

Bolagsstyrningsrapport

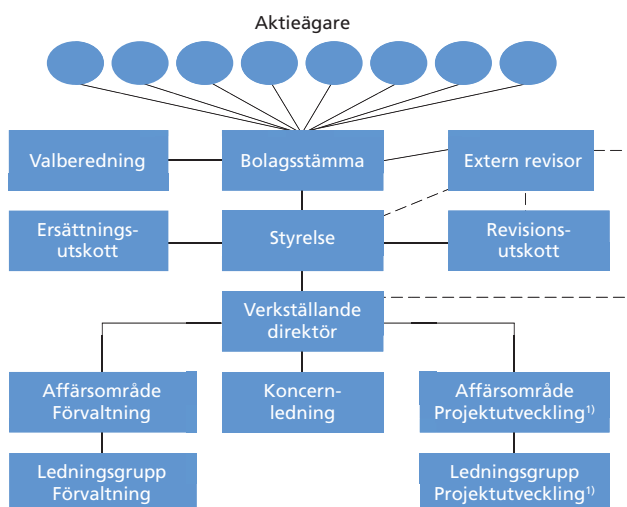
Med bolagsstyrning avses det regelverk och den struktur som finns för att på ett effektivt och kontrollerat sätt styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Bolagsstyrning syftar ytterst till att tillgodose aktieägarnas krav på avkastning och att ge samtliga intressenter fullgod och korrekt information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

Till grund för styrningen av SBC Sveriges Bostadsrätts-Centrum AB (publ), nedan kallat SBC eller Bolaget, ligger aktiebolagslagen, Svensk kod för bolagsstyrning, 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. På årsstämman 2009 fattades beslut om en ny strategisk inriktning med ökat fokus på att utveckla konsultverksamheten inom affärsområde Förvaltning genom avyttring av affärsområde Projektutveckling. Under första halvåret 2010 bedöms större delen av projektutvecklingsverksamheten vara avyttrad. SBC är sedan den 2 november 2007 noterat på NGM Equity. Bolaget har tidigare varit noterat på Aktietorget. Sista dagen för handel på Aktietorget var den 1 november 2007.

SBC tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (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. Under 2009 har SBC inte avvikit från Koden med undantag avseende etikpolicy. Arbete med framtagande av etikpolicy pågår.

Styrning, ledning och kontroll av SBC fördelas i enlighet med aktiebolagslagen mellan aktieägarna på bolagsstämman, styrelsen och den verkställande direktören.



1) Merparten av affärsområde Projektutveckling har avyttrats under 2010.

Denna bolagsstyrningsrapport är inte granskad av Bolagets revisor.

BOLAGSSTÄMMA

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

Årsstämma 2009

Årsstämma i SBC 2009 hölls måndagen den 23 mars 2009 i Stockholm. Protokoll från denna finns på www.sbc.se.

I huvudsak fattades följande beslut:

- Med hänsyn till Bolagets finansiella ställning beslutades, i enlighet med styrelsens och den verkställande direktörens förslag, att ingen utdelning skulle ges till aktieägarna.
- I enlighet med revisorernas tillstyrkan beviljade stämman styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet.
- Till styrelseledamöter omvaldes Lennart Hedquist, Göran Andersson, Marianne Flink, Curt Källströmer, Mats-Olof Ljungqvist, Susanna Marcus och Tomas Matsson.
- Till styrelsens ordförande omvaldes Lennart Hedquist.
- Styrelsearvodet fram till nästa årsstämma fastställdes i enlighet med valberedningens förslag (se sid 65).
- Det fattades beslut om att valberedning inför årsstämman 2009 utses enligt nedan beskrivet förfarande (se sid 63).
- Riktlinjer för bestämmande av ersättning till ledande befattningshavare fastställdes (se sid 31).
- Till följd av den företrädesemission som föreslogs vid stämman fattades beslut om att ändra aktiekapitalet i bolagsordningen till att utgöra lägst 50 000 000 kronor och högst 200 000 000 kronor.
- Det fattades enligt styrelsens förslag beslut att godkänna företrädesemission av aktier innebärande i korthet att Bolagets aktiekapital har ökat med 72 800 000 kronor med en emissionslikvid om 100 000 000 kronor genom en nyemission av 7 280 000 aktier. Emissionens teckningskurs fastställdes till 13,75 kronor.
- Det beslutades i enlighet med styrelsens förslag att bemyndiga styrelsen att avyttra dotterbolaget SBC Mark AB på marknadsmässiga villkor.

Årsstämma 2010

Nästa årsstämma för aktieägarna i SBC hålls tisdagen den 23 mars 2010 kl 16:00 i Spårvagnshallarna, Birger Jarlsgatan 57 A, Stockholm. För ytterligare information om årsstämman 2010 se sid 71.

VALBEREDNING

Vid årsstämman 2009 i SBC beslutades att valberedningen inför årsstämman 2010 skall bestå av en gemensam representant för de två största aktieägarna SBC ek för och SBC Stiftelseförvaltning AB. Därutöver beslutade årsstämman att Bolagets styrelseordförande skall erhålla mandat att kontakta de två, vid sidan av SBC ek för och SBC Stiftelseförvaltning AB, största ägarna i Bolaget och be dem att utse en representant vardera, att jämte styrelsens ordförande utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning har utsetts enligt mandat från nästa årsstämma. För det fall någon aktieägare avstår från sin rätt att utse representant skall aktieägare som därefter är den till röstetalet största ägaren erbjudas att utse en representant. Avgörandet vilka som är de två vid sidan av SBC ek för och SBC Stiftelseförvaltning AB största aktieägarna baseras på de kända röstetalen den 31 augusti 2009. Om under valberedningens mandatperiod någon av aktieägarna som utsett ledamöter i valberedningen inte längre tillhör de till röstetalet största aktieägarna skall ledamöter utsedda av dessa aktieägare ställa sina platser till förfogande. Därvid skall den eller de aktieägare som tillkommit bland de till röstetalet största aktieägarna äga utse representanter. Inga förändringar skall 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, skall den aktieägare som utsåg ledamoten äga rätt att utse en ersättare. Förändringar i valberedningens sammansättning skall offentliggöras på Bolagets hemsida så snart sådana skett.

SBC ek för och SBC Stiftelseförvaltning AB har inför Bolagets årsstämma 2010 tillsammans utsett Göran Olsson som representant till valberedningen.

Efter att Bolagets styrelseordförande under hösten 2009 låtit kontakta de två vid sidan av SBC ek för och SBC Stiftelseförvaltning AB största ägarna i Bolaget har Tomas Ramsälv, representant för Odin Fonder, utsetts till ledamot i valberedningen och AktieAnsvar avstått från sin rätt att utse en ledamot. Den därefter största aktieägaren den 31 augusti 2009, Länsförsäkringar Fastighetsfond, utsåg Eva Gottfridsdotter Nilsson som ledamot i valberedningen. Då Länsförsäkringars Fastighetsfond i november 2009 sålde sitt aktieinnehav i SBC har den aktieägare som den 30 november 2009 var den efter SBC ek för, SBC Stiftelseförvaltning AB, Odin Fonder och

AktieAnsvar största ägaren, Plus Q AB, utsett Johan Nordenson som ledamot i valberedningen. SBCs valberedning inför årsstämman 2010 består således av:

- ▶ Lennart Hedquist, Bolagets styrelseordförande
- ▶ Göran Olsson, SBC ek för och SBC Stiftelseförvaltning AB
- ▶ Tomas Ramsälv, Odin Fonder
- ▶ Johan Nordenson, Plus Q AB

Ordförande i valberedningen är Göran Olsson. En redogörelse för hur valberedningen har bedrivit sitt arbete inför årsstämman 2010 finns på www.sbc.se.

STYRELSE

Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter samt skall fortlöpande bedöma Bolagets och koncernens ekonomiska situation. Styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse såsom affärsplan med lönsamhetsmål, budget, delårsrapporter och årsredovisning, förvärv eller försäljning av företag, förvärv eller försäljning av fastighet av väsentlig betydelse, fastställande av väsentliga policy, struktur för intern kontroll samt väsentliga organisatoriska förändringar.

Styrelsens arbetsordning och skriftliga instruktioner

SBCs styrelse fastställer årligen en arbetsordning samt skriftliga instruktioner om finansiell rapportering och arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör.

Arbetsordningen reglerar styrelsens åligganden, ansvarsfördelningen inom styrelsen, lägsta antal styrelsesammanträden per år, plats för styrelsesammanträden, kallelse till och handlingar inför styrelsesammanträden samt upprättande av styrelseprotokoll.

De skriftliga instruktionerna reglerar det rapporteringssystem som finns för att styrelsen fortlöpande skall kunna bedöma Bolagets och koncernens ekonomiska situation samt arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktör.

Styrelseordföranden

SBCs styrelseordförande har under 2009, förutom att han har lett styrelsearbetet, sett till att styrelsens arbete är väl organiserat, har bedrivits effektivt och att styrelsen har fullgjort sina åligganden. Styrelseordföranden har fortlöpande följt koncernens verksamhet och utveckling genom kontakter med verkställande direktören. Vidare har Styrelseordföranden ansvarat för att styrelsens arbete har utvärderats och att Bolagets valberedning har informerats om resultatet av utvärderingen.

Styrelsens ledamöter

SBCs styrelse består av sju bolagsstämmovalda ledamöter och en arbetstagarledamot med en suppleant. Verkställande direktören ingår inte i styrelsen. Förutom arbetstagarrepresentanterna är ingen styrelseledamot anställd av SBC.

Årsstämman 2009 utsåg Lennart Hedquist till styrelseordförande och vid det efterföljande konstituerande styrelsesammanträdet utsågs Tomas Matsson till vice styrelseordförande. Vid styrelsesammanträdet den 4 november 2009 utsågs Mats-Olof Ljungkvist till vice styrelseordföranden vid sidan av Tomas Matsson. Styrelsens ledamöter presenteras närmare på sid 68.

Samtliga ledamöter i styrelsen är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Lennart Hedquist och Göran Andersson är styrelseledamöter i SBC ek för och därmed beroende av Bolagets större ägare.

Styrelsens arbete under 2009

Styrelsen har under 2009 haft 20 sammanträden, varav två per capsulam och ett telefonsammanträde. På årsstämman 2009 fattades beslut om en ny strategisk inriktning med ökat fokus på att utveckla konsultverksamheten inom affärsområde Förvaltning. Stämman gav styrelsen mandat att avyttra affärsområde Projektutveckling i syfte att minska Bolagets skuldsättning och riskexponering. Till följd av detta beslut har ett frekvent styrelsearbete krävts under 2009.

Viktiga ärenden som har behandlats av styrelsen under 2009 är, förutom godkännande av årsredovisning och delårsrapporter samt fastställande av affärsplan med därtill hörande budget, följande frågor:

- ▶ Företrädesemission, genomförd under våren 2009,
- ▶ Varsel om uppsägningar, genomförda under våren 2009,
- ▶ Avyttring av affärsområde Projektutveckling och därtill enskilda byggrätter,
- ▶ Finansieringsfrågor,

- ▶ Värderingsfrågor,
- ▶ Uppföljning av projektet Eolshäll,
- ▶ Det pågående förändringsarbetet inom affärsområdet Förvaltning, vilket genomförs för att nå ökad tillväxt och förbättrad lönsamhet.

SBCs bolagsjurist Sara Isaksson är styrelsens sekreterare.

Utskott i styrelsen

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

Revisionsutskott

Revisionsutskottets uppgift är att inför styrelsesammanträden bereda frågor avseende Bolagets redovisning och interna kontroll, riskhantering, finansiell information, revisorsval och arvode samt extern revision.

Vid styrelsens konstituerande sammanträde den 23 mars 2009 omvaldes Curt Källströmer till revisionsutskottets ordförande samt Marianne Flink och Mats-Olof Ljungkvist till utskottets övriga ledamöter. Under 2009 har revisionsutskottet haft sju sammanträden. Vid dessa har förutom årsredovisning, delårsrapporter och emissionsprospekt, Bolagets redovisningsprinciper och värderingsfrågor samt koncerneffekter och proformajusteringar med anledning av avyttringen av affärsområde Projektutveckling bland annat behandlats. Samtliga ledamöter samt arbetstagarledamoten har deltagit vid alla sammanträden. Verkställande direktören och CFO har deltagit i mötena som adjungerande. Därutöver har Bolagets styrelseordförande varit närvarande vid flertalet möten. Utskottet har under året haft nära kontakt med Bolagets revisor som även har deltagit vid utskottets samtliga möten. Utskottet har utvärderat revisorns arbete.

SBCs bolagsjurist Sara Isaksson är revisionsutskottets sekreterare.

Styrelseledamot	Närvaro vid möten	Utskottsarbete	Arvode
Lennart Hedquist, ordförande	20/20	Ersättningsutskott under årets tio första månader	262 500 kr
Tomas Matsson, vice ordförande	20/20	Ersättningsutskott under årets tio första månader	157 500 kr
Mats-Olof Ljungkvist, vice ordförande från och med den 4 november 2009	19/20	Revisionsutskott samt ersättningsutskott under årets två sista månader	182 500 kr
Göran Andersson, ledamot	18/20		130 000 kr
Marianne Flink, ledamot	19/20	Revisionsutskott	155 000 kr
Curt Källströmer, ledamot	20/20	Revisionsutskott	155 000 kr
Susanna Marcus, ledamot	20/20	Ersättningsutskott under årets två sista månader	142 500 kr
Anna Ter-Borch, arbetstagarledamot	20/20		Ingen
Kerstin Hamnholm, arbetstagar-suppleant	17/20		Ingen

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets uppgift är att för styrelsen föreslå 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.

Vid det konstituerande styrelsesammanträdet den 23 mars 2009 omvaldes styrelsens ordförande Lennart Hedquist och styrelsens vice ordförande Tomas Matsson till ledamöter i ersättningsutskottet. Vid styrelsesammanträdet den 4 november 2009 nyvaldes Mats-Olof Ljungkvist och Susanna Marcus till ledamöter i ersättningsutskottet och ersatte därmed Lennart Hedquist och Tomas Matsson. Under 2009 har ersättningsutskottet haft 4 sammanträden där bland annat rörlig lönomodell 2009 samt ersättning till VD och CFO under 2009 har behandlats. Samtliga ledamöter och som regel även arbetstagarledamoten har deltagit vid alla sammanträden.

SBCs HR-chef Karin Jacobson är sedan november 2009 ersättningsutskottets sekreterare.

Styrelsearvode

Styrelsens arvode beslutas av årsstämman. Vid årsstämman i SBC 2009 beslutades att ett sammanlagt styrelsearvode om 1 060 000 kr skall fördelas med 250 000 kr till ordföranden, med 160 000 kr till vice ordföranden och med 130 000 kr till var och en av de övriga ledamöterna. Till den ledamot som deltar i utskott skall utgå ett arvode om 25 000 kr per deltagande ledamot. Till anställda inom koncernen utgår inga styrelsearvoden.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH KONCERNLEDNING

Verkställande direktören har till uppgift att sköta den löpande förvaltningen av Bolaget. I styrelsens skriftliga instruktioner fastställs arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktör. Helena Skåntorp har varit verkställande direktör för SBC sedan januari 2007. Hon har ej några aktieinnehav eller delägarskap i företag som Bolaget har betydande affärsförbindelser med. Helena Skåntorp avgår i samband med årsstämman 2010 då Niklas Knight tillträder som ny verkställande direktör. Niklas Knight har sedan december 2008 varit chef för affärsområde Förvaltning. Han har ej några aktieinnehav eller delägarskap i företag som Bolaget har betydande affärsförbindelser med.

Koncernledningen för SBC har under 2009 bestått av sex personer; verkställande direktör Helena Skåntorp, CFO och tf verkställande direktör för dotterbolaget SBC Mark AB Leif

Carlsson, chef för affärsområde Förvaltning Niklas Knight, biträdande chef för affärsområde Förvaltning och biträdande CFO Karin Iversen (del av koncernledningen sedan maj 2009), HR-chef Karin Jacobson och bolagsjurist Sara Isaksson. Som ett led i att undvika dubbla ledningsfunktioner vid renodlingen mot förvaltningstjänster avgår VD och CFO från sina befattningar i samband med årsstämman och lämnar bolaget under första halvåret 2010. Tillträdande verkställande direktör Niklas Knight har i mars 2010 av styrelsen fått i uppdrag att utse en ny koncernledning. Koncernledningen sammanträder vanligtvis varannan vecka. För närmare presentation av 2009 års koncernledning se sid 69.

SBCs ledning har under 2009 stått inför stora utmaningar med anledning av Bolagets finansiella ställning och förändringsarbetet inom affärsområdet Förvaltning. Styrelsens mandat från årsstämman 2009 har i allt väsentligt präglat ledningens arbete. Ledningen har ansvarat för beredning och genomförande av aktuella frågeställningar avseende renodling av SBCs verksamhet och avyttringar.

Ersättning till ledning

För information om lön och andra ersättningar till verkställande direktör och den övriga koncernledningen se not 6, sid 52.

Styrelsens förslag till riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare inför årsstämman i 2010 finns på sid 32 samt www.sbc.se.

REVISOR

Årsstämman utser revisor i Bolaget vart fjärde år. Revisorn har till uppgift att granska Bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning.

Vid SBCs årsstämma 2008 utsågs PricewaterhouseCoopers, nedan kallad PwC, till revisor för tiden intill årsstämman 2012. Huvudansvarig revisor är sedan dess den auktoriserade revisorn Lars Wennberg, som under 2009 även var huvudansvarig revisor i IFS, Know-IT, Effnet, Riksbyggen, SvD och Aftonbladet.

PwC genomför revision i samtliga bolag inom SBC-koncernen. Revisionen är utförd i enlighet med god revisions-sed i Sverige. Revision av årsbokslut sker i januari–februari och en delårsrapport under räkenskapsåret är föremål för översiktlig granskning. Under 2009 granskade revisorn översiktligt Bolagets delårsrapport för tredje kvartalet. SBC har utöver revisionsuppdraget anlitat PwC för rådgivning och löpande projektstöd avseende avyttringen av affärsområde Projektutveckling, konsultationer inom skatteområdet och redovisningsfrågor samt för utredning i samband med större projekt, bland annat en intern kontroll granskning av det

nystartade ekonomacentret i Sundsvall. Innan uppdrag gällande icke revisionsnära tjänster har antagits har frågan avseende revisors oberoende ställning prövats. För information om arvode till PwC se not 5, sid 52.

Revisorn deltar vid minst två styrelsemöten per år. Under 2009 deltog Lars Wennberg, PwC, vid sammanträdet i samband med bokslutskommunikén, vid mötet inför årsstämman och vid sammanträdet i samband med delårsrapporten för tredje kvartalet.

INTERN KONTROLL

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen och i Koden, vilka innehåller krav på årlig extern informationsgivning om hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad.

Styrelsen ska fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera det interna kontrollsystemet. Den interna kontrollmiljön påverkas av styrelsen, bolagsledningen och annan personal, och 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 följer COSO:s¹⁾ 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 bolagsledning 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 värderingar, medarbetarnas kompetens samt bolagets policy, 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 direktören som styrelsen årligen fastställer i sina skriftliga instruktioner. Styrelsen har utformat en arbetsordning för sitt arbete. Verkställande direktören har möjlighet att delegera ett begränsat beslutsfattande till övriga ledande befattningshavare. Det regelverk avseende ansvar och befogenhet som implementerades 2008 har utvecklats vidare under 2009. En begränsad krets har firmateckningsrätt.

SBCs värderingar finns samlade i ett dokument kallat Kompassen. För att Bolagets medarbetare skall uppmärksamma och leva upp till dessa värderingar finns det en rad policies, såsom exempelvis personalpolicy, IT-policy, placeringspolicy och informationspolicy. Dessa är samlade i ett regelverk benämnt Kartan. Samtliga policy revideras årligen och fastställs av koncernledningen eller styrelsen.

SBCs ekonomiprocess finns dokumenterad i en ekonomihandbok.

Styrelsen fastställer årligen en flerårig affärsplan med en därtill hörande årlig budget. Under räkenskapsåret upprättas kvartalsvisa prognoser. Likviditetsprognoser upprättas löpande avseende den kommande tolv-månadersperioden. Affärsplanen innehåller koncernens mål, såväl finansiella som icke-finansiella, samt aktiviteter för att uppnå dessa.

Koncernen har sedan 2006 en krishanteringsplan. Planen revideras årligen. Vid kris fungerar koncernledningen som krisledningsgrupp.

SBC arbetar kontinuerligt med kompetensutveckling av Bolagets medarbetare. Personalutvecklingssamtal ska genomföras årligen med samtliga medarbetare och dokumenteras.

Riskbedömning

All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande. 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 styrelse bedömer kontinuerligt Bolagets riskhantering. I detta arbete ingår att bedöma vilka förebyggande åtgärder som skall vidtas för att minska Bolagets risker, vilket bland annat innebär att tillse att Bolaget är tillbörligt försäkrat och att Bolaget har erforderliga policies och riktlinjer.

Styrelsen har utsett ett revisionsutskott, vars uppgift bland annat är att bereda frågor avseende riskhantering. Verksamhetsåret 2009 var ett historiskt år då fundamentala förändringar inleddes i SBC med två huvudaktiviteter; avyttring av Projektutvecklingsverksamheten samt fokusering på förvaltningsverksamheten. Revisionsutskottet har speciellt fokuserat på de finansiella och redovisningsmässiga konsekvenserna samt eventuella risker till följd av dessa aktiviteter.

Utskottet har som målsättning att minst en gång om året utvärdera SBCs risker vad gäller den finansiella rapporteringen. Som ett led i riskhanteringen genomlyser ledningen, tillsammans med de externa revisorerna, de poster i resultat- och balansräkningen där risken för väsentliga fel är förhöjd.

1) Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission är en kommitté i USA som har tagit fram en definition av intern kontroll, vilken skall kunna användas av alla företag och organisationer.

Ledningen genomförde under 2008 en djupare genomlysning och har under 2009 gjort bedömningen att dessa risker i allt väsentligt är desamma för 2009. Nedan anges de risker i den finansiella rapporteringen som har identifierats.

SBC hanterar Bolagets förvaltningskunders likvida medel, vilket innebär finansiella risker. Intäkterna från redovisningsmedel kan påverkas negativt beroende på förändringar i marknadsräntan och förändringar i värdet på de i placeringspolicyen tillåtna tillgångslagen, vilket kan medföra negativa konsekvenser för Bolagets resultat. Redovisningsmedel placeras i enlighet med en av styrelsen fastställd policy och är åtskilda från Bolagets medel enligt lagen om redovisningsmedel. Det finns i koncernen 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. För att minska personberoendet av hanteringen och redovisningen av redovisningsmedel har processen och redovisningsprinciperna dokumenterats. Bolaget har tecknat en förmögenhetsbrottsförsäkring.

Att bedriva bostadsprojektsverksamhet med stora åtaganden innehåller ett flertal riskmoment. Exempelvis om bolaget som bedriver verksamheten ej har en genomarbetad process för kvalitet och leverans, där det tydligt framgår vem som gör vad, när och hur. Vidare utgör en kalkyl ett viktigt styrdokument för projektets bedrivande. Prognosarbetet, det vill säga utfört arbete i relation till kvarvarande arbete, måste löpande avstämmas. Felaktiga prognoser kan också leda till felaktiga beslut.

De senaste två verksamhetsåren har medfört betydande underskott i verksamheten. Till följd av detta har en skattefordran uppkommit. SBCs bedömning är att underskottsavdragen kommer att kunna utnyttjas i den kvarvarande verksamheten under en närliggande framtid. Avdragsmöjligheter mot framtida vinster baseras på nu gällande skattelagstiftning.

Kontrollaktiviteter

Kontrollåtgärder behövs för att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser.

SBCs ekonomifunktion sammanställer månatliga finansiella rapporter där resultat och kassaflöde för den gångna perioden redovisas segmentsvis samt på koncernnivå. Avvikelser mot budget och prognos analyseras och kommenteras. Dokumenterade processer finns för framtagande av underlag till finansiella rapporter.

Information och kommunikation

SBC har en informationspolicy, vilken innefattar riktlinjer för såväl intern som extern information från Bolaget.

Extern information lämnas i enlighet med börs- och värdepapperslagstiftning, övriga tillämpliga lagar och förordningar, Finansinspektionens föreskrifter samt noteringsavtalet med NGM. Bolaget ger marknaden fortlöpande information om koncernens finansiella ställning. Informationen lämnas i form av delårsrapporter och årsredovisning. Vidare utges pressmeddelanden om nyheter och händelser som bedöms vara kurspåverkande. Samtlig finansiell information och övriga pressmeddelanden publiceras via NG News bland annat till mottagare inom finans- och dagspress, nyhetsbyråer, analytiker 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 förmedla sina medarbetare sådan information som skall spridas i organisationen. Andra viktiga kommunikationskanaler utgörs främst av regelbundna koncernledningsmöten, möten för affärsområdenas ledningsgrupper, chefskonferenser samt den årliga medarbetarkonferensen.

Uppföljning

Finansiell uppföljning sker månatligen av samtliga resultatenheter, segment och på koncernnivå. Uppföljning sker vanligen mot budget och senaste prognos. Prognos upprättas tre gånger om året. Resultatet analyseras av såväl ekonomifunktionen som resultatansvarig person. Avvikelseanalyser upprättas. CFO rapporterar till VD, som månadsvis till styrelsen lämnar finansiella rapporter för koncernen och segmenten. Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som företagsledningen lämnar. Revisionsutskottet bereder frågor bland annat avseende Bolagets redovisning och finansiella information.

VD 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. Mot bakgrund av ovanstående har styrelsen utvärderat och funnit det tillräckligt att den externa revisorn har utökat sin revision genom att specialgranska separata affärsupplägg eller större affärshändelser.

Styrelse



Lennart Hedquist



Anna Ter-Borch



Göran Andersson



Marianne Flink



Susanna Marcus



Tomas Matsson



Kerstin Hamnholm



Mats-Olof Ljungkvist och Curt Källströmer

STYRELSE

Lennart Hedquist

Född 1943

Ordförande i styrelsen sedan 1999

Fil mag

Tidigare utbildningschef Pharmacia AB

Tidigare kommunalråd

Riksdagsledamot sedan 1991

Ordförande i skatteutskottet sedan 2006

Styrelseordförande i SBC ek för

Aktieinnehav i SBC: 30 000

Göran Andersson

Född 1939

Ledamot i styrelsen sedan 1999, har förklarat att han inte står till förfogande för omval vid årsstämman 2010

Byggnadsingenjör

Tidigare VD för Kullenberg och Entreprenadbyggen AB

Tidigare Regionchef i SIAB Syd

Tidigare Regionchef i NCC Bostad

Styrelseledamot i SBC ek för

Aktieinnehav i SBC: 2 640

Marianne Flink

Född 1955

Ledamot i styrelsen sedan 2008

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm

Tidigare VD för Standard & Poors AB

verksamhet i Norden och Baltikum

Tidigare auktoriserad revisor vid PricewaterhouseCoopers

Styrelseledamot i Charity Rating ideell förening

Medlem i styrelsen för EMC (Executive Management Committee) i EFFAS (European Federation of Financial Societies)

Aktieinnehav i SBC: 1 200

Curt Källströmer

Född 1941

Ledamot i styrelsen sedan 2004

Bankdirektör

Tidigare vVD Svenska Handelsbanken och

chef för regionbanken i Mellansverige

Styrelseledamot i Holmen AB, Stockholms-

mässan AB, Mässfastigheter i Stockholm AB,

Wählin Fastigheter AB, Handelsbanken

International, AB Skandinavien samt styrelse

ordförande i Handelshögskolan i Umeå

Aktieinnehav i SBC: 5 240

Mats-Olof Ljungkvist

Född 1951

Ledamot i styrelsen sedan 2008

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm

Senior Advisor inom Atos Consulting AB

Tidigare CFO i D Carnegie & Co

Tidigare VD i Aragon Holding AB och Aragon

Fondkommission AB

Styrelseledamot i bland annat de börsnoterade

bolagen HL Display AB och Biovitrum AB

Aktieinnehav i SBC: 0

Susanna Marcus

Född 1965

Ledamot i styrelsen sedan 2007, har förklarat att hon inte står till förfogande för omval vid årsstämman 2010

VD för John Bauer Organization

Tidigare VD för Poolia Sverige AB

Tidigare VD för ICL Sverige AB

Aktieinnehav i SBC: 528

Tomas Matsson

Född 1940

Ledamot i styrelsen sedan 2004

Advokat vid egen advokatfirma

Tidigare advokat vid advokatfirman Lindahl

Diverse styrelseuppdrag, bland annat styrelse-

ordförande i Conpharm AB, Miris Holding AB

och Olle Olsson Holding AB

Aktieinnehav i SBC: 10 000 genom Advokat-

firman Tomas Matsson AB:s pensionsstiftelse

Anna Ter-Borch

Född 1946

Arbetsgagarledamot i styrelsen sedan 1999

Utsedd av Unionen

Aktieinnehav: 400

Kerstin Hamnholm

Född 1954

Arbetsgagaruppseleant i styrelsen sedan 2006

Utsedd av Unionen

Aktieinnehav: 400

Ledande befattningshavare



Helena Skåntorp



Niklas Knight



Karin Iversen



Leif Carlsson



Karin Jacobson



Sara Isaksson

KONCERNLEDNING

Helena Skåntorp

Född 1960

VD och koncernchef sedan januari 2007, avgår som VD i samband med årsstämman och lämnar SBC under första halvåret 2010

Civilekonom

Tidigare koncernchef Jarowskij

Tidigare CFO Arla

Tidigare auktoriserad revisor Öhrlings-PricewaterhouseCoopers

Styrelseledamot i ÅF AB och Mekonomen AB

Aktier i SBC: 500

Konvertibler i SBC: 10 000

Leif Carlsson

Född 1957

CFO sedan mars 2008 och Tf VD SBC Mark sedan april 2008, avgår som CFO och Tf VD SBC Mark i samband med årsstämman och lämnar SBC under första halvåret 2010.

Civilekonom

Aktier i SBC: 500

Konvertibler i SBC: 10 000

Niklas Knight

Född 1967

Chef för affärsområde Förvaltning sedan december 2008. Tillträder som VD och Koncernchef i samband med årsstämman 2010.

Systemvetare

Aktier i SBC: 0

Konvertibler i SBC: 0

Karin Iversen

Född 1965

Biträdande CFO och Biträdande Chef för affärsområde Förvaltning sedan augusti 2008. Tillträder som CFO i samband med årsstämman 2010.

Civilekonom

Aktier i SBC: 0

Konvertibler i SBC: 0

Karin Jacobson

Född 1960

HR-chef sedan oktober 2008

Fil kand i beteendevetenskap

Aktier i SBC: 0

Konvertibler i SBC: 0

Sara Isaksson

Född 1978

Bolagsjurist och styrelsens sekreterare sedan augusti 2005

Jur kand

Aktier i SBC: 0

Konvertibler i SBC: 3 000

Ledningsgrupp affärsområde Förvaltning



Niklas Knight



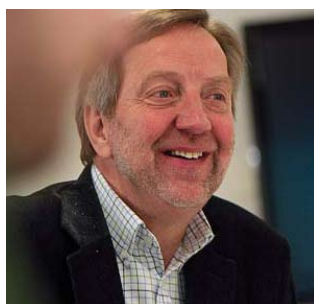
Ulrika Blomqvist



Helena Klåvus



Karin Iversen



Anders Österlund



Karin Jacobson



Annika Wahlstedt Wikström



Bengt Eric Herrman

AFFÄRSOMRÅDESLEDNING

Niklas Knight

Född 1967

Chef för affärsområde Förvaltning sedan december 2008. Tillträder som VD och Koncernchef i samband med årsstämman 2010.

Systemvetare
Aktier i SBC: 0
Konvertibler i SBC: 0

Karin Iversen

Född 1965

Biträdande CFO och Biträdande Chef för affärsområde Förvaltning sedan augusti 2008. Tillträder som CFO i samband med årsstämman 2010.

Civilekonom
Aktier i SBC: 0
Konvertibler i SBC: 0

Helena Klåvus

Född 1967

Konsultchef Ekonomisk Förvaltning sedan februari 2009. Verksam inom SBC sedan mars 1997.

Högskoleekonom
Aktier i SBC: 240
Konvertibler i SBC: 500

Anders Österlund

Född 1950

Konsultchef Teknik sedan juni 2008.

Byggnadsingenjör
Aktier i SBC: 0
Konvertibler i SBC: 0

Ulrika Blomqvist

Född 1964

Konsultchef Juridik sedan november 2008.

Jur kand
Aktier i SBC: 0
Konvertibler i SBC: 0

Karin Jacobson

Född 1960

HR-chef sedan oktober 2008.

Fil kand i beteendevetenskap
Aktier i SBC: 0
Konvertibler i SBC: 0

Annika Wahlstedt Wikström

Född 1971

Sälj- och marknadschef sedan januari 2010. Verksam inom SBC sedan december 2008.

Civilekonom
Aktier i SBC: 0
Konvertibler i SBC: 0

Bengt Eric Herrman

Född 1949

Utvecklingschef sedan januari 2008.

Högskoleekonom (fil kand)
Aktier i SBC: 0
Konvertibler i SBC: 2 000

Information till aktieägarna

ÅRSSTÄMMA 2010

Årsstämma 2010 för aktieägare i SBC Sveriges Bostadsrätts-Centrum AB (publ) hålls tisdagen den 23 mars 2010 kl. 16.00 i Spårvagnshallarna på Birger Jarlsgatan 57 A, Stockholm.

ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall

de/s vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 17 mars 2010,

de/s anmäla sitt deltagande per post till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, 111 83 Stockholm eller per e-post till aktieagare@sbc.se eller via SBC Sveriges BostadsrättsCentrums hemsida www.sbc.se senast onsdagen den 17 mars 2010.

Vid anmälan bör aktieägare uppge namn och person- eller organisationsnummer samt antalet ägda aktier. Aktieägare får företrädas av ombud och har även rätt att medföra ett eller två biträden. Antalet biträden skall föränmälas inom ovan angiven tid. Aktieägare som företräds av ombud skall utfärda fullmakt för ombudet. Om fullmakt har utfärdats av juridisk person skall kopia på registreringsbevis för den juridiska personen bifogas. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda senast onsdagen den 17 mars 2010. Fullmaktsformulär finns att hämta på bolagets hemsida www.sbc.se.

Aktieägare som har låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt låta omregistrera aktierna i eget namn för att äga rätt att delta i stämman. Sådan registrering skall vara verkställd hos Euroclear Sweden AB onsdagen den 17 mars 2010. Aktieägaren bör i god tid före denna dag underrätta förvaltare om detta.

Kallelsen till SBC Sveriges BostadsrättsCentrums årsstämma 2010 finns i sin helhet på bolagets hemsida www.sbc.se.

UTDELNING

Styrelsen i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum föreslår, mot bakgrund av bolagets finansiella ställning, att det inte lämnas någon utdelning till aktieägarna.

FINANSIELL INFORMATION 2010

Första kvartalet:	29 april 2010
Andra kvartalet:	13 juli 2010
Tredje kvartalet:	27 oktober 2010
Fjärde kvartalet och årsbokslut:	februari 2011
Årsredovisning:	mars 2011

Delårsrapporter och årsredovisning kan hämtas på SBC Sveriges BostadsrättsCentrums hemsida www.sbc.se eller beställas per telefon 0771-722 722 eller per post till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Box 1353, 111 83 Stockholm (märk kuvertet med beställning av årsredovisning).

Adresser

Stockholm (Huvudkontor)

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Box 1353
111 83 Stockholm
Besöksadress: Vasagatan 7
Tel: 08-775 72 00
Fax: 08-775 72 99
E-post: stockholm@sbc.se

Göteborg

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

Malmö

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Box 4225
203 13 Malmö
Besöksadress: Djäknegatan 2
Tel: 040-622 67 70
Fax: 040-622 67 90
E-post: malmo@sbc.se

Sundsvall

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Box 226
851 04 Sundsvall
Besöksadress: Stuvärvägen 5
Tel: 060-600 80 00
Fax: 060-600 80 98
E-post: sundsvall@sbc.se

Uppsala

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Box 1852
751 48 Uppsala
Besöksadress: Hamnesplanaden 3, 1 tr
Tel: 018-65 64 70
Fax: 018-65 64 71
E-post: uppsala@sbc.se

Västerås

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Box 53
721 04 Västerås
Besöksadress: Sigurdsgatan 21, 9 tr
Tel: 021-38 25 00
Fax: 021-38 25 20
E-post: vasteras@sbc.se

Kundtjänst

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Box 226
851 04 Sundsvall
Tel: 0771-722 722 (0771 – SBC SBC)
Telefontider: vardagar 07.00–21.00
Fax: 060-600 80 98
E-post: kundtjanst@sbc.se

SBC Ekonomiservice

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Box 5
851 02 Sundsvall