styrelsemöte per år. Vid minst ett tillfälle per år får styrelsen tillfälle att träffa revisorn utan bolagsledningens närvaro. Under 2018 deltog Jörgen Sandell, Grant Thornton vid sammanträdet i samband med bokslutskommunikén för 2017, vid styrelsens sammanträde i juli 2018 samt vid styrelsens sammanträde i oktober 2018.

## Intern kontroll

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen, Koden och årsredovisningslagen, vilken innehåller krav på årlig extern informationsgivning om hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad. Intern kontroll definieras ofta som en process som påverkas av styrelsen, bolagsledningen och annan personal, och som utformas för att ge en rimlig försäkran om att Bolagets mål uppnås inom kategorierna ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering samt efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar. SBC utgår från COSOs ramverk för intern kontroll. Detta innebär att den interna kontrollen utgörs av beståndsdelarna kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

## Kontrollmiljö

Basen för intern kontroll är kontrollmiljön, vilken innefattar den kultur som styrelse och ledning kommunicerar och verkar utifrån och som skapar disciplin och struktur för övriga beståndsdelar inom intern kontroll. Kontrollmiljön utgörs framför allt av organisationsstruktur, ansvar och befogenheter, ledningsfilosofi, etiska riktlinjer, medarbetarnas kompetens samt Bolagets policyer, riktlinjer och rutiner. Ramverken som omger SBCs styrelse utgörs, förutom av relevant lagstiftning, av ägarnas intentioner och Koden. Den formella beslutsordningen i koncernen utgår från den ansvarsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör som styrelsen årligen fastställer i sina skriftliga instruktioner. Styrelsen har utformat en arbetsordning för sitt arbete.

Verkställande direktör har möjlighet att delegera ett begränsat beslutsfattande till övriga ledande befattningshavare. För samtliga befattningar inom ledningen samt för verkställande direktör i dotterbolag finns skriftliga instruktioner avseende ansvar och befogenhet. Mål- och ansvarsbeskrivningar har tagits fram för samtliga roller inom SBC. Regelverket avseende ansvar och befogenhet vidareutvecklas löpande. En begränsad krets har firma-teckningsrätt. SBC har under 2018 arbetat med organisations- och integrationsfrågor efter de genomförda förvärven.

För att koncernens medarbetare ska få vägledning i hur koncernen ska agera finns en rad policyer och riktlinjer, såsom exempelvis etiska riktlinjer, policy mot mutor och bestickning, informationspolicy, personalpolicyer och IT-policyer. Samtliga policyer revideras årligen och fastställs av ledningen eller styrelsen beroende på området som aktuell policy omfattar. Bolaget har tagit fram etiska riktlinjer samt en visselblåsarrutin för att varje medarbetare ska ges möjlighet att rapportera misstanke om allvarliga överträdelser av lagar

Styrelseledamot	Närvaro vid styrelsemöte	Utskottsarbete	Arvode totalt styrelse	Arvode utskott	Närvaro vid utskottsmöten	Arvode totalt
Bernt Ingman, ordförande	10/10	Ordförande i revisionsutskottet	370 000 kr	40 000 kr	5/5	410 000 kr
Håkan Blomdahl, ledamot	10/10		175 000 kr			175 000 kr
Lars-Göran Dahl, ledamot	9/10		175 000 kr			175 000 kr
Lennart Hedquist, ledamot	9/10		175 000 kr			175 000 kr
Per Leopoldsson, ledamot	10/10	Revisionsutskottet	175 000 kr	25 000 kr	5/5	200 000 kr
Kerstin Hamnholm, arbetstagarledamot	9/10		0 kr			0 kr
Lina Havh, arbetstagaruppseant	8/10		0 kr			0 kr

och förordningar samt Bolagets policyer. SBCs ekonomiprocess finns dokumenterad i en ekonomihandbok. Styrelsen fastställer årligen en flerårig affärsplan med en därtill hörande årlig budget.

Affärsplanen innehåller koncernens mål, såväl finansiella som icke-finansiella, samt aktiviteter för att uppnå dessa. Under räkenskapsåret upprättas resultatprognoser som används internt inom Bolaget. Likviditetsprognoser upprättas löpande avseende den kommande 12-månadersperioden. Koncernen har sedan 2006 en krishanteringsplan. Planen revideras vid behov. Vid kris fungerar ledningsgruppen som krisledningsgrupp. SBC arbetar kontinuerligt med kompetensutveckling av koncernens medarbetare. SBC arbetar med ett utvecklande ledarskap och utbildningar genomförs löpande. Ett flertal andra utbildningsinsatser har genomförts både internt och externt. Utvecklingssamtal ska årligen genomföras och dokumenteras med samtliga medarbetare.

## Riskbedömning

SBC är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker. En strukturerad riskbedömning möjliggör identifiering av de väsentliga risker som påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen samt var dessa risker finns inom organisationen. SBCs ledning genomför årligen en analys av SBCs risker innefattande verksamhetsrisker (kopplade till marknad, personal, säkerhet, system, processer etc.), strategiska risker, efterlevnadsrisker (efterlevnad av lagar, risker kopplade till extern rapportering etc.) och finansiella risker. Riskanalysen innehåller också en åtgärdsplan för att minska Bolagets risker, vilket bl.a. innebär att tillse att SBC är tillbörligt försäkrat och att Bolaget har erforderliga policyer och riktlinjer. Ledningen uppdaterar, kompletterar och utvärderar den framtagna riskanalysen årligen. Styrelsen har tagit del av den framtagna riskanalysen. Nedan anges identifierade risker och i korthet hur dessa hanteras.

### Verksamhetsrisker

Under 2015 och 2016 har SBC genomfört flera förvärv. Förmågan att integrera förvärvade verksamheter har fortsatt väsentlig betydelse för koncernens framtida utveckling.

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

I varje verksamhet finns risk för tvister som kan leda till förlikning eller skadestånd, vilket

skulle kunna påverka Bolagets resultat negativt. Under 2010 infördes ett incidenthanteringssystem dels för att Bolaget i ett tidigt skede ska kunna agera och därmed hindra en tvist från att uppstå alternativt minska konsekvenserna av en uppkommen tvist, dels för att en skadeanmälan ska kunna ske i tid till SBCs försäkringsgivare. Incidenthanteringssystemet i kombination med det genomförda och ständigt pågående kvalitetsarbetet har medfört att färre tvister uppstår och incidenter reds ut innan det blir en tvist.

SBCs kontor i Sundsvall, där Bolagets ekonomiservice och kundtjänst är belägen, skulle kunna bli indisponibelt genom exempelvis brand eller vattenskada. Koncernens krishanteringsplan revideras vid behov bland annat för att på bästa sätt hantera en sådan situation.

Störningar i Bolagets IT-system skulle kunna påverka verksamheten mycket negativt. Därför har Bolaget en kontinuerlig kontroll och uppdatering av säkerhetssystemen.

### Efterlevnadsrisker

Politiska beslut som berör bostadsmarknaden och väsentligen påverkar bostadsrätten som boendeform är av stor vikt för SBCs verksamhet.

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

### Finansiella risker

Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, valutakurser, refinansierings- och kreditrisker. SBC är genom sin verksamhet exponerad för kredit-, ränte- och likviditetsrisk. Då koncernens verksamhet uteslutande är förlagd till Sverige och samtliga transaktioner sker i svenska kronor finns ingen exponering för valuta. Koncernen har inte några räntebärande skulder, förutom finansiell leasing, och det finns ingen enskild kund som står för någon större del av omsättningen. Styrelsen har fastställt en policy för placering av förvaltningskundernas likvida medel. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av Bolagets ekonomiavdelning.

SBC hanterar Bolagets förvaltningskunders likvida medel, vilket innebär finansiella risker.

Intäkterna från redovisningsmedel påverkas av förändringar i marknadsräntan och förändringar i värde på de i placeringspolicyn tillåtna tillgångsslagen, vilket kan medföra konsekvenser för Bolagets resultat. Bolagets redovisningsmedel placeras i enlighet med en av styrelsen fastställd policy och är åtskilda från Bolagets medel enligt lagen om redovisningsmedel. Under 2017 har redovisningsmedlen varit placerade på räntebärande konto i svensk bank.

Placeringarna i fonder avvecklades i sin helhet under första kvartalet 2014. Det finns regler för vem som genom fullmakt har rätt att hantera redovisningsmedel. Bolaget tillämpar dualitetsprincipen vilken innebär att det alltid är två personer som måste godkänna en transaktion. SBC arbetar löpande med att kontrollera, se över och förbättra rutiner som innefattar hantering av kundernas och egna medel. Bolaget har tecknat en förmögenhetsbrottsförsäkring.

### Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter behövs för att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Förutom de kontrollaktiviteter som ovan under riskbedömning har beskrivits har SBC olika kontrollaktiviteter inbyggda i sin process för finansiell rapportering. Bolagets ekonomifunktion ansvarar för koncernredovisning och koncernbokslut samt för de ekonomiska styrsystemen. I funktionens ansvar ingår även koncernens likviditet och skattefrågor samt att säkerställa att instruktioner av betydelse för den finansiella rapporteringen finns tillgängliga för berörda medarbetare. SBCs ekonomifunktion sammanställer månatliga finansiella rapporter där resultat för den gångna perioden redovisas på koncernnivå. Avvikelser mot budget och prognos analyseras och kommenteras. Dokumenterade processer finns för framtagande av underlag till finansiella rapporter.

### Information och kommunikation

SBC har en informationspolicy, vilken innefattar riktlinjer för såväl intern som extern information från Bolaget. Extern information lämnas i enlighet med börs- och värdepapperslagstiftning, övriga tillämpliga lagar och förordningar, Finansinspektionens föreskrifter samt noteringsavtalet med NGM. Bolaget ger marknaden fortlöpande information om koncernens finansiella ställning. Informationen lämnas i form av delårsrapporter och årsredovisning. Vidare utges pressmeddelanden om nyheter och händelser som bedöms vara kurspåverkande. Samtlig finansiell information och övriga pressmeddelanden publiceras via NGM Filing bl.a. till mottagare inom finans- och dagspress, nyhetsbyråer, mäklarfirmor,

analytiker, Stockholmsbörsen, internetportaler med finansiell anknytning samt på Bolagets hemsida.

Relevant information till SBCs medarbetare distribueras via Bolagets intranät, vilket är tillgängligt för Bolagets samtliga anställda. Intern spridning av kurspåverkande information sker först efter att SBC har publicerat motsvarande information till aktiemarknaden. Vidare ansvarar varje chef för att till sina medarbetare förmedla sådan information som ska spridas i organisationen. Andra viktiga kommunikationskanaler utgörs främst av regelbundna ledningsgruppsmöten, chefskonferenser samt medarbetarkonferenser.

### Uppföljning

Finansiell uppföljning sker månatligen. Uppföljning sker vanligen mot budget och senaste prognos.

Prognos upprättas tre gånger om året för internt bruk. Resultatet analyseras av såväl ekonomifunktionen som resultatansvarig person. Avvikelseanalyser upprättas. CFO rapporterar till verkställande direktör, som månadsvis till styrelsen lämnar finansiella rapporter för koncernen. Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som företagsledningen lämnar och den interna kontrollen. Styrelsen granskar rapporter om den interna kontrollen och vidtar vid behov åtgärder till förbättringar i kontrollmiljön. Verkställande direktör redovisar kvartalsvis för styrelsen uppföljning av verksamhetsmässiga mål i affärsplanen. För att öka möjligheten till analys och uppföljning använder samtliga medarbetare ett tidredovisningssystem.

Detta innebär att Bolaget kan mäta debiteringsgrad samt lönsamhet per kund, vilket skapar ytterligare styrning av verksamheten. Bolaget har valt att inte ha en särskild internrevision men styrelsen utvärderar behovet löpande. Den externa revisorn har vid behov utökat sin revision genom att specialgranska större affärshändelser. Den uppföljningsstruktur Bolaget har i form av ledningsfunktioner, enligt ovan beskrivet, bedöms tillräckligt med tanke på SBCs storlek och komplexitet.

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

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

De långsiktiga förutsättningarna för förvaltningsverksamheten är goda. SBCs bedömning är



# Koncernledning



## **Minette Öhman (1973)**

Marknads- och kommunikationschef  
Anställd: Sedan 2018.  
Andra uppdrag: Inga andra uppdrag.  
Bakgrund: Marknadschef och tf. VD på HSB Omsorg, marknadsdirektör på Memira Holding AB och marknadschef på Tempur Sverige AB.  
Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.

## **Stefan Lindberg (1982)**

Affärsområdeschef juridik  
Anställd: Sedan 2018.  
Andra uppdrag: Inga andra uppdrag.  
Bakgrund: Jurist i VD-staben och Data Protection Officer på AB Svenska Bostäder, innan dess jurist på SBC.  
Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.

## **Nina Wahlberg (1966)**

Affärsområdeschef teknisk förvaltning  
Anställd: Sedan 2018.  
Andra uppdrag: Styrelsesuppleant i Tornberget Fastighetsförvaltningsaktiebolag i Haninge.  
Bakgrund: Teknisk chef på Stockholmshem AB, förvaltningsansvarig på Einar Mattsson Fastigheter samt teknik- och miljöchef på SISAB.  
Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.

## **Ola Gunnarsson (1966)**

VD och koncernchef  
Anställd: Sedan 2017.  
Andra uppdrag: Styrelseledamot i Fasticon AB (tidigare Fasticon Kompetens Holding AB.)  
Bakgrund: VD på Motum AB och affärsområdeschef på ISS Facility Services

AB.  
Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.

## **Helena Klåvus (1967)**

CIO  
Anställd: Sedan 1997.  
Andra uppdrag: Inga andra uppdrag.  
Bakgrund: Verksam inom SBC som bl.a. regionchef, chef ekonomisk förvaltning, VO- och utvecklingschef samt it- och utvecklingschef.  
Aktieinnehav i SBC: 1 500 aktier.

## **Markus Pålsson (1973)**

Affärsområdeschef ekonomisk förvaltning  
Anställd: Sedan 1994.  
Andra uppdrag: Styrelseledamot i Bobacken Consulting AB, MSPN Konsult AB och Fjällinvesteringar i Sverige AB samt styrelsesuppleant i H Nordström

Fastighets AB.  
Bakgrund: VD och ägare i Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB samt ansvarig för ekonomisk förvaltning på T&T Förvaltnings AB.  
Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.

## **Petra Schneider (1971)**

HR-chef  
Anställd: Sedan 2018.  
Andra uppdrag: Inga andra uppdrag.  
Bakgrund: HR Director Norden och HR-chef Sverige på ALLIANCE+, HR-specialist och HR-ansvarig på Riksbyggen.  
Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.

## **Emil Lundström (1977)**

CFO  
Anställd: Sedan 2017.  
Andra uppdrag: Styrelseledamot i Case

Kapitalförvaltning AB och Black Grid AB.  
Bakgrund: CFO på Schindler Hiss AB, Finance Director och Head of Business Control på Stanley Security Sverige (Niscayah) samt auktoriserad revisor på Ernst & Young med inriktning mot publika aktiebolag.  
Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.

Aktieinnehav avser innehav per den 31 december 2018.

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

Lägre räntenivåer påverkar intäkter och resultat negativt, högre räntenivåer påverkar intäkter och resultat positivt. Ändrade driftskostnader för föreningar och ränteförändringar kan påverka utrymmet för föreningar att köpa förvaltningstjänster, främst tilläggsupdrag. Genom ett långsiktigt och målmedvetet agerande ska marknadsandelarna öka liksom merförsäljningen till befintliga kunder.

Tjänstemarknaden för bostadsrättsföreningar är fragmenterad. Närmare 50 procent av marknaden uppskattas vara förvaldad av mindre aktörer eller av föreningarna själva. SBC bedömer att Bolaget ligger väl i framkant när det gäller värde och kvalitet på tjänsteerbjudandet. SBCs ambition är att genom en ökad marknadsandel få utväxling av Bolagets strukturella stordriftsfördelar.

SBC lämnar inga resultat- eller omsättningsprognoser.

### Finansiella mål

Intäkterna ska öka med minst 5 procent årligen, därutöver kan förvärv tillkomma. Förvaltningsverksamhetens rörelsemarginal ska uppgå till minst 15 procent. SBC arbetar fortsatt vidare med att identifiera förvärvskandidater som kan tillföra såväl ny kompetens som nya kunder och en förbättrad geografisk täckning.

### Utdelningspolicy

SBCs utdelningspolicy är att utdelningsnivån ska anpassas till SBCs resultatnivå, finansiella ställning, beredskap för företagsförvärv, behov av kapital beroende på den marknad SBC verkar på och andra faktorer som styrelsen anser relevanta. Den årliga utdelningen ska långsiktigt motsvara minst 30 procent av årets resultat.

### Vinstdisposition

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

Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2018 års årsredovisning. Den föreslagna vinstdispositionen, resultat- och balansräkningar ska framläggas för fastställelse vid årsstämman den 6 maj 2019.

Förslag till resultatdisposition 2018	
Balanserat resultat	15 130 271 kr
Årets resultat	45 861 856 kr
<b>Totalt</b>	<b>60 992 127 kr</b>
Till aktieägarna utdelas 1,10 kr per aktie	45 302 235 kr
I ny räkning överföres	15 689 892 kr
<b>Totalt</b>	<b>60 992 127 kr</b>

För 2018 föreslår styrelsen en utdelning om 1,10 kronor per aktie. Den föreslagna utdelningen motsvarar 42 procent av moderbolagets eget kapital på balansdagen och 36 procent av koncernens eget kapital. Utdelningen reducerar koncernens soliditet från 58 procent till 47 procent och moderbolagets soliditet från 56 procent till 42 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av att verksamheten fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Såväl moderbolaget som övriga i koncernen ingående bolag bedöms också kunna upprätthålla en god likviditet även efter en utdelning enligt styrelsens förslag.

På grund härav är det styrelsens bedömning att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på Bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Den föreslagna vinstutdelningen kan därmed motiveras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2-3 st. Av moderbolagets eget kapital per balansdagen har inget belopp påverkats av värdering till verkligt värde enligt 4 kap 14 § årsredovisningslagen.

Utdelning beräknas utbetalas senast den 13 maj 2019.

Beträffande koncernens och moderbolagets resultat och ekonomiska ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor, där ej annat anges.





## Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	2		
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Intäkter	3	436 119	431 458
		<b>436 119</b>	<b>431 458</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4, 22	-163 707	-171 115
Personalkostnader	5	-202 989	-197 171
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	10, 11	-5 377	-5 492
<b>Rörelseresultat</b>		<b>64 045</b>	<b>57 680</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	6	359	240
Finansiella kostnader	6	-242	-455
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>64 162</b>	<b>57 465</b>
Skatt	7	-15 115	-13 060
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>49 048</b>	<b>44 405</b>
<b>Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>49 048</b>	<b>44 405</b>
Hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		49 048	44 405
Resultat per aktie (kr)	9	1,19	1,08

## Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
	2		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Goodwill och kundavtal	10	75 889	78 151
		<b>75 889</b>	<b>78 151</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier och installationer	11	11 477	11 509
		<b>11 477</b>	<b>11 509</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	7	87	245
Övriga långfristiga fordringar	8	-	300
		<b>87</b>	<b>545</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>87 453</b>	<b>90 205</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	12, 23	28 338	30 429
Skattefordringar		1 230	669
Övriga fordringar	13	1 444	2 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	12 317	11 446
		<b>43 329</b>	<b>45 259</b>
<b>Likvida medel</b>	<b>23</b>	<b>87 390</b>	<b>64 851</b>
		<b>87 390</b>	<b>64 851</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>130 719</b>	<b>110 110</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>218 172</b>	<b>200 315</b>

## Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	2		
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	27		
Aktiekapital		14 003	14 003
Övrigt tillskjutet kapital		50 517	50 517
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		61 202	53 337
		<b>125 722</b>	<b>117 857</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	7	1 939	2 911
Övriga långfristiga skulder	15	3 531	4 527
Avsättningar	16	-	3 043
		<b>5 470</b>	<b>10 481</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	23	22 308	18 054
Skatteskulder		7 844	8 988
Övriga skulder	17	14 617	14 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	42 211	30 073
		<b>86 980</b>	<b>71 977</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>218 172</b>	<b>200 315</b>

För eventalförpliktelser, se not 21  
För ställda säkerheter, se not 28

## Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		64 045	57 680
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	8 051	12 692
		<b>72 096</b>	<b>70 372</b>
Erhållen ränta		359	241
Erlagd ränta		-242	-229
Betald skatt		-17 632	-1 798
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>54 581</b>	<b>68 586</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		2 091	8 700
Minskning(+)/ökning(-) av övriga fordringar		400	616
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		4 254	-8 566
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		6 429	-4 429
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>67 755</b>	<b>64 907</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	11	-4 041	-2 588
Försäljning av anläggningstillgångar		1 050	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 991</b>	<b>-2 588</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering leasingskuld		-1 041	-1 647
Utdelning		-41 184	-45 302
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-42 225</b>	<b>-46 949</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>22 539</b>	<b>15 370</b>
Likvida medel vid årets början		64 851	49 481
Likvida medel vid årets slut		87 390	64 851

Likvida medel utgörs av kassa och banktillgodohavanden

## Förändring av eget kapital, koncernen (eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare)

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Belopp vid årets ingång 2017</b>	<b>14 003</b>	<b>50 517</b>	<b>54 234</b>	<b>118 754</b>
Resultatdisposition enligt beslut vid årets årsstämma, utdelning			-45 302	-45 302
Årets totalresultat			44 405	44 405
<b>Belopp vid årets utgång 2017</b>	<b>14 003</b>	<b>50 517</b>	<b>53 337</b>	<b>117 857</b>

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Belopp vid årets ingång 2018</b>	<b>14 003</b>	<b>50 517</b>	<b>53 337</b>	<b>117 857</b>
Resultatdisposition enligt beslut vid årets årsstämma, utdelning			-41 184	-41 184
Årets totalresultat			49 048	49 048
<b>Belopp vid årets utgång 2018</b>	<b>14 003</b>	<b>50 517</b>	<b>61 201</b>	<b>125 722</b>

Aktiekapital och överkurs	Antal stamaktier 2018	Antal stamaktier 2017	Kvotvärde 2018	Kvotvärde 2017
Emitterade per den 1 januari	41 183 850	41 183 850	0,34	0,34
Emitterade per den 31 december	41 183 850	41 183 850	0,34	0,34

Aktiekapital i koncernen utgörs av moderbolagets aktiekapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkursfonder som förts över till reservfond per den 31 december 2005. Avsättningar till överkursfonder från den 1 januari 2006 och framöver redovisas också som tillskjutet kapital.





## Moderbolagets resultaträkning

Belopp tkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	2		
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Intäkter	3	421 519	343 899
		<b>421 519</b>	<b>343 899</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4, 22	-181 146	-131 844
Personalkostnader	5	-173 492	-166 409
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	10, 11	-8 042	-1 437
<b>Rörelseresultat</b>		<b>58 840</b>	<b>44 209</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-	-
Finansiella intäkter	6	287	184
Finansiella kostnader	6	-69	-143
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>59 058</b>	<b>44 250</b>
Bokslutsdispositioner		1 850	-1 423
Resultat före skatt		60 908	42 827
Skatt	7	-15 049	-10 519
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>45 859</b>	<b>32 308</b>

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
	2		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Goodwill och kundavtal	10	54 315	-
		<b>54 315</b>	<b>-</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier och installationer	11	4 635	4 877
		<b>4 635</b>	<b>4 877</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	20	24 971	104 093
Uppskjuten skattefordran	7	89	245
		<b>25 060</b>	<b>104 338</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>84 010</b>	<b>109 215</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	12, 23	26 820	22 363
Fordringar på koncernbolag		7 445	15 684
Skattefordran		-	-
Övriga fordringar	13	627	803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	11 602	9 669
		<b>46 494</b>	<b>48 519</b>
<b>Likvida medel</b>	23	<b>63 402</b>	<b>32 926</b>
		<b>63 402</b>	<b>32 926</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>109 896</b>	<b>81 445</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>193 906</b>	<b>190 660</b>

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
	2		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	27		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		14 003	14 003
Reservfond		32 900	32 900
		<b>46 903</b>	<b>46 903</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		15 132	22 531
Årets resultat		45 859	32 308
		<b>60 991</b>	<b>54 839</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>107 894</b>	<b>101 742</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond		4 330	-
		<b>4 330</b>	<b>-</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Avsättningar		433	-
		<b>433</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	23	25 018	15 449
Skulder till koncernföretag		2 008	34 059
Skatteskulder		8 831	8 698
Övriga skulder	17	10 301	8 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	35 091	22 360
		<b>81 249</b>	<b>88 918</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>193 906</b>	<b>190 660</b>

## Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		58 840	44 209
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	10 809	8 641
		<b>69 469</b>	<b>52 850</b>
Erhållen ränta		286	184
Erlagd ränta		-70	-143
Betald skatt		-14 851	-90
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>			
		<b>55 014</b>	<b>52 801</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-4 457	990
Minskning(+)/ökning(-) av övriga fordringar		41 364	10 079
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		9 569	-3 944
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-49 027	3 669
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
		<b>52 462</b>	<b>63 595</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	11	-1 156	-2 446
Förvärv av dotterbolag	20	20 355	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
		<b>19 199</b>	<b>-2 446</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning		-41 184	-45 302
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
		<b>-41 184</b>	<b>-45 302</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
		<b>30 477</b>	<b>15 847</b>
Likvida medel vid årets början		32 926	17 079
Likvida medel vid årets slut		63 402	32 926

Likvida medel utgörs av kassa och banktillgodohavanden

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
	<b>Belopp vid årets ingång 2017</b>	<b>14 003</b>	<b>32 900</b>	<b>0</b>	<b>67 833</b>
Utdelning				-45 302	-45 302
Årets totalresultat				32 308	32 308
<b>Belopp vid årets utgång 2017</b>	<b>14 003</b>	<b>32 900</b>	<b>0</b>	<b>54 839</b>	<b>101 742</b>
<b>Belopp i tkr</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Överkursfond</b>	<b>Balanserat resultat inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt eget kapital</b>
<b>Belopp vid årets ingång 2018</b>	<b>14 003</b>	<b>32 900</b>	<b>0</b>	<b>54 839</b>	<b>101 742</b>
Fusionsresultat				1 477	1 477
Utdelning				-41 184	-41 184
Årets totalresultat				45 859	45 859
<b>Belopp vid årets utgång 2018</b>	<b>14 003</b>	<b>32 900</b>	<b>0</b>	<b>60 991</b>	<b>107 894</b>



# Noter till de finansiella rapporterna

Belopp i tkr om inget annat anges.

## Not 1. Uppgifter om moderbolaget

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) org nr 556576-7299, nedan kallat SBC eller Bolaget, är ett svenskt registrerat aktieföretag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktie är sedan 2 november 2007 noterad på NGM Equity. Adressen till huvudkontoret är Västgötagatan 5, Box 1353, 111 83 Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2018 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

## Not 2. Redovisningsprinciper

### 2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för SBC-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och IFRIC-tolkningar sådana som antagits av EU. Den har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar finansiella tillgångar och skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde, samt finansiella tillgångar och skulder vilka värderats till verkligt värde via resultaträkningen. Bolaget har inga finansiella tillgångar eller skulder vilka har värderats till verkligt värde via resultaträkningen. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, utom i de fall som anges nedan under avsnittet 2.22 Moderbolagets redovisningsprinciper.

### 2.2 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

### 2.3 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

- Värdering av immateriella tillgångar, se ytterligare information i not 29

### 2.4 Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

### 2.5 Nya och ändrade standarder vilka trädde i kraft 2018

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

vinstmedel. Implementeringen av IFRS 15 har inte påverkat tidpunkten eller beloppet för redovisningen av intäkter.

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

## 2.6 Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft från 2019

IFRS 16 Leasingavtal, den nya leasingstandard som träder i kraft 2019, kommer att påverka SBC. Den skiljer sig väsentligt mot nuvarande IAS 17 i och med att samtliga leasingavtal ska redovisas i balansräkningen som nyttjanderätt och leasingskuld, balansomslutningen kommer därav att öka och soliditeten att minska. En linjär operativ leasingkostnad ersätts med en "framtung" kostnadsprofil för varje individuellt leasingavtal. De tillgångar som kommer att 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 övergången per den 1 januari 2019 väljer SBC att tillämpa den förenklade metoden som innebär att jämförande siffror inte räknas om och att värderingen av nyttjanderätten sker till det belopp som motsvarar leasingskulden justerat för eventuella periodiseringsposter per den 1 januari 2019. Detta innebär att SBCs totala balansomslutning ökar med cirka 52 mkr i form av en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld och att soliditeten går från 58 procent till 47 procent. Den "framtung" kostnadsprofilen som ersätter leasingkostnaderna innebär dessutom en icke väsentlig kostnadsökning under nästkommande år jämfört med tidigare redovisningsmodell. Rörelseresultat och finansnetto kommer att påverkas i form av avskrivningar och räntor, jämfört med leasingkostnader i tidigare modell. SBCs bedömning är att denna effekt inte är av väsentlig storlek.

## 2.7 Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Om-

sättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

## 2.8 Segmentsrapportering

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen som antingen tillhandahåller varor eller tjänster (rörelsegränar), eller varor eller tjänster inom en viss ekonomisk omgivning (geografiskt område), som är utsatta för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment.

SBC-koncernen tillämpar IFRS 8 vilket innebär att rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentets resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som verkställande direktören.



## 2.9 Konsolideringsprinciper

### *Dotterbolag*

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande från SBC. Bestämmande inflytande innebär att en investerare har bestämmande inflytande över ett investeringsobjekt när investeraren exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande över investeringsobjektet. Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet.

I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av summan av de verkliga värdena per förvärvsdagen för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Vid rörelseförvärv, där anskaffningskostnaden överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i rapporten över totalresultatet.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med det datum det bestämmande inflytandet överförs till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

## 2.10 Intäkter

### *Intäkter från fastighetsförvaltningsuppdrag*

Intäkter från fastighetsförvaltningsuppdrag (ekonomisk och teknisk förvaltning och juridiska tjänster) redovisas i den period när arbetet är utfört. Merparten av avtalen löper per kalenderår med en uppsägningstid minst sex månader före avtalstidens utgång. Om uppsägning inte sker löper avtalen vidare ett år. Tilläggstjänster utöver förvaltningsavtalen

redovisas i den period prestationen utförs. Intäkter redovisas inte om det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna inte kommer att tillfalla koncernen. Om det råder en betydande osäkerhet avseende betalning eller vidhängande kostnader sker ingen intäktsföring. Intäkterna redovisas till det belopp som Bolaget förväntar sig ha rätt till i utbyte mot att överföra utlovade tjänster till kunderna.

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

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

## 2.11 Leasing

### *Operationella leasingavtal*

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingtiden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Koncernen hyr kontorslokaler och viss kontorsutrustning genom leasingavtal. Dessa avtal klassificeras som operationell leasing.

### *Finansiella leasingavtal*

Leasingavtal av anläggningstillgångar där koncernen i allt väsentligt innehar de ekonomiska riskerna och fördelarna som förknippas med ägandet, klassificeras som finansiell leasing. Vid leasingperiodens början redovisas finansiell leasing i balansräkningen till det lägre av leasingobjektets verkliga värde och nuvärdet av minimileasingavgifterna. Anläggningstillgångar som innehas med finansiell leasing skrivs av under den kortare perioden av tillgångens nyttjandeperiod respektive leasingperiod. Koncernen hyr fordon genom finansiell leasing.

## 2.12 Finansiella intäkter och kostnader

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



Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån och förlust vid värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt nedskrivning av finansiella tillgångar. Lånekostnader redovisas i resultatet utom till den del de ingår i en tillgångs anskaffningsvärde.

### 2.13 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Ledningen gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatteskuld redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skatt redovisas heller inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer vid förvärv av andelar i dotterbolag och intresseföretag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

### 2.14 Finansiella tillgångar och skulder

#### *Redovisning och värdering vid första redovisningstillfället*

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir avtalspart i fråga om det finansiella instrumentets villkor. Finansiella tillgångar tas bort från rapporten över finansiell ställning när de avtalsenliga rättigheterna avseende den finansiella tillgången upphör, eller när den finansiella tillgången och samtliga betydande risker och fördelar överförs. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när den utsläcks, d.v.s. när den fullgörs, annulleras eller upphör.

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via totalresultat eller verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar omklassificeras inte efter det första redovisningstillfället förutom om koncernen byter affärsmodell för förvaltningen av de finansiella tillgångarna. En finansiell tillgång värderas till upplupet anskaffningsvärde om den uppfyller båda följande villkor och inte redovisas till verkligt värde via resultatet.

- Den innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha de finansiella tillgångarna och inkassera avtalsenliga kassaflöden.
- Avtalsvillkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Koncernens likvida medel, kundfordringar och de flesta övriga fordringar hör till denna kategori. Ett skuldinstrument värderas till verkligt värde via totalresultat om det uppfyller båda följande villkor och inte identifierats som värderat till verkligt värde via resultatet.

- Det innehas enligt en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att erhålla avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar.
- Dess avtalade villkor ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Alla finansiella tillgångar som inte klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via totalresultat värderas till verkligt värde via resultatet.

#### *Efterföljande värdering – finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde*

Efter första redovisningstillfället värderas dessa till upplupet anskaffningsvärde med an-

vändning av effektivräntemetoden. Diskontering utelämnas om effekten av diskontering är oväsentlig.

#### *Efterföljande värdering – finansiella tillgångar till verkligt värde via resultatet*

Den påföljande värderingen av dessa tillgångar sker till verkligt värde. Nettovinst- och förluster, inkluderat all ränte- eller utdelningsintäkt, redovisas i resultatet.

#### *Finansiella skulder*

Finansiella skulder innefattar lån, leverantörsskulder och övriga skulder, samt derivatinstrument. Initial värdering sker till verkligt värde justerat för transaktionskostnader, såvida koncernen inte klassificerat den finansiella skulden till verkligt värde via resultaträkningen. Efter första redovisningstillfället värderas den finansiella skulden till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden, förutom derivatinstrument och finansiella skulder som redovisas till verkligt värde via resultatet.

#### *Redovisning och värdering*

Köp och försäljning av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, d.v.s. det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella tillgångar som kan säljas och finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Lånefordringar och kundfordringar redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

## **2.15 Immateriella anläggningstillgångar**

#### *Goodwill*

Goodwill representerar framtida ekonomiska fördelar som uppkommer vid ett rörelseför-

värv, men som inte är enskilt identifierade och separat redovisade. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.

#### *Kundavtal*

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

#### *Avskrivning*

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

## **2.16 Materiella anläggningstillgångar**

#### *Ägda tillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Lånekostnader ingår inte i anskaffningsvärdet för egenproducerade anläggningstillgångar. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/kostnad.

#### *Avskrivning*

Avskrivningar redovisas över den bedömda nyttjandeperioden på fem år.

## **2.17 Nedskrivningar**

De redovisade värdena för koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov.

IAS 36 tillämpas för prövning av nedskrivningsbehov för andra tillgångar än finansiella tillgångar, vilka prövas enligt IFRS 9. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

#### ***Nedskrivningsprövning för materiella och immateriella tillgångar samt andelar i dotterbolag, intresseföretag m.m.***

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde (se nedan). För goodwill, andra immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod och immateriella tillgångar som ännu ej är färdiga för användning beräknas återvinningsvärdet dessutom årligen. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets (grupp av enheters) redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen. Nedskrivning av tillgångar hänförliga till en kassagenererande enhet (grupp av enheter) fördelas i första hand till goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten (gruppen av enheter).

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

#### ***Nedskrivning av finansiella tillgångar***

Koncernen beaktar omfattande information vid bedömningen av kreditrisk och värderingen av förväntade kreditförluster inkluderar tidigare händelser, nuvarande förhållanden och rimliga underbyggda prognoser som påverkar den förväntade möjligheten att erhålla framtida kassaflöden från tillgången. Vid tillämpningen delas finansiella tillgångar upp i följande kategorier:

- Finansiella instrument som inte har försämrats avsevärt i kreditkvalitet sedan det första redovisningstillfället eller som har låg kreditrisk

- Finansiella instrument som har försämrats avsevärt i kreditkvalitet sedan det första redovisningstillfället, eller vars kreditrisk är hög
- Finansiella tillgångar där koncernen på rapportdagen har objektiva bevis på en värdeminskning och dess storlek

För den första kategorin redovisas 12-månaders förväntade kreditförluster medan det för den andra kategorin redovisas förväntade kreditförluster för den återstående löptiden. Värderingen av de förväntade kreditförlusterna görs utifrån ett sannolikhetsvägt belopp av uppskattade kreditförluster över det finansiella instrumentets livslängd.

#### ***Kundfordringar, andra fordringar och avtalstillgångar***

Koncernen använder sig av en förenklad metod vid redovisning av kundfordringar och övriga fordringar samt avtalstillgångar och redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid. Vid beräkningen använder koncernen sin historiska erfarenhet, externa indikatorer och framåtblickande information för att beräkna de förväntade kreditförlusterna med hjälp av en reserveringsmatris. Kundfordringarna grupperas utifrån antal förfallna dagar eftersom de har gemensamma kreditriskegenskaper.

#### ***Återföring av nedskrivningar***

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger eller det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av investeringar som hålles till förfall eller lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

## **2.18 Eget kapital**

### ***Utdelningar***

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





## 2.19 Ersättningar till anställda

### *Avgiftsbestämda pensionsplaner*

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

### *Förmånsbestämda pensionsplaner*

Koncernens nettoförpliktelse avseende förmånsbestämda planer beräknas separat för varje plan genom en uppskattning av den framtida ersättning som de anställda intjänat genom sin anställning i både innevarande och tidigare perioder. Denna ersättning diskonteras till ett nuvärde och eventuella oredovisade kostnader avseende tjänstgöring under tidigare perioder och det verkliga värdet på eventuella förvaltningstillgångar dras av. SBC har för närvarande inga väsentliga förmånsbestämda pensionsplaner.

### *Ersättningar vid uppsägning*

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

## 2.20 Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig,

beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

## 2.21 Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

## 2.22 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapportering RFR 2 Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

### *Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper*

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

### *Klassificering och uppställningsformer*

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

### *Dotterbolag och intressebolag*

Andelar i dotterbolag och intresseföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden.

### *Anteciperade utdelningar*

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt

att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

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

#### Leasing

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

#### Skatter

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

### Not 3. Intäkter

Intäktslag koncernen, mkr	2018	2017
Förvaltningstjänster	434	430
Redovisningsmedel	2	1
<b>Summa</b>	<b>436</b>	<b>431</b>

Alla kunder med ekonomisk förvaltning hos SBC har ett eget underkonto i SBCs centralkontosystem i svensk bank för hantering av in- och utbetalningar. Underkontot benämns av SBC som transaktionskonto. Kunder som har ett överskott av likvida medel har möjlighet att placera överskottet på underkonto i SBCs centralkontosystem under en bestämd tid, till en i förväg överenskommen räntesats. Detta underkonto benämns av SBC som placeringskonto. Den samlade volymen av samtliga kunders transaktions- och placeringskonton ger, i enlighet med förvaltningsavtalen, SBC möjlighet att erhålla en högre avkastning än vad som är möjligt med lägre volymer. Det ger SBC möjlighet att ge kunderna en marknadsmässig ränta och samtidigt erbjuda tjänster med hög kvalitet till konkurrenskraftiga priser. Volymavkastningen redovisas netto under rörelsens intäkter. Alla placeringar görs på bankkonto. Riksbanken har bibehållit den negativa räntan under 2018, vilket innebär att

intäkterna från redovisningsmedel är fortsatt låga.

Intäkterna från redovisningsmedel var 1,6 (1,1) mkr under 2018.

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

Redovisningsmedlen uppgick vid årsskiftet till 4 539 (4 047) mkr.

Redovisningsmedel (mkr)	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande konto, Handelsbanken	4 446	3 943
Räntebärande konto, Swedbank	93	104
<b>Summa</b>	<b>4 539</b>	<b>4 047</b>

#### Segment

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

### Not 4. Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Grant Thornton				
Revisionsuppdrag	668	672	606	407
Revision utöver revisionsuppdraget	133	53	133	53
Skatterådgivning	-	50	-	50
Övriga uppdrag	80	210	73	210
<b>Summa</b>	<b>881</b>	<b>985</b>	<b>812</b>	<b>720</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av års- och koncernredovisningen, bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt övriga arbetsuppgifter som det ankommer på Bolagets revisor att utföra inklusive revisionsrådgivning. Revision utöver revisionsuppdraget avser kvalitetssäkringstjänster. Allt annat är övriga uppdrag och avser rådgivning avseende förvävsfrågor och fusion av helägt dotterbolag.



## Not 5. Anställda och personalkostnader

	2018		2017	
	Anställda	Varav män	Anställda	Varav män
Medeltalet anställda				
Moderbolaget				
Sundsvall	118		121	
Uppsala	8		6	
Västerås	0		4	
Stockholm	62		66	
Göteborg	29		26	
Malmö	17		15	
Stockholm (stab)	23		21	
<b>Totalt i moderbolaget</b>	<b>257</b>	<b>90</b>	<b>258</b>	<b>77</b>
Dotterbolag	65		63	42
<b>Totalt i dotterbolag</b>	<b>65</b>	<b>40</b>	<b>63</b>	<b>42</b>
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>322</b>	<b>130</b>	<b>321</b>	<b>119</b>

I moderbolagets styrelse ingår 1 (2) kvinnor och 4 (5) män och i gruppen verkställande direktör och ledande befattningshavare ingår 4 (2) kvinnor och 4(4) män. I koncernens styrelser ingår 1 (2) kvinnor och 4 (5) män och bland koncernens verkställande direktörer och ledande befattningshavare ingår 4 (2) kvinnor och 4 (5) män.

## Fördelning av ledande befattningshavare per balansdagen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kvinnor				
Styrelseledamöter	1	2	1	2
Andra personer i företagets ledning inkl. VD	4	2	4	2
Män				
Styrelseledamöter	4	5	4	5
Andra personer i företagets ledning inkl. VD	4	5	4	4
<b>Totalt</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>13</b>

	2018		2017	
	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pensionskostn.)	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pensionskostn.)
Löner och ersättningar				
Moderbolag				
Styrelse, VD, vVD	3 802	-	4 040	-
Övriga anställda	109 514	-	107 006	-
<b>Totalt moderbolag</b>	<b>113 316</b>	<b>50 940</b>	<b>111 046</b>	<b>47 142</b>
		<b>(12 705)</b>		<b>(11 770)</b>
Dotterbolag				
Styrelse, VD	832		701	
Övriga anställda	20 892		22 209	
<b>Totalt i dotterbolag</b>	<b>21 724</b>	<b>8 448</b>	<b>22 910</b>	<b>9 081</b>
	<b>(-)</b>	<b>(1 454)</b>	<b>(-)</b>	<b>(1 630)</b>
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>135 040</b>	<b>59 388</b>	<b>133 956</b>	<b>56 223</b>
		<b>(14 159)</b>		<b>(13 400)</b>

## Ersättningar och övriga förmåner 2018 till styrelse och ledande befattningshavare

	Grundlön, styrelsearv.	Utskottsarvode	Rörlig lön	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande Bernt Ingman	370	40	-	-	-	410
Ledamot Håkan Blomdahl	175		-	-	-	175
Ledamot Lars-Göran Dahl	175		-	-	-	175
Ledamot Lennart Hedquist	175		-	-	-	175
Ledamot Per Leopoldsson	175	25	-	-	-	200
VD Ola Gunnarsson	2 119		396	152	456	3 123
Andra ledande befattningshavare, 3 personer 1/1-7/1, 4 personer 8/1-6/3, 5 personer 7/3-13/5, 6 personer 14/5- 14/8, 7 personer 15/8-31/12	6 311		432	252	1 701	8 696
<b>Summa</b>	<b>9 500</b>	<b>65</b>	<b>828</b>	<b>404</b>	<b>2 157</b>	<b>12 954</b>

**Ersättningar och övriga förmåner 2017 till styrelse och ledande befattningshavare**

	Grundlön, styrelsearb.	Utskotts- arvode	Rörlig lön	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Styrelseordförande Bernt Ingman	350	30	-	-	-	380
Vice ordförande Eva Gidlöf <sup>1</sup>	220	20	-	-	-	240
Ledamot Håkan Blomdahl	165	-	-	-	-	165
Ledamot Lars-Göran Dahl	165	-	-	-	-	165
Ledamot Lennart Hedquist	165	-	-	-	-	165
Ledamot Per Leopoldsson	165	20	-	-	-	185
VD Ola Gunnarsson	1 669	-	317	75	411	2 155
VD Niklas Knight <sup>2</sup>	978	-	-	19	114	1 111
Andra ledande befattningshavare, 7 personer 1/1-31/8, 6 personer 1/9-30/11, 5 personer 30/11-31/12	6 282	-	352	239	1 516	8 706
<b>Summa</b>	<b>10 159</b>	<b>70</b>	<b>669</b>	<b>333</b>	<b>2 040</b>	<b>13 272</b>

<sup>1</sup>Eva Gidlöf avböjde omval vid årsstämman 2018 <sup>2</sup> Niklas Knight avslutade sin anställning under 2017.  
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 i styrelsen. För 2018 uppgår denna till 3 705 (3 808) tkr för koncernen och till 3 705 (3 808) tkr för moderbolaget inklusive kostnad för sociala avgifter och pensioner.

**Pensioner**

Åtagande för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2018 har koncernen inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas av Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgick till 9 017 (8 390) tkr.

Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgång- en av 2018 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 142 (154) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Bolaget har inte längre någon anställd som intjänar förmånsbestämd pension. Tre tidigare ledande befattningshavare har denna förmån. Bolaget har ett åtagande om pension mellan 60 och 65 år. Ytterligare eventuella kostnader för dessa åtagande bedöms som icke materiella och kostnadsförs löpande över resultaträkningen.

	Koncernen	
	2018	2017
Pensionskostnad för avgiftsbestämda pensioner för koncernen	14 159	13 400
<b>Summa pensionskostnader</b>	<b>14 159</b>	<b>13 400</b>

**Not 6. Finansnetto**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Lämnat koncernbidrag	-	-	-	-1 423
Resultat från andelar i koncern- företag	-	-	-	-1 423
Ränteintäkter, övriga	359	240	287	184
<b>Finansiella intäkter</b>	<b>359</b>	<b>240</b>	<b>287</b>	<b>184</b>
Räntekostnader, övriga	-235	-159	-69	-
Övriga finansiella kostnader	-7	-296	-	-143
<b>Finansiella kostnader</b>	<b>-242</b>	<b>-455</b>	<b>-69</b>	<b>-143</b>

**Not 7. Skatter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skattekostnad	-	-	-	-
Periodens skattekostnad	-15 395	-14 055	-14 705	-10 128
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-537	-636	-537	-636
<b>Summa</b>	<b>-15 929</b>	<b>-14 691</b>	<b>-15 929</b>	<b>-10 764</b>

Uppskjuten skattekostnad				
Uppskjuten skattekostnad under året utnyttjat underskottsavdrag	-	-	-	-
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	815	1 631	193	245
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>815</b>	<b>1 631</b>	<b>193</b>	<b>245</b>
<b>Totalt redovisad skattekostnad</b>	<b>-15 114</b>	<b>-13 060</b>	<b>-15 049</b>	<b>-10 519</b>

Avstämning av effektiv skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	64 162	57 465	60 908	42 827
Skatt enligt gällande skattesats, 22,0%	-14 116	-12 642	-13 400	-9 422



Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-461	-497	-1 112	-461
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	0	0	0	0
Effekt av utnyttjat ej tidigare redovisat underskottsavdrag		307	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-537	-228	-537	-636
<b>Summa</b>	<b>-15 114</b>	<b>-13 060</b>	<b>-15 049</b>	<b>-10 519</b>

Effektiv skattesats	24%	23%	25%	25%
---------------------	-----	-----	-----	-----

Uppskjutna skattefordringar	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Underskottsavdrag	-	-	-	-
Justering av aktuell skatt hänförlig till föregående år	-	-	-	-
Utnyttjat underskottsavdrag	-	-	-	-
Uppskjuten skatt temporära skillnader	87	245	89	245
<b>Summa</b>	<b>87</b>	<b>245</b>	<b>89</b>	<b>245</b>

Uppskjuten skatteskuld	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skatteskuld på obeskattade reserver	1 392	1 863	-	-
Uppskjuten skatteskuld på immateriella tillgångar	547	1 048	-	-
Uppskjuten skatteskuld övrigt		0	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 939</b>	<b>2 911</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 8. Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Övrigt	-	300	-	-
Redovisat värde vid årets utgång	-	300	-	-



## Not 9. Resultat per aktie

	Före utspädning		Efter utspädning	
	2018	2017	2018	2017
Totalt resultat per aktie (kr)	1,19	1,08	1,19	1,08

Beräkning av resultat per aktie för 2018 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare, vilket uppgår till 49 048 (44 405) tkr. Genomsnittligt antal aktier uppgår till 41 183 850 (41 183 850) före utspädning. För 2018 utgör vägt genomsnitt 41 183 850 (41 183 850) aktier efter utspädning. Per balansdagen är antalet aktier 41 183 850 (41 183 850) efter full utspädning. Ingen utspädning föreligger på balansdagen.

## Not 10. Immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>Goodwill</b>				
Ingående anskaffningsvärden	73 403	73 403	-	-
Förvärv vid fusion	-	-	57 322	-
Övrigt	-	-	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>73 403</b>	<b>73 403</b>	<b>57 322</b>	-
Ingående avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-	-	-4 974	-
<b>Utgående balans</b>	-	-	<b>-4 974</b>	-
<b>Utgående balans goodwill</b>	<b>73 403</b>	<b>73 403</b>	<b>52 348</b>	-
<b>Kundavtal</b>				
Ingående anskaffningsvärden	11 300	11 300	-	-
Förvärv vid fusion	-	-	8 541	-
<b>Utgående balans</b>	<b>11 300</b>	<b>11 300</b>	<b>8 541</b>	-
Ingående avskrivningar	-6 552	-4 295	-	-
Årets avskrivningar	-2 262	-2 257	-6 574	-
<b>Utgående balans</b>	<b>-8 814</b>	<b>-6 552</b>	<b>-6 574</b>	-
<b>Utgående balans kundavtal</b>	<b>2 486</b>	<b>4 748</b>	<b>1 967</b>	-
<b>Utgående restvärde</b>	<b>75 889</b>	<b>75 151</b>	<b>54 315</b>	-

En nedskrivningsprövning har gjorts under slutet av 2018 av goodwill. Nedskrivningsprövningen baseras på en beräkning av nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet har beräknats baserat på diskonterade kassaflöden enligt prognoser för de kommande fem åren samt med en årlig tillväxttakt på 2 procent efterföljande år. En diskonteringsränta om 9,8 (13,6) procent före skatt har använts. Kassaflödena baseras på SBCs affärsplan. Tillväxttakten om 2 procent baseras på SBCs bedömning av verksamhetens möjligheter och risker. Diskonteringsräntan baseras på en genomsnittligt vägd kapitalkostnad, som bedöms vara i nivå med externa krav som marknaden ställer på liknande företag. Inget nedskrivningsbehov har identifierats och SBC bedömer att rimligt möjliga förändringar i ovanstående variabler inte skulle få så stora effekter att återvinningsvärdet reduceras till ett lägre belopp än redovisat värde. Återvinningsvärdet uppgår till 718 661 (163 968) tkr och redovisat värde till 73 403 (73 403) tkr.

## Not 11. Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	34 751	27 379	22 188	19 742
Förvärv vid fusion	-	-	69	-
Avyttringar	-3 447	-	-	-
Inköp	5 218	7 372	1 157	2 446
Justering tidigare år	-47	-	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>36 475</b>	<b>34 751</b>	<b>23 414</b>	<b>22 188</b>
Ingående avskrivningar	-23 242	-20 007	-17 311	-15 875
Avyttringar	1 290	-	-	-
Årets avskrivningar	-3 112	-3 235	-1 468	-1 436
Justering tidigare år	66	-	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>-24 998</b>	<b>-23 242</b>	<b>-18 779</b>	<b>-17 311</b>
<b>Utgående restvärde</b>	<b>11 477</b>	<b>11 509</b>	<b>4 635</b>	<b>4 877</b>
Varav finansiell leasing				

Ingående restvärde	6 133	2 812	-	-
Anskaffningsvärden	1 224	4 784	-	-
Avyttringar	-1 428			
Avskrivningar	-1 114	-1 463	-	-
Justering tidigare år	-69			
<b>Utgående restvärde</b>	<b>4 746</b>	<b>6 133</b>	-	-
Förvärv av materiella tillgångar (exkl. finansiell leasing)	4 041	2 588	-	-

## Not 12. Kundfordringar

Kundfordringar redovisas efter avdrag för förväntade kundförluster, vilka varit föremål för individuell prövning. Under året uppgick kundförlusterna till 248 (865) tkr i koncernen och 248 (1 133) tkr i moderbolaget.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>Reserv för förväntade kundförluster</b>				
Vid årets ingång	-876	-1 741	-533	-1 666
Avsatt vid fusion	-	-	-343	-
Avsatt under året	-573	-684	-573	-150
Upplöst under året	821	1 549	821	1 283
<b>Reserv vid årets utgång</b>	<b>-628</b>	<b>-876</b>	<b>-628</b>	<b>-533</b>
<b>Åldersanalys</b>				
Ej förfallet	23 555	23 658	22 648	17 429
1-30 dagar	4 198	5 118	3 589	3 460
31-50 dagar	500	851	501	794
51-70 dagar	101	353	101	112
71-100 dagar	19	50	16	72
Mer än 100 dagar	593	1 275	593	1 029
<b>Summa</b>	<b>28 966</b>	<b>31 305</b>	<b>27 448</b>	<b>22 896</b>
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>28 338</b>	<b>30 429</b>	<b>26 820</b>	<b>22 363</b>

## Not 13. Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Löneförskott	63	94	57	94
Vidarefakturerering till kunder	-	-	-	-
Vidarefakturerering internt	-	-	-	670
Momsfordran	15	-	-	-
Skattefordringar		974		
Övrigt	1 366	1 647	570	39
<b>Summa</b>	<b>1 444</b>	<b>2 715</b>	<b>627</b>	<b>803</b>

## Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Övriga upplupna intäkter	4 782	6 431	4 470	4 490
Förutbetalda pensionskostnader	329	247	329	200
Förutbetalda hyror	3 265	3 149	3 056	3 057
Övriga förutbetalda kostnader	3 941	1 619	3 747	1 922
<b>Summa</b>	<b>12 317</b>	<b>11 446</b>	<b>11 602</b>	<b>9 669</b>

## Not 15. Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Långfristig skuld avseende finansiell leasing	3 531	4 527	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 531</b>	<b>4 527</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 16. Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets ingång	3 043	181	-	-
Avsatt under året	-	2 862	-	-
Upplöst under året	-3 043	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>3 043</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Årets förändring av avsättningar är hänförlig till en tidigare anpassning av organisationsstrukturen som har genomförts och lösts upp under året.

## Not 17. Övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Momsskuld	4 602	5 931	2 677	2 073
Personalrelaterade skulder	7 316	6 641	6 335	5 545
Kortfristig skuld avseende finansiell leasing	1 248	1 292	-	-
Övriga skulder	1 451	998	1 289	734
<b>Summa</b>	<b>14 617</b>	<b>14 862</b>	<b>10 301</b>	<b>8 352</b>

## Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Löneskatt pensioner	5 876	2 953	5 306	2 538
Semesterlöner	7 158	8 095	5 576	5 860
Sociala avgifter	2 246	2 164	1 749	1 840
Löner	10 049	3 808	10 049	3 808
Självrisker och beräknade åtaganden	1 139	1 396	1 139	1 168
Revisionsarvoden	263	347	138	247
Förvaltningsarvoden	8 677	7 895	4 434	392
Övriga upplupna kostnader	6 803	3 415	6 700	6 507
<b>Summa</b>	<b>42 211</b>	<b>30 073</b>	<b>35 091</b>	<b>22 360</b>

## Not 19. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Av- och nedskrivningar	5 585	5 492	8 343	1 436
Förändring avsättningar	2 466	2 862	2 466	-
Upplupna personalrelaterade poster	-	4 338	-	7 205
<b>Summa</b>	<b>8 051</b>	<b>12 692</b>	<b>10 809</b>	<b>8 641</b>

## Not 20. Moderbolagets andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	104 093	104 093
Fusion av SBC Förvaltning i Stockholm AB, org nr 556264-6165,	-64 177	-
Fusion av SBC Förvaltning i Skåne AB, org nr 556225-8235	-14 945	-
Nedskrivning av andelar	-	-
<b>Redovisat värde vid årets utgång</b>	<b>24 971</b>	<b>104 093</b>

Dotterbolag, organisationsnummer, säte	Antal andelar	Kapitalandel	Bokfört värde
SBC Mark AB, org nr 556313-4153, Stockholm	600 000	100%	1 778
Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, org nr 556361-4436, Österåker	1 000	100%	15 657
SBC Fastighetsservice i Stockholm AB, org nr 556538-0481, Stockholm	1 000	100%	88
Drive In AB, org nr 556116-4962, Stockholm	1 000	100%	120
Liljeholmsberget AB, org nr 556446-4823, Stockholm	71 000	100%	200
SBC Fastighetsservice i Skåne AB, org nr 556855-9271, Malmö	1 000	100%	625
Fastighetspartner i Göteborg AB, org 556378-3520, Göteborg	1 250	100%	6 503
<b>Summa</b>			<b>24 971</b>





## Energideklaration

Det har nu gått 10 år sedan lagkravet lättsöka ut antalet och typen av bostadsrättsföreningar som ska utföra  
våra energideklarationer. Energideklaration enligt lag 2006:584 om byggkonstruktion för byggnader gjordes först  
det datum den utfärdas. Syftet med lagen är att fånga in effekter av energisparåtgärder och energisparåtgärder.  
SBC erbjuder en digital tjänst för att beräkna energideklaration. Detta gör att bostadsrättsföreningar som inte har  
Via denna sida kan du även göra en ansökan om att få utföra en energideklaration. Detta görs genom att du skickar in  
t.ex. ett styrelsemöte. Ni som har en bostadsrättsförening ska också ha ett styrelsemöte som beslutar om att utföra en  
energideklaration.

### Uppföljning av utförd energideklaration

Efter utförda deklarerationer erbjuder vi till SBC våra tjänster för uppföljning av energideklarationerna. Detta innebär  
rättsföreningarna väjer/prioriterar för mindre energideklarationer. Detta gör att bostadsrättsföreningar som inte har  
krävs för att vägleda bostadsrättsföreningarna till att göra en "sär" lagstadgad energideklaration som innebär en  
önskad kostnadsbesparing. Efter åtgärder kan en energideklaration göras igen.

### Föreningens motiv för energifektivering

- kostnadsbesparing
- minskad miljöpåverkan

## Not 21. Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
FASTIGO garantibelopp	2 415	2 033	2 103	1 974
<b>Summa</b>	<b>2 415</b>	<b>2 033</b>	<b>2 103</b>	<b>1 974</b>

## Not 22. Leasingavgifter

Operationell leasing omfattar lokalhyra, kopiatorer, inventarier och vissa fordon. Årets kostnad för operationella leasingavtal uppgår till 16 563 (14 425) tkr för koncernen och 14 039 (13 952) tkr för moderbolaget. I koncernens leasingavtal finns inga variabla avgifter av materiellt värde. Finansiell leasing omfattar fordon. Framtida leasingavgifter avseende avtal med en återstående löptid överstigande 1 år, uppgår till:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Inom ett år	14 735	17 575	12 967	13 359
Mellan ett och fem år	20 913	14 141	15 950	10 752
Längre än fem år	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>35 648</b>	<b>31 716</b>	<b>28 917</b>	<b>24 111</b>
Varav lokalhyreskontrakt				
Inom ett år	13 330	13 567	12 535	12 312
Mellan ett och fem år	17 009	9 788	15 555	8 955
Längre än fem år	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>30 339</b>	<b>23 355</b>	<b>28 089</b>	<b>21 267</b>
Varav finansiell leasing				
Inom ett år	1 405	3 224	433	368
Mellan ett och fem år	3 904	2 814	395	439
Längre än fem år	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 309</b>	<b>6 038</b>	<b>827</b>	<b>807</b>

## Not 23. Värdering av finansiella tillgångar och skulder

Koncernen 2018	Upplupet anskaffningsvärde*
Kundfordringar	28 338
Likvida medel	87 390
<b>Summa</b>	<b>115 728</b>

Leverantörsskulder	22 308
Finansiell leasing	5 309
<b>Summa</b>	<b>27 617</b>

Moderbolaget 2018	Upplupet anskaffningsvärde*
Kundfordringar	26 820
Likvida medel	63 402
<b>Summa</b>	<b>90 222</b>

Leverantörsskulder	25 018
<b>Summa</b>	<b>25 018</b>

\*SBC tillämpar IFRS 9 framåtriktat fr.o.m. 2018-01-01

Koncernen 2017	Kund- och lånefordringar	Övriga skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Kundfordringar	30 429	-	30 429	30 429
Likvida medel	64 851	-	64 851	64 851
<b>Summa</b>	<b>95 280</b>	-	<b>95 280</b>	<b>95 280</b>

Leverantörsskulder	-	18 054	18 054	18 054
Finansiell leasing	-	6 038	6 038	6 038
<b>Summa</b>	-	<b>24 092</b>	<b>24 092</b>	<b>24 092</b>

Moderbolaget 2017	Kund- och lånefordringar	Övriga skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Kundfordringar	22 363	-	22 363	22 363
Likvida medel	32 926	-	32 926	32 926
<b>Summa</b>	<b>55 289</b>	-	<b>55 289</b>	<b>55 289</b>

Leverantörsskulder	-	15 449	15 449	15 449
Finansiell leasing	-	807	807	807
<b>Summa</b>	-	<b>16 256</b>	<b>16 256</b>	<b>16 256</b>

Löptiden på kund- respektive leverantörsskulder uppgår till 30 dagar

## Not 24. Finansiella risker och policyer

Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, valutakurser, refinansierings- och kreditrisker. SBC är genom sin verksamhet exponerad för kredit-, ränte- och likviditetsrisk. Då koncernens verksamhet uteslutande är förlagd till Sverige och samtliga transaktioner sker i svenska kronor finns ingen exponering för valuta. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av Bolagets ekonomiavdelning.

### 24.1 Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens räntenetto negativt. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet beror på de finansiella tillgångarna och de finansiella skuldernas räntebindningstid. Koncernen har inga finansiella skulder per balansdagen förutom finansiell leasing. Vid lägre räntenivåer kan resultatet från redovisningsmedel påverkas negativt.

### 24.2 Kreditrisk

Koncernens finansiella transaktioner ger upphov till kreditrisk gentemot finansiella motparter. Med kreditrisk eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. SBCs kreditrisk består främst av kundfordringar, vilka är fördelade på ett stort antal motparter. Per den 31 december 2018 fanns inga väsentliga koncentrationer av kreditrisk avseende kundfordringar. Den maximala kreditrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde.

### 24.3 Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att erhålla finansiering. Koncernens likvida

medel placeras kortsiktigt. Koncernens likvida ställning framgår även av förvaltningsberättelsen.

## Not 25. Transaktioner med närstående

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

### 25.1 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

SBCs försäljning till dotterbolagen uppgick till 8 798 (12 612) tkr. Inköp från dotterbolag uppgick till 29 433 (1 488) tkr. Moderbolagets innehav av aktier och andelar i dotterbolag framgår av not 20.

### 25.2 Närståendetransaktioner med Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening

SBC har köpt från Bostadsrätterna för 80 (60) tkr. Vid inköp och försäljning mellan närstående tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

### 25.3 Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Beträffande löner och ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 5. Koncernen har inga fordringar på nyckelpersoner. Skulder till nyckelpersoner utgörs av sedvanliga personalrelaterade skulder.

## Not 26. Händelser efter rapportperiodens utgång

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 21 januari 2019 meddelas att Håkan Blomdahl på egen begäran valt att avgå ur styrelsen med omedelbar verkan.

Den 15 februari 2019 offentliggjorde OBOS ett offentligt erbjudande till aktieägarna i SBC att sälja samtliga deras aktier i SBC till OBOS för 25 kronor kontant per aktie (Erbjudandet). Acceptperioden för Erbjudandet startade den 18 februari 2019 och slutade den 11 mars



2019. Redovisning av likvid beräknas påbörjas omkring den 18 mars 2019.

Den 21 februari 2019 meddelade styrelsen för SBC att man rekommenderar enhälligt aktieägarna att acceptera OBOS offentliga uppköpserbjudande. 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 meddelades att Realsolv Holdco AB 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, som före genomförande av transaktionen vardera äger cirka 22,5, 22,5 respektive 11,7 procent av aktierna och rösterna i SBC. Den kontanta köpeskillingen som utgår uppgår till 26,25 kronor per aktie i SBC. Förvärven planeras att genomföras senast den 18 april 2019.

## Not 27. Eget kapital

Koncernens mål för hantering av eget kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta som "going concern" med fortsatt fokus på kärnverksamheten. Styrelsen har fastställt en utdelningspolicy med intentionen att ge aktieägarna en utdelning som långsiktigt återspeglar såväl god direktavkastning som utdelningstillväxt. Policyn är att utdelningsnivån anpassas till SBCs resultatnivå, finansiella ställning, beredskap för företagsförvärv, behovet av kapital på den marknad SBC verkar och andra faktorer som styrelsen anser relevanta. Den årliga utdelningen ska långsiktigt motsvara 30 procent av årets resultat. Styrelsen föreslår en utdelning om 1,10 (1,00) per aktie för 2018, motsvarande en total utdelning om 45 (41) mkr.

## Not 28. Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	-	810	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>810</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 29. Kritiska bedömningar och uppskattningar

### 29.1 Nedskrivningsprövning av goodwill

Vid beräkning av kassagenererande enheters återvinningsvärde för Bolagets bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov på goodwill har flera antaganden om framtida förhållanden och uppskattningar av parametrar gjorts. En redogörelse av dessa återfinns i not 10. Som förstås av beskrivningen i not 10 skulle ändringar under 2018 av förutsättningarna för dessa antaganden och uppskattningar kunna ha en väsentlig effekt på värdet på goodwill. Koncernledningen bedömer att rimligt möjliga förändringar i dessa variabler (antaganden) i beräkningarna inte skulle ha så stora effekter att de var och en för sig skulle reducera återvinningsvärdet till ett värde som är lägre än det redovisade värdet.



# Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören intyggar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat. Styrelsen och verkställande direktören intyggar dessutom att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EG, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag, som ingår i koncernen, står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår nedan, godkänts för utfärdande av styrelsen den 15 mars 2019. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 6 maj 2019.

Stockholm den 29 mars 2019

Bernt Ingman  
Ordförande

Lars-Göran Dahl  
Styrelseledamot

Per Leopoldsson  
Styrelseledamot

Lennart Hedquist  
Styrelseledamot

Kerstin Hamnholm  
Styrelseledamot, arbetstagarrepresentant

Ola Gunnarsson  
VD och koncernchef

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29 mars 2019  
Grant Thornton Sweden AB

Jörgen Sandell  
Auktoriserad Revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (Publ) för år 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38-48. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 34-76 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten som återfinns på sidorna 38-48. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors-

sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### Särskilt betydelsefulla områden

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

### Intäktsredovisning

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

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

För ytterligare information hänvisas till koncernens redovisningsprinciper på sidan 58, not 2.10 intäkter.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4–33. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt

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

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

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

dovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (Publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorers ansvar

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

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



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

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

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

#### *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*

Det är styrelsen som har ansvar för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38-48 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARS:s uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

Grant Thornton Sweden AB, Box 7623, 103 94 Stockholm, utsågs till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (Publ):s revisorer på bolagsstämman den 7 maj 2018 och har varit bolagets revisorer sedan 2013-05-16.

Stockholm den 29 mars 2019

Grant Thornton Sweden AB

Jörgen Sandell

Auktoriserad revisor



## Definitioner

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

### *Avkastning på eget kapital*

Periodens resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

### *Avkastning på eget kapital rullande 12 månader*

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

### *Avkastning på sysselsatt kapital*

Årets resultat efter skatt i procent av tillgångar minus ej räntebärande skulder.

### *Avkastning på totalt kapital*

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med totala tillgångar.

### *Direktavkastning*

Ev. utdelningsstorlek i förhållande till aktiekursen.

### *Balansomslutning*

Eget kapital, avsättningar plus skulder.

### *Eget kapital per aktie*

Eget kapital dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier.

### *Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie*

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal aktier.

### *Kassaflöde per aktie*

Årets kassaflöde dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier.

### *Omsättningshastighet i aktien*

Antalet omsatta aktier under året dividerat med antalet utestående aktier per årsskiftet.

### *Resultat per aktie*

Periodens resultat dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier.

### *Resultat per aktie efter full utspädning*

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

### *Räntabilitet på eget kapital före skatt*

Resultat efter finansiella poster dividerat med genomsnitt-

ligt 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.

### *Sysselsatt kapital*

Summa tillgångar minus kortfristiga och långfristiga icke räntebärande skulder inklusive uppskjuten skatteskuld.

### *Totalavkastning*

Summan av kursförändring inklusive återinvesterad utdelning.



# Ordlista

## *Andelstal*

Den enskilda bostadsrättens del av föreningens intäkter och kostnader.

## *Avgifts- och hyresförvaltning*

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

## *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.

## *Fastighetsskötsel*

Fältverksamhet för det löpande underhållet av föreningens fastighet.

## *Föreningsstadgar*

I stadgarna finns reglerna för föreningens verksamhet. Stadgarna ska antas av föreningsstämman och godkännas av Bolagsverket.

## *Föreningsstämma*

Bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ bestående av föreningens medlemmar.

## *Förvaltningstjänster*

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

## *Förvaltningsverksamhet*

Synonym till förvaltningstjänster.

## *Juridiska tjänster*

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

## *Konjunktur*

Rådande ekonomiskt tillstånd i en ekonomi.

## *Likviditetsgarant*

Aktör som agerar i syfte att minska en akties prisskillnad mellan köp- och säljkurs samt att öka aktiens likviditet.

## *NGM Equity*

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

## *Ombildning*

Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

## *Redovisningsmedel*

Bostadsrättsföreningens likvida medel som enligt förvalt-

ningsavtal kan förvaltas av SBC.

## *Teknisk förvaltning*

Tjänster med fokus på fastighetens fysiska tillstånd.

## *Underhållsplan*

Verktyg för att långsiktigt behålla eller utveckla fastighetens skick.

## *Vår Brf*

SBCs kundportal innehållandes webbaserade tjänster för bostadsrättsföreningar.

# Information till aktieägarna

## Årsstämma

Årsstämma 2019 för aktieägare i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) hålls måndagen den 6 maj 2019 kl. 16:00 på Västgötagatan 5 i Stockholm.

## Anmälan

Aktieägare som önskar delta i stämman ska:

- Vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken måndagen den 29 april 2019.
- Anmäla sitt deltagande per post till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Box 1353, 111 83 Stockholm eller per e-post till: aktieagare@sbc.se eller via SBC Sveriges BostadsrättsCentrums hemsida [www.sbc.se](http://www.sbc.se) senast måndagen den 29 april 2019.

Vid anmälan bör aktieägare uppge namn, adress, e-post, telefonnummer, person- eller organisationsnummer samt antalet ägda aktier. Aktieägare får företrädas av ombud och har även rätt att medföra en eller två biträden. Antalet biträden ska föränmälas inom ovan angiven tid. Aktieägare som företräds av ombud ska utfärda fullmakt för ombudet. Om fullmakt har utfärdats av juridisk person ska kopia på registreringsbevis för den juridiska personen bifogas. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör behörighetshandlingar vara SBC tillhanda senast måndagen den 29 april 2019. Fullmaktsformulär finns att hämta på bolagets hemsida [www.sbc.se](http://www.sbc.se). Aktieägare som har låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt låta omregistrera aktierna i eget namn för att äga rätt att delta i stämman. Sådan registrering ska vara verkställd hos Euroclear Sweden AB måndagen den 29 april 2019. Aktieägaren bör i god tid före denna dag underrätta förvaltaren om detta.

För information om hur dina personuppgifter behandlas hänvisas till den integritetspolicy som finns tillgänglig på Euroclears webbplats:

[www.euroclear.com/dam/ESw/Legal/Integritetspolicy-bolagsstammor-svenska.pdf](http://www.euroclear.com/dam/ESw/Legal/Integritetspolicy-bolagsstammor-svenska.pdf).

Kallelsen till SBC Sveriges BostadsrättsCentrums årsstämma 2019 finns i sin helhet på bolagets hemsida [www.sbc.se](http://www.sbc.se).

## Utdelning

Styrelsens förslår för 2018 en utdelning om 1,10 kronor per aktie, motsvarande en total utdelning om 45 mkr. Utdelning beräknas utbetalas senast den 13 maj 2019.

## Finansiell information

Första kvartalet: 6 maj 2019

Andra kvartalet: 12 juli 2019

Tredje kvartalet: 24 oktober 2019

Fjärde kvartalet och årsbokslut: februari 2020

Årsredovisning: mars 2020

## Distribution av delårsrapporter och årsredovisning

Delårsrapporter och årsredovisning kan hämtas på SBC Sveriges BostadsrättsCentrums hemsida [www.sbc.se](http://www.sbc.se) eller beställas per telefon 0771–722 722 eller per post till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Box 226, 851 04 Sundsvall (märk kuvertet med beställning av delårsrapport/årsredovisning).





” SBC skapar livskvalitet genom  
hållbar fastighetsförvaltning.

