

Årsredovisning
Bolagsstyrningsrapport
2008

Årsredovisning och koncernredovisning för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ)

*Styrelsen och verkställande direktören för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ),
(SBC) organisationsnummer 556576-7299 med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning rörande
verksamheten i Koncernen och Moderbolaget för räkenskapsåret 2008-01-01–2008-12-31.*

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	10
Koncernens balansräkning	11
Koncernens kassaflödesanalys	13
Förändring av eget kapital, Koncernen	14
Moderbolagets resultaträkning	15
Moderbolagets balansräkning	16
Moderbolagets kassaflödesanalys	18
Förändring av eget kapital, moderbolaget	19
Noter till de finansiella rapporterna	20
Revisionsberättelse	36
Bolagsstyrning	37
Information till aktieägare	45

Förvaltningsberättelse

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

SBC är på den svenska marknaden en av de stora aktörerna som både bygger bostadsrätter och erbjuder tjänster till bostadsrättsföreningar.

Affärsidén är att i alla delar av bygg- och förvaltningskedjan skapa, förvalta och utveckla värden som är till nytta för bostadsrättsföreningar och boende samt för bospasare i SBC ek för.

Bolaget är börsnoterat sedan februari 2006. SBC har arbetat med bostadsrätt ända sedan 1921. Efter att ha drivits som en ekonomisk förening i många år bolagiserades affärsverksamheten år 2000 och knoppades av från den ekonomiska föreningen.

SBCs verksamhet bedrivs primärt inom de två affärsområdena; Förvaltning och Projektutveckling.

- Affärsområde Förvaltnings strategi är att erbjuda bostadsrättsföreningar ett brett utbud av bostadsrättstjänster, från enstaka uppdrag till helhetskoncept med såväl ekonomisk och teknisk förvaltning, ombyggnadsverksamhet och juridisk expertis.
- Inom affärsområde Projektutveckling, som verkar genom det helägda dotterbolaget SBC Mark AB, bedrivs utvecklingsverksamhet av nya bostadsprojekt. SBCs projekt är företrädesvis belägna i storstadsområdenas attraktivare lägen där efterfrågan långsiktigt bedöms vara stabil.

AKTUELL STATUS OCH VIKTIGA HÄNDELSER UNDER 2008

Marknad

Under hösten 2008 försvagades bostadsmarknaden i Sverige snabbt, såväl byggandet av hyresrätter som bostadsrätter sjönk. Boverket bedömer att efterfrågan på både småhus och bostadsrätter kommer att vara svag under 2009. Detta beror främst på hushållens svaga förväntningar på både sin egen ekonomi och samhällsekonomin. Även arbetsmarknadens utveckling påverkar efterfrågan på egenägda bostäder negativt.

Affärsområde Förvaltning

Idag finns det cirka 26 000 bostadsrättsföreningar registrerade hos Bolagsverket och cirka 20 000 av dessa föreningar äger sin fastighet, medan övriga är registrerade i avvaktan på att få köpa sin fastighet. I takt med att antalet bostadsrätter ökar genom nyproduktion och genom

ombildning ökar även behovet av förvaltningstjänster. Marknaden för tjänster till bostadsrättsföreningar uppskattas av SBC till cirka 4 miljarder kronor per år. Under de senaste åren har priserna på bostadsrätter utvecklats mycket starkt, vilket medfört att bostadsrättens andel av dess ägares förmögenhet stigit. Prisökningen har även medfört att värdena i bostadsrättsföreningar har ökat vilket inneburit ett större ansvar för styrelseledamöterna. Detta i kombination med starkare prioritering av fritid samt att bostadsrätten är en komplex juridisk boendeform har lett till att behovet av extern professionell hjälp att förvalta och utveckla bostadsrättsföreningar har ökat. Under det tredje kvartalet 2008 beslutade den politiska ledningen i Stockholm att stänga möjligheten för ytterligare intresseanmälningar för ombildning av kommunala hyresrätter i innerstaden, vilket fick en negativ inverkan på ombildningsmarknaden. Det höga ränteläget som rådde under det tredje kvartalet samt större delen av fjärde kvartalet 2008 påverkade ombildningsmarknaden negativt. Riksbankens sänkning av reporäntan från 4,75 procent i början på oktober 2008 till 1 procent fram till februari 2009 har dock haft en positiv effekt.

SBCs tjänster åt bostadsrättsföreningar fortsätter att efterfrågas, men antalet aktörer på marknaden ökar vilket leder till ökad konkurrens. Förutsättningar för förvärv av förvaltningsverksamhet undersöks löpande.

Arbetet med att utveckla effektiva arbetsprocesser och analysverktyg pågår. Kostnader härför belastar löpande resultatet. SBC har inlett arbetet med en betydande automatisering av den ekonomiska redovisningen samt startat en ny kundwebb under året, där målet är att i stort sett hela förvaltningen på ett enkelt och tidsbesparande sätt ska kunna skötas och följas av kunden bostadsrättsföreningen.

För närvarande pågår fackliga förhandlingar om en ny organisation och en ny bemanning. Förutsättningen för att få ut full kraft av den nya försäljningsorganisationen är att både organisation och bemanning är på plats. Utöver det så behövs även de nya tjänsteerbjudandena, som arbetats fram för att passa till dagens efterfrågan på bostadsrättsmarknaden.

Affärsområde Projektutveckling

En rad omvärldsfaktorer påverkar den svenska byggmarknaden, såsom exempelvis fluktuerande marknadsräntor och byggmaterialkostnader. Marknaden för exploatering av bostäder påverkas även av nivån på sysselsättning,

löneutveckling samt storleken på disponibla inkomster. Under det fjärde kvartalet 2008 försvagades byggkonjunkturen betydligt med bland annat sjunkande ordergång. Den finansiella krisen har påverkat byggsektorn negativt och striktare kreditprövningar är den främsta orsaken till de finansieringsproblem som uppstått inom byggbranschen. Försämringen av det allmänna konjunkturläget har inneburit lägre priser och drygt 65 procent av byggföretagen rapporterar att anbudspriserna har sänkts.

Byggandet av bostadsrätter var fortsatt positivt fram till och med halvårsskiftet 2008. Bostadsrättsbyggandet minskade kraftigt under tredje kvartalet till följd av finansiell oro.

SBCs projektportfölj innehåller för närvarande 1 500 lägenheter i egna byggrätter och 500 lägenheter i samarbetsprojekt. Styrelsen har i februari fattat beslut om att starta en försäljningsprocess för att avyttra SBC Mark AB (affärsområde Projektutveckling). Under förutsättning att årsstämman fattar beslut om avyttring av dotterbolaget SBC Mark AB, kommer processen att slutföras.

I bostadsprojektet Eolshäll upptäcktes under april månad 2008 oväntade och exceptionella kostnadsökningar. Senare upptäcktes även fuktskador i golvkonstruktioner och med anledning av dessa skador vidtogs ytterligare undersökningar vilket visade på omfattande byggfel i projektet. Totalt innehåller Eolshäll 48 lägenheter, som i april månad var inflyttade. Till följd av byggfelen fattades beslut om att evakuera alla boende. SBC har i samband med detta köpt 24 lägenheter. Inga ytterligare köp kommer att göras. Avyttringar av lägenheterna har påbörjats och beräknas pågå året ut.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER UTGÅNGEN AV RÄKENSKAPSÅRET 2008

Ny strategisk inriktning

Vid styrelsemötet den 3 februari fattade styrelsen beslut om att anta en ny strategisk inriktning för bolaget. Som ett led i den nya strategiska inriktningen avser styrelsen att:

- renodla verksamheten inom SBC för att med kraft kunna utveckla kunderbudanden inom förvaltningsverksamheten och därmed skapa förutsättningar för snabbare tillväxt med bibehållen lönsamhet.
- inleda en försäljning av det helägda dotterbolaget SBC Mark AB (affärsområde Projektutveckling), under förutsättning att aktieägarna fattar beslut om detta.
- föreslå aktieägarna att besluta om en företrädesemission om ca 100 mkr, som i sin helhet är garanterad av den störste ägaren SBC ek för.

Bostadsprojekt Eolshäll

Ombyggnaden har nu startats för bostadsprojektet i Eols-

häll, Mälarhöjden. Projektet beräknas pågå under hela 2009. Färdigställandet av projektet påverkas inte av planerna på en försäljning av SBC Mark AB.

ORGANISATION

Vid årets utgång hade SBC-koncernen i medeltal 263 (218) medarbetare, varav 205 är verksamma som konsulter.

För närvarande pågår fackliga förhandlingar om en ny organisation och en ny bemanning. Totalt har drygt 90 varslats om uppsägning. Merparten avser affärsområde Förvaltning.

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Intäkter och resultat

Koncernens intäkter uppgick till 389,9 (422,1) mkr och resultatet efter skatt till -223,6 (42,9) mkr. Resultat för affärsområde Förvaltning är i nivå med föregående år trots att resultatet löpande belastats med utvecklingskostnader. Resultatet för affärsområde Projektutveckling är kraftigt negativt på grund av stora problem i ett av bostadsprojekten och beroende på den allmänna nedgången på bostadsmarknaden till följd av den finansiella krisen.

Årets resultat påverkas av oväntade och exceptionella kostnadsökningar och därmed förlust i ett pågående projekt, Eolshäll, Mälarhöjden i Stockholm. Totalt under året har projektet belastat resultatet med 271 mkr. Av dessa 271 mkr avser ca 150 mkr ombyggnadskostnader till följd av konstaterade byggfel. Övriga kostnader består av överdrag i projektet samt kostnader för personalutveckling och utredningar. Avsatta reserver för projektet bedöms som tillräckliga. Krav har riktats mot ansvariga entreprenörer i projektet, vilka inte beaktats i den gjorda reserveringen.

Redovisade värden för koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det föreligger nedskrivningsbehov. Omsättningen av objekt på fastighetsmarknaden har under den senare delen av 2008 varit låg. Detta beror främst på den finansiella osäkerhet som följer i spåren av ökad osäkerhet beträffande sysselsättningen och det framtida ränteläget.

Under 2008 gjordes en nedskrivning i projektportföljen med 25 mkr som i huvudsak avsåg engagemanget i ett spanskt intressebolag, vilket är under utveckling. Det helägda dotterbolaget SBC Mark ABs fordran på Brf Sällheten i Hornsbergs strand har nedskrivits med 45 mkr, till följd av den ogynnsamma marknadssituationen för försäljning av nyproducerade bostadsrätter.

Affärsområde Förvaltning

SBCs tjänster efterfrågas och antal förvaltade föreningar har ökat med ca 13 (15) procent jämfört med föregående år.

Efterfrågan på förvaltningstjänster bedöms som fortsatt god. Med ett ökande antal bostadsrättsföreningar och behov av nya typer av förvaltningstjänster ges möjligheter till både ökad tillväxt och förbättrad lönsamhet.

Dock finns tecken på ett ökande antal konkurrenter inom bostadsrättsområdet, vilket kan leda till en prisjustering inom förvaltningsområdet och då främst ekonomisk förvaltning.

I syfte att möta en ökad konkurrens pågår en effektivisering av SBCs metoder bland annat inom ekonomisk förvaltning.

Förvaltningstjänsterna, inklusive redovisningsmedel, till bostadsrättsföreningar uppgick under året till 249,6 (220,5) mkr.

Resultatet för verksamheten uppgick till 35,5 (35,8) mkr. Under året har grunden lagts för nya förbättrade kunderbjudanden bland annat genom en ny kundwebb och genom att bakomliggande arbetsprocesser har effektiviserats. Kostnader härför har belastat årets resultat. Detta arbete kommer att fortgå under kommande år. Resultatet för förvaltningsverksamheten är i nivå med föregående år på grund av ett större överskott från ekonomisk förvaltning.

Affärsområde Projektutveckling

Pågående bostadsproduktion omfattar drygt 470 (900) lägenheter. Projektportföljen är fortsatt stark och innehåller mycket välbelägna projekt. Totalt innehåller projektportföljen ca 1 500 lägenheter och ca 500 lägenheter i samarbetsprojekt. Marknadssituationen under andra halvåret av 2008 har kraftigt påverkat tidplanerna och förskjutit tidpunkten för att byggstarta och därmed färdigställa projekten.

Årets resultat har kraftigt påverkats av kostnaderna för bostadsprojektet Eolshäll, 271 mkr, nedskrivningar av projektportföljen, 25 mkr, och nedskrivning av reversfordran, 45 mkr.

Intäkterna för affärsområdet Projektutveckling uppgick till 142,1 (199,1) mkr och resultatet från verksamheten till -319,3 (29,7) mkr. Såväl intäkter som rörelseresultat varierar kraftigt beroende på när fastighetsförsäljningar görs. Under året har fastighetsförsäljningar gjorts, med ett nettoresultat av 8,0 (28,2) mkr.

Investeringar

Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till 3,5 (5,3) Mkr.

Kassaflöde och finansiell ställning

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar var vid årets början 210,6 (218,7) mkr och vid årets slut uppgick

de till 32,3 (210,6) mkr. Utöver detta hade koncernen en outnyttjad checkkredit på 3 mkr. Från den 1 januari 2009 har koncernen erhållit ytterligare checkkrediter om 40 mkr som löper till och med maj månad, då emissionslikviden beräknas vara tillgänglig, se nedan.

Bolagets befintliga finansiella tillgångar, med tillägg för den föreslagna företrädesemissionen samt beslutade aktiviteter, bedöms säkra finansieringen av verksamheten i mer än tolv månader.

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -234,1 (-190,5) mkr.

Koncernens soliditet den 31 december 2008 var 10 procent och beräknas proforma uppgå till 21 procent efter att företrädesemissionen har genomförts, under förutsättning att årsstämman fattar beslut om detta.

Företrädesemission

Styrelsen har inför årsstämman den 23 mars 2009 föreslagit aktieägarna att besluta om en företrädesemission om ca 100 mkr.

Under 2008 har resultatutvecklingen inom affärsområdet Projektutveckling i dotterbolaget SBC Mark AB utvecklats mycket negativt, främst på grund av kraftiga kostnadsreserveringar i ett pågående projekt, Eolshäll, Mälarhöjden i Stockholm. På grund av den negativa utvecklingen har SBC nått en skuldsättningsnivå som inte är tillfredsställande samt en ansträngd likviditet i den löpande verksamheten. Den 4 februari 2009 offentliggjorde SBC en ny strategisk inriktning innebärande att SBC skall fokusera på att utveckla konsultverksamheten inom affärsområde Förvaltning. Som ett led i strategiförändringen beslutade SBC även att inleda en försäljningsprocess av dotterbolaget SBC Mark AB, under förutsättning att årsstämman godkänner detta.

För att stärka SBCs finansiella ställning och skapa förutsättningar för ovan nämnda framtida offensiva åtgärder inom affärsområde Förvaltning, föreslås den 23 mars 2009, i enlighet med styrelsens förslag, besluta om en nyemission med företrädesrätt om cirka 100 mkr. Initialt avser styrelsen använda emissionslikviden till att stärka bolagets likviditet.

Företrädesemissionen är garanterad av den störste ägaren, SBC ek för.

Fullständiga emissionsvillkor kommer att kommuniceras senast den 9 mars 2009.

Eget kapital och aktiedata

Aktiekapitalet uppgick den 31 december 2008 till 52 mkr fördelat på 5 200 000 aktier. Totalt eget kapital för kon-

cernen uppgick till 65,5 mkr efter beaktande av årets resultat.

Resultat per aktie, baserat på ett vägt genomsnitt av antalet utestående aktier, uppgick till -43,01 (8,25) kr.

Under maj månad 2008 erbjöds medarbetarna inom SBC att teckna sig för konvertibler. Totalt tecknades 167 200 konvertibler av programmets 208 000, vilket maximalt kan innebära utspädning av antal aktier med 3,2 procent.

För 2008 utgör vägt genomsnitt 5 297 533 aktier efter utspädning. Per balansdagen är antalet aktier 5 367 200 efter full utspädning.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget omfattar affärsområdet Förvaltning samt staber och koncernledning.

Intäkterna i moderbolaget uppgick till 254,6 (228,9) mkr och resultat efter finansnetto till -55,3 (25,5) mkr. Bolaget redovisar ett resultat efter skatt för året på -46,7 (24,0) mkr.

Förlusten förklaras av nedskrivning av aktier i dotterbolaget SBC Mark AB, nedskrivning av det spanska engagemanget samt avvecklingskostnader i samband med bostadsprojektet Eolshäll.

Under året har nedskrivningar av aktier i dotterbolaget SBC Mark AB gjorts med 52 mkr.

Under året har investeringar gjorts med 3,7 (5,0) mkr.

Moderbolagets likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick per den 31 december 2008 till 30,0 (94,7) mkr, en minskning med 64,7 mkr sedan årsskiftet 2007/2008.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämma 2008

Nedanstående riktlinjer har beslutats av årsstämman den 25 april 2008:

- Allmänt

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

Den rörliga lönen skall baseras på utfallet av definierade och mätbara mål. Målsättningen för den rörliga

lönen skall revideras årligen av styrelsen. Den rörliga lönen kan maximalt utgöras av fem månadslöner för VD och tre månadslöner för varje övrig person i koncernledning. Högst en månadslön av den rörliga lönen är pensionsgrundande. (Kommentar: Under 2008 har ingen rörlig lön utgått till VD).

- Långsiktiga incitamentsprogram

Styrelsen skall årligen utvärdera huruvida ett aktierelaterat långsiktigt incitamentsprogram bör föreslås bolagsstämman. Ett konvertibelprogram för samtliga anställda inom SBC-koncernen beslutades på årsstämman 2008.
- Pension

Ledande befattningshavare skall följa ITP-planen eller ha motsvarande ersättning. VD i moderbolaget och VD i dotterbolaget SBC Mark AB har i dag en premiebestämd pension. Vissa pensionsavtal, som tidigare har slutits, har en förmånsbestämd pension för åren mellan 60–65 år. Pensionsåldern är individuell, dock aldrig lägre än 60 år.
- Övriga förmåner

Tjänstebil och ersättning för sjukvårdförsäkring skall vara av begränsat värde i förhållande till övrig ersättning.
- Uppsägningstid och avgångsvederlag

För VD i moderbolaget och VD i dotterbolaget SBC Mark AB gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Övriga ledande befattningshavare i koncernen har marknadsmässiga anställningsvillkor. Det finns inga avtal avseende avgångsvederlag uppgående till mer än 24 månaders lön.
- Ersättningsutskott

Styrelsen har utsett ett ersättningsutskott vars uppgift är att för styrelsen föreslå ersättning till VD samt ta ställning till övrig företagslednings ersättning, vilken föreslås av VD. Ersättningsutskottet är beredande organ för övriga eventuella incitamentsprogram inom bolaget och dess dotterbolag.
- Avvikelse i enskilt fall

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

Under 2007 har styrelsen avvikit från gällande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och på grund av marknadsmässiga skäl fastslagit att rörlig lön för VD 2008 skall vara maximalt fem månadslöner. Utbetalning av rörlig lön för 2008 kan tidigast ske under 2009.

Förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare till årsstämman 2009

Årsstämman 2009-03-23 föreslås fastställa följande riktlinjer för bestämmande av ersättning till ledande befattningshavare i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ).

- ▶ **Allmänt**

Riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare är baserade på redan ingångna avtal mellan bolaget och ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare avses koncernens ledningsgrupp. Ersättning till ledande befattningshavare utgörs av fast lön, rörlig lön, övriga förmåner samt pension. Den sammanlagda ersättningen skall vara marknadsmässig och relaterad till befattningshavarens ansvar och befogenhet.
- ▶ **Rörlig lön**

Den rörliga lönen skall baseras på utfallet av definierade och mätbara mål. Målet för den rörliga lönen skall revideras årligen av styrelsen. Den rörliga lönen kan maximalt utgöras av fem månadslöner för VD och CFO samt tre månadslöner för varje övrig person i koncernledning. Högst en månadslön av den rörliga lönen är pensionsgrundande. I samband med ny strategiinriktning och avyttring av SBC Mark AB har beslut fattats i Ersättningsutskottet att en extra ersättning kan utgå till CFO som en längre tid upprätthållit även befattningen som tf VD i SBC Mark AB. Denna ersättning utbetalas under förutsättning att SBC Mark säljs.
- ▶ **Långsiktiga incitamentsprogram**

Styrelsen skall årligen utvärdera huruvida ett aktierelatert långsiktigt incitamentsprogram bör föreslås bolagsstämman. Ett konvertibelprogram för samtliga anställda inom SBC-koncernen fastställdes av årsstämman 2008. Totalt tecknades 167 200 konvertibler för totalt 20,2 Mkr. Lånet löper till och med 31 maj 2012.
- ▶ **Pension**

Ledande befattningshavare skall följa ITP-planen eller ha motsvarande ersättning. VD och CFO i moderbolaget har i dag en premiebestämd pension.
- ▶ **Övriga förmåner**

Tjänstebil och ersättning för sjukvårdförsäkring skall vara av begränsat värde i förhållande till övrig ersättning.
- ▶ **Uppsägningstid och avgångsvederlag**

För VD i moderbolaget gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Övriga ledande befattningshavare i koncernen har marknadsmässiga anställningsvillkor. Det finns inga avtal avseende avgångsvederlag uppgående till mer än 18 månaders lön.
- ▶ **Ersättningsutskott**

Styrelsen har utsett ett ersättningsutskott vars uppgift är att för styrelsen föreslå ersättning till VD samt ta

ställning till övrig företagslednings ersättning, vilken föreslås av VD. Ersättningsutskottet är beredande organ för övriga eventuella incitamentsprogram inom bolaget och dess dotterbolag.

▶ **Avvikelse i enskilt fall**

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

INFORMATION BETRÄFFANDE SBCS AKTIER

Den 31 december 2008 bestod aktiekapitalet av 5 200 000 aktier med ett kvotvärde på 10 kronor per aktie. Alla aktier har lika röstvärde och berättigar till lika andel av bolagets tillgångar och vinster.

Begränsningar i aktiernas överlåtbarhet på grund av bestämmelser i lag och bolagsordning finns ej. SBC ek för är största ägare med en ägarandel på 39,6 procent. Näst störste ägare är SBC Stiftelseförvaltning AB med 12 procent. Det finns inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma eller av bolaget kända avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktierna.

Årsstämman 2008 fattade på styrelsens förslag beslut om att styrelsen för tiden intill nästa årsstämma bemyndigas att vid ett eller flera tillfällen fatta beslut om förvärv av bolagets egna aktier på NGM Equity eller i enlighet med ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare. Bemyndigandet avser förvärv av upp till 260 000 aktier till vid var tid gällande marknadskurs. Syftet med att förvärva egna aktier är dels att kunna anpassa koncernens kapitalstruktur, dels möjliggöra att eventuella framtida förvärv av företag eller verksamheter kan ske genom betalning av aktier.

Vidare fattade årsstämman beslut om att styrelsen för tiden intill nästa årsstämma bemyndigas att vid ett eller flera tillfällen fatta beslut om överlåtelse av egna aktier till vid var tid gällande marknadskurs. Bemyndigandet avser överlåtelse av upp till 260 000 aktier dels på NGM Equity, dels på annat sätt, innefattande rätt att besluta om avvikelse från aktieägares företrädesrätt, samt att betalning ska kunna ske med annat än pengar.

Dessa bemyndiganden har inte nyttjats och föreslås inte förnyas vid kommande årsstämma.

Årsstämman 2008 fattade beslut om att styrelsen för tiden intill nästa årsstämma bemyndigas att vid ett eller flera tillfällen fatta beslut om nyemission av sammanlagt högst 260 000 aktier varvid marknadsmässiga villkor skall gälla. Om bemyndigandet utnyttjas till fullo innebär detta 5 procent utspädning av aktiekapitalet. Beslutet om nyemission

får innehålla bestämmelse om apport eller kvittning eller annat villkor samt skall innebära avvikelse från aktieägares företrädesrätt. Syftet med nyemissionen av aktier är att möjliggöra att eventuella förvärv av företag eller verksamheter kan ske helt eller delvis genom betalning av egna aktier. Detta bemyndigande har inte utnyttjats.

Under maj månad 2008 erbjöds medarbetarna inom SBC att teckna sig för konvertibler. SBCs konvertibelprogram tecknades till 80,4 procent.

Totalt erbjöds medarbetarna i SBC Sveriges Bostadsrätts-Centrum AB (publ) att teckna sig för 208 000 konvertibla skuldförbindelser till en konverteringskurs på 125 procent. Priset på en konvertibel har prissatts till 121 kr. Varje konvertibel konverteras till en aktie. Totalt tecknades således 167 200 konvertibler av programmets 208 000, vilket maximalt kan innebära utspädning av antal aktier med 3,2 procent. Av medarbetarna tecknades 127 200 konvertibler och 40 000 konvertibler tecknades av ett dotterföretag för kommande rekryteringar. Premien för konvertibelns optionsmoment har skett enligt marknadsmässiga villkor.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB hade vid årsskiftet 1 892 (2 049) aktieägare. De tio största aktieägarnas innehav utgjorde 77,0 (76,2) procent av det totala ägandet. Aktien är börsnoterad på Nordic Growth Market, NGM-börsen, sedan den 2 november 2007. Bolagets aktie var från den 27 februari 2006 till och med 1 november 2007 noterad på Aktietorget.

STYRELSENS ARBETE

Årsstämman för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB 2008 utsåg en styrelseordförande samt sex övriga styrelseledamöter. I styrelsen ingår därutöver två personalrepresentanter, en ordinarie och en suppleant. VD ingår inte i styrelsen. Samtliga stämموvalda styrelseledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Två ledamöter är beroende av bolagets större ägare eftersom de är styrelseledamöter i SBC ek för.

Styrelsen har under året haft 15 (11) sammanträden. Styrelsens arbete följer en arbetsordning vars syfte är att tillgodose att verksamheten i bolaget bedrivs på ett adekvat sätt. Styrelsen får löpande information om bolagets ekonomiska utfall och status.

Styrelsen har utsett ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Revisionsutskottet bereder frågor avseende bolagets redovisning och interna kontroll, riskhantering, finansiell information, revisionsval och arvode samt extern revision. Ersättningsutskottet behandlar frågor om ersättning till VD och övrig koncernledning samt är beredande

organ för incitamentsprogram inom bolaget. Viktiga ärenden som har behandlats av styrelsen under 2008 är, förutom godkännande av årsredovisning och delårsrapporter, fastställande av affärsplan med därtill hörande budget samt fastighetsförvärv och kontinuerlig översyn av eventuella företagsförvärv, följande frågor:

- Kostnadsöverdragen i bostadsprojektet Eolshäll och därtill kopplade ansvarsfrågor,
- Översyn av SBC Marks projektstyrning,
- Finansieringsfrågor med anledning av bolagets finansiella ställning,
- Det pågående förändringsarbetet inom affärsområdet Förvaltning, vilket påbörjades under 2008 men också framgent genomförs för att nå ökad tillväxt och förbättrad lönsamhet,
- Värderingsfrågor kring SBCs projektportfölj,
- Förslag till konvertibelprogram, vilket fastställdes av årsstämman 2008,
- Börsnotering med anledning av att NGM den 1 oktober till 28 november 2008 blev av med sitt tillstånd att bedriva börsverksamhet.

RISKFaktorER

SBC är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker. Upprättande av finansiella rapporter kräver att ledningen gör bedömningar och uppskattningar som påverkar de rapporterade beloppen för tillgångar och skulder samt eventalförpliktelser vid tidpunkter för de finansiella rapporterna, liksom de rapporterade beloppen för intäkter och kostnader under de perioder som avrapporteras. Det framtida utfallet kan skilja sig väsentligt från sådana uppskattningar.

SBC Mark AB fungerar som byggherreombud för de bostadsrättsföreningar som producerar bostäder åt bosparrare i SBC ek för. Bolaget lämnar en produktionsgaranti, vilken i sin tur återförsäkras. Denna innebär att projektet kommer att fullföljas även om entreprenör eller byggherreombud fallerar.

Vidare står SBC Mark AB risken för icke sålda lägenheter gentemot bostadsrättsföreningar. För att minimera riskerna för de åtaganden som görs gentemot nystartade bostadsrättsföreningar startas normalt inte byggprojekt förrän minst hälften av alla lägenheter har sålts. Bolaget har tecknat en ansvarsförsäkring som täcker eventuella kostnader för tvister i den löpande projektverksamheten.

Politiska beslut och händelser i vår omvärld är av största vikt för affärsområde Projektutveckling. SBC följer kontinuerligt detta samt arbetar med att upprätta noggranna kalkyler samt löpande uppföljning av dessa.

SBC tillämpar successiv vinstavräkning för nybyggnadsprojekt. Vid successiv vinstavräkning gör SBC bedömning-

ar av såväl uppdragsinkomster, totala utgifter för att slutföra uppdraget samt projektets färdigställandegrad. Dessa bedömningar påverkar den löpande resultatavräkningen.

Inom ramen för SBCs verksamhet tecknas normalt ettåriga kontrakt med förvaltningskunder och kontrakt för varje enskild tjänst därutöver. Störningar i IT-system skulle kunna påverka denna verksamhet mycket negativt. Därför har koncernen en kontinuerlig kontroll och uppdatering av säkerhetssystemen.

Bolagets riskhantering och placeringspolicy för redovisningsmedel beslutas av styrelsen. Regler finns för beslut om borgensåtaganden gentemot bostadsrättsföreningar samt garantier för osålda lägenheter.

SBC är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i valutakurser, räntenivåer, refinansierings- och kreditrisker. Koncernens policy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets ekonomiavdelning. Den övergripande målsättningen för denna funktion är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från marknadsrisker. SBC är genom sin verksamhet exponerad för kredit-, ränte- samt likviditetsrisk.

Då koncernens verksamhet i stort sett uteslutande är för-

lagd till Sverige och nästan samtliga transaktioner sker i svenska kronor är koncernens exponering för valutarisker mycket begränsad.

Styrelsen för SBC har beslutat inleda en försäljningsprocess av dotterbolaget SBC Mark AB (affärsområdet Projektutveckling). En mängd faktorer kan påverka huruvida en försäljning blir framgångsrik eller inte, såsom det allmänna konjunkturläget, antalet potentiella köpare som efterfrågar objektet, möjligheter för potentiella köpare att finansiera ett förvärv, prisförväntningar hos såväl säljare som köpare, garantivillkor med mera. Om någon av de häri beskrivna faktorerna samt de risker som generellt är relaterade till försäljning av dotterbolag till publika bolag realiserar, kan hinder uppstå för en framgångsrik försäljning av SBC Mark AB. SBC skulle i sådant fall inte kunna tillgodoräkna sig den minskade affärsmässiga riskexponering en framgångsrik försäljning skulle medföra, vilket kan leda till negativa konsekvenser för Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

De långsiktiga förutsättningarna för förvaltningsverksamheten ser goda ut. SBCs bedömning är att det finns en fortsatt god efterfrågan på tjänster till bostadsrättsföreningar. Ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter kommer att fortsätta, men volymen kommer dock att vara lägre under 2009 och 2010 i förhållande till tidigare år.

Den fortsatta utvecklingen av SBC kommer att koncentreras på förvaltningsverksamheten. Avsikten är att ta tillvara på de värdeskapande möjligheter som marknaden erbjuder.

Nyckeltal för SBC-koncernen för 2008–2004

	2008	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter, kkr	389 896	422 099	391 500	294 504	267 235
Rörelseresultat, kkr	-307 484	48 523	75 575	51 923	28 407
Resultat efter finansiella poster, kkr	-305 723	49 117	79 476	56 819	32 459
Balansomslutning, kkr	687 361	668 361	415 172	389 828	233 556
Rörelsemarginal, % ¹⁾	Neg	11,5	19,3	17,6	10,6
Avkastning på eget kapital, % ²⁾	Neg	14,3	26,0	21,5	18,4
Avkastning på totalt kapital, % ³⁾	Neg	9,2	20,5	18,9	13,0
Soliditet, % ⁴⁾	9,5	46,5	70,1	61,0	57,9
Medelantal anställda, antal	263	218	211	196	182

1) Rörelseresultat i procent av rörelsens intäkter

2) Årets resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital

3) Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt totalt kapital

4) Eget kapital i procent av totalt kapital

Nyckeltalen för 2005–2008 redovisas i enlighet med IFRS, medan 2004 redovisas i enlighet med Årsredovisningslagen och Allmänna råd och rekommendationer från Bokföringsnämnden och FAR SRS.

Soliditeten efter genomförd företrädesemission, om årsstämman fattar beslut om detta, uppgår till 21 procent proforma per den 31 december 2008, jämfört med 10 procent före företrädesemissionen genomförts.

der. Genom ett mer målmedvetet uppträdande på marknaden ska marknadsandelarna öka liksom merförsäljningen till befintliga kunder, främst inom området teknisk förvaltning samt projekt- och bygglösning i samband med ombyggnationer.

En försäljning av SBC Mark AB tillsammans med kapitaltillskottet från den garanterade företrädesemissionen syftar till att skapa möjligheter för en expansiv utveckling av förvaltningsverksamheten. Utvecklingen av nya kunderbjudanden, som är mer attraktiva med ökad tillgänglighet och hög servicenivå, förväntas bidra till den volymtillväxt som bolaget planerar för.

När det gäller bostadsmarknaden så är förutsättningarna på kort sikt begränsade. I och med beslutet att inleda en försäljning av affärsområde Projektutveckling (SBC Mark AB) så kommer insatserna för SBC i första hand fokuseras på att vårda de värden som finns i projektportföljen tills nya ägare har hittats.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen har antagit en utdelningspolicy som innebär att aktieutdelningen minst ska uppgå till 30 procent av koncernens vinst efter skatt.

Mot bakgrund av bolagets finansiella ställning föreslås att ingen utdelning görs för 2008. Förra året var utdelningen 4:50 kr.

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel i moderbolaget:

Balanserat resultat	20 920 557
Årets resultat	-46 668 995
	<hr/>
	-25 748 438

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

i ny räkning balanseras	-25 748 438
	<hr/>
	-25 748 438

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

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2008-01-01 –2008-12-31	2007-01-01 –2007-12-31
Rörelsens intäkter mm			
Intäkter	3, 4	389 896	422 099
		389 896	422 099
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5, 32	–526 411	–227 726
Personalkostnader	6	–167 095	–142 872
Av- och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	11, 12	–3 874	–2 978
Rörelseresultat	4	–307 484	48 523
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	14, 15	–872	–4 414
Ränteintäkter	7	5 058	3 342
Räntekostnader	7	–1 785	–863
Övriga finansiella poster	7	–640	2 529
Resultat efter finansiella poster		–305 723	49 117
Skatt på årets resultat	9	82 085	–6 240
ÅRETS RESULTAT		–223 638	42 877
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		–223 638	42 877
		–223 638	42 877
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	10	–43,01	8,25

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utvecklingsutgifter	11	0	0
Goodwill	11	0	0
		0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer	12	7 743	8 147
Pågående nyanläggning	12	0	5 495
		7 743	13 642
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	14	0	0
Övriga andelar	15	50	922
Lämnade depositioner		116	0
		166	922
Uppskjuten skattefordran	9	73 700	4 496
		73 700	4 496
Summa anläggningstillgångar		81 609	19 060
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Andelar i bostadsrättsföreningar	22	68 394	628
Fastigheter, mark	21	294 454	284 516
Pågående byggprojekt	18	56 906	25 286
		419 754	310 430
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19, 29	15 359	35 537
Skattefordringar		4 014	5 041
Övriga fordringar	23	115 092	41 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	19 240	46 571
		153 705	128 289
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16, 29	12 600	18 578
		12 600	18 578
Likvida medel	29	19 693	192 004
		19 693	192 004
Summa omsättningstillgångar		605 752	649 301
SUMMA TILLGÅNGAR		687 361	668 361

Koncernens balansräkning, forts

Belopp i tkr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	37		
Aktiekapital		52 000	52 000
Övrigt tillskjutet kapital		39 512	37 500
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-26 039	220 999
		65 473	310 499
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	25, 29	306 713	220 824
Uppskjutna skatteskulder	9	2 457	15 239
Övriga avsättningar	26	299	299
		309 469	236 362
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder	27	11 267	43 349
Leverantörsskulder	29	29 806	40 522
Skatteskulder		1 274	1 077
Övriga skulder		92 603	13 942
Övriga avsättningar	26	146 707	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	30 762	22 610
		312 419	121 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		687 361	668 361
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE			
Ställda säkerheter	30	315 188	260 615
		315 188	260 615
Eventualförpliktelser	31	169 163	252 771
		169 163	252 771

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2008-01-01 –2008-12-31	2007-01-01 –2007-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		–307 484	48 523
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	33	73 002	1 514
		–234 482	50 037
Erhållen ränta		5 058	5 871
Erlagd ränta		–2 425	–863
Betald inkomstskatt		1 324	–17 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		–230 525	37 832
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(–) av varulager/pågående byggprojekt		–160 911	–204 793
Minskning(+)/ökning(–) av kundfordringar		20 178	–18 311
Minskning(+)/ökning(–) av övriga fordringar och kortfristiga placeringar		–85 643	2 124
Minskning(–)/ökning(+) av leverantörsskulder		–10 716	20 477
Minskning(–)/ökning(+) av kortfristiga skulder		233 519	–27 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten		–234 098	–190 470
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		0	–464
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	12	–3 470	–4 669
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		756	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		0	–919
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–2 714	–6 052
Finansieringsverksamheten			
Ökning av långfristiga lån		85 889	218 635
Inlösen av värdepapper		0	10 150
Eget kapitalandel av konvertibelprogram		2 012	0
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		–23 400	–23 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		64 501	205 385
Årets kassaflöde		–172 311	8 863
Likvida medel vid årets början		192 004	183 141
Likvida medel vid årets slut		19 693	192 004

Förändring av eget kapital, koncernen

(Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare)

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2007	52 000	37 500	201 522	291 022
Årets resultat			42 877	42 877
Summa redovisade intäkter och kostnader			42 877	42 877
Resultatdisposition enligt beslut vid årets årsstämma, utdelning			-23 400	-23 400
Belopp vid årets utgång 2007	52 000	37 500	220 999	310 499

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2008	52 000	37 500	220 999	310 499
Eget kapitalandel av konvertibelprogram		2 012		2 012
Summa transaktioner redovisade direkt i eget kapital		2 012		2 012
Årets resultat			-223 638	-223 638
Summa redovisade intäkter och kostnader			-223 638	-223 638
Resultatdisposition enligt beslut vid årets årsstämma, utdelning			-23 400	-23 400
Belopp vid årets utgång 2008	52 000	39 512	-26 039	65 473

Aktiekapital och överkurs

	Antal stamaktier 2008	Antal stamaktier 2007	Kvotvärde 2008	Kvotvärde 2007
Emitterade per den 1 januari	5 200 000	5 200 000	10	10
Emitterade den 31 december	5 200 000	5 200 000	10	10

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 överkursfond från den 1 januari 2006 och framöver redovisas också som tillskjutet kapital.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2008-01-01 –2008-12-31	2007-01-01 –2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Intäkter	3	254 625	228 882
		254 625	228 882
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5, 32	–114 212	–77 319
Personalkostnader	6	–143 547	–128 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12	–2 204	–1 870
Rörelseresultat		–5 338	20 973
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	–52 000	–592
Ränteintäkter	7	3 245	2 741
Räntekostnader	7	–562	–159
Övriga finansiella poster	7	–636	2 531
Resultat efter finansiella poster		–55 291	25 494
Bokslutsdispositioner	8	11 829	8 185
Resultat före skatt		–43 462	33 679
Skatt på årets resultat	9	–3 207	–9 661
ÅRETS RESULTAT		–46 669	24 018

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingsutgifter	11	0	0
		0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer	12	6 821	5 367
Pågående nyanläggning	12	0	5 495
		6 821	10 862
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	54 320	84 320
Övriga andelar	15	3	3
Uppskjuten skattefordran	9	8 697	0
		63 020	84 323
Summa anläggningstillgångar		69 841	95 185
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Fastigheter, mark	21	0	11 670
Andelar i bostadsrättsföreningar	22	14	14
		14	11 684
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19, 29	13 857	13 335
Fordringar på koncernbolag		13 664	0
Skattefordran		2 547	0
Övriga fordringar	23	2 287	2 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	12 325	12 487
		44 680	28 205
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16, 29	19 252	18 578
		19 252	18 578
Kassa och bank	29	10 766	76 138
		10 766	76 138
Summa omsättningstillgångar		74 712	134 605
SUMMA TILLGÅNGAR		144 553	229 790

Moderbolagets balansräkning, forts

Belopp i tkr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	37		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		52 000	52 000
Reservfond		42 900	42 900
		94 900	94 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		20 921	51 161
Årets resultat		-46 669	24 018
		-25 748	75 179
Summa eget kapital		69 152	170 079
Obeskattade reserver	24	0	11 829
		0	11 829
Långfristiga skulder			
Konvertibelt förlagslån	25	20 231	0
		20 231	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	29	20 314	11 232
Skulder till koncernföretag		12 572	17 947
Skatteskulder		0	585
Övriga skulder		5 580	5 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	16 704	12 141
		55 170	47 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 553	229 790
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Eventualförpliktelser	31	228 634	293 263
		228 634	293 263

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2008-01-01 –2008-12-31	2007-01-01 –2007-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		–5 338	20 973
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	33	19 368	2 588
		14 030	23 561
Erhållen ränta		3 245	5 272
Erlagd ränta		–1 198	–159
Betald inkomstskatt		–15 036	–14 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 041	14 573
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(–) av varulager/pågående byggprojekt		1	–11 665
Minskning(+)/ökning(–) av kundfordringar		–522	–3 475
Minskning(+)/ökning(–) av övriga fordringar och kortfristiga placeringar		–14 080	23 664
Minskning(–)/ökning(+) av leverantörsskulder		9 082	2 988
Minskning(–)/ökning(+) av kortfristiga skulder		–1 209	–15 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten		–5 687	10 980
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	12	–3 674	–4 994
Omklassificering av materiella anläggningstillgångar		32	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		–16	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–3 658	–4 994
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av långfristiga lån		20 231	0
Inlösen av värdepapper		0	10 150
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		–23 400	–23 400
Lämnade aktieägartillskott		–22 000	0
Erhållna koncernbidrag		102	0
Lämnade koncernbidrag		–30 960	–2 861
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–56 027	–16 111
Årets kassaflöde		–65 372	–10 125
Likvida medel vid årets början		76 138	86 263
Likvida medel vid årets slut		10 766	76 138

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2007	52 000	42 900	76 621	171 521
Resultatdisposition enligt beslut vid årets årsstämma, utdelning			-23 400	-23 400
Lämnade koncernbidrag			-2 861	-2 861
Skatteeffekt på lämnade koncernbidrag			801	801
Årets resultat			24 018	24 018
Belopp vid årets utgång 2007	52 000	42 900	75 179	170 079
Belopp vid årets ingång 2008	52 000	42 900	75 179	170 079
Resultatdisposition enligt beslut vid årets årsstämma, utdelning			-23 400	-23 400
Erhållna koncernbidrag			142	142
Lämnade koncernbidrag			-43 000	-43 000
Skatteeffekt på lämnade koncernbidrag			12 000	12 000
Årets resultat			-46 669	-46 669
Belopp vid årets utgång 2008	52 000	42 900	-25 748	69 152

Noter till de finansiella rapporterna

Belopp i tkr om inget annat anges

NOT 1 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ), benämnt SBC, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktie är sedan 2 november 2007 noterad på Nordic Growth Market, NGM-börsen. Bolagets aktie var från 27 februari 2006 till och med den 1 november 2007 noterad på Aktietorget.

Adressen till huvudkontoret är Luntmakargatan 18, 111 83 Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2008 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

2.1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har antagits av EU och som gäller för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2008. Vidare har Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 1:1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

2.2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande

av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter
Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

2.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

2.4 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:

- intäktsredovisning
- värdering av avsättningar
- värdering av osäkra fordringar
- värderingar av uppskjutna skattefordringar
- värdering av fastigheter och mark

2.5 Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

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

2.6 Ändrade redovisningsprinciper

Nedanstående nya och ändrade standarder och tolkningar har tillämpats vid upprättandet av 2008 års finansiella rapporter:

IAS 39 (ändring) och IFRS 7 (ändring), "Omklassning av finansiella instrument" (gäller från 1 juli 2008). Ändringen i IAS 39 ger under vissa omständigheter företag möjlighet att omklassificera finansiella tillgångar som innehas för handel. Ändringen är inte obligatorisk och bedöms främst påverka banker och andra liknande företag. Koncernen tillämpar inte ändringen i IAS 39 och IFRS 7 (ändring).

IFRIC 14, IAS 19 "Begränsningen av en förmånsbestämd tillgång, lägsta fonderingskrav och samspelet dem emellan". IFRIC 14 ger vägledning vid bedömning av begränsningen i IAS 19 vid värderingen av en förmånsbestämd tillgång. Den förklarar också hur den förmånsbestämda tillgången eller skulden kan påverkas av en förpliktelse avseende ett lägsta fonderingskrav. Denna tolkning har ingen inverkan på koncernens finansiella rapporter, eftersom det inte föreligger någon förmånsbestämd tillgång i någon av koncernens pensionsplaner och dessa planer inte innebär att koncernen är förpliktad till något lägsta fonderingskrav.

IFRIC 11, "IFRS 2 – Transaktioner med egna aktier, även koncern-interna" behandlar aktierelaterade transaktioner som innefattar egna aktier eller som inbegriper koncernföretag (exempelvis optioner avseende ett moderföretags aktier). IFRIC 11 ger vägledning om huruvida dessa transaktioner ska redovisas som aktierelaterade ersättningar som regleras med egetkapitalinstrument eller med kontanter i de separata finansiella rapporterna för moderföretaget respektive andra berörda koncernföretag. Denna tolkning har ingen inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Följande tolkning av befintliga standarder är obligatorisk för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2008 eller senare, men är inte tillämplig för koncernens verksamhet: IFRIC 12, "Service concession arrangements".

2.7 Nya IFRS-regler och tolkningar

som ännu inte börjat tillämpas

Det finns ett antal nya standarder, ändringar och tolkningsuttalanden av befintliga standarder som träder i kraft den 1 januari 2009 eller senare och som inte tillämpas i förtid av koncernen.

IAS 1 (Reviderad), "Utformning av finansiella rapporter" (gäller från 1 januari 2009). Kommer att tillämpas av koncernen från och med den 1 januari 2009. Sannolikt kommer både separat resultaträkning och rapport över totalresultat att presenteras.

IFRS 2 (Ändring), "Aktierelaterade ersättningar" (gäller från den 1 januari 2009). Den ändrade standarden behandlar intjäningsvillkor och indragningar. Koncernen kommer att tillämpa IFRS 2 (Ändring) från den 1 januari 2009, men den förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 3 (Reviderad), "Rörelseförvärv" (gäller från 1 juli 2009). Den reviderade standarden fortsätter att föreskriva att förvärvsmetoden tillämpas för rörelseförvärv men med några väsentliga ändringar. Koncernen kommer att tillämpa IFRS 3 (Reviderad) framåttriktat för alla rörelseförvärv från den 1 januari 2010.

- IFRS 8 (Ändring), Rörelsesegment, tillämpades i förtid 2008. IFRS 8 ersätter IAS 14, "Segmentrapportering", och anpassar segmentrapporteringen till kraven i USA-standard SFAS 131. Den nya standarden kräver att segmentinformationen presenteras utifrån ledningens perspektiv, vilket innebär att den presenteras på det sätt som används i den interna rapporteringen. Koncernen kommer att tillämpa IFRS 8 från den 1 januari 2009.

- IAS 23 (Ändring), "Lånekostnader" (gäller från 1 januari 2009). Ändringen kräver att ett företag aktiverar lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för användning eller försäljning, som en del av anskaffningsvärdet för tillgången. Koncernen kommer att tillämpa IAS 23 (Ändring) från den 1 januari 2009.

Därutöver finns nya redovisningsstandarder samt tolkningar och ändringar som inte är relevanta för SBC.

2.8 Klassificering m m

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.

2.9 Segmentsrapportering

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen som antingen tillhandahåller varor eller tjänster (rörelsegränar), eller varor eller tjänster inom en viss ekonomisk omgivning (geografiskt område), som är utsatta för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment. Koncernens primära segment är rörelsegränar, s k affärsområden. Förutsättningarna för koncernens olika geografiska områden skiljer sig inte åt och därför redovisas inte några sekundära segment. Segmentsinformation lämnas i enlighet med IAS 14 endast för koncernen.

2.10 Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. 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 eventualförpliktelser. Anskaffningsvärdet för dotterföretagsaktierna respektive rörelsen utgörs av summan av de verkliga värdena per förvärvsdagen för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet. Vid rörelseförvärv, där anskaffningskostnaden överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventualförpliktelser som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen.

Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med det datum det bestämmande inflytandet överförs till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Intresseföretag

Intresseföretag är de företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande, men inte ett bestämmande inflytande, över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 % av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det

betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som "Resultat från andelar i intresseföretag" koncernens andel i intresseföretagens nettoresultat efter skatt och minoritet justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Erhållna utdelningar från intresseföretaget minskar investeringens redovisade värde.

Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och ägarföretagets andel av det verkliga värdet netto av intresseföretagets identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv.

När koncernens andel av redovisade förluster i intresseföretaget överstiger det redovisade värdet på andelarna i koncernen reduceras andelarnas värde till noll. Avräkning för förluster sker även mot långfristiga finansiella mellanhavanden utan säkerhet, vilka till sin ekonomiska innebörd utgör del av ägarföretagets nettoinvestering i intresseföretaget. Fortsatta förluster redovisas inte såvida inte koncernen har lämnat garantier för att täcka förluster uppkomna i intresseföretaget. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

2.11 Intäkter

Intäkter från fastighetsförvaltningsuppdrag

Intäkter från fastighetsförvaltningsuppdrag (ekonomisk och teknisk förvaltning, ombyggnadsverksamhet och juridisk expertis) redovisas i resultaträkningen baserad på färdigställandegraden på balansdagen avseende fasta avtal. Färdigställande beräknas i tillämpliga fall enligt metoden för successiv vinstavräkning. Merparten av avtalen löper per kalenderår med en uppsägningstid minst sex månader före avtalstidens utgång. Om uppsägning inte sker löper avtalen vidare ett år. Intäkter avseende övriga konsultuppdrag redovisas i den period när arbetet är utfört. 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 verkliga värdet av vad som erhållits, eller förväntas komma att erhållas.

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

Intäkter från fastighetsförsäljningar och projektutvecklingsuppdrag

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas på köparens tillträdesdag. Försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar sker vanligtvis genom försäljning av aktier och andelar i aktiebolag eller ekonomiska föreningar.

Intäkter från projektutvecklingsuppdrag redovisas först i samband med att byggnation hos kunden startas. Byggstart sker normalt när minst 50 procent av lägenheterna är sålda. När utfallet av projektutvecklingsuppdrag kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas uppdragsinkomsterna och uppdragsutgifterna, vilka är hänförliga till uppdraget, som intäkt respektive kostnad i koncernens resultaträkning i förhållande till uppdragets färdigställandegrad, så kallad successiv vinstavräkning. Färdigställandegraden fastställs genom att

beräkna förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen och beräknade totala uppdragsutgifter. På uppdrag, där utfallet inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas en intäkt motsvarande nedlagda kostnader och en bedömd vinst. En befarad förlust på ett projektutvecklingsuppdrag redovisas omedelbart i koncernens resultaträkning.

Ersättning från Bofonderna och räntebärande bosparkonto på 6 189 (8 451) tkr ingår i affärsområde Projektutvecklings rörelseintäkter.

2.12 Leasing

Operationella leasingavtal

Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i resultaträkningen som en minskning av leasingavgifterna linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

Finansiella leasingavtal

Leasingavgifterna fördelas mellan räntekostnad och amortering på den utestående skulden. Räntekostnaden fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer. Från och med 2008 förekommer dock inte finansiella leasingavtal.

2.13 Finansiella intäkter och kostnader

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

Utdelningsintäkter redovisas när utdelningen erhålls. Resultatet från avyttring av ett finansiellt instrument redovisas då de risker och fördelar som är förknippade med ägandet av instrumentet överförs till köparen och koncernen inte längre har kontroll över instrumentet.

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

2.14 Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill och inte heller vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Eventuellt tillkommande inkomstskatt som uppkommer vid utdelning redovisas vid samma tidpunkt som när utdelningen redovisas som en skuld.

2.15 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar och finansiella placeringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder och låneskulder.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på likviddagen.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument, som inte är derivat, redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Lånefordringar och kundfordringar

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader, vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Kundfordringar redovisas till verkligt värde initialt och i efterföljande perioder till upplupet anskaffningsvärde.

Investeringar som hålles till förfall

Investeringar, som hålles till förfall, är finansiella tillgångar och omfattar räntebärande värdepapper med fasta eller fastställbara betalningar och fastställd löptid som företaget har en uttrycklig avsikt och förmåga att inneha till förfall. Tillgångar i denna kategori värderas till upplupet anskaffningsvärde i efterföljande perioder.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
I kategorin finansiella tillgångar värderade till verkligt värde ingår aktier och andelar, obligation och derivat. Tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansiella poster. Vid avyttring av tillgången redovisas vinst eller förlust, korrigerad med tidigare resultatförda poster.

Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder som leverantörsskulder ingår i denna kategori. Skulderna värderas initialt till verkligt värde netto efter avdrag för transaktionskostnader. I de fall detta värde avviker från bokfört värde lämnas upplysningar om detta i not 29.

2.16 Immateriella tillgångar

Balanserade utvecklingsutgifter

Anskaffningskostnaden för utveckling av större IT-system för internt bruk samt övriga utvecklingsprojekt aktiveras i de fall de bedöms vara av värde för koncernen under ett flertal år. Sådana externa och interna utvecklingskostnader aktiveras. Utgifter för utbildning och löpande underhåll kostnadsförs löpande.

Avskrivningar

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen linjärt med 20 % per år. Avskrivningsbara immateriella tillgångar skrivs av från det datum då de är tillgängliga för användning.

2.17 Materiella anläggningstillgångar

Ägda tillgångar

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

Fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter klassificeras som materiella anläggningstillgångar och redovisas till anskaffningsvärdet till dess arbetena är slutförda. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/kostnad.

Leasade tillgångar

IAS 17 tillämpas för leasade tillgångar. Leasingavtal klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmåner som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren, om så ej är fallet är det fråga om operationell leasing.

Tillgångar som hyrs enligt finansiella leasingavtal redovisas som anläggningstillgång i koncernens balansräkning och värderas initialt till det lägsta av leasingobjektets verkliga värde och nuvärdet av leasingavgifterna vid ingången av avtalet. Förpliktelsen att betala framtida leasingavgifter redovisas som lång- och kortfristiga skulder. De leasade tillgångarna avskrivs enligt plan medan leasingbetalningarna redovisas som ränta och amortering av skulderna.

Vid operationell leasing kostnadsförs leasingavgiften över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet, vilket kan skilja sig från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

Avskrivning

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen linjärt med 20 % per år.

2.18 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 IAS 39, tillgångar för försäljning och avyttringsgrupper som redovisas enligt IFRS 5 och uppskjutna skattefordringar. 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 obestämbart nyttjandeperiod och immateriella

tillgångar som ännu ej är färdiga för användning beräknas återvinningsvärdet dessutom årligen. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

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

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

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

Återvinningsvärdet för tillgångar tillhörande kategorierna investeringar som hålles till förfall och lånefordringar och kundfordringar, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning belastar resultaträkningens finansiella poster och övriga externa kostnader.

Återföring av nedskrivningar

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

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

2.19 Varulager m m

Varulager m m omfattar Andelar i bostadsrättsföreningar, Exploateringsfastigheter samt Pågående byggprojekt. De två förstnämnda värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. I pågående projekt aktiveras löpande nedlagda kostnader i form av såväl direkta som indirekta kostnader. Externa finansieringskostnader för nyproduktion aktiveras under produktionstiden. Även gjorda faktureringar beaktas löpande. När nedlagda kostnader i projekt överstiger fakturerade belopp rubriceras dessa som pågående arbeten, medan de tas upp som förskott från kunder för de projekt där fakturerade belopp överstiger nedlagda kostnader. I koncernen görs en successiv vinstavräkning, medan det på bolagsnivå sker vinstavräkning först vid färdigställande.

2.20 Aktiekapital

Utdelningar

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

2.21 Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

Förmånsbestämda pensionsplaner

Koncernens nettoförpliktelse avseende förmånsbestämda planer beräknas separat för varje plan genom en uppskattning av den framtida ersättning som de anställda intjänat genom sin anställning i både innevarande och tidigare perioder. Denna ersättning diskonteras till ett nuvärde och eventuella oredovisade kostnader avseende tjänstgöring under tidigare perioder och det verkliga värdet på eventuella förvaltningsstillgångar dras av. Diskonteringsräntan är räntan på balansdagen på en förstklassig företagsobligation med en löptid som motsvarar koncernens pensionsförpliktelser. När det inte finns en aktiv marknad för sådana företagsobligationer används istället marknadsräntan på statsobligationer med en motsvarande löptid. Beräkningen utförs av en kvalificerad aktuarie med användande av den så kallade projected unit credit method. När beräkningen leder till en tillgång för koncernen begränsas det redovisade värdet på tillgången till nettot av oredovisade aktuariella förluster och oredovisade kostnader för tjänstgöring under tidigare perioder och nuvärdet av framtida återbetalningar från planen eller minskade framtida inbetalningar till planen. När ersättningarna i en plan förbättras, redovisas den andel av den ökade ersättningen som hänför sig till de anställda tjänstgöring under tidigare perioder som en kostnad i resultaträkningen linjärt fördelad över den genomsnittliga perioden tills ersättningarna helt är intjänade. Om ersättningen är fullt ut intjänad redovisas en kostnad i resultaträkningen direkt.

När det finns en skillnad mellan hur pensionskostnaden fastställs i juridisk person och koncern redovisas en avsättning eller fordran avseende särskild löneskatt baserat på denna skillnad. Avsättningen eller fordran nuvärdesberäknas ej.

Ersättningar vid uppsägning

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

2.22 Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

2.23 Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

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

2.24 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapportering RFR 2.1 Redovisning för juridisk person. Även av Redovisningsrådets Akutgrupp utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RR 32:06 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall 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 skall göras.

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

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Dotterbolag och intressebolag

Andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådets Akutgrupp (URA 7). Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats eller erhållits i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Intäkter från förvaltningsverksamheten

I moderbolaget resultatredovisas förvaltningsuppdrag enligt ÅRL 2 kap 4 § när tjänsten är färdigställd. Intill dess redovisas pågående arbeten för annans räkning avseende tjänsteuppdrag till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Leasing

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Ersättningar till anställda – förmånsbestämda pensionsplaner

I moderbolaget tillämpas andra grunder för beräkning av förmånsbestämda planer än de som anges i IAS 19. Moderbolaget följer tryggandelagens bestämmelser och Finansinspektionens föreskrifter eftersom detta är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt. De väsentligaste skillnaderna jämfört med reglerna i IAS 19 är hur diskonteringsräntan fastställs, att beräkning av den förmånsbestämda förpliktelsen sker utifrån nuvarande lönenivå utan antagande om framtida löneökningar, och att alla aktuariella vinster och förluster redovisas i resultaträkningen då de uppstår.

Skatter

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

NOT 3 REDOVISNINGSMEDEL

Bland intäkterna ingår ersättning avseende förvaltning av redovisningsmedel. Kunder med SBCs förvaltning har delar av sin likviditet på individuella konton hos Svenska Handelsbanken. I enlighet med förvaltningsavtalen har SBC rätt att placera likviditetsöverskottet. Placeringar sker i bankinlåning, penningmarknadsinstrument eller reverser med bankmässig säkerhet. Placeringsinriktningen har beslutats av styrelsen i SBC. Medelsförvaltningen är skild från övrig redovisning. Värdet på redovisningsmedlen uppgick vid årsskiftet till 1 966 (2 225) mkr. Redovisningsmedlen är att betrakta som finansiella tillgångar och finansiella skulder. Dessa bedöms kvittningsbara enligt IAS 32, varför dessa netto redovisas och ej upptages i balansräkning.

Medlen är skilda från bolagets tillgångar och utgör alltid föreningarnas egendom. Huvuddelen av förvaltningen sker diskretionärt av två banker. Endast en mindre del, som är att betrakta som kassalikviditet, förvaltas av bolaget. Följande värden fanns vid årsskiftet 2008/2009.

Värde redovisningsmedel mkr	2008-12-31	2007-12-31
Diskretionär förvaltning Handelsbanken	774	923
Diskretionär förvaltning Swedbank	962	923
Kassalikviditet	230	379
Totalt	1 966	2 225

NOT 4 SEGMENTSRAPPORTERING

	Förvaltning	Projekt- utveckling	Övrigt	Elim	Koncernen
Intäkter och rörelseresultat 2008					
Externa intäkter	245 793	142 143	1 961	0	389 897
Interna intäkter	3 844	0	6 735	-10 579	0
Totala intäkter	249 637	142 143	8 696	-10 579	389 897
Avskrivningar	-958	-1 670	-1 246	0	-3 874
Övriga rörelsekostnader	-213 224	-459 733	-31 130	10 579	-693 508
Rörelseresultat	35 455	-319 260	-23 680	0	-307 485
Rörelsemarginal	14,2 %	neg	neg	0	neg

Tillgångar och skulder

Materiella tillgångar	6 480	922	341	0	7 743
Finansiella tillgångar	0	65 135	8 731	0	73 866
Varulager m m	0	419 740	14	0	419 754
Kortfristiga fordringar	54 518	125 511	2 869	-29 193	153 705
Kortfristiga placeringar och likvida medel	34 858	2 275	0	-4 840	32 293
Summa tillgångar	95 856	613 583	11 955	-34 033	687 361
Långfristiga skulder	0	295 596	18 713	-4 840	309 469
Kortfristiga skulder	53 233	285 577	2 802	-29 193	312 419
Summa skulder	53 233	581 173	21 515	-34 033	621 888

	Förvaltning	Projekt- utveckling	Övrigt	Elim	Koncernen
Intäkter och rörelseresultat 2007					
Externa intäkter	220 499	199 117	2 483	0	422 099
Interna intäkter	0	0	5 900	-5 900	0
Totala intäkter	220 499	199 117	8 383	-5 900	422 099
Avskrivningar	-1 870	-853	-255	0	-2 978
Övriga rörelsekostnader	-182 845	-168 522	-25 131	5 900	-370 598
Rörelseresultat	35 784	29 742	-17 003	0	48 523
Rörelsemarginal	16,2 %	14,9 %	neg	0	11,5 %

Tillgångar och skulder

Materiella tillgångar	1 664	1 378	10 600	0	13 642
Finansiella tillgångar	0	5 415	3	0	5 418
Varulager m m	14	298 746	11 670	0	310 430
Kortfristiga fordringar	31 143	101 597	13 682	-18 133	128 289
Kortfristiga placeringar och likvida medel	268	115 866	94 448	0	210 582
Summa tillgångar	33 089	523 002	130 403	-18 133	668 361
Långfristiga skulder	0	232 226	4 136	0	236 362
Kortfristiga skulder	16 270	90 891	32 472	-18 133	121 500
Summa skulder	16 270	323 117	36 608	-18 133	357 862

Övrigt avser koncernledning och staber.

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen			Moderbolaget		
	2008	2007	2006	2008	2007	2006
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB						
revisionsuppdrag	1 000	0	0	650	0	0
övriga uppdrag	927	0	0	874	0	0
Deloitte AB						
revisionsuppdrag	34	1 021	875	34	831	722
övriga uppdrag	0	234	932	0	231	796
Baker Tilly Stockholm KB						
revisionsuppdrag	10	1	6	0	0	0
övriga uppdrag	0	0	22	0	0	22
Summa	1 971	1 256	1 835	1 558	1 062	1 540

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Detta gäller också övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag. I övriga uppdrag 2008 ingår utredningskostnader till följd av Eolshällshändelserna.

NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	Antal	Varav	Antal	Varav
	anställda	antal män	anställda	antal män
	2008	2008	2007	2007
Medeltalet anställda				
<i>Moderbolaget</i>				
Sundsvall	18		6	
Uppsala	16		13	
Västerås	9		9	
Stockholm	100		84	
Göteborg	41		37	
Malmö	29		23	
Stockholm (huvudkontor)	27		30	
Totalt i moderbolaget	240	77	202	61
Dotterföretag				
Liljeholmsberget AB	2	2	0	0
SBC Mark AB	21	12	16	10
Totalt i dotterföretag	23	14	16	10
Totalt i koncernen	263	91	218	71
	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Fördelning av ledande befattningshavare per balansdagen				
<i>Kvinnor:</i>				
styrelseledamöter	5	5	3	2
andra personer i företagets ledning inkl VD	5	6	4	6
<i>Män:</i>				
styrelseledamöter	8	10	5	6
andra personer i företagets ledning inkl VD	6	2	3	2
Totalt	24	23	15	16

forts. not 6

	Koncernen		Moderbolaget	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader, (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader, (varav pensionskostnader)
	2008	2008	2007	2007
Löner och ersättningar m m				
Moderbolag				
Styrelse, VD	3 482		3 083	
Övriga anställda	89 728		78 864	
Totalt moderbolag	93 210	40 013	81 947	40 375
		(8 141)		(11 108)
Dotterbolag				
Styrelse, VD och vVD	4 271		2 932	
Övriga anställda	9 922		6 325	
Totalt dotterföretag	14 193	12 109	9 257	6 345
		(5 952)		(2 900)
Totalt i koncernen	107 403	52 122	91 204	46 720
		(14 093)		(14 008)

Ersättningar och övriga förmåner 2008

	Grundlön, styrelsearv	Rörlig lön	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande Lennart Hedquist	275				275
Ledamot Göran Andersson	130				130
Ledamot Marianne Flink	155				155
Ledamot Curt Källströmer	155				155
Ledamot Mats-Olof Ljungqvist	155				155
Ledamot Susanna Marcus	130				130
Ledamot Tomas Matsson	185				185
VD Helena Skåntorp	2 297		135	959	3 391
Andra ledande befattningshavare (6 personer)	7 811	48	328	4 963	13 150
Summa	11 923	48	463	5 922	17 726

6 andra ledande befattningshavare på helårsbasis innefattar 9 individer.

Ersättningar och övriga förmåner 2007

	Grundlön, styrelsearv	Rörlig lön	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande Lennart Hedquist	235				235
Vice ordförande Bo Hård af Segerstad	155				155
Ledamot Göran Andersson	110				110
Ledamot Håkan Blomdahl	130				130
Ledamot Curt Källströmer	110				110
Ledamot Susanna Marcus	110				110
Ledamot Tomas Matsson	110				110
VD Helena Skåntorp	2 022	80	101	839	3 042
Andra ledande befattningshavare (7 personer)	6 171	115	142	2 902	9 330
Summa	9 153	195	243	3 741	13 332

Anställda i bolaget kan, förutsatt att bolaget uppnår sina mål och den anställde uppnår sina personliga mål, ta del av en rörlig lönedel efter särskilt beslut i styrelsen. För 2008 beräknas denna uppgå till 724 (396) tkr för koncernen och till 589 (396) tkr för moderbolaget.

Moderbolag

VD har rätt till avgångsvederlag om 18 månader samt 18 månaders pensionspremieinbetalningar vid uppsägning från bolagets sida. Det samma gäller om VD säger upp sig själv på grund av väsentliga ägarförändringar. Uppsägningstiden uppgår till 6 månader från såväl arbetsgivaren som den anställdes sida. Bolaget har utfäst sig att betala en pensionspremie på 43 % av VDs pensionsmedförande lön. Pensionsrätten intjänas årligen under anställningstiden. Värdet av den framtida tjänstepensionen bestäms av inbetalda premier. Bolaget står inget ansvar för det slutliga värdet på gjorda premieinbetalningar.

Pensioner

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från

Redovisningsrådets Akutgrupp, URA 42, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsår för vilket bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan, ska en pensionsplan enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 5 147 tkr (5 543 tkr). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2008 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 112 % (152 %). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

forts. not 6

Under verksamhetsåret har VD för SBC Mark AB slutat sin tjänst. I summa pensionskostnader ingår ett avtalat belopp om 3,2 mkr som en del av slutuppgörelse med tidigare VD för SBC Mark AB. Därmed har bolaget inte längre någon anställd som intjänar förmånsbestämd pension. Tre tidigare anställda ledande befattningshavare har denna förmån. Bolaget har ett åtagande om pension mellan 60–65 år. Ytterligare eventuella kostnader för dessa åtaganden bedöms som icke materiella och kostnadsförs löpande över resultaträkning.

	Koncernen	
	2008	2007
Pensionskostnad för avgiftsbestämda pensioner för koncernen	14 093	13 132
Summa pensionskostnader	14 093	13 132

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Upplysning om sjukfrånvaro				
Total sjukfrånvaro, i procent	3,3	5,4	2,9	5,1
Långtidssjukfrånvaro	1,9	4,0	1,5	3,7
Sjukfrånvaro för kvinnor	3,9	6,0	3,4	5,8
Sjukfrånvaro för män	2,0	3,9	1,6	2,9
Sjukfrånvaro anställda under 29 år	1,4	5,0	1,4	4,8
Sjukfrånvaro anställda 30–49 år	2,7	4,1	2,8	4,4
Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre	5,0	7,8	3,5	6,4

Den totala sjukfrånvaron anges i procent av de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid.

Långtidssjukfrånvaro avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.

NOT 7 FINANSNETTO

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	0	0	-52 000	-592
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	-52 000	-592
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0	0	157
Ränteintäkter, övriga	5 058	3 342	3 245	2 584
Ränteintäkter	5 058	3 342	3 245	2 741
Räntekostnader, koncernföretag	0	0	-118	-127
Räntekostnader, övriga	-1 785	-863	-444	-32
Räntekostnader	-1 785	-863	-562	-159
Utdelning på finansiella tillgångar som kan säljas	285	249	285	248
Nettovinst vid avyttring av finansiella tillgångar som kan säljas	0	375	0	375
Netto värdeförändringar vid omvärdering av finansiella tillgångar	-558	1 958	-558	1 958
Nettoförlust vid avyttring av finansiella tillgångar som kan säljas	-271	0	-271	0
Övriga finansiella kostnader	-96	-53	-92	-50
Övriga finansiella poster	-640	2 529	-636	2 531
Finansnetto	2 633	5 008	-49 953	4 521

Nettoförändring vid omvärdering av finansiella tillgångar avser aktier, obligation och strukturerade produkter.

Nettoförlust vid avyttring av finansiella tillgångar avser realisationsförluster på aktier.

NOT 8 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2008	2007
Upplösning av periodiseringsfonder Tax 03-05	11 829	8 185
Summa	11 829	8 185

NOT 9 SKATTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Aktuell skattekostnad				
Periodens skattekostnad	0	-10 162	0	-9 148
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	95	288	95	288
Skatt avseende koncernbidrag	0	0	-12 000	-801
Summa	95	-9 874	-11 905	-9 661
Uppskjuten skattekostnad				
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	73 085	4 496	8 698	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	8 905	-862	0	0
Summa	81 990	3 634	8 698	0
Totalt redovisad skattekostnad	82 085	-6 240	-3 207	-9 661
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	-305 723	49 117	-43 462	33 679
Skatt enligt gällande skattesats, 28 %	85 602	-13 753	12 169	-9 430
Effekt av lägre skattesats 2009, 26,3 %	-4 830	0	-562	0
Effekt av intressebolagsredovisning	0	-1 236	0	0
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-794	-1 532	-14 829	-382
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	2 315	6 244	19	6
Effekt av ökning av uppskjutna skattefordringar	0	4 496	0	0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	241	0	0	0
Skatt hänförlig till tidigare år	-274	288	95	288
Schablonränta på periodiseringsfond	-175	-747	-99	-143
Summa	82 085	-6 240	-3 207	-9 661
Effektiv skattesats	-27 %	13 %	-7 %	29 %
Uppskjutna skattefordringar				
Underskottsavdrag	73 232	4 496	8 697	0
Övrigt	468	0	0	0
Summa	73 700	4 496	8 697	0
Uppbokning av skattefordran tar sin utgångspunkt i bolagets bedömning av att det föreligger goda möjligheter att generera framtida vinster i verksamheten i en närliggande framtid.				
Uppskjutna skatteskulder				
Obeskattade reserver	0	15 239	0	0
Övrigt	2 457	0	0	0
Summa	2 457	15 239	0	0

NOT 10 RESULTAT PER AKTIE

	Före utspädning		Efter utspädning	
	2008	2007	2008	2007
Resultat per aktie (kronor)	-43,01	8,25	-43,01	8,25

Beräkning av resultat per aktie för 2008 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare, vilket uppgår till -223 638 (42 877) tkr. Antal aktier uppgår till 5 200 000 före utspädning för både 2008 och 2007.

För 2008 utgör vägt genomsnitt 5 297 533 aktier efter utspädning. Per balansdagen är antalet aktier 5 367 200 efter full utspädning.

De utställda konvertiblerna innebär ingen utspädning av resultatet per aktie, eftersom en konvertering till aktier skulle medföra ett förbättrat redovisat resultat per aktie vid förlust.

NOT 11 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Balanserade utvecklingskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	742	0	686
Aktiverade kostnader	0	0	0	0
Under året kostnadsförda balanserade utvecklingskostnader	0	-742	0	-686
Utgående balans	0	0	0	0

Goodwill

	Koncernen	
	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärde	464	0
Årets förvärv	0	464
Utgående balans	464	464
Ingående nedskrivningar	-464	0
Årets nedskrivning	0	-464
Utgående balans	-464	-464
Utgående restvärde	0	0

Goodwill har uppstått i samband med förvärv av bolaget Byggrätt BRAB AB. Nedskrivning har skett då det förvärvade bolaget uppvisade ett negativt eget kapital.

NOT 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Inventarier och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärde	26 676	28 860	21 483	23 340
Omklassificering	-2 777	0	32	0
Inköp	3 470	3 973	3 674	4 299
Försäljningar/utrangeringar	-259	-6 157	-16	-6 156
Utgående balans	27 110	26 676	25 173	21 483
Ingående avskrivningar	-18 529	-22 140	-16 116	-20 370
Omklassificering	3 004	0	-32	0
Försäljningar/utrangeringar	32	6 124	0	6 124
Årets avskrivningar	-3 874	-2 513	-2 204	-1 870
Utgående balans	-19 367	-18 529	-18 352	-16 116
Utgående restvärde	7 743	8 147	6 821	5 367

Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp

Anskaffningsvärde	0	2 402
Akkumulerade avskrivningar	0	-560
	0	1 842

Pågående nyanläggning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 495	4 800	5 495	4 800
Omklassificering	-5 495	0	-5 495	0
Inköp	0	695	0	695
Utgående balans	0	5 495	0	5 495

Pågående nyanläggning avsåg 2007 fastighetsinvesteringar i Spanien, vilka beräknades bli färdigställda under 2008. De totala kostnaderna beräknades uppgå till 737 230 Euro (6 930 tkr). I syfte att avyttra anläggningen har den under året omklassificerats till varulager.

Under räkenskapsåret har inga lånekostnader aktiverats i anläggningstillgångarnas anskaffningsvärde.

NOT 13 MODERBOLAGETS ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	84 320	84 912
Villkorat aktieägartillskott	22 000	0
Nedskrivning av andelar	-52 000	-592
Redovisat värde vid årets utgång	54 320	84 320

Dotterföretag, organisationsnummer, säte	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde
SBC Mark AB, org nr 556313-4153, Stockholm	600 000	100 %	38 000
Mesanen AB, org nr 556116-4962, Trelleborg	1 000	100 %	120
Liljeholmsberget AB, org nr 556446-4823, Stockholm	71 000	100 %	16 200
Summa			54 320

NOT 14 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen	
	2008-12-31	2007-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	0	2 175
Andel i intresseföretags resultat	0	-4 414
Omrubricerat till andelar i koncernföretag	0	2 239
Redovisat värde vid årets utgång	0	0

NOT 15 ÖVRIGA ANDELAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Viamare Promoinvest S.L. (750 aktier, ägarandel 24,96 %, ej konsoliderat)	0	872	0	0
Övriga andelar	50	50	3	3
Summa	50	922	3	3

Aktierna i Viamare Promoinvest S.L har under året nedskrivits till fullö.

NOT 16 FINANSIELLA PLACERINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Omsättningstillgångar				
Aktier och andelar	0	5 721	0	5 721
Räntebärande värdepapper	4 853	4 864	4 853	4 864
Övriga värdepapper	7 747	7 993	14 399	7 993
Summa	12 600	18 578	19 252	18 578

Koncernen har valt att klassificera de finansiella omsättningstillgångarna som finansiella tillgångar, värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Detta innebär att värdeförändringen löpande redovisas i resultaträkningen.

Verkligt värde för dessa tillgångar bestäms med hjälp av noterade marknadspriser, vilka handlas på en aktiv marknad.

NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	0	10 150
Inköp	0	0
Förtidsinlösen	0	-10 150
Redovisat värde vid årets utgång	0	0

Andra långfristiga värdepappersinnehav bestod 2007 av en obligation med en löptid till år 2012. Denna förtidsinlöstes samma år.

NOT 18 PÅGÅENDE BYGGPROJEKT

	Koncernen	
	2008-12-31	2007-12-31
Nedlagda kostnader i byggprojekt	56 906	25 286
Summa	56 906	25 286

NOT 19 KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar redovisas efter avdrag för osäkra fordringar, vilka varit föremål för individuell prövning. Under året uppgick kundförlusterna till 779 (169) tkr i koncernen och 441 (169) tkr i moderbolaget.

	Koncernen	Moderbolaget
Reserv för osäkra kundfordringar vid årets ingång	-571	-512
Avsatt under året	-695	-441
Reserv vid årets utgång	-1 266	-953

	Koncernen	Moderbolaget
Åldersanalys		
Ej förfallet	9 237	9 523
1-30 dagar	2 160	1 961
31-50 dagar	379	374
51-70 dagar	118	117
71-100 dagar	351	307
Mer än 100 dagar	3 114	1 575
Summa	15 359	13 857

NOT 20 FÖRUTBETALADE KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna intäkter från successiv vinstavräkning av projektuppdrag	6 250	32 969	0	0
Upplupen ersättning avseende förvaltning av redovisningsmedel	4 980	6 895	4 980	6 895
Upplupna ränteintäkter	127	35	9	7
Övriga upplupna intäkter	1 393	1 773	1 219	1 416
Övriga förutbetalda kostnader	6 490	4 899	6 117	4 169
Summa	19 240	46 571	12 325	12 487

NOT 21 FASTIGHETER, MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Altea, Spanien.	0	19 506	0	11 670
Fiskebäck, Göteborg	135 883	133 944	0	0
Innerstaden, Malmö	28 429	0	0	0
Johanneberg, Göteborg	130 142	131 066	0	0
Summa	294 454	284 516	0	11 670

Innehavet i Altea har under året nedskrivits till fullö. Nedskrivningen redovisas som övrig extern kostnad i koncernens resultaträkning med 25 mkr. Se även not 12.

NOT 22 ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Brf Eolshäll	67 778	0	0	0
Brf Ljuspunkten	555	555	0	0
Övrigt	61	73	14	14
Summa	68 394	628	14	14

NOT 23 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Reversfordringar	105 431	37 000	0	0
Skatter, moms	8 166	2 799	1 849	2 097
Övrigt	1 495	1 241	438	286
Summa	115 092	41 040	2 287	2 383

NOT 24 OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31
Periodiseringsfond tax 03	0	2 784
Periodiseringsfond tax 04	0	4 363
Periodiseringsfond tax 05	0	4 682
Summa	0	11 829

NOT 25 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Långfristiga skulder				
Banklån	292 840	220 000	0	0
Konvertibelt förlagslån	13 873	0	20 231	0
Finansiella leasingkulder	0	824	0	0
Summa	306 713	220 824	20 231	0

Banklån består av fem lån på 37 000 tkr, 63 000 tkr, 120 000 tkr, 48 000 tkr och 24 840 tkr. Räntesatserna för dessa lån uppgår till Stibor T/N+2 %. Lånen förfaller till betalning 2009-12-31. För verkligt värde, se not 29.

Under maj månad erbjöds koncernens medarbetare att teckna sig för totalt 208 000 konvertibla skuldförbindelser till en konverteringskurs på 125 %. Priset på en konvertibel prissattes till 121 kr. Varje konvertibel kan konverteras till en aktie. Totalt tecknades således 167 200 konvertibler av programmets 208 000, vilket maximalt kan innebära utspädning av antal aktier med 3,2 procent. Av medarbetarna tecknades 127 200 konvertibler och 40 000 konvertibler tecknades av ett dotterföretag för kommande rekryteringar. Premien för konvertiblerna har fastställts enligt marknadsmissa villkor. Koncernens räntesats är 12 månaders Stibor minus 1,63 %. Lånet förfaller till betalning i maj 2012. För verkligt värde, se not 29.

Leasingavtalen är klassificerade och redovisade från och med 2008 som operationella.

NOT 26 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Långfristiga avsättningar avser garantikostnader för byggprojekt i Byggrätt BRAB AB.

Kortfristiga avsättningar avser byggprojektet Eolshäll som beräknas vara färdigställt årsskiftet 2009/2010. Årets resultat påverkas av oväntade och exceptionella kostnadsökningar och därmed förlust i ett pågående projekt, Eolshäll i Mälarhöjden i Stockholm. Avsatta reserver för projektet bedöms som tillräckliga. Totalt under året har projektet belastat resultatet med 271 mkr. Av dessa 271 mkr uppgår kvarvarande avsättning till 147 Mkr för täckande av kvarvarande kostnader.

NOT 27 FÖRSKOTT FRÅN KUND

	Koncernen	
	2008-12-31	2007-12-31
Fakturerat till kund	53 813	55 006
Nedlagda kostnader i byggprojekt	-42 546	-11 657
Summa	11 267	43 349

Förskott från kund avser projektutvecklingsuppdrag, vilka förskottsfakturerats till kund.

NOT 28 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Upplupen löneskatt pensioner	3 354	3 093	2 044	2 638
Upplupna semesterlöner	7 693	5 158	6 706	4 500
Upplupna pensionskostnader	0	320	0	320
Upplupna sociala avgifter	3 161	2 206	2 700	1 993
Upplupna löner	3 587	1 383	1 088	1 383
Upplupna kostnader redovisningsmedel	500	225	500	225
Övriga upplupna kostnader	11 596	9 744	3 232	1 082
Förutbetalda intäkter	871	481	434	0
Summa	30 762	22 610	16 704	12 141

NOT 29 VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde	Övriga skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen 2008						
Kundfordringar		15 359			15 359	5 359
Kortfristiga placeringar	12 600				12 600	12 600
Likvida medel	19 693				19 693	19 693
Summa	32 293	15 359	0	0	47 652	47 652
Banklån			292 840		292 840	292 840
Konvertibelt förlagslån			13 873		13 873	13 873
Leverantörsskulder				29 806	29 806	29 806
Summa	0	0	306 713	29 806	336 519	336 519
Koncernen 2007						
Kundfordringar		35 537			35 537	35 537
Kortfristiga placeringar	18 578				18 578	18 578
Likvida medel	192 004				192 004	192 004
Summa	210 582	35 537	0	0	246 119	246 119
Banklån			220 000		220 000	220 000
Leverantörsskulder				40 522	40 522	40 522
Summa	0	0	220 000	40 522	260 522	260 522
Moderbolaget 2008						
Kundfordringar		13 857			13 857	13 857
Kortfristiga placeringar	19 252				19 252	19 252
Likvida medel	10 766				10 766	10 766
Summa	30 018	13 857	0	0	43 875	43 875
Konvertibelt förlagslån			20 231		20 231	20 231
Leverantörsskulder				20 314	20 314	20 314
Summa	0	0	20 231	20 314	40 545	40 545
Moderbolaget 2007						
Långfristiga värdepapper						
Kundfordringar		13 335			13 335	13 335
Kortfristiga placeringar	18 578				18 578	18 578
Likvida medel	76 138				76 138	76 138
Summa	94 716	13 335	0	0	108 051	108 051
Leverantörsskulder				11 232	11 232	11 232
Summa	0	0	0	11 232	11 232	11 232

NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen	
	2008-12-31	2007-12-31
Aktier i dotterbolag	224 348	223 615
Fastighetsinteckningar	90 840	37 000
Summa	315 188	260 615

Ställda säkerheter per 2007-12-31 har korrigerats med 223 615 tkr då dessa ej har omfattat pantsatta aktier i dotterbolag tidigare perioder.

NOT 31 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	21 171	21 171	127 171	108 171
Borgensförbindelser, övriga	133 715	217 495	87 395	171 175
Övriga åtaganden	14 277	14 105	14 068	13 917
Summa	169 163	252 771	228 634	293 263

Borgensförbindelser övriga avser borgen såsom för egen skuld för kredittagaren i enlighet med kreditavtal mellan Bostadsrättsförening och bank.

NOT 32 LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING

Operationell leasing omfattar avtal avseende kopiatorer och telefonväxel för koncernen. För moderbolaget har operationella leasingavtal ingåtts avseende bilar, kopiatorer och telefonväxel.

Årets kostnad för operationella leasingavtal uppgår till 2 077 (1 847) tkr för koncernen och 1 682 (1 808) tkr för moderbolaget. Framtida leasingavgifter avseende avtal, som redovisas som operationell leasing med en återstående löptid överstigande 1 år, uppgår till:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Inom ett år	1 459	1 305	970	1 860
Mellan ett år och fem år	1 558	320	845	1 072
Längre än fem år	0	0	0	0
Summa	3 017	1 625	1 815	2 932

NOT 33 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Av- och nedskrivningar	3 874	2 978	2 204	1 870
Nedskrivningar av reversfordran	45 000	0	0	0
Nedskrivningar i projektutvecklingsverksamheten	25 000	0	17 164	0
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	0	33	0	32
Kostnadsförda balanserade utvecklingskostnader	0	742	0	686
Övriga ej kassaflödespåverkande	-872	-2 239	0	0
Summa	73 002	1 514	19 368	2 588

NOT 34 FINANSIELLA RISKER OCH POLICIES

SBC är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i valutakurser, räntenivåer, refinansierings- och kreditrisker. Koncernens policy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets ekonomiavdelning. Den övergripande målsättningen för denna funktion är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från marknadsrisker.

SBC är genom sin verksamhet exponerad för kredit-, ränte- samt likviditetsrisk. Då koncernens verksamhet i stort sett uteslutande är förlagd till Sverige och nästan samtliga transaktioner sker i svenska kronor är koncernens exponering för valutarisker mycket begränsad.

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. De finansiella skulderna avser inteckningslån och eventuell checkkredit i pågående projekt. SBC använder sig inte av räntederivat för att förändra räntebindningstiden.

Kreditrisk

Koncernens finansiella transaktioner ger upphov till kreditrisker gentemot finansiella motparter. Med kreditrisk eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. SBCs kreditrisk består främst av kund- och reversfordringar, vilka är fördelade på ett stort antal motparter, samt finansiella placeringar. Per den 31 december 2008 fanns inga väsentliga koncentrationer av kreditrisk avseende kundfordringar. Den maximala kreditrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Reversfordringar har per den 31 december nedskrivits med 45 Mkr.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likvidi-

tet eller svårigheter att erhålla finansiering. Koncernens likvida medel placeras kortsiktigt och målsättningen är att överskottslikviditet ska användas för amortering av lån. Enligt gällande placeringspolicy ska refinansieringsrisken hanteras genom att teckna långfristiga bindande kreditlöften. Koncernens likvida ställning framgår även av förvaltningsberättelsen.

NOT 35 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

SBCs försäljning till dotterföretagen uppgick till 6 871 (5 900) tkr och omfattade administrativa tjänster samt hyresdebiteringar. Inköp från dotterföretag uppgick till 3 709 (0) tkr, främst administrativa tjänster. Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter. Moderbolagets innehav av aktier och andelar i dotterföretag framgår av not 13.

Närståendetransaktioner med SBC ek

SBC har sålt tjänster till SBC ek för på 1 560 (1 420) tkr. Detta avser administrativa tjänster samt hyresdebiteringar. Några inköp har ej skett. Samma debiteringsprinciper som ovan tillämpas.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Beträffande löner och ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 6. Koncernen har inga fordringar på nyckelpersoner. Skulder till nyckelpersoner utgörs av sedvanliga personalrelaterade skulder.

NOT 36 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentligare händelser har inträffat utöver de beskrivna i förvaltningsberättelsen.

NOT 37 EGET KAPITAL

Koncernens mål avseende eget kapital är:

att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta som en "going concern" med fortsatt fokus på kärnverksamheten inom affärsområdena Förvaltning och Projektutveckling

att avkastningen på eget kapital efter skatt ska genomsnittligt överstiga 20 % under den kommande femårsperioden.

Soliditeten ska överstiga 35 %. Målet var ej uppfyllt per 2008-12-31.

Styrelsen har antagit en utdelningspolicy som innebär att aktieutdelningen lägst ska motsvara 30 % av koncernens vinst efter skatt. Målet är ej uppfyllt för räkenskapsåret 2008.

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2.2 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.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår nedan, godkänts för utfärdande av styrelsen den 3 mars 2009. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 23 mars 2009.

Stockholm den 3 mars 2009

Lennart Hedquist
Ordförande

Göran Andersson
Styrelseledamot

Marianne Flink
Styrelseledamot

Curt Källströmer
Styrelseledamot

Mats-Olof Ljungqvist
Styrelseledamot

Susanna Marcus
Styrelseledamot

Tomas Matsson
Styrelseledamot

Anna Ter-Borch
Styrelseledamot

Helena Skåntorp
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4 mars 2009

PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ)
Org nr 556576 -7299

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) för år 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma

om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, behandlar förlusten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 mars 2009

PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrning

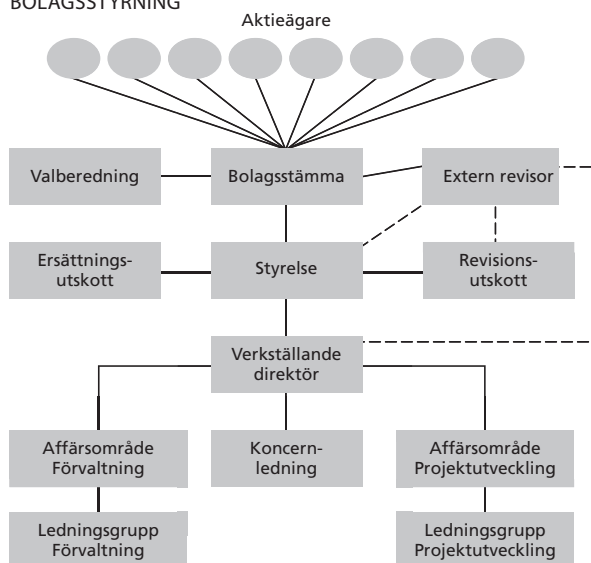
Med bolagsstyrning avses det regelverk och den struktur som finns för att på ett effektivt och kontrollerat sätt styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Bolagsstyrning syftar ytterst till att tillgodose aktieägarnas krav på avkastning och att ge samtliga intressenter fullgod och korrekt information 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, bolagsordningen samt andra tillämpliga lagar och regler.

SBC är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige, och är ett ledande kunskaps- och tjänsteföretag för bostadsrätt. Bolaget erbjuder kvalificerade tjänster till bostadsrättsföreningar samt projektutvecklar nya bostäder i attraktiva lägen. 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 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 avvikelserna. Under 2008 har SBC inte avvikit från Koden med undantag av att en etikpolicy tas fram under 2009.

BOLAGSSTYRNING



Organisationsschema över SBC.

Styrning, ledning och kontroll av SBC fördelas i enlighet med aktiebolagslagen mellan aktieägarna på bolagsstämman, styrelsen och den verkställande direktören. 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 2008

Årsstämma i SBC 2008 hölls fredagen den 25 april 2008 i Stockholm. Protokoll från denna finns på www.sbc.se.

I huvudsak fattades följande beslut:

Utdelning för 2007 fastställdes i enlighet med styrelsens förslag till 4,50 kronor per aktie.

I enlighet med revisorernas tillstyrkan beviljade stämman styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet.

Till styrelseledamöter omvaldes Lennart Hedquist, Göran Andersson, Curt Källströmer, Susanna Marcus och Tomas Matsson samt nyvaldes Marianne Flink och Mats-Olof Ljungkvist.

Till styrelsens ordförande omvaldes Lennart Hedquist.

Styrelsearvodet fram till nästa årsstämma fastställdes i enlighet med valberedningens förslag, se sid 40.

Till Bolagets revisor valdes revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers för tiden intill slutet av årsstämman 2012. Huvudansvarig revisor är Lars Wennberg.

Det fattades beslut om att valberedning inför årsstämman 2009 utses enligt nedan beskrivet förfarande, se sid 37.

Riktlinjer för bestämmande av ersättning till ledande befattningshavare fastställdes, se sid 5.

Årsstämma 2009

Nästa årsstämma för aktieägarna i SBC hålls måndagen den 23 mars 2009, kl 16:00, i Spårvagnshallarna, Birger Jarlsgatan 57 A, Stockholm. Som tidigare kommunicerats är detta en tidigareläggning av årsstämman. För ytterligare information om årsstämman 2009, se sid 45.

i tillsättnings- och arvodesfrågor med syfte att skapa bra underlag för stämmans behandling av dessa ärenden. Valberedningen skall inför årsstämman föreslå riktlinjer för tillsättande av valberedning, ordförande på stämman, styrelseordförande och övriga styrelseledamöter, i förekommande fall revisor och revisorsarvode samt styrelsearvode uppdelat mellan ordförande, övriga ledamöter och eventuell ersättning för utskottsarbete.

Vid årsstämman 2008 i SBC beslutades att de största aktieägarna SBC ek för och SBC Stiftelseförvaltning AB inför årsstämman 2009 tillsammans skall utse en representant till valberedningen. Därutöver beslutade årsstämman 2008 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. Om 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 vid sidan av SBC ek för och SBC Stiftelseförvaltning AB största aktieägarna baseras på de kända röstetalen den 29 augusti 2008.

SBC ek för och SBC Stiftelseförvaltning AB har inför Bolagets årsstämma 2009 tillsammans utsett Göran Olsson som representant till valberedningen. Efter att Bolagets styrelseordförande låtit kontakta de två vid sidan av SBC ek för och SBC Stiftelseförvaltning AB största ägarna i Bolaget har Aktie Ansvar avstått från sin rätt att utse en ledamot och Ulf Strömsten från Catella utsetts till ledamot i valberedningen. Den därefter största aktieägaren, Länsförsäkringar, har utsett Eva Gottfridsdotter Nilsson som ledamot i valberedningen.

SBCs valberedning inför årsstämman 2009 består således av:

- Lennart Hedquist, Bolagets styrelseordförande
- Göran Olsson, SBC ek för och SBC Stiftelseförvaltning AB
- Ulf Strömsten, Catella
- Eva Gottfridsdotter Nilsson, Länsförsäkringar

Ordförande i valberedningen är Göran Olsson. En redogörelse för hur valberedningen har bedrivit sitt arbete inför årsstämman 2009 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, väsentliga förvärv eller försäljning av fastighet,

fastställande av väsentlig policy, struktur för intern kontroll samt väsentliga organisatoriska förändringar.

Styrelsens arbetsordning och skriftliga instruktioner om finansiell rapportering och arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör

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, tid och plats för styrelsesammanträden, kallelse till och handlingar inför styrelsesammanträden samt upprättande av styrelseprotokoll.

De skriftliga instruktionerna om finansiell rapportering 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 2008, 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 styrelseordförande ansvarat för att de nya styrelseledamöterna har genomgått erforderlig utbildning samt att styrelsens arbete har utvärderats och att Bolagets valberedning har informerats om resultatet av utvärderingen.

Styrelsens ledamöter

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

Årsstämman 2008 utsåg Lennart Hedquist till styrelseordförande och vid det efterföljande konstituerande styrelsesammanträdet utsågs Tomas Matsson till vice styrelseordförande. Övriga styrelseledamöter under 2008 har varit Göran Andersson, Marianne Flink, Curt Källströmer, Mats-Olof Ljunckvist och Susanna Marcus. Arbetstagarrepresentanter är Anna Ter-Borch som ordinarie ledamot och Kerstin Hamnholm som suppleant. Styrelsens ledamöter presenteras närmare på sid 43.

Samtliga ledamöter i styrelsen är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Lennart Hedquist och Göran Andersson är inte oberoende i förhållande till Bolagets större ägare med anledning av att de är styrelseledamöter i SBC ek för.

Styrelsens arbete under 2008

Styrelsen har under 2008 haft 15 sammanträden, varav två per capsulam och fyra telefonsammanträden. Antalet sammanträden beror till stor del på problemen kring bostadsprojektet Eolshäll, den rådande lågkonjunkturen samt Bolagets finansiella ställning.

Viktiga ärenden som har behandlats av styrelsen under 2008 är, förutom godkännande av årsredovisning och delårsrapporter, fastställande av affärsplan med därtill hörande budget samt fastighetsförvärv och kontinuerlig översyn av eventuella företagsförvärv, följande frågor:

- Kostnadsöverdragen i bostadsprojektet Eolshäll och därtill kopplade ansvarsfrågor,
- Översyn av SBC Marks projektstyrning,
- Finansieringsfrågor med anledning av Bolagets finansiella ställning,
- Det pågående förändringsarbetet inom affärsområdet Förvaltning, vilket påbörjades under 2008 men också framgent genomförs för att nå ökad tillväxt och förbättrad lönsamhet,
- Värderingsfrågor kring SBCs projektportfölj,
- Förslag till konvertibelprogram, vilket fastställdes av årsstämman 2008,
- Börsnotering med anledning av att NGM 1 oktober till 28 november 2008 blev av med sitt tillstånd att bedriva börsverksamhet.

SBCs bolagsjurist Sara Isaksson är styrelsens sekreterare.

UTSKOTT I STYRELSEN

Under 2008 har styrelsen valt att inrätta ett revisionsutskott. Styrelsen har sedan tidigare utsett ett ersättnings-

utskott. 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 styrelsesammanträdet den 21 augusti 2008 utsågs Curt Källströmer till utskottets ordförande samt Marianne Flink och Mats-Olof Ljungkvist till utskottets ledamöter. Under 2008 har revisionsutskottet haft två sammanträden där bland annat utskottets instruktioner, omfattning av revision under 2008, Bolagets redovisningsprinciper samt värderingsfrågor har behandlats. Samtliga ledamöter samt arbetstagarledamot, revisor, VD och CFO har deltagit vid sammanträdena.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets uppgift är att för styrelsen föreslå ersättning till verkställande direktör samt ta ställning till övrig företagslednings ersättning, vilken föreslås av den verkställande direktören. Ersättningsutskottet är beredande organ för övriga eventuella incitamentsprogram inom Bolaget och dess dotterbolag.

Vid det konstituerande styrelsesammanträdet den 25 april 2008 utsågs styrelsens ordförande Lennart Hedquist och styrelsens vice ordförande Tomas Matsson att ingå i ersättningsutskottet. Under 2008 har ersättningsutskottet haft två sammanträden där bland annat rekrytering av ny CFO, konvertibelprogram, rörlig lön till ledning för 2007 samt ersättning till VD under 2008 har behandlats. Samtliga ledamöter samt arbetstagarledamoten har deltagit vid sammanträdena.

Styrelsens ersättning samt närvaro vid sammanträden

Styrelseledamot	Befattning	Närvaro vid möten	Utskottsarbete	Arvode, kr
Lennart Hedquist	Ordförande	15/15	Ersättningsutskott	275 000
Tomas Matsson	Ledamot (v.Ordf)	14/15	Ersättningsutskott	185 000
Göran Andersson	Ledamot	13/15		130 000
Marianne Flink (från och med årsstämman 2008-04-25)	Ledamot	10/10	Revisionsutskott	155 000
Curt Källströmer	Ledamot	15/15	Revisionsutskott	155 000
Mats-Olof Ljungkvist (från och med årsstämman 2008-04-25)	Ledamot	9/10	Revisionsutskott	155 000
Susanna Marcus	Ledamot	13/15		130 000
Håkan Blomdahl (till och med årsstämman 2008-04-25)	fd Ledamot	5/5		0
Bo Hård af Segerstad (till och med årsstämman 2008-04-25)	fd Ledamot	4/5		0
Anna Ter-Borch	Ledamot ¹⁾	15/15		0
Kerstin Hamnholm	Suppleant ¹⁾	12/15		0

1) Arbetstagarrepresentant

STYRELSEARVODE

Styrelsens arvode beslutas av årsstämman. Vid årsstämman den 25 april 2008 beslutades att arvodet till styrelsen för verksamhetsåret ska utgå med 1 060 000 kronor, varav 250 000 kronor till styrelsens ordförande, 160 000 kronor till vice ordförande och 130 000 kronor vardera till styrelsens övriga ledamöter. Vidare utgår ett arvode om 25 000 kronor per deltagande ledamot i respektive utskott. Till anställda inom koncernen utgår inga styrelsearvoden.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIG LEDNING

Verkställande direktör, tillika koncernchef, har till uppgift att sköta den löpande förvaltningen av Bolaget. I styrelsens skriftliga instruktioner fastställs arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktör. Helena Skåntorp är verkställande direktör och koncernchef för SBC sedan januari 2007. Hon har ej några aktieinnehav eller delägarskap i företag som Bolaget har betydande affärsförbindelser med.

Koncernledningen för SBC i mars 2009 består, efter omfördelning av verksamheter mellan affärsområden och koncerngemensamma funktioner, av fem personer; verkställande direktör och koncernchef Helena Skåntorp, CFO och tf verkställande direktör för dotterbolaget SBC Mark AB Leif Carlsson, chef för affärsområdet Förvaltning Niklas Knight, HR-chef Karin Jacobson och bolagsjurist Sara Isaksson. Under 2008 och 2009 har stora förändringar skett i SBCs koncernledning. Vid årets inledning bestod koncernledningen av åtta personer. Under 2008 utgick fyra personer och tre personer tillkom. En person har utgått under 2009 och en person har slutat på Bolaget. Koncernledningen sammanträder vanligtvis varannan vecka. För närmare presentation av koncernledningen, se sid 44.

SBC har två affärsområden; Förvaltning av bostadsrättsföreningar, vars verksamhet bedrivs inom moderbolaget, och Projektutveckling, vars verksamhet bedrivs i det helägda dotterbolaget SBC Mark AB. De två affärsområdena drivs av varsin affärsområdeschef med egen ledningsgrupp.

SBCs ledning har under 2008 stått inför stora utmaningar med anledning av problemen kring bostadsprojektet Eols-häll, den rådande lågkonjunkturen, Bolagets finansiella ställning samt förändringsarbetet inom affärsområdet Förvaltning. I början av 2009 fattade styrelsen beslut om en ny strategi för SBC, vilket innebär att Bolaget skall fokusera på att utveckla konsultverksamheten inom bostadsrättsområdet samt inleda en försäljning av dotterbolaget SBC Mark, det vill säga affärsområdet Projektutveckling. För ytterligare information hänvisas till pressmeddelande av den 4 februari 2009 på www.sbc.se.

ERSÄTTNING TILL LEDNING

För information om lön och andra ersättningar till verkställande direktör och den övriga koncernledningen, se not 6, sid 26.

Styrelsens förslag till riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare inför årsstämman 2009 finns på sid 6, samt på hemsidan 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 2008 även var huvudrevisor i IFS, Know IT, Effnet, Riksbyggen, Logica, SvD och Aftonbladet. Fram till dagen för årsstämman den 25 april 2008 var Deloitte AB Bolagets revisor. Huvudansvarig revisor var fram till samma datum den auktoriserade revisorn Jan Palmqvist.

PwC genomför revision i samtliga bolag inom SBC-koncernen. Revisionen är utförd i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Revision av årsbokslut sker i januari-februari och en delårsrapport under räkenskapsåret är föremål för översiktlig granskning. Under 2008 granskade revisorn översiktligt Bolagets delårsrapport för tredje kvartalet. SBC har utöver revisionsuppdraget anlitat PwC för konsultationer inom skatteområdet, i redovisningsfrågor och för utredning i samband med större projekt. För information om arvode till PwC, se not 5, sidan 26.

Revisorn deltar vid minst två styrelsemöten per år. Under 2008 deltog Jan Palmqvist, från Deloitte AB, vid sammanträdet i samband med bokslutskommunikén och Lars Wennberg, från PwC, dels vid strategisammanträdet i juni, dels vid styrelsens sammanträde i samband med delårsrapporten för tredje och fjärde kvartalet. Dessutom har Lars Wennberg deltagit vid revisionsutskottets möten under 2008.

INTERN KONTROLL

Intern kontroll definieras ofta som en process som påverkas av styrelsen, bolagsledningen och annan personal, och som utformas för att ge en rimlig försäkran om att Bolagets mål uppnås inom kategorierna ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering samt efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar.

SBC följer COSO:s ramverk för intern kontroll. Detta innebär att den interna kontrollen utgörs av beståndsdelarna kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.¹⁾

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, policies och riktlinjer samt 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 VD som styrelsen årligen fastställer i sina skriftliga instruktioner. Styrelsen har utformat en arbetsordning för sitt arbete. VD har möjlighet att delegera ett begränsat beslutsfattande till övriga ledande befattningshavare. För att skapa ökad tydlighet inom SBCs organisation har ansvar och befogenheter för chefsbefattningar under 2008 förtydligats. 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 personalpolicies, IT-policies, placeringpolicy och informationspolicy. Dessa är samlade i ett regelverk benämnt Kartan. Samtliga policies revideras årligen och fastställs av koncernledningen eller styrelsen.

För att stärka den finansiella rapporteringen har under 2008 en ekonomihandbok upprättats. Policies, processer, rutiner, instruktioner och mallar för den finansiella rapporteringen och det löpande arbetet med ekonomiadministration och finansiella frågor finns dokumenterade i handboken.

Styrelsen fastställer årligen en flerårig affärsplan med en därtill hörande årlig budget. Affärsplanen innehåller koncernens mål 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. Personalutvecklingsamtal genomförs årligen med samtliga medarbetare.

Riskbedömning

All affärsverksamhet är förenad med 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.

Under 2008 har styrelsen utsett ett revisionsutskott, vars uppgift bland annat är att bereda frågor avseende riskhantering. Minst en gång om året utvärderar utskottet 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. Nedan anges de risker i den finansiella rapporteringen som under 2008 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 värde på de i placeringpolicyen tillåtna tillgångslagen, vilket kan medföra negativa konsekvenser för Bolagets resultat. Bolagets redovisningsmedel placeras i enlighet med en av styrelsen fastställd policy och är åtskilda från Bolagets medel enligt lagen om redovisningsmedel. 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 under 2008 dokumenterats. En förmögenhetsbrottsförsäkring är sedan tidigare tecknad.

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.

I bostadsprojektet Eolshäll upptäcktes i april 2008 oväntade och exceptionella kostnadsökningar. Senare upptäck-

1) Committee of Sponsoring Organizations of Treadway Commission är en som inte bara kan få betydelse för den finansiella rapporteringen kommitté i USA som har tagit fram en definition av intern kontroll, vilken skall kunna användas av alla företag och organisationer.

tes även fuktskador i golvkonstruktionen. Med anledning av dessa skador vidtogs ytterligare undersökningar, vilket visade på omfattande byggfel. Totalt under året har projektet Eolshäll belastat Bolagets resultat med 271 mkr.

Vid efterföljande utredningar av projektet Eolshäll har det konstaterats brister i projektledning, uppföljning och kvalitetssäkring. Kraftfulla åtgärder har vidtagits på grund av dessa kostnadsöverdrag och kvalitetsproblem. Rutiner och processer inom affärsområdet Projektutveckling har förstärkts och vidareutvecklats. Därutöver har en grundlig och väldokumenterad värdering genomförts avseende pågående projekt med tillhörande tillgångar.

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 har under 2008 ett tidredovisningssystem implementerats. Detta har medfört 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.

STYRELSELEDAMÖTER***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: 20 260

Göran Andersson

Född 1939
 Ledamot i styrelsen sedan 1999
 Byggnadsingenjör
 Tidigare VD för Kullenberg och Entreprenadbyggen AB
 Tidigare Regionchef i SIAB Syd och Regionchef i NCC Bostad
 Styrelseledamot i SBC ek för
 Aktieinnehav i SBC: 1 100

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 samt auktoriserad revisor vid PricewaterhouseCoopers.
 Styrelseledamot i Sveriges Finansanalytikers Service AB och Charity Rating ideell förening, medlem i styrelsen för Sveriges Finansanalytikers Förening samt medlem av EMC (Executive Management Committee) i EFFAS (European Federation of Financial Societies)
 Aktieinnehav i SBC: 500

Curt Källströmer

Född 1941
 Ledamot i styrelsen sedan 2004
 Bankdirektör
 Tidigare vVD Svenska Handelsbanken och chef för regionbanken i Mellansverige
 Styrelseledamot i Holmen AB, Stockholmsmässan AB, Mässfastigheter i Stockholm AB, Wåhlin Fastigheter AB, Wikströms stiftelse, Handelsbanken International samt styrelseordförande i Handelshögskolan i Umeå och Bf Pionen 4 upa
 Aktieinnehav i SBC: 100

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 AB, VD i Aragon Holding AB och Aragon Fondkommission AB samt CFO i Apoteksbolaget 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
 VD för John Bauer Organization
 Tidigare VD för Poolia Sverige AB och VD ICL Sverige AB
 Aktieinnehav i SBC: 220

Tomas Matsson

Född 1940
 Ledamot i styrelsen sedan 2004
 Advokat
 Egen advokatfirma
 Tidigare advokat vid advokatfirman Lindahl
 Diverse styrelseuppdrag
 Aktieinnehav i SBC: 10 000 genom Matsson AB:s pensionsstiftelse

Anna Ter-Borch

Född 1946
 Arbetstagarledamot i styrelsen sedan 1999
 Utsedd av Unionen
 Aktieinnehav: 400

Kerstin Hamnholm

Född 1954
 Arbetstagaruppseant i styrelsen sedan 2006
 Utsedd av Unionen
 Aktieinnehav: 400

KONCERNLEDNING

Helena Skåntorp

Född 1960

VD och koncernchef
sedan januari 2007

Från och med april till och med november 2008 var Helena Skåntorp även tf chef för affärsområdet Förvaltning

Anställd inom SBC-koncernen sedan januari 2007

Civilekonom

Tidigare koncernchef Jarowskij, CFO Arla och auktorise-

rad revisor ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers

Styrelseledamot i ÅF AB och Mekonomen AB

Aktier i SBC: 500

Konvertibler i SBC: 10 000

Köptioner utställda av SBC ek för: 45 000

Leif Carlsson

Född 1957

CFO

sedan mars 2008

tf VD SBC Mark AB

sedan april 2008

Anställd inom SBC-koncernen sedan mars 2008

Civilekonom

Aktier i SBC: 500

Konvertibler i SBC: 10 000

Niklas Knight

Född 1967

Chef för affärsområdet Förvaltning

sedan december 2008

Anställd inom SBC-koncernen sedan december 2008

Systemvetare

Aktier i SBC: 0

Konvertibler i SBC: 0

Karin Jacobson

Född 1960

HR-chef

sedan november 2008

Anställd inom SBC-koncernen sedan november 2008

Fil kand i beteendevetenskap

Aktier i SBC: 0

Konvertibler i SBC: 0

Sara Isaksson

Född 1978

Bolagsjurist och styrelsens sekreterare

sedan augusti 2005

Anställd inom SBC-koncernen sedan augusti 2005

Jur kand

Aktier i SBC: 0

Konvertibler i SBC: 3 000

Information till aktieägare

ÅRSSTÄMMA 2009

Årsstämma 2009 för aktieägare i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) hålls måndagen 23 mars 2009 kl 16.00 i Spårvagnshallarna, Birger Jarlsgatan 57A, Stockholm.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall

dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken tisdagen den 17 mars 2009,

dels 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 tisdagen den 17 mars 2009.

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 en 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 tisdagen den 17 mars 2009. Fullmaktformulär 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 VPC AB tisdagen den 17 mars 2009. Aktieägaren bör i god tid före denna dag underrätta förvaltaren om detta.

Kallelsen till SBC Sveriges BostadsrättsCentrums årsstämma 2009 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 ges någon utdelning till aktieägarna.

FINANSIELL INFORMATION 2009

Första kvartalet:	20 maj 2009
Andra kvartalet:	15 juli 2009
Tredje kvartalet:	5 november 2009
Fjärde kvartalet och årsbokslut:	februari 2010
Årsredovisning:	mars 2010

Delårsrapporter och årsredovisning kan hämtas på SBC Sveriges BostadsrättsCentrums hemsida www.sbc.se eller beställas per telefon 08-50 11 50 00 eller per post till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Box 1353, 11 83 Stockholm.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Box 4225
203 13 Malmö
Besöksadress: Djäknegatan 2
Tel: 040-622 67 70
Fax: 040-622 67 90

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Box 2503
403 17 Göteborg
Besöksadress: Kungsgatan 20
Tel: 031-745 46 00
Fax: 031-745 46 40

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Box 53
721 04 Västerås
Besöksadress: Sigurdsgratan 21, 9 tr
Tel: 021-38 25 00
Fax: 021-38 25 20

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Box 1353
111 83 Stockholm
Besöksadress: Luntmakargatan 18, 2 tr
Tel: 08-775 72 00
Fax: 08-775 72 99

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Box 1852
751 48 Uppsala
Besöksadress: Hamnesplanaden 3, 1 tr
Tel: 018-65 64 70
Fax: 018-65 64 71

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Box 226
851 04 Sundsvall
Besöksadress: Stuvavägen 5
Tel: 060-600 80 00
Fax: 060-600 80 98

SBC Ekonomiservice

Box 5
851 02 SUNDSVALL

SBC Kundtjänst

Box 226
851 04 SUNDSVALL
Tel: 0771- 722 722, mån-fre kl 07.00-21.00
Fax: 060-600 80 98