

### Koncernen

- Nettoomsättningen uppgick till 294 (267) MSEK
- Resultatet för perioden efter finansiella poster uppgick till 55,7 (32,5)
- Eget kapital ökade med 101,7 MSEK varav 62,5 genom nyemission
- Soliditet 61,5 (58,4)%
- Rörelsemarginalen blev 17,5 (10,6)%
- Vinstmarginalen blev 18,9 (12,1)%
- Kassaflöde från den löpande verksamheten var 5,3 (15,3) MSEK
- Resultatet per aktie blev 7:55 efter skatt, räknat på nytt antal aktier
- Utdelning föreslås med 3,00 kr per aktie.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB avger bokslutskommuniké för perioden 1 januari - 31 december 2005.

### Affärsidé

SBCs affärsidé är att i alla delar av bygg- och förvaltningskedjan sälja tjänster och utveckla värden som är till nytta för boende och bostadsrättsföreningar.

### Nyemission

2005 har varit ett händelserikt år för bolaget. Vid nyemissionen i maj 2005 avstod ägaren SBC ek för sin företrädesrätt till medlemmarna. Genom nyemissionen fick bolaget ca 2 500 nya ägare och bolagets egna kapital ökade med 62,5 MSEK. SBC ek för är den största aktieägaren med 46,54 procent av aktierna.

### Verksamheten

SBC har utvecklats enligt förväntningarna 2005. Det totala antalet förvaltningsuppdrag har fortsatt att öka enligt plan och omsättningen blev något högre än förväntat. Förstärkningen av ledningen med en person som centralt har ansvaret för förvaltningen har bidragit till en positiv utveckling.

Då förvaltningsverksamheten växt kraftigt och förväntas fortsätta att växa har den omorganiserats för att kunna bibehålla en decentraliserad organisation med besluten nära medarbetarna. Mot denna bakgrund har region Mitt delats i två; Uppsala och Västerås. Region Stockholm har också delats i två regioner.

Ett nytt ekonomisystem för förvaltningsverksamheten har införts utan problem och utvecklingen av bolagets IT-tjänster fortgår som planerat.

Antalet lägenheter i produktion, fr o m slutprojektering till färdigställande, är ca 460. Försäljningen går som planerat och SBC Mark AB har inga osålda lägenheter i av bolaget färdigställda projekt.

SBC Mark AB har under året förvärvat och sålt fastigheten Eolshällsverket 1, Stockholms kommun. I Malmö har SBC Mark AB erhållit markanvisning omfattande del av Gyllins Trädgård. Vidare har SBC Mark AB via ett av sina dotterbolag förvärvat aktierna i Drive In AB och därmed tomträten Tvärsån 3 i Stockholm. SBC Mark AB har också tecknat exploateringsavtal med Härryda kommun i Västsverige om förvärv av fastigheterna Kullbäckstorp 2:7 och 2:8.

För att stärka det helägda dotterbolaget SBC Mark AB ytterligare genomfördes en ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission med 20 MSEK till 60 MSEK under hösten.

### Marknaden

Marknaden har fortsatt att växa. Antalet bostadsrättsföreningar har ökat genom att hyresrätter ombildas till bostadsrätter och genom att nyproduktionen av bostadsrätter har varit fortsatt god under 2005. Allt högre fastighetsvärden och priser på bostadsrätter leder också till att efterfrågan på professionella tjänster ökar.

Efterfrågan på bostäder har varit fortsatt hög på marknaden. De primära kunderna för oss, den ekonomiska föreningens bosparare, har visat fortsatt stort intresse för att köpa de bostäder som SBC Mark producerar. Bostäder med sk Trygghetsboende i Brf Svea Artilleri 17 i Stockholm köptes utslutande av bosparare.

### Resultatutvecklingen

Sedan delårsrapporten per 31 augusti 2005 har omsättning ökat med 128 MSEK. Resultatet har ökat med 29,6 MSEK. De stora ökningarna det sista tertialet beror till stor del på försäljningen av fastigheten Eolshällsverket 1 i Stockholm.

### Likviditet

Likvida medel var vid årets början 37,6 (23,9) MSEK, inklusive placeringar i aktier, och vid årets slut 104,4 (37,7) MSEK. Totala likvida medel och kortfristiga placeringar var vid årets slut 157 (116) MSEK. Dessutom finns en ej utnyttjad beviljad

**SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ)**  
Box1353  
111 83 Stockholm  
Huvudkontor: Luntmakargatan 18, entréplan

**Telefon: 08-5011 5000**  
**Fax: 08-5011 5050**  
**E-post: sbc@sbc.se**

kredit för finansiering av markförvärv och byggnation på fastigheter på 400 MSEK.

### **Förutsättningen för 2006**

Förutsättningarna för verksamheten 2006 ser goda ut. Det finns en fortsatt efterfrågan av tjänster till bostadsrättsföreningar och därmed en tillväxt i marknaden. De räntehöjningar som sannolikt kommer under året kommer knappast att påverka bostadsefterfrågan. Den starka prisutveckling som varit den senaste tiden kan komma att avta.

I februari 2006 har andelarna i Sveart Lotten B ekonomisk föreningen avyttrats till Brf Svea Artilleri 17, för 81 MSEK. Resultatet av försäljningen, 45 MSEK, kommer att redovisas 2006. En stor del av årets resultat har därmed uppnåtts.

### **Årsredovisningen**

Årsredovisningen är upprättad efter de redovisningsprinciper som överensstämmer med årsredovisningslagen samt allmänna råd och rekommendationer från Bokföringsnämnden och FAR. Bolaget kommer att övergå till IFRS från 2006. Denna årsredovisning är utformad efter nya redovisningsprinciper avseende vinstavräkning i pågående projekt. Detta innebär att uppdragsintäkterna redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning. Beräkning sker på basis av nerlagda kostnader vid periodens utgång i förhållande till de beräknade kostnaderna för hela uppdraget. Beroende på den ringa påverkan på tidigare års resultat har någon justering av jämförelser med tidigare perioder ej gjorts.

Koncernens resultat efter skatt uppgår till 39,3 (23,2) MSEK. Omsättningen var 294 (267) MSEK. Den ökade finansieringen av fastighetsförvärv med egna medel är den främsta anledningen till att kassaflödet i den löpande verksamheten är lågt 5,3 (15,3) MSEK. Antalet årsarbetare var under perioden 196 (182).

### **Förslag till vinstdisposition**

Bolagets utdelningspolicy som den uttrycktes i inbjudan att teckna aktier i maj 2005 var att det är styrelsens "ambition att föreslå en aktieutdelning på minst 30 procent av bolagets vinst efter skatt". Bolagets ekonomiska situation är sådan att soliditeten vid årsskiftet var 61,5 procent. Jämfört med branschen i övrigt är detta högt. Den föreslagna utdelningen äventyrar sålunda inte koncernens investeringar. Bolagets likviditet klarar fluktuationer i rimlig omfattning, vilket innebär att den föreslagna utdelningen inte är ett hinder för att bolaget kan fullfölja sin verksamhet som planerat. Mot denna bakgrund föreslår styrelsen och den verkställande direktören att den ansamlade vinsten, 76,7 MSEK disponeras så att till aktieägarna utdelas 3,00 kr per aktie och att i ny räkning balanseras 61,1 MSEK.

Stockholm den 22 februari 2006

Ulrika Francke  
VD

Denna bokslutskommuniké har inte granskats av revisorerna.

För ytterligare information kontakta:

VD Ulrika Francke  
vVD Ove Holmwall  
Tel 08-5011 5000

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

2005-01-01  
2005-12-31

2004-01-01  
2004-12-31

### Rörelsens intäkter mm

Nettoomsättning	294 485	267 235
	<b>294 485</b>	<b>267 235</b>

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader	-115 664	-148 453
Personalkostnader	-125 033	-110 694
Avgår till pågående arbete	0	23 465
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 198	-3 146

### Rörelseresultat

**51 590**                      **28 407**

### Resultat från finansiella investeringar

Resultat från andelar i intresseföretag	0	1 211
Resultat från försäljning av dotterbolag	224	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 676	6 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 755	-3 347

### Resultat efter finansiella poster

**55 735**                      **32 459**

Skatt på årets resultat	-16 465	-9 306
-------------------------	---------	--------

### ÅRETS RESULTAT

**39 270**                      **23 153**

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

2005-12-31

2004-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

3 871

5 002

**3 871**

**5 002**

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag

1 980

2 480

Övriga andelar

657

3

**2 637**

**2 483**

#### Summa anläggningstillgångar

**6 508**

**7 485**

#### Omsättningstillgångar

##### Varulager m m

Andelar i bostadsrättsföreningar

2 422

2 963

Fastigheter

76 453

0

Pågående arbeten

23 269

20 019

**102 144**

**22 982**

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

17 975

17 503

Skattefordran

0

1 748

Övriga fordringar

55 649

45 763

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 263

23 877

**122 887**

**88 891**

##### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

153 213

110 962

**153 213**

**110 962**

#### Kassa och bank

3 747

4 649

#### Summa omsättningstillgångar

**381 991**

**227 484**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**388 499**

**234 969**

<b>KONCERNENS BALANSRÄKNING</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	52 000	25 000
Överkursfond	37 500	0
Bundna reserver	33 278	33 466
Fria reserver	77 001	55 661
Årets resultat	39 270	23 153
<b>Summa eget kapital</b>	<b>239 049</b>	<b>137 280</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjutna skatteskulder	10 460	10 494
	<b>10 460</b>	<b>10 494</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig låneskuld	62 800	0
Pågående arbeten	7 382	0
Leverantörsskulder	17 388	12 424
Skatteskulder	9 141	0
Skulder till närstående företag	6 388	58 680
Övriga kortfristiga skulder	5 419	4 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 472	12 049
	<b>138 990</b>	<b>87 195</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>388 499</b>	<b>234 969</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Övriga ställda säkerheter	79 852	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>79 852</b>	<b>0</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Övriga ansvarsförbindelser	152 314	32 430
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>152 314</b>	<b>32 430</b>

<b>KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>2005-01-01 2005-12-31</b>	<b>2004-01-01 2004-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	51 590	28 407
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	2 198	4 357
	<b>53 788</b>	<b>32 764</b>
Erhållen ränta	-224	7 887
Erlagd ränta	-2 027	-3 325
Betald inkomstskatt	-5 576	-1 914
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>45 961</b>	<b>35 412</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbeten	-71 780	24 259
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-472	7 600
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-3 986	49 313
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder	4 964	6 404
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	30 580	-107 727
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 267</b>	<b>15 261</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterbolag	-1 600	0
Försäljning av dotterbolag	2 200	0
Ökning av andel intresseföretag	0	-711
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-999	-804
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	29
Förvärv av andelar	-654	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 053</b>	<b>-1 486</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	62 500	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>62 500</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>66 714</b>	<b>13 775</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>37 674</b>	<b>23 899</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>104 388</b>	<b>37 674</b>

<b>MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING</b>	<b>2005-01-01 2005-12-31</b>	<b>2004-01-01 2004-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	204 324	174 328
	<b>204 324</b>	<b>174 328</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-64 872	-57 281
Personalkostnader	-111 268	-97 805
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 104	-3 082
	<b>26 080</b>	<b>16 160</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 947	3 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 118	-2 095
	<b>28 909</b>	<b>17 666</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		
Bokslutsdispositioner	21	-4 682
Skatt på årets resultat	-8 713	-3 934
	<b>20 217</b>	<b>9 050</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>20 217</b>	<b>9 050</b>

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Inventarier, verktyg och installationer	3 651	4 870
	<b>3 651</b>	<b>4 870</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	84 912	67 362
Andelar i intresseföretag	0	1 000
Övriga andelar	657	3
	<b>85 569</b>	<b>68 365</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>89 220</b>	<b>73 235</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Varulager m m</b>		
Andelar i bostadsrättsföreningar	6	2 872
Pågående arbeten	0	243
	<b>6</b>	<b>3 115</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	10 479	10 327
Övriga fordringar	70	1 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 751	23 378
	<b>36 300</b>	<b>35 061</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>		
Övriga kortfristiga placeringar	153 213	110 962
	<b>153 213</b>	<b>110 962</b>
<b>Kassa och bank</b>	2 739	2 998
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>192 258</b>	<b>152 136</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>281 478</b>	<b>225 371</b>

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
----------------------------------------	-------------------	-------------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Aktiekapital	52 000	25 000
Överkursfond	37 500	0
Reservfond	5 400	5 000
	<b>94 900</b>	<b>30 000</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserad vinst	56 443	48 945
Årets resultat	20 217	9 050
	<b>76 660</b>	<b>57 995</b>

**Summa eget kapital**

**171 560**      **87 995**

**Obeskattade reserver**

**28 062**      **28 083**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder	7 090	7 705
Skulder till koncernföretag	49 118	85 437
Skatteskulder	7 714	2 028
Övriga kortfristiga skulder	5 105	3 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 829	10 833
	<b>81 856</b>	<b>109 293</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**281 478**      **225 371**

**POSTER INOM LINJEN**

**Ställda säkerheter**

Övriga ställda säkerheter	0	0
---------------------------	---	---

**Summa ställda säkerheter**

**0**      **0**

**Ansvarsförbindelser**

Övriga ansvarsförbindelser	150 689	32 373
----------------------------	---------	--------

**Summa ansvarsförbindelser**

**150 689**      **32 373**

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

2005-01-01  
2005-12-31

2004-01-01  
2004-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	26 080	16 160
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	2 104	3 082
	<b>28 184</b>	<b>19 242</b>

Erhållen ränta	-1 954	4 800
Erlagd ränta	-1 390	-2 073
Betald inkomstskatt	-3 027	3 071

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**21 813**      **25 040**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbeten	3 109	-1 556
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-152	11 856
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	30 181	47 931
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder	-615	2 165
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-32 235	-71 645

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**22 101**      **13 791**

### Investeringsverksamheten

Försäljning av dotterföretag	2 200	100
Försäljning av intresseföretag	1 000	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-885	-804
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	29
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-654	0
Ökn av AK i Mark AB	-20 000	0
Fusion av dotterföretag	1 094	0

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-17 245**      **-675**

### Finansieringsverksamheten

Nyemission	62 500	0
Utbetald utdelning	0	500

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**62 500**      **500**

### Årets kassaflöde

**67 356**      **13 616**

### Likvida medel vid årets början

**36 023**      **22 407**

### Likvida medel vid årets slut

**103 379**      **36 023**



