

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Organisationsnummer 556576-7299

Årsredovisning 2019

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning
för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-4
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6-7
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11-12
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	15

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
556576-7299

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, 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 bostadsrättsförenings och fastighetsägarens servicepartner för aktiv och hållbar förvaltning. SBC har arbetat med bostadsrätter sedan 1921.

SBC hade vid utgången av 2019 320 anställda fördelade på fem orter runtom i Sverige.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Viktiga händelser 2019

I januari 2019 meddelades att OBOS BBL att OBOS förvärvat aktier motsvarande 36,6 procent av aktierna i SBC. I mars 2019 köpte FC Sun Intressenter AB motsvarande 56,8 procent av aktierna och rösterna i SBC.

Under året har VD Ola Gunnarsson avgått och Emil Lundström, CFO, tillträtt som tillförordnad VD. Emil har i februari 2020 utsetts som VD.

Resultat och finansiell ställning

Flerårsöversikt koncernen

	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter, mkr	449	436	431	431	395
Rörelseresultat, mkr	61	64	58	62	56
Resultat efter finansiella poster, mkr	61	64	57	61	55
Årets resultat, mkr	48	49	44	47	43
Balansomslutning, mkr	245	218	200	198	191
Soliditet %	52,2%	58,0%	58,8%	59,6%	58,8%
Medelantal anställda	320	322	321	319	280

Införande av IFRS16 för leasingavtal under året innebär att SBCs totala balansomslutning ökat med 42 mkr i form av nyttjanderättstillgångar och leasingkuld. IFRS16 har även påverkat soliditeten negativt.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget omfattar förvaltningsverksamheten samt staber och ledning. Intäkterna i moderbolaget uppgick till 437 (422) mkr och rörelseresultatet till 51 (59) mkr. Bolaget redovisar ett resultat efter skatt för året på 41 (46) mkr.

Moderbolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2019 till 39 (63) mkr. För uppgifter om moderbolaget se not 1.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Intresset för att köpa in förvaltningstjänster fortsätter att vara starkt framförallt i storstadsregionerna. Yngre styrelsemedlemmar har andra krav på sina samarbetspartners och idag är tillgången till digitala verktyg och tjänster en hygienfaktor för att vara en konkurrenskraftig aktör. Förändringar i lagstiftning och komplexiteten i uppdraget bidrar även till att efterfrågan på såväl våra avtals- som tilläggstjänster bedöms som fortsatt stark.

Störningar i bolagets IT-system skulle kunna påverka verksamheten negativt. SBC har kontinuerlig kontroll och uppdatering av säkerhetssystemen för att minska risken för störningar i IT-driften.

Politiska beslut och ändrade lagkrav som berör bostadsmarknaden kan påverka bolaget i negativ riktning.

Händelser efter utgången av räkenskapsåret 2019

Emil Lundström tillträder som VD för bolaget den 1 februari 2020 efter att varit tillförordnad VD sedan oktober 2019. Emil anställdes i SBC år 2017 som CFO.

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 skulle kunna få en negativ effekt på företagets resultat på nya året, men att styrelsen i dagsläget bedömer att påverkan är begränsad och att det inte finns någon risk för bolagets fortsatta drift.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten.

Hållbarhetsrapport

SBC 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

SBC:s 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.

SBC är bostadsrättsföreningens och fastighetsägarens servicepartner för aktiv och hållbar förvaltning. Målet är att vara en ledande leverantör

Väsentliga områden

Bolaget har genomfört en väsentlighetsanalys för att identifiera vilka områden som bedömts som väsentliga för SBC.

Långsiktig hållbar ekonomi

SBC agerar för 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 långsiktig gynnsam ekonomisk utveckling för bostadsrättsföreningen och ett ökat värde på föreningens fastighet.

En attraktiv arbetsplats

Att vara en attraktiv arbetsgivare som tar socialt ansvar är viktigt för SBC. Det är därför högsta prioritet att systematiskt arbeta med att stärka attraktiviteten som arbetsgivare både internt och externt.

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 och utvecklas i sin roll. I det systematiska arbetsmiljöarbetet ingår bl a återkommande medarbetarundersökningar, förebyggande hälsoarbete, kontinuerlig uppföljning av arbetsmiljöfrågor och att verka för god balans mellan arbetsliv och familjeliv. Bolaget har kollektivavtal för de anställda.

Att verka för ett hållbart boende

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

SBC ska konsekvent verka för ett utökat miljömedvetande hos de fastighetsägare som företräds. SBC arbetar med underhållsplaner till våra kunder och prioriterar alltid att verka för långsiktiga hållbara beslut både ekonomiskt, ekologiskt och socialt.

SBC har under 2019 fortsatt att utveckla sitt digitala erbjudande. Marknadsplatsen, som är en webbplattform där boende kan ta del av erbjudanden som förenklar vardagen har förbättrats. Vår Brf-app, där SBC delar information med kunderna digitalt har också utvecklats vidare.

Begreppet hållbart boende inkluderar även social hållbarhet där SBC kan fylla en viktig funktion. Med socialt hållbarhetsarbete menas bl.a. bostadsrättsföreningarnas aktiviteter som städdagar, gårdsfester 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 sådan liten negativ miljöpåverkan som möjligt.

SBC:s resopolitik innebär att personalen alltid ska sträva efter att ta det mest miljövänliga alternativet och planera så att antalet resor minskas. I första hand ska resor ske med kollektiva färdmedel och i andra hand via bilpool med miljöklassade fordon.

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 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 mutor

Antikorruption och arbete mot oegentligheter är viktiga områden ur ett hållbarhetsperspektiv. SBC har nolltolerans mot mutor och korruption och har upprättat policyer och processer för att rapportera detta.

Mänskliga rättigheter

SBC:s verksamhet visar inte på några risker vad gäller brott mot de mänskliga rättigheterna. SBC har höga krav på leverantörer och samarbetspartners. De ska agera affärsmässigt och följa regler och normer.

Bolaget följer upp hållbarhetspolicyen genom medarbetarundersökningar och medarbetarsamtal.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	15 689 892
Årets resultat	<u>40 868 175</u>
	<u>56 558 067</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att medlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas	55 598 198
I ny räkning balanseras	<u>959 869</u>
	<u>959 869</u>

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

Föreslagna vinstutdelning grundar sig på 2019 års årsredovisning. Den föreslagna vinstdispositionen, resultat- och balansräkningar ska framläggas för fastställelse vid årsstämman den 16 juni 2020.

För 2019 föreslår styrelsen en utdelning om 1,35 kronor per aktie. Den föreslagna utdelningen motsvarar 54 procent av moderbolagets eget kapital på balansdagen och 43 procent av koncernens eget kapital. Utdelningen reducerar koncernens soliditet från 52 procent till 38 procent och moderbolagets soliditet från 60 procent till 41 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 anförts 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 24 juni 2020.

Beträffande bolagets resultat och ekonomiska ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor, där ej annat anges. Uppgifter inom parentes avser föregående år, där ej annat anges.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
556576-7299

**KONCERNENS
RESULTATRÄKNING**

Belopp i tkr	Not	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	2		
Rörelsens intäkter			
Intäkter	3	449 054	436 119
		449 054	436 119
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-158 558	-163 707
Personalkostnader	5	-212 160	-202 989
Av- och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	8, 9	-16 952	-5 377
Rörelseresultat		61 384	64 046
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	372	359
Finansiella kostnader	6	-1 122	-243
Resultat efter finansiella poster		60 634	64 162
Skatt	7	-12 984	-15 115
PERIODENS RESULTAT		47 650	49 048
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		47 650	49 048
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		47 650	49 048
Resultat per aktie (kr)	8	1,16	1,19

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
556576-7299

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	2		
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	9		
Goodwill och kundavtal		73 628	75 889
		73 628	75 889
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer	10	10 738	11 477
Nyttjanderättstillgångar	10	42 162	-
		52 900	11 477
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	7	3	87
		3	87
Summa anläggningstillgångar		126 531	87 453
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	11, 21	28 733	28 338
Skattefordringar		842	1 230
Övriga fordringar	12	3 132	1 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	10 765	12 317
		43 472	43 329
Likvida medel	21	75 306	87 390
		75 306	87 390
Summa omsättningstillgångar		118 778	130 719
SUMMA TILLGÅNGAR		245 309	218 172

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
556576-7299

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	26		
Aktiekapital		14 003	14 003
Övrigt tillskjutet kapital		50 517	50 517
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		63 546	61 202
		128 066	125 722
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	7	866	1 939
Övriga långfristiga skulder	14	3 019	3 531
Långfristig leasingsskuld	14, 21	31 977	-
		35 862	5 470
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	22	21 950	22 308
Skatteskulder		-	7 844
Kortfristig leasingsskuld		10 593	-
Övriga skulder	15	14 197	14 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	34 642	42 211
		81 382	86 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		245 309	218 172

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
556576-7299

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		61 384	64 045
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	13 663	8 051
		75 047	72 096
Erhållen ränta		372	359
Erlagd ränta		-1 122	-242
Betald skatt		-22 745	-17 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		51 552	54 581
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-395	2 091
Minskning(+)/ökning(-) av övriga fordringar		880	400
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-358	4 254
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-5 047	6 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten		46 632	67 755
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	10	-1 419	-4 041
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		627	1 050
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-792	-2 991
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-45 302	-41 184
Amortering leasingskuld		-12 624	-1 041
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-57 926	-42 225
Årets kassaflöde		-12 085	22 539
Likvida medel vid årets början		87 390	64 851
Likvida medel vid årets slut		75 305	87 390

Likvida medel utgörs av kassa och banktillgodohavanden

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
556576-7299

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

(Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare)

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2018	14 003	50 517	53 337	117 857
Inlösen				
Fondemission				
Nedsättning av reservfond				
Årets totalresultat			49 048	49 048
Belopp vid årets utgång 2018	14 003	50 517	102 385	166 905
Resultatdisposition enligt beslut vid årets årsstämma, utdelning			-41 184	-41 184
Belopp vid årets utgång 2018	14 003	50 517	61 201	125 721
Belopp vid årets ingång 2019	14 003	50 517	61 201	125 721
Årets totalresultat			47 650	47 650
Belopp vid årets utgång 2019	14 003	50 517	108 851	173 371
Resultatdisposition enligt beslut vid årets årsstämma, utdelning			-45 302	-45 302
Belopp vid årets utgång 2019	14 003	50 517	63 549	128 066

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.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
556576-7299

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
	2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill och kundavtal	9	46 682	54 315
		46 682	54 315
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer	10	4 317	4 635
		4 317	4 635
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	26 446	24 971
Uppskjuten skattefordran	7	3	89
		26 449	25 060
Summa anläggningstillgångar		77 448	84 010
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	11, 22	24 755	26 820
Fordringar på koncernbolag		9 364	7 445
Övriga fordringar	12	1 890	627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	18 088	11 602
		54 097	46 494
Kassa och bank	22	39 498	63 402
		39 498	63 402
Summa omsättningstillgångar		93 595	109 896
SUMMA TILLGÅNGAR		171 043	193 906

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
556576-7299

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		14 003	14 003
Reservfond		32 900	32 900
		46 903	46 903
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 689	15 132
Årets resultat		40 868	45 859
		56 557	60 991
Summa eget kapital		103 460	107 894
Obeskattade reserver		2 150	4 330
		2 150	4 330
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld		15	433
		15	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	22	27 809	25 018
Skulder till koncernföretag		2 006	2 008
Skatteskulder		797	8 831
Övriga skulder	15	6 358	10 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	28 448	35 091
		65 418	81 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 043	193 473

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
556576-7299

**MODERBOLAGETS
RESULTATRÄKNING**

Belopp i tkr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	2		
Rörelsens intäkter			
Intäkter	3	437 279	421 519
		437 279	421 519
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-200 035	-181 145
Personalkostnader	5	-176 570	-173 492
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9, 10	-9 344	-8 042
Rörelseresultat		51 330	58 840
Resultat från finansiella investeringar			
Finansiella intäkter	6	133	287
Finansiella kostnader	6	-140	-69
Resultat efter finansiella poster		51 323	59 058
Bokslutsdispositioner		2 180	1 850
Skatt	7	-12 635	-15 049
ÅRETS RESULTAT		40 868	45 859
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		40 868	45 859

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
556576-7299

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		51 330	58 840
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	5 311	10 809
		56 641	69 649
Erhållen ränta		133	286
Erlagd ränta		-144	-70
Betald skatt		-21 016	-14 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		35 614	55 014
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		2 065	-4 457
Minskning(+)/ökning(-) av övriga fordringar		-9 103	41 364
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		2 791	9 567
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-7 103	-49 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 264	52 461
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	10	-1 391	-1 156
Förvärv av dotterföretag	18	-1 475	20 355
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 866	19 199
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-45 302	-41 184
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-45 302	-41 184
Årets kassaflöde		-23 904	30 476
Likvida medel vid årets början		63 402	32 926
Likvida medel vid årets slut		39 498	63 402

Likvida medel utgörs av kassa och banktillgodohavanden.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
556576-7299

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2018	14 003	32 900	0	54 839	101 742
Fusionsresultat				1 477	1 477
Utdelning			0	-41 184	-41 184
Årets totalresultat				45 859	45 859
Belopp vid årets utgång 31 dec 2018	14 003	32 900	0	60 991	107 894
Belopp vid årets ingång 2019	14 003	32 900	0	60 991	107 894
Utdelning				-45 302	-45 302
Årets totalresultat				40 868	40 868
Belopp vid årets utgång 31 dec 2019	14 003	32 900	0	56 557	103 460

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
556576-7299

Noter till de finansiella rapporterna

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Uppgifter om moderbolaget

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, org nr 556576-7299, benämnt SBC, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Västgötavägen 5, Box 1353, 111 83 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2019 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Not 2 Redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen 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 anskaffningsvärdeprincipen 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 "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Koncernårsredovisningen godkändes för utfärdande av styrelsen den 21 april 2020.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, som även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget och för koncernen.

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, not 9
Bedömningar och antaganden om förlängning och uppsägningar av hyresavtal som ligger till grund för nyttjanderättstillgång och leasingkulld, not 20

Nya och ändrade standarder som trädde i kraft 2019

IFRS 16 'Leasingavtal'

Den nya leasingstandard som trädde ikraft 2019 påverkar SBC. Den nya standarden skiljer sig väsentligt mot föregående standard IAS 17 i och med att samtliga leasingavtal ska redovisas i balansräkningen som nyttjanderätt och leasingkulld. Balansomslutningen har därmed ökat och soliditeten minskat. En linjär operativ leasingkostnad ersätts med en "framtidig" kostnadsprofil för varje individuellt leasingavtal. De tillgångar som tagits upp i balansräkningen är 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 1 januari 2019 valde 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 leasingkulden justerat för eventuella periodiseringsposter den 1 januari 2019. Detta innebär att SBCs totala balansomslutning ökat med 52,1 miljoner i form av en nyttjanderättstillgång och en leasingkulld.

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

Segmentsrapportering

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen som antingen tillhandahåller varor eller tjänster (rörelsegrenar), eller varor eller tjänster inom en viss ekonomisk omgivning (geografiskt område).

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 som i koncernen identifieras som verkställande direktören.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
556576-7299

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden som innebär att koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och skulder eventualeförpliktelser. 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 eventualeförpliktelser. Anskaffningsvärdet för dotterföretagsaktierna 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 eventualeförpliktelser 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. Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med det datum det bestämmande inflytandet överförs till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Intäkter

Intäkter från fastighetsförvaltningsuppdrag (ekonomisk och teknisk förvaltning och juridiska tjänster) redovisas linjärt över den period då prestationsåtagandet anses 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. Tilläggtjänster utöver förvaltningsavtalen redovisas i den period som 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 de utlovade tjänsterna till kunderna.

Bolaget har avtalstillgångar i form av ännu ej fakturerade uppdrag se not 13 samt avtalsskulder se not 16.

Ersättning avseende förvaltning av redovisningsmedel redovisas först då dessa är realiserade. Se vidare not 3.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteutgifter 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.

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 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.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir avtalspart i fråga om det finansiella instrumentets villkor. 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.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
556576-7299

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

Efter första redovisningstillfället värderas dessa till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Diskontering utelämnas om effekten av diskontering är oväsentlig.

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill

Goodwill representerar framtida ekonomiska fördelar som uppkommer vid ett rörelseförvärv, 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. Avskrivningar på kundavtal redovisas över den bedömda nyttjandeperioden på fem år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar redovisas över den bedömda nyttjandeperioden på fem år.

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 dotterföretag, intresseföretag m.m.

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde (se nedan). För goodwill, andra immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod beräknas återvinningsvärdet 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 redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen. Nedskrivning av tillgångar hänförliga till en kassagenererande enhet fördelas i första hand till goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten.

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.

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 reserveringsmatrix. Kundfordringarna grupperas utifrån antal förfallna dagar eftersom de har gemensamma kreditriskegenskaper.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
556576-7299

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.

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. Det är 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.

Förmånsbestämda pensionsplaner

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär risken att ersättningarna kan komma att bli högre än förväntat. 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 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 accepteras och antalet anställda som kommer acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

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.

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.

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.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Dotterbolag och intressebolag

Andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Aktieägartillskott för juridiska personer

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	2019	2018
Förvaltningstjänster	448	434
Redovisningsmedel	1	2
Totalt	449	436

Redovisningsmedel mkr

Alla kunder med ekonomisk förvaltning hos SBC AB 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 en negativ ränta och intäkterna från redovisningsmedel är därav fortsatt låga.

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 5 011 (4 539) mkr.

Redovisningsmedel (mkr)

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto, Handelsbanken	4 951	4 446
Räntebärande konto, Swedbank	60	93
Totalt	5 011	4 539

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	
	2019	2018	2019	2018
Grant Thornton				
Revisionsuppdrag	630	668	630	606
Revision utöver revisionsuppdraget	185	133	185	133
Övriga uppdrag	107	80	107	73
Summa	922	881	922	812

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 kvalitetssäkrings tjänster och övriga uppdrag.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	Antal anställda 2019	Varav män 2019	Antal anställda 2018	Varav män 2018
	Medeltalet anställda			
Moderbolaget				
Sundsvall	78		118	
Uppsala	12		8	
Stockholm	66		62	
Göteborg	31		29	
Malmö	23		17	
Stockholm (huvudkontor)	23		23	
Totalt i moderbolaget	233	83	257	90
Dotterföretag				
	87	-	65	40
Totalt i dotterföretag	87	53	65	40
Totalt i koncernen	320	136	322	130

I moderbolagets styrelse ingår 2 (2) kvinnor och 5 (5) män och i gruppen VD och ledande befattningshavare ingår 3 (4) kvinnor och 4 (5) män.

I koncernens styrelser ingår 2 (3) kvinnor och 7 (7) män och bland koncernens VDar och ledande befattningshavare ingår 3 (4) kvinnor och 5 (5) män.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fördelning av ledande befattningshavare per balansdagen				
<i>Kvinnor:</i>				
styrelseledamöter	2	1	2	1
andra personer i företagets ledning inkl VD	3	4	3	4
<i>Män:</i>				
styrelseledamöter	5	4	5	4
andra personer i företagets ledning inkl VD	5	4	5	4
Totalt	15	13	15	13

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
556576-7299

	Löner och andra ersättningar 2019	Soc kostn, (varav pensions- kost.) 2019	Löner och andra ersättningar 2018	Soc kostn, (varav pensions- kost.) 2018
Löner och ersättningar				
Moderbolag				
Styrelse, VD, vVD	3 404		3 802	
Övriga anställda	112 914		109 514	
Totalt moderbolag	116 318	55 211 (15 079)	113 316	50 940 (12 705)
Dotterbolag				
Styrelse, VD	306		832	
Övriga anställda	21 220		20 892	
Totalt dotterföretag	21 526	8 579 (1 241)	21 724	8 448 (1 454)
Totalt i koncernen	137 844	63 790 (16 320)	135 040	59 388 (14 159)

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 2019 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. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. 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	
	2019	2018
Pensionskostnad för avgiftsbestämda pensioner för koncernen	16 320	14 159
Summa pensionskostnader	16 320	14 159

Not 6 Finansnetto

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter, övriga	372	359	133	287
Finansiella intäkter	372	359	133	287
Räntekostnader, övriga	-1 118	-235	-140	-69
Övriga finansiella kostnader	-4	-7	0	
Finansiella kostnader	-1 122	-242	-140	-69

Not 7 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skattekostnad				
Periodens skattekostnad	-14 093	-15 395	-12 967	-14 705
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-537	-	-537
Summa	-14 093	-15 932	-12 967	-15 242
Uppskjuten skattekostnad				
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	1 109	815	332	193
Summa	1 109	815	332	193
Totalt redovisad skattekostnad	-12 984	-15 117	-12 635	-15 049

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	60 634	64 162	51 323	60 908
Skatt enligt gällande skattesats, 22,0%	0	-14 116	0	-13 400
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4%	-13 182		-10 983	
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-918	-461	-2 032	-1 112
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	7	-	48	-
Korrigerig temporära skillnader	1 109	-	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år		-537		-537
Summa	-12 984	-15 114	-12 967	-15 049
Effektiv skattesats	21%	24%	25%	25%

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Uppskjuten skatt temporära skillnader	3	87	3	89
Summa	3	87	3	89

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatteskuld på obeskattade reserver	769	1 392	-	-
Uppskjuten skatteskuld på immateriella tillgångar	52	547	-	-
Uppskjuten skatteskuld övrigt	0	0	-	-
Summa	821	1 939	-	-

Not 8 Resultat per aktie

	Före utspädning		Efter utspädning	
	2019	2018	2019	2018
Totalt resultat per aktie (kronor)	1,16	1,19	1,16	1,19

Beräkning av resultat per aktie för 2019 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktie-ägare, vilket uppgår till 47 651 (49 048) tkr. Genomsnittligt antal aktier uppgår till 41 183 850 (41 183 850) före utspädning. För 2019 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 9 Immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Goodwill				
Ingående anskaffningsvärden	73 403	73 403	57 322	-
Förvärv vid fusion	-	-	-	57 322
Utgående balans	73 403	73 403	57 322	57 322
Ingående avskrivningar	-	-	-4 974	-
Årets avskrivningar	-	-	-5 732	-4 974
Utgående balans	-	-	-10 706	-4 974
Utgående balans	73 403	73 403	46 616	52 348
Kundavtal				
Ingående anskaffningsvärden	11 300	11 300	8 541	-
Förvärv vid fusion	0	0	-	8 541
Utgående balans	11 300	11 300	8 541	8 541
Ingående avskrivningar	-8 814	-6 552	-6 574	-
Årets avskrivningar	-2 261	-2 262	-1 900	-6 574
Utgående balans	-11 075	-8 814	-8 474	-6 574
Utgående balans	73 628	75 889	46 683	54 315

En nedskrivningsprövning har gjorts under slutet av 2019 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 (2) procent efterföljande år. En diskonteringsränta om 12,4 (9,8) 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. Den eviga tillväxttakten bortom prognosperioden antas till 3 (3) procent.

Not 10 Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Maskiner och installationer				
Ingående anskaffningsvärde	36 475	34 751	23 414	22 188
Anskaffning nyttjanderättstillgång	-	-	-	-
Förvärv vid fusion	-	-	-	69
Inköp	2 476	5 218	1 391	1 157
Avyttringar	-	-3 447	-	-
Justering tidigare år	-	-47	-	-
Utgående balans	38 951	36 475	24 805	23 414
Ingående avskrivningar	-24 998	-23 242	-18 779	-17 311
Avyttringar	231	1 290	-	-
Årets avskrivningar	-3 446	-3 112	-1 709	-1 468
Justering tidigare år	0	66	334	-
Utgående balans	-28 213	-24 998	-20 488	-18 779
Utgående restvärde	10 738	11 477	4 317	4 635
Varav finansiell leasing				
Ingående restvärde	4 924	6 311	-	-
Anskaffningsvärden	1 057	1 224	-	-
Avyttringar	-	-1 428	-	-
Avskrivningar	-1 200	-1 114	-	-
Justering tidigare år	-	-69	-	-
Utgående restvärde	4 781	4 924	-	-
Förvärv av materiella tillgångar (exkl finansiell leasing)	1 419	-	-	-
Nyttjanderättstillgång				
Ingående anskaffningsvärde	0	-	-	-
Justering vid övergång till IFRS16	52 147	-	-	-
Anskaffningar	1 258	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 405	-	-	-
Ingående avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-11 243	-	-	-
Redovisat värde	42 162	-	-	-

Not 11 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar brutto	29 272	28 966	25 294	27 448
Reservering för förväntade kundförluster	-539	-628	-539	-628
Summa	28 733	28 338	24 755	26 820

Åldersanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ej förfallet	24 537	23 555	22 500	22 648
1-30 dagar	2 838	4 198	2 831	3 589
31-50 dagar	260	500	251	501
51-70 dagar	88	101	69	101
71-100 dagar	220	19	220	16
Mer än 100 dagar	1 329	593	1 327	593
Summa	29 272	28 966	27 198	27 448
Summa kundfordringar	28 733	28 338	26 659	26 820

Not 12 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Löneförskott	70	63	31	57
Momsfordran	565	15	565	
Skattekonto	2 253	563	0	
Övrigt	244	803	1 294	570
Summa	3 132	1 444	1 890	627

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Övriga upplupna intäkter (avtalsstillgångar)	3 714	4 782	11 691	4 470
Förutbetalda pensionskostnader	359	329	316	329
Förutbetalda hyror	3 150	3 265	3 150	3 056
Övriga förutbetalda kostnader	3 542	3 941	2 931	3 747
Summa	10 765	12 317	18 088	11 602

Not 14 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Långfristig skuld avseende finansiell leasing	3 019	3 531	-	-
Långfristig skuld avseende leasingrätt	31 977	-	-	-
Summa	34 996	3 531	-	-

Not 15 Övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Momsskuld	3 795	4 602	-	2 677
Personalrelaterade skulder	7 079	7 316	5 398	6 335
Kortfristig skuld leasing	12 408	1 248	-	-
Övriga skulder	1 508	1 451	960	1 289
Summa	24 790	14 617	6 358	10 301

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Löneskatt pensioner	3 601	5 876	3 305	5 306
Semesterlöner	7 272	7 158	5 263	5 576
Sociala avgifter	2 285	2 246	1 654	1 749
Löner	7 805	10 049	7 805	10 049
Självrisiker och beräknade åtaganden	847	1 139	847	1 139
Revisionsarvoden	235	263	235	138
Avtalsskulder	6 334	8 677	3 536	4 434
Övriga upplupna kostnader	6 262	6 803	5 803	6 700
Summa	34 641	42 211	28 448	35 091

Avtalsskulder avser förvaltningsavtal där kunderna betalar i förskott. Avtalsskulden löses upp i takt med att tjänsterna levereras till kunderna.

Not 17 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Av- och nedskrivningar	16 873	5 585	9 342	8 343
Förändring avsättningar	-3 210	2 466	-4 031	2 466
Summa	13 663	8 051	5 311	10 809

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
556576-7299

Not 18 Moderbolagets andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	24 971	104 093
Fusion av SBC Förvaltning i Stockholm AB, orgnr 5562644-6165	-	-64 177
Fusion av SBC Förvaltning i Skåne AB, orgnr 556225-8235	-	-14 945
Förvärv av SBC Betaltjänster, org nr 556570-3098	1 475	0
Redovisat värde vid årets utgång	26 446	24 971

Redovisade värden inkluderar
förvärvskostnader

Antal andelar	Kapital-andel %	Bokfört värde
---------------	-----------------	---------------

Dotterföretag, organisationsnummer, säte

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	1 000	100%	88
Drive-In AB, org nr 556116-4962, Stockholm	1 000	100%	120
SBC Fastighetsservice i Skåne AB, org nr 556855-9271, Malmö	1 000	100%	625
Liljeholmsberget AB, org nr 556446-4823, Stockholm	71 000	100%	200
Fastighetspartner i Göteborg AB, org 556378-3520, Göteborg	1 250	100%	6 503
SBC Betaltjänster AB, 556570-3098 Stockholm	1 000	100%	1 475
Summa			26 446

Not 19 Ställda panter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ställda panter	-	-	-	-
Övriga åtaganden, FASTIGO Garantibelopp	2 791	2 415	2 350	2 103
Summa	2 791	2 415	2 350	2 103

Not 20 Leasingavgifter

Operationell leasing omfattar lokalhyra, kopiatorer, inventarier och vissa fordon.

Årets kostnad för operationella leasingavtal uppgår till 14 925 (16 563) tkr för koncernen

och 14 029 (14 039) tkr för moderbolaget. I koncernens operationella 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	
	2019	2018	2019	2018
Inom ett år	13 925	14 735	12 236	12 967
Mellan ett år och fem år	6 176	20 913	5 366	15 950
Längre än fem år	0	-	0	-
Summa	20 101	35 648	17 602	28 917
Varav lokalhyreskontrakt				
Inom ett år	11 992	13 330	11 625	12 535
Mellan ett år och fem år	5 373	17 009	5 190	15 555
Längre än fem år	0	-	0	-
Summa	17 365	30 339	16 815	28 090
Varav finansiell leasing				
Inom ett år	1 701	1 405	378	433
Mellan ett år och fem år	803	3 904	176	395
Längre än fem år	0	-	-	-
Summa	2 504	5 309	554	828

Not 21 Leasingskuld

Avstämning mellan de framtida leasingavgifterna per 2018-12-31 och den ingående leasingskulden 2019-01-01:

	Belopp, tkr
Operationella leasingavtal enligt not 22 per 2018-12-31	30 339
Diskonterat enligt koncernens marginella låneränta på 2,0 %	-2 535
Tillägg för finansiella leasingskulder per 2018-12-31	5 309
Avdrag för korttidsleasor samt leasade tillgångar med lågt värde som kostnadsförs linjärt	-8 205
Tillägg/avdrag för justeringar som ett resultat av ändrad behandling av förlängnings- och uppsägningsoptioner	32 548
Total leasingskuld (inkl. operationell leasing) per 2019-01-01	57 456

Bolaget har för merparten av avtalen avseende kontorslokaler antagit en förlängningsperiod, vilken uppgår till 3 år, utöver den innevarande avtalsperioden.

Leasingskuld som presenteras i balansräkningen fördelas enligt följande.

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga	10 593	-
Långfristiga	31 977	-
Summa	42 570	0

Årets ränta hänförlig till leasing uppgår till 842 tkr. Totala kassautflödet för leasingavtal uppgår till 11 535 tkr.

Tabellen nedan beskriver koncernens leasingavtal utifrån typ av nyttjanderätt som redovisas i rapporten över finansiell ställning.

Nyttjanderättstillgång	Antal tillgångar	Genomsnittlig
		kvarvarande
		leasingperiod
Kontorslokal	7	48 mån
Skrivare	12	24

Leasingavtal som inte redovisas som skuld

Koncernen har valt att inte redovisa en leasingskuld avseende leasingavtal med förväntad leasingtid på 12 mån eller kortare eller där den underliggande tillgången har ett lågt värde. Betalningar avseende sådana leasingavtal kostnadsförs linjärt.

Not 22 Värdering av finansiella tillgångar och skulder

	Upplupet anskaffningsvärde
Koncernen 2019	
Kundfordringar	28 733
Likvida medel	75 306
Summa	104 039
Leverantörsskulder	21 950
Finansiell leasing	53 361
Summa	22 947
Koncernen 2018	
Kundfordringar	28 338
Likvida medel	87 390
Summa	115 728
Leverantörsskulder	22 308
Finansiell leasing	5 309
Summa	27 617
Moderbolaget 2019	
Kundfordringar	24 755
Likvida medel	39 498
Summa	64 253
Leverantörsskulder	27 809
Summa	27 809
Moderbolaget 2018	
Kundfordringar	26 820
Likvida medel	63 402
Summa	90 222
Leverantörsskulder	25 018
Summa	25 018

Leverantörsskulder förfaller inom 30-45 dagar. Upplysning om leasingskuldernas förfallotid, se not 20.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
556576-7299

Not 23 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.

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.

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 2019 fanns inga väsentliga koncentrationer av kreditrisk avseende kundfordringar. Den maximala kreditrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde.

Not 24 Transaktioner med närstående

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

SBCs försäljning till dotterbolagen uppgick till 9 500 (8 798) tkr. Inköp från dotterbolag uppgick till 40 197 (29 433) tkr. Moderbolagets innehav av aktier och andelar i dotterbolag framgår av not 18.

Koncernen har inga fordringar på nyckelpersoner. Skulder till nyckelpersoner utgörs av sedvanliga personalrelaterade skulder.

Not 25 Händelser efter rapportperiodens slut

Emil Lundström tillträder som VD för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum den 1 februari 2020 efter att varit tillförordnad VD för bolaget sedan oktober 2019. Emil anställdes i SBC år 2017 som CFO. Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 skulle kunna få en negativ effekt på företagets resultat på nya året, men att styrelsen i dagsläget bedömer att påverkan är begränsad och att det inte finns någon risk för bolagets fortsatta drift.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten.

Not 26 Eget kapital

Koncernens mål för förvaltning av eget kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta som "going concern" med fortsatt fokus på kärnverksamheten. Styrelsen föreslår en utdelning om 1,35 (1,10) per aktie för 2019 motsvarande 56 (45) mkr.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
556576-7299

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat. Styrelsen och verkställande direktören intygar 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.

Stockholm den 12 maj 2020

Stefan Jakobsson
Ordförande

Morten Aagaenaes
Styrelseledamot

Hampus Tunhammar
Styrelseledamot

Per Leopoldsson
Styrelseledamot

Martin Nilsson Erleman
Styrelseledamot

Lina Havn
Styrelseledamot

Marianne Gjertsen Ebbesen
Styrelseledamot

Emil Lundström
VD och koncernchef

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12 maj 2020
Grant Thornton Sweden AB

Nilla Rocknö
Auktoriserad Revisor