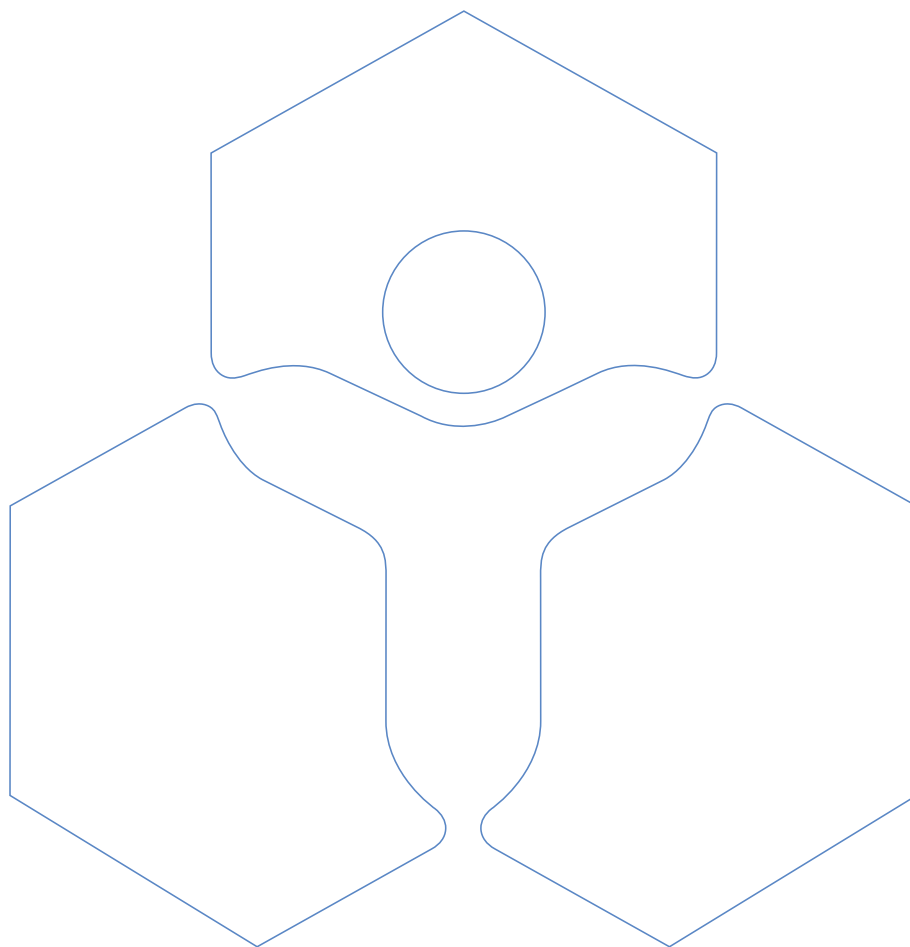


ÅRSREDOVISNING 2005



SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Innehåll

Året i korthet	sid 3
Detta är SBC	4
VD har ordet	6
Vision, Mission, Affärsidé, Kärnvärden, Mål	8
Omvärld och marknad	9
Medarbetare	10
Verksamheten	13
Aktiekapital, Utdelningspolitik, Ägarförhållanden	18
5 år i sammandrag	19
Årsredovisning	20
Revisionsberättelse	40
Bolagsstyrningsrapport	41
Årsstämma	46
Adresser	47

Året i korthet

Koncernen

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

Nyemission

2005 har varit ett omvälvande år för bolaget. Vid nyemission i maj 2005 avstod ägaren SBC ek för sin företrädesrätt till medlemmarna. Genom nyemissionen fick bolaget ca 2 500 nya ägare. SBC ek för är den största ägaren med 46,54 % av aktierna.

Verksamheten

SBC har utvecklats enligt förväntningarna 2005.

Det totala antalet förvaltningsuppdrag har fortsatt att öka enligt plan och omsättningen i förvaltningsverksamheten blev något högre än förväntat. Särskilt Göteborgskontoret fick ett mycket stort antal nya föreningar i förvaltning under året. Ett nytt ekonomisystem för förvaltningsverksamheten har införts utan problem och utvecklingen av bolagets IT-tjänster fortgår som planerat.

Antalet lägenheter i produktion, d v s där projektering påbörjats, är ca 460. Försäljningen går som planerat och dotterbolaget SBC Mark AB har inga osålda lägenheter i av bolaget färdigställda projekt. För att stärka det helägda dotterbolaget SBC Mark ytterligare genomfördes en ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission med sammanlagt 20 MSEK till 60 MSEK under hösten.

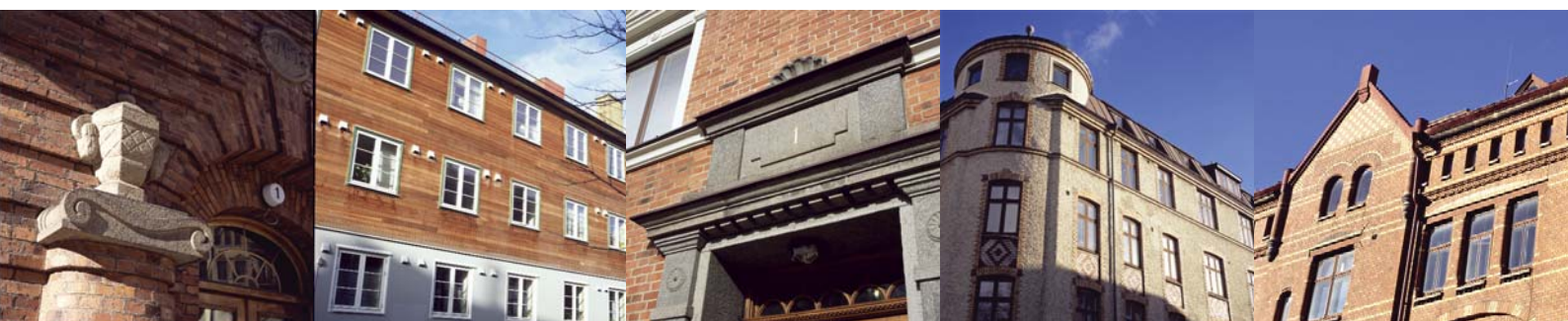
Marknad

Marknaden för förvaltningstjänster har fortsatt att växa – dels genom nyproduktion och ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt, och dels genom att allt högre fastighetsvärden och priser på bostadsrätter ökar efterfrågan av professionella tjänster.

Efterfrågan av bostäder har varit fortsatt hög. De primära kunderna för oss, bosparmedlemmarna i SBC ek för, har visat fortsatt stort intresse för att köpa de bostäder SBC Mark producerar. Bostäderna i SBCs första projekt med Trygghetsboende köptes t ex utslutande av bosparare.

Medarbetare

SBCs vision – att uppfattas som ledande inom bostadsrätt – ställer höga krav på personalens engagemang och kompetens. Vi bedriver ett konsekvent arbete för att bolaget med dess medarbetare ska utvecklas och för att vi ska nå våra mål. Ständig kompetensutveckling genom utbildningsinsatser och kompetensförstärkning genom nyrekrytering är en självklarhet. Antalet anställda ökade under 2005 med ca 10 %.



Detta är SBC

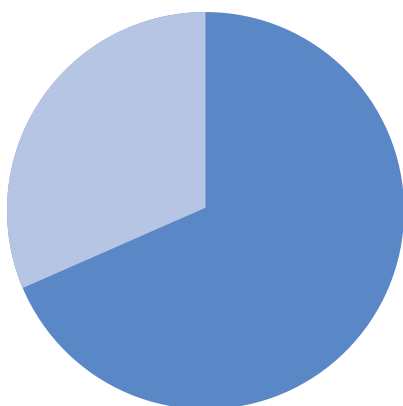
SBCs affärsidé är att i alla delar av bygg- och förvaltningskedjan sälja tjänster och utveckla värden som är till nytta för boende och bostadsrättsföreningar.

SBC finns representerat med sex kontor runt om i landet – se karta. Vi har valt att fokusera på särskilt utvalda marknader för våra tjänster till bostadsrättsföreningar – se skuggade fält på kartan. Vad gäller projektutveckling, d v s utveckling av nya bostadsprojekt, finns tyngdpunkten av verksamheten i och runt storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö samt i Uppsala.

Husmarkeringarna på kartan illustrerar projekt i produktion. Husens storlek visar proportionerna på antal bostäder i respektive region

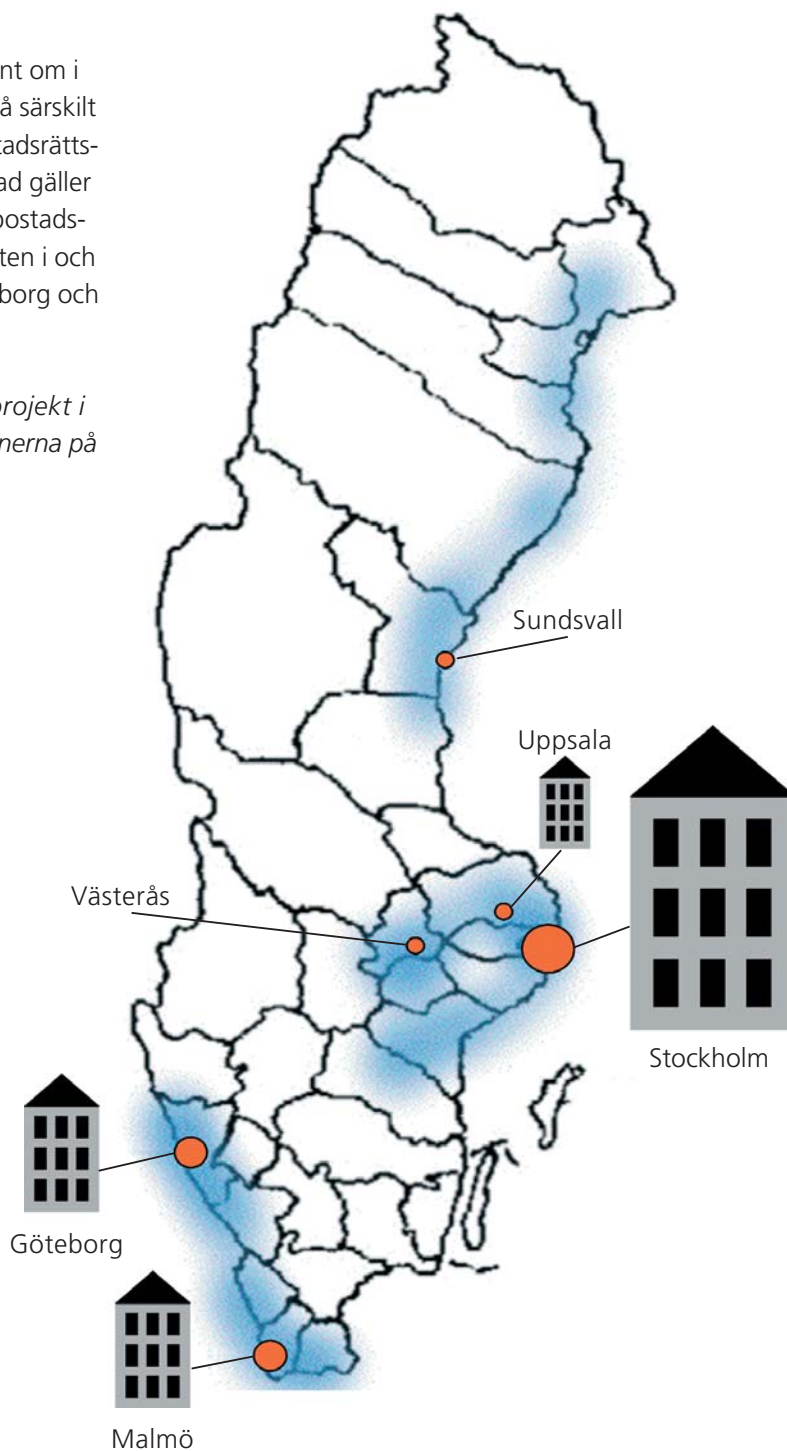
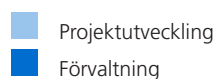
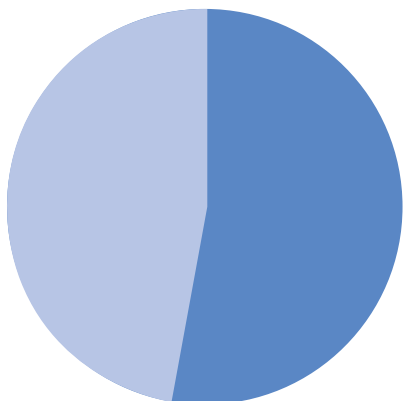
OMSÄTTNING

294 485 TSEK



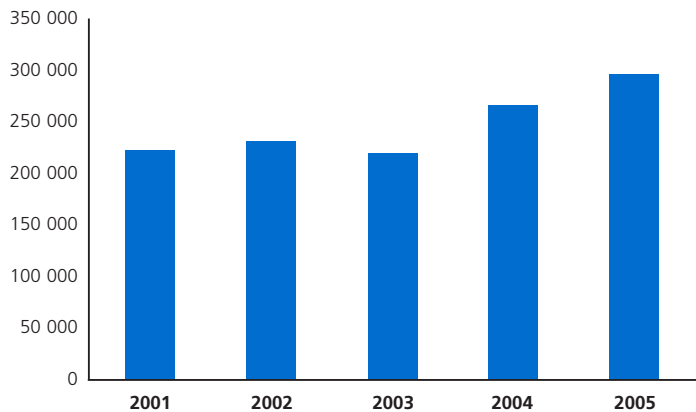
RESULTAT

55 735 TSEK efter finansiella poster



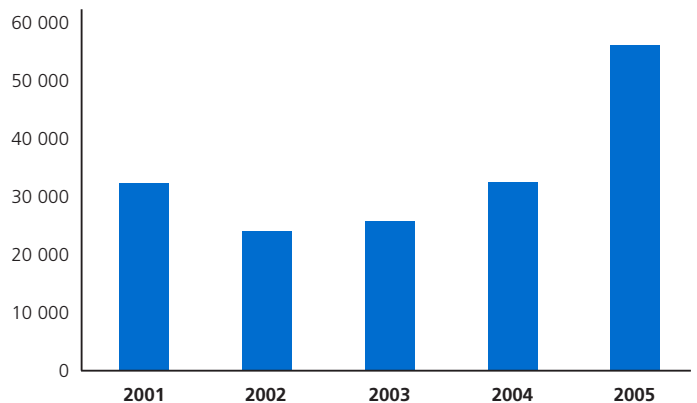
NETTOOMSÄTTNING

TSEK

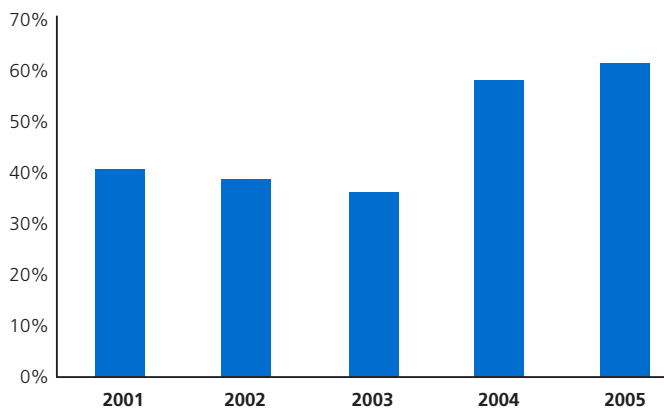


RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

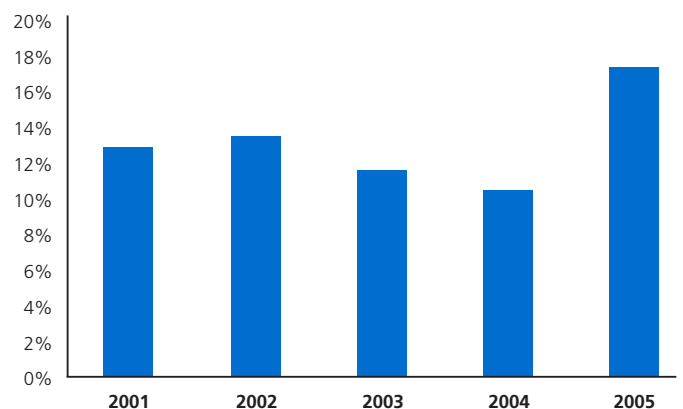
TSEK



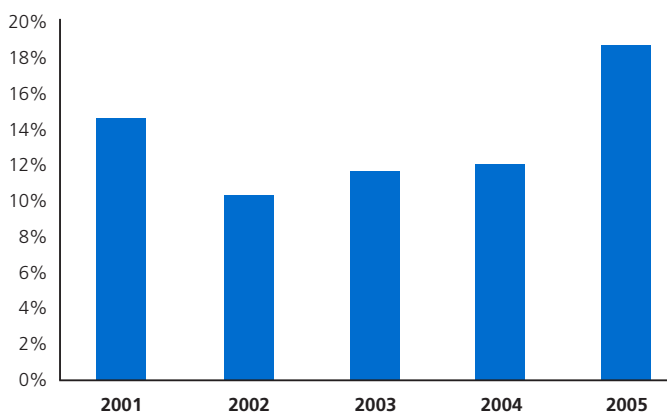
SOLIDITET



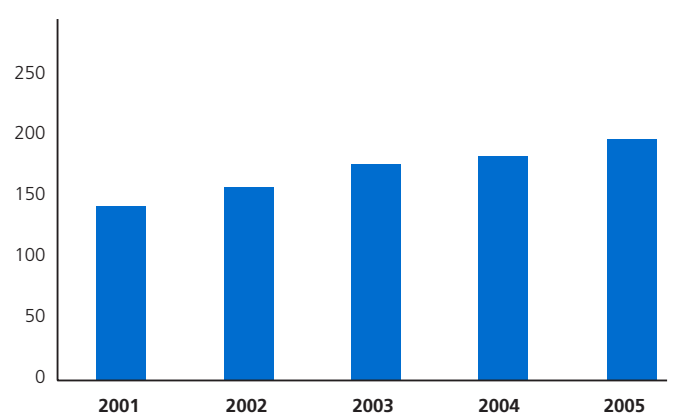
RÖRELSEMARGINAL



VINSTMARGINAL



MEDELTAL ANTAL ANSTÄLLDA



VD har ordet

SBC har en tradition att sedan 1921 på olika sätt arbeta med bostadsrättsföreningar. Under åren har det varit en blandning av intressefrågor, storupphandlingar och tjänster åt bostadsrättsföreningar. 2005 har varit ett särskilt händelserikt år. Nu har den ekonomiska föreningen, SBC ek för, och dess affärsverksamhet, SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, separerats. Bolaget noteras på Aktietorget och den ekonomiska föreningen fortsätter att driva intressefrågor för bostadsrättsföreningar.

Föreningens beslut att erbjuda sina medlemmar att bli direkta ägare i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB var en framgång. Genom en nyemission fick vi 2 500 nya ägare och 62,5 MSEK i ytterligare eget kapital. Genom nyemissionen skapades också ett nytt partnerskap mellan den ekonomiska föreningen och dess medlemmar. Genom denna lösning har föreningen erbjudit en möjlighet att ta del av bolagets värdeutveckling. Vi är nu bättre rustade för att kunna erbjuda ytterligare förbättringar av tjänster och bostäder av hög kvalitet.

2005 har varit ett mycket bra år för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB. Omsättningen ökade som planerat med ca 10%. Ökningen beror på en bra efterfrågan av våra tjänster, men också till viss del på nya redovisningsprinciper i dotterbolaget SBC Mark AB.

De allt högre värdena på fastigheter och bostadsrätter leder till att fler söker professionell förvaltning. Vi räknar därför med en fortsatt ökad efterfrågan kommande år. Konkurrensen ökar emellertid stadigt och det kommer bli en ökad prispress i marknaden.

Medan ombildning av hyresrätter till bostadsrätter avtagit något i Stockholm har efterfrågan varit hög i både Göteborg och Malmö. Intresset för ombildningar förekommer nu också utanför storstadsområdena.

Förvaltningsverksamheten i moderbolaget, SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, har vuxit kraftigt de senaste åren och för att kunna fortsätta växa har vi sett över organisationen. Ledningen har förstärkts med en person som särskilt har ansvaret för förvaltningstjänsterna och region Stockholm har delats i två regioner liksom region Mitt som delats i Uppsala och Västerås. Förändringarna har skett för att kunna bibehålla en decentraliserad organisation med beslutena nära medarbetarna.

Vi har fortsatt att investera i vårt administrativa system för att kunna erbjuda våra kunder en snabb service dygnet alla timmar. Allt fler väljer att umgås med oss över nätet. Detta öppnar möjligheter till ännu fler digitala lösningar. Vi räknar med att under 2006 ha kommit betydligt längre med att ha digitaliserat våra administrativa flöden. Under 2005 bytte vi även ekonomisystem.

SBC Mark har ca 460 lägenheter i produktion, d v s under projektering eller byggnation. Lägenheterna finns i Stockholmsområdet, Malmö, Uppsala och Härryda utanför Göteborg. Samtliga lägenheter har erbjudits eller kommer att erbjudas bopararna i SBC ek för i första hand.

Bland nyheterna under 2005 återfinns vårt första Trygghetsprojekt som vänder sig till de som p g a ålder eller handikapp söker ett alternativt boende. Samtliga 90 lägenheter köptes av boparare.

Vi räknar med en fortsatt efterfrågan av bostäder. Förändringar i ränteläget kan dock komma att påverka prisbilden och vi räknar inte med fortsatta stora prisökningar. Våra kommande projekt och erbjudanden till bopararna ligger dock i mycket goda lägen varför vi inte räknar med någon större risk för osålda lägenheter.

En eventuell kraftig svängning i marknaden skulle innebära att vi inte kommer att påbörja några nya projekt, då vi har ett eget krav på att 50% av lägenheterna ska vara sålda innan byggstart.

Den stora efterfrågan av våra tjänster har inneburit en konstant rekrytering av nya medarbetare. Nyrekryteringen har möjliggjort för oss att på ett naturligt sätt öka kompetensen i företaget.

Ständig utveckling av medarbetarnas kompetens är en viktig framgångsfaktor och investeringar i våra medarbetare är därför en självklarhet. Detta tillsammans med en bra åldersstruktur i bolaget gör att vi känner oss trygga för framtiden.

2005 blev ett bra år och 2006 har börjat bra. Det är därför mycket tillfredsställande att bolaget kan leva upp till sin utdelningspolicy att dela ut minst 30% av vinsten. Den föreslagna utdelningen i år är 3,00 kr per aktie



Ulrika Francke
VD



Vision

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB ska uppfattas som ledande inom bostadsrätt.

Mission

SBC ger fler möjlighet att äga sin bostad. SBC stärker den eget ägda bostaden.

Affärsidé

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

SBCs kärnvärden

- Professionell service
- Kvalificerad sakkunskap
- Värdebyggande

Mål

Med hjälp av vision, mission och affärsidé utvecklas övergripande långsiktiga mål inom målområdena. För att nå de långsiktiga målen formuleras strategier. Den årliga affärsplanen, med ett perspektiv på 2-5 år, utgår från mål och strategier men ger också uttryck för de årligen formulerade operativa målen gällande de olika verksamheterna.

Våra kärnvärden i verksamheten är att ge professionell service, vara kunskapsorienterade och skapa ett ökat värde för våra kunder.

SBC har valt att finnas på marknader som har haft en god tillväxt och där vi bedömer efterfrågan på våra tjänster som god över en längre tid. Därför erbjuder vi inte våra tjänster över hela landet.

Genom att ha relationer till både unga och gamla bosparare och boende i förvaltning skapas en särskild relation till våra kunder över tiden. Vi länkar samman bosparande, nyproduktion och förvaltning till en kedja, till en relation till SBC. Detta ställer krav på hög kvalitet i alla de olika delarna och en bra kommunikation med våra kunder.

Våra medarbetare är centrala i vår utveckling. För att de skall känna en större delaktighet i SBCs mål bryts dessa ner till mål för varje enskild medarbetare. Genom att koppla måluppfyllelsen för varje medarbetare till en rörlig lönedel som utfaller om SBC når sina mål skapas ett incitament för varje enskild medarbetare att ta del i och bidra till SBCs utveckling.

Den kultur som ska råda inom bolaget har alla varit delaktiga i att skapa liksom de krav som kan ställas på chefer och medarbetare. Detta sammanfattas i vår Kompass.



Omvärld och marknad

Det finns många som konkurrerar med oss på olika segment av vår verksamhet. Det är dock få som liksom vi erbjuder olika tjänster över tiden till bosparare och boende. För att kunna erbjuda hela vårt koncept har vi valt att finnas på några utvalda marknader – runt Mälaren samt i västra och södra Sverige. I Sundsvall erbjuder vi än så länge bara förvaltningstjänster.

Moderbolaget SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB erbjuder tjänster inom ekonomisk förvaltning, bygg/teknik samt juridik. Verksamheterna beskrivs ingående på sidan 13 och framåt.

Förvaltning

För vår förvaltning handlar det om ett stort antal nästan lika stora kunder. Den genomsnittliga bostadsrättsföreningen som vi förvaltar har 43 lägenheter. Det finns en och annan bostadsrättsförening som kan vara betydligt större än genomsnittet. I de två Stockholmsregionerna återfinns hälften av våra kunder.

Det finns ingen tillförlitlig statistik på hur stor marknaden är för tjänster till bostadsrättsföreningar. Vi gör den bedömningen att av de ca 24 000 bostadsrättsföreningar som finns registrerade hos Bolagsverket äger ca 18 000 sina fastigheter. Dock är det långt ifrån alla bostadsrättsföreningar som efterfrågar extern förvaltning. Av dessa föreningar har drygt 2000 valt SBC som sin förvaltare. Mer än dubbelt så många har anlitat oss för olika tjänster.

Marknadens utveckling är beroende dels av att en stor andel av nyproduktionen är bostäder upplåtna med bostadsrätt, dels att det ombildas bostadsfastigheter från upplåtelseformen hyresrätt till bostadsrätt. Därutöver är det allt fler föreningar som inte längre vill förvalta sin egen fastighet och därför köper allt fler tjänster.

Vi gör den bedömningen att det fortfarande kommer att produceras många bostäder upplåtna med bostadsrätt även om dess andel av den totala nyproduktionen kan komma att minska något. Omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter kommer

sannolikt också att minska något. Däremot anser vi att viljan att köpa tjänster kommer att vara fortsatt god.

Vår uppfattning om att efterfrågan kommer att öka utgår ifrån att fastigheterna och lägenheterna stiger i värde och att kraven på styrelserna därmed blir allt högre. Detta innebär att allt fler kommer att vilja ha mer professionell hjälp med förvaltning av bostadsrättsföreningen och dess fastighet.

Allt eftersom marknaden växer tillkommer fler aktörer. Konkurrensen om kunderna hårdnar för varje år. Eftersom det funnits en bra tillväxt i marknaden har prisutvecklingen hittills varit stabil. Med en något hårdare konkurrens kan man också förvänta sig prispress.

Projektutveckling

Det helägda dotterbolaget SBC Mark har ett tydligt uppdrag från bospararna i SBC ek för att erbjuda dem bostäder. Dessa bosparare får välja först i de av SBC Mark tillhandahållna projekten. Projekten utvecklas helt av SBC Mark men ibland också i samarbete med andra. De lägenheter som inte bosparare köper säljs till övriga bostadskonsumenter på marknaden. Bostadsrätt har kommit att bli en allt populärare upplåtelseform. Så länge det finns en ökad efterfrågan på bostäder kommer bostadsrätten att efterfrågas i storstadsområdena.

Vi har den uppfattningen att efterfrågan på bostadsmarknaden i huvudsak beror på generationsskifte, t ex flytt från villa till lägenhet, och att denna efterfrågan kommer att bestå under de närmaste åren.

SBC har planerat för en produktion av 1 200 bostäder t o m 2008. Den förväntade ränteuppgången kommer att kunna påverka prisbilden på marknaden. Enligt vår mening kommer den inte att vara så stor att den påverkar efterfrågan.

Medarbetare

SBC-modellen

SBCs vision – att uppfattas som ledande inom bostadsrätt – ställer höga krav på stort engagemang hos medarbetarna och att dessa ges möjlighet till utveckling inom SBC. Vi har under de senaste åren arbetat efter en tydlig modell för att förvissa oss om att vi bedriver ett konsekvent arbete för att bolaget skall utvecklas och att vi når våra mål. Vår Kompass och Karta ger oss grunden för vilka värderingar och regler som skall gälla, den övergripande affärsplanen ger oss tydliga mål som bryts ner till regionala affärsplaner, vilka i sin tur konkretiseras på individnivå.

Kompassen och Kartan

I Kompassen har vi lagt fast våra kärnvärden: Kvalificerad sakkunskap, Professionell service och Värdebyggande. Vi vill tillsammans med våra kunder skapa värden i fastighet, bostadsrätt och miljö. Här återfinns också den etik och moral som vi vill ska vara vägledande för alla som arbetar inom SBC samt vilka krav som ställs på såväl chefer som medarbetare.

I Kartan har vi samlat alla policys som vi arbetar efter på SBC. Här återfinns hela företagets regelverk för att minimera skador på bolag och personal. För närvarande pågår arbetet med att ta fram en plan för risk-, krishantering.

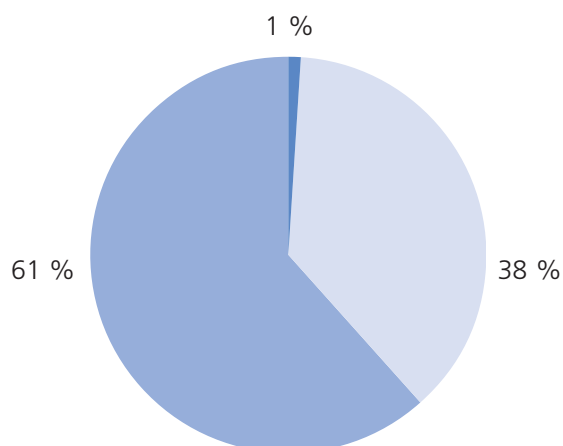
Kompetensutveckling – rörlig lönedel

Varje medarbetare har sina personliga mål som i huvudsak korresponderar med den regionala affärsplanen. De personliga målen tar också hänsyn till den personliga utvecklingen och förmågan. För att stimulera alla medarbetare att nå sina mål är en rörlig lönedel kopplad till varje enskild medarbetares uppfyllelse av målen. SBC-modellen bildar underlag för vår kompetensförsörjning. Genom att successivt följa medarbetarnas utveckling och förmåga kartlägger vi behovet av utvecklingsinsatser och kompetensförstärkning vid nyrekrytering.

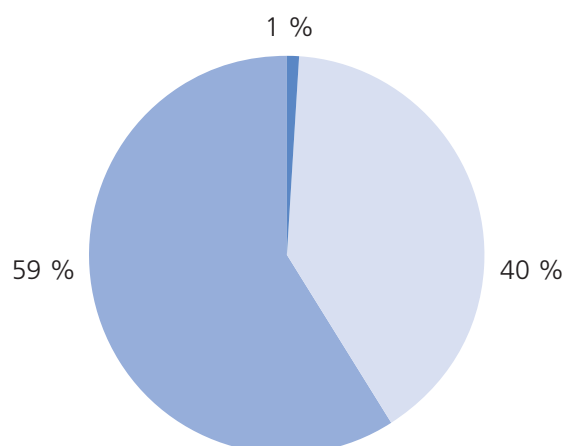
Den modell som vi arbetar efter har lett till att våra medarbetare upplever att de har tydliga mål för sitt arbete, att de motiveras och har möjlighet till utveckling samt att återkoppling från cheferna har blivit tydligare (enligt den årliga personalenkäten). Bra ledarskap är en förutsättning för utveckling av såväl medarbetare som verksamhet. Inom SBC arbetar vi kontinuerligt med ledarutveckling och kommer under 2006 att ha fokus på ledarskap.

Under året användes i snitt 6 dagar per anställd för kompetensutveckling bl a inom IT, kundservice och yrkesspecifika utbildningar. Därutöver förekommer lokala och enskilda initiativ.

UTBILDNINGSNIVÅ 2004



UTBILDNINGSNIVÅ 2005



Arbetsmiljö

Varje år följer vi upp hur våra medarbetare upplever sin arbetsmiljö och arbetssituation. Faktorer som möjlighet att själv planera och styra sitt arbete, god gemenskap och samarbete i arbetsgruppen har speciellt poängterats vid dessa undersökningar. Inom SBC har vi ett arbetstidsavtal som innebär att varje medarbetare själv styr sin arbetstid utifrån såväl verksamhetens som medarbetarens behov. Möjligheten till att påverka sin arbetstids förläggning har upplevts mycket positivt av våra medarbetare.

Personalföreningen Casa Nostra bedriver ett aktivt arbete med olika fritidsaktiviteter och är en viktig tillgång för trivsel och social samvaro på våra arbetsplatser. Inom SBC bedrivs också ett omfattande friskvårdsprogram. Subvention av gymkort, massage, lokala friskvårdsombud, "kom i form"-tävlingar är några exempel. Utöver företagshälsovård erbjuder vi också ett personalstöd genom företaget VISAVI.

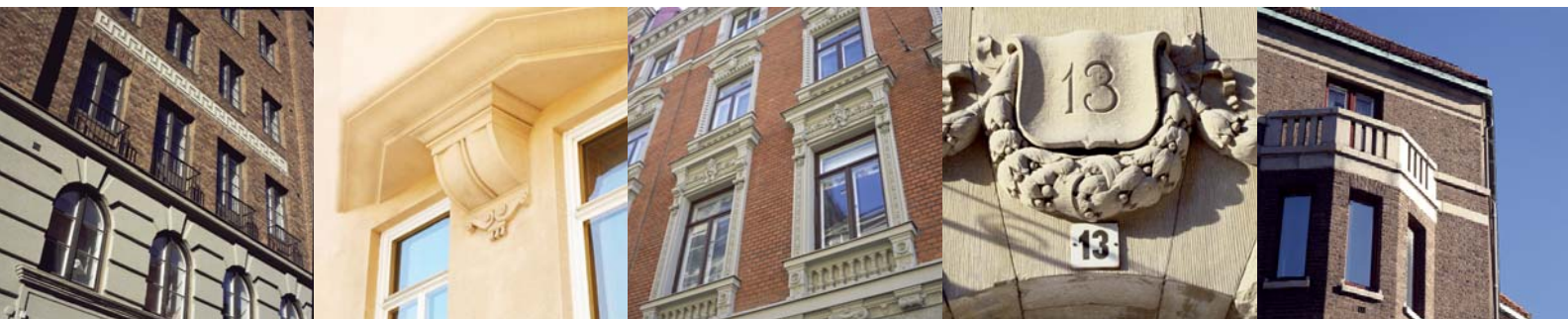
I SBCs jämställdhetsplan är ett av målen att kvinnor och män skall vara jämnt representerade i verksamheten. Av alla medarbetare är 69% kvinnor. Av företagets chefer är 52% kvinnor. Årets personalenkät visar att det finns ingen skillnad på hur män och kvinnor upplever sin arbetsmiljö/arbetssituation.

Personalstruktur

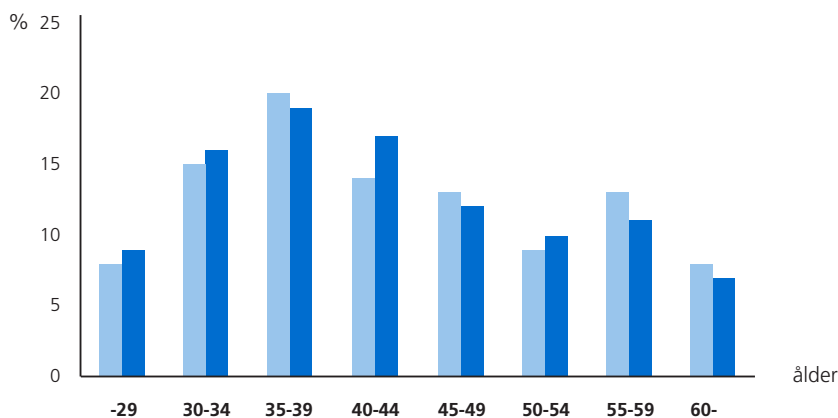
Under 2005 har antalet anställda ökat från 209 till 230 dvs en ökning på drygt 10%. Medelåldern inom koncernen är 42,7 år. SBC är en attraktiv arbetsgivare, vilket bekräftas av den låga personalomsättningen, 4%, varav hälften beror på pensionsavgångar eller motsvarande.

PERSONALOMSÄTTNING	ANDEL I PROCENT	
	2005	2004
-29	6	0
30-34	3	9
35-39	2	7
40-44	0	14
45-49	0	7
50-54	10	26
55-59	8	7
60-	19	0
Totalt	4	9

Personalomsättningen anger andelen medarbetare i de olika åldersgrupperna som har slutat (oavsett anledning) i förhållande till medelantal medarbetare inom resp grupp.



ÅLDERSFÖRDELNING

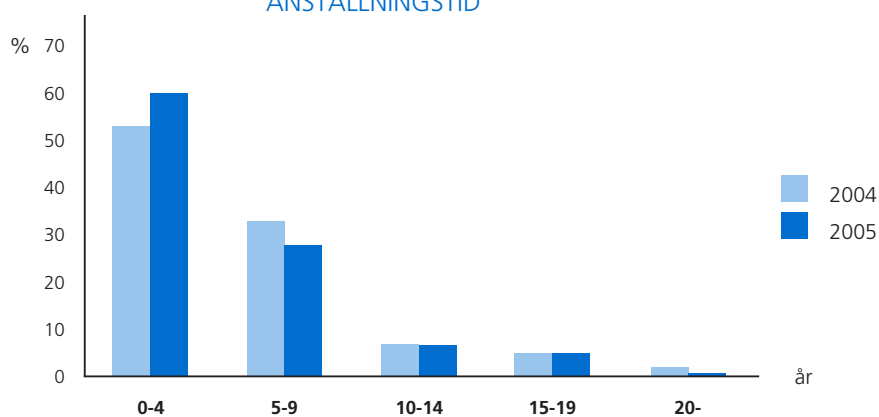


Medelålder 2005: 42,7

Medelålder 2004: 43,2

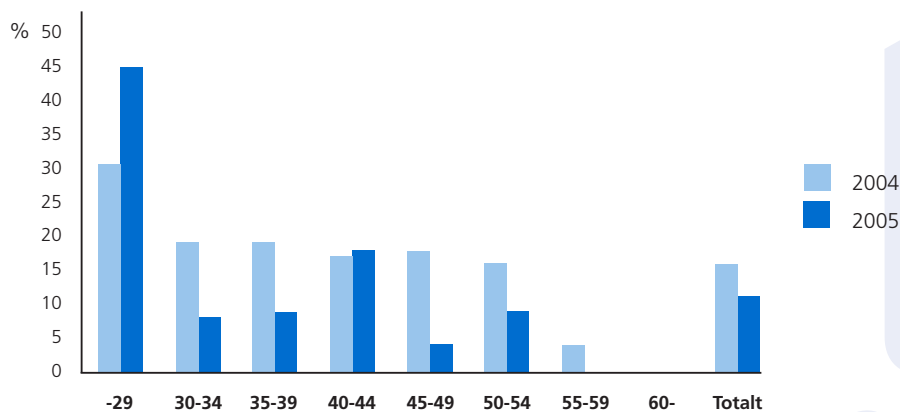
Inom SBC har vi en ganska jämn fördelning mellan åldersgrupperna – dock med en tonvikt på 30-45 år. Detta ger goda förutsättningar för att klara ytterligare tillväxt.

ANSTÄLLNINGSTID



SBCs expansion de senaste 5 åren återspeglar sig i medarbetarnas anställningstid. 137 personer har anställts efter år 2000.

NYANSTÄLLDA



Antal nyanställda inom respektive åldersgrupp vid årets slut.

Under 2005 anställdes 26 nya medarbetare. Åldersgruppen 20-30 år var den grupp som ökade mest procentuellt.

Verksamheten

SBC erbjuder tjänster för bostadsrättsföreningars räkning vid sex kontor runt om i landet. Verksamheten är indelad i två affärsområden; förvaltnings-tjänster av olika slag inom moderbolaget SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB och projekt-utveckling för i första hand bostadsrättsföreningarna i SBC ek för inom dotterbolaget SBC Mark AB.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Förvaltningsverksamheten har under ett flertal år i följd varit stabil och ökat i takt med att marknaden vuxit. Även 2005 kan läggas till serien av år med stark expansion.

Ekonomisk- och byggnadsteknisk förvaltning

Ekonomisk- och byggnadsteknisk förvaltning av bostadsrättsföreningar utgör den största verksamheten och bildar bas för tjänstebudgeten. Uppdragen kan skräddarsys och varierar i omfång från löpande bokföringstjänster till mer omfattande helhetslösningar.

Ekonomisk förvaltning är den mest efterfrågade tjänsten. Den omfattar bl a bokföring, avgifts- och hyresavisering, fakturabetalning och bokslut.

Bostadsrättsföreningar ska enligt avtal tillhandahålla medel för betalning av fakturor på ett av SBC anvisat konto. Dessa medel hanteras i enlighet med lagen om redovisningsmedel och placeras efter en särskild policy. Ränta utgår till bostadsrättsföreningarna.

Allt fler bostadsrättsföreningar inser att nyckeln till god ekonomi även består av ändamålsenligt löpande och periodiskt underhåll. Den byggnadstekniska förvaltningen erbjuds med start under 2005 enbart i enlighet med Aff (AVTAL FÖR FASTIGHETS-FÖRVALTNING).

Vid sidan av löpande avtal genomfördes en rad tilläggsuppdrag 2005.

Expansionen och den ökade efterfrågan av tjänster har inneburit att vi fått omorganisera vid en del kontor för att på ett mer adekvat sätt kunna ta hand om våra kunder och möta den allt större efterfrågan av helintegrerade förvaltningstjänster.

Antalet årsarbetare uppgick 2005 till 112,4 inom ekonomisk och byggnadsteknisk förvaltning.

Projekt- och byggledning

Ombyggnation av en fastighet innebär att stora belopp investeras i något som skall hålla under lång tid framöver. Av den anledningen får SBCs byggnadsingenjörer uppdrag som byggherreombud i form av projekt- och byggledning. Inte minst mängden av ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt de gångna åren har skapat en stor efterfrågan av denna typ av tjänster. En betydande del av verksamheten inom området består av ombyggnation och inredning av vindar till bostäder i framför allt de större städerna.

Åldern på landets bostadsbestånd innebär också en växande renoverings- och ombyggnadsverksamhet.

Upprättande av underhållsplaner i syfte att erhålla ett bra planeringsinstrument blir allt vanligare även bland bostadsrättsföreningar. SBC genomförde under året en mängd sådana uppdrag. Genom tjänsten kan föreningarna bättre undvika oförutsedda kostnader för uteblivna underhållsåtgärder och därmed skapa förutsättningar för en stabil ekonomi.

Antalet årsarbetare inom verksamhetsområdet under 2005 var 14,65.

Juridisk verksamhet

Genom SBCs långa erfarenhet, sedan 1921, av att arbeta med bostadsrätt har vi byggt upp en stor kompetens kring den juridik som berör bostadsrättsföreningar.

Juristerna driver ärenden för föreningarnas räkning bl a vad gäller biträde vid tvistemål i domstol, entreprenadrättslig hjälp, förhandlingar och avtalskrivning, hyresrättsliga frågor, omregistrering från bf till brf, upprättande eller ändring av stadgar och ordförandeskap vid stämmor.

Juristerna anlitas ofta för att bilda bostadsrättsföreningar och hjälpa hyresgäster att förvärva de fastigheter där de bor. Antalet ombildningar minskade marginellt under 2005 vid en jämförelse med 2004 i storstadsregionerna; från 181 till 170 stycken. I hela landet ökade de däremot från 285 till 333 vid samma jämförelse.

Ombildningsverksamheten är hos SBC omfattande och utgjorde 2005 ca 52% av omsättningen inom verksamhetsområdet.

Generellt kan sägas att allt eftersom priserna på bostadsrätter ökar och fastigheternas taxeringsvärden skjuter i höjden ställs större krav på juridisk konsultation och kompetens. Juridiska tjänster erbjuds på samtliga SBCs kontor.

Antalet årsarbetare inom verksamhetsområdet under 2005 var 19,33.

IT-utveckling för bekväma lösningar

Våra kunders tid och bekvämlighet är den viktigaste drivkraften för oss för att ta fram och genomföra nya IT-lösningar. Vårt mål är att styrelsen ska kunna sköta styrelsearbetet i en bostadsrättsförening på ett bekvämt sätt i stort sett dygnet runt. Styrelsearbetet sker ju ofta på kvällstid, och även då måste man som användare alltid känna att man har full information om föreningens ekonomi och fastighetens status.

Genom våra löpande kontakter vet vi att kunderna gärna vill ha fler praktiska webbtjänster och mer

information via vår hemsida för att underlätta styrelsearbetet. Under 2005 har vi bytt ut och moderniserat vårt system för bostadsrättsföreningarnas ekonomiska redovisning. Därmed har vi även lagt grunden för en fortsatt utveckling av tjänster inom detta område. Under året har även arbete pågått med att modernisera SBCs webbplattform för att lättare kunna förmedla information och utveckla nya funktioner på hemsidan.

För att presentera och tillhandahålla dessa tjänster krävs även ett arbete med våra bakomliggande system och arbetsätt. Under 2006 kommer detta arbete bland annat att bestå av en översyn av företagets faktura- och dokumenthantering samt olika modeller för elektronisk avisering. För köparna på bostadsrättsmarknaden är presentationen av aktuella och kommande projekt mycket viktig. För de kommande årens bostadsprojekt ger vi så snart vi kan en fullständig information om projekten på vår hemsida. För de som är bosparare hos SBC kommer bosparpoängen att presenteras på individuella sidor. I de projekt där intresset att köpa är som störst kan bospararna använda sin företrädesrätt att välja.



SBC Mark AB

Det helägda dotterbolaget SBC Mark AB har till uppgift att via markförvärv, samarbete med andra aktörer och som byggherreombud för bostadsrättsföreningar erbjuda bostadsrättslägenheter till i första hand bosparmedlemmar i SBC ek för. Verksamhetens mål är ändamålsenliga bostadsrätter till bosparare och andra bostadssökande. Bospararna erbjuds mervärde genom förtur i varje projekt.

Bolagets verksamhet har utökats under åren. Omsättningen olika år kan variera beroende på när aktuella fastighetsaffärer genomförs. Bolagets andel av koncernens omsättning och resultat växer i en fortsatt gynnsam marknad för försäljning av bostadsrätter. Nettoomsättningen var 2005 94 024 TSEK. Resultatet före skatt ökade med 87% till 26 293 TSEK. Årsresultatet efter skatt uppgår till 18 607 TSEK.

Produkter och marknad

SBC bygger för alla skeden i livet och har utvecklat tre baskoncept – Kvalitetsboende, Ungdomsboende och Trygghetsboende. **Kvalitetsboende** innebär basvärden som passar alla. Stor omsorg läggs ner på att välja attraktiva lägen, optimala lösningar för varje enskild lägenhet, miljöanpassade byggmaterial, energieffektiva installationer m m – ett byggande med skönhet, teknik och ekonomi i fokus.

SBCs **Ungdomsboende** innebär förmånliga lägenheter för ungdomar och studenter – en möjlighet att starta en boendekarriär även under studietiden eller som ett förstagångsboende.

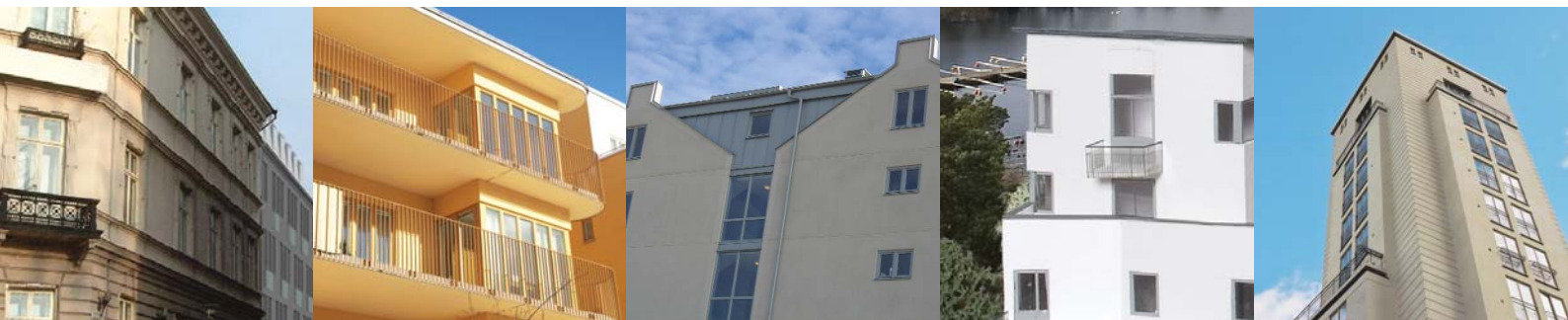
Lägenheterna är ljusa och praktiska med barkök och rymligt badrum. För att pressa kostnaderna

byggs husen ofta på markytor där det kan vara svårt att placera annan bebyggelse och med så hög prefabriceringsgrad som möjligt.

Ungdomsboende byggs alltid nära stan intill goda kommunikationer och enbart i storstäder eller högskoleorter. Flera nya projekt för Ungdomsboende är under planering.

Trygghetsboende är ett utvidgat Kvalitetsboende med inbyggd trygghet. Med vårt Trygghetsboende höjer vi livskvaliteten – skapar förutsättningar för äldre att bo kvar i egen bostad och klara sig själva så länge som möjligt, öppnar möjligheter att välja gemenskap genom särskilt avsedda utrymmen, erbjuder service genom bemannad expedition med en husvärd som kan hjälpa de boende med olika tjänster. Ålder behöver inte vara enda skälet till att välja Trygghetsboende. För en vårdkrävande familjemedlem kan en s k Trygghetslägenhet med särskild utformning och utrustning skapa förutsättningar för ett så normalt och bekvämt boende som möjligt. Antalet särskilda Trygghetslägenheter kan variera från projekt till projekt.

Tyngdpunkten av SBC Marks verksamhet finns i och runt storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö samt i Uppsala. Marknaden i de regioner vi valt ut har varit gynnsam för försäljning av bostadsrätter. SBC har inga osålda lägenheter i färdigställda projekt. Vi tror på en fortsatt god utveckling. Våra boendekoncept har väckt stort intresse och vi planerar för att kunna erbjuda alla koncepten på våra utvalda regionala marknader. Antalet bosparmedlemmar i SBC ek för och som erbjuds förtur till SBC Marks bostadsproduktion är idag drygt 16 000. Cirka 1000 nya bosparare tillkommer varje år.



Avslutade projekt 2005 och projekt i produktion

Antal lägenheter i produktion, d v s under projektering eller byggnation, 2005 är 459. SBC har planerat för en bostadsproduktion t o m 2008 omfattande drygt 1 200 lägenheter. Krav för byggstart är minst 50% sålda lägenheter. Nya redovisningsprinciper avseende vinstavräkning i pågående projekt har införts, vilket innebär tillämpning av successiv vinstavräkning för uppdragen.

PROJEKT	ORT	ANTAL LÄGENHETER	ANM.	FÄRDIGSTÄLLANDE
Brf Vingården	Stockholm	169	Samarb.proj.	2005
Brf Vinodlaren	Stockholm	144	Samarb.proj.	2006
Brf Eolshäll	Stockholm	48		2007
Brf Atle	Uppsala	28		2005
Brf Svea Artilleri	Stockholm	91		2007
Brf Falco	Malmö	32	Samarb.proj.	2007
Brf Mullvaden	Malmö	18		2006
Brf Örtjärn	Göteborg	48		2007
Högdalen	Stockholm	78		2007

Kommande projekt

PROJEKT	ORT	ANTAL LÄGENHETER	ANM.	FÄRDIGSTÄLLANDE
Gyllins Trädgård	Malmö	100		prel 2007/2008
Slussplan	Malmö	94		prel 2008
Ekerö	Stockholm	36		prel 2008
Norra Djurgårdsstaden	Stockholm	70		prel 2009
Hornsberg	Stockholm	63		prel 2008
Kvarngärdet -etapp 1	Uppsala	132		prel 2007



Första Trygghetsboendet till enbart bosparmedlemmar

2005 var det byggstart för SBCs projekt Svea Artilleri på Östermalm i Stockholm – 91 bostadsrätter med inbyggd trygghet. Försäljningen var avslutad inom 6 veckor. Intresset för projektet var mycket stort och samtliga lägenheter såldes i turordning till bosparmedlemmar i SBC ek för. Projektet byggs med gemenskap och trygghet i fokus. Av de 91 lägenheterna får 30 ett särskilt s k Trygghetsrum, vilket kan användas som ett vådrum om så önskas. I huset kommer det bl a att finnas husvärdsexpedition, gästrum, rullstolsförråd, matsal med tidningsrum, vinförråd, tvättstuga, hobbyrum, motionsrum och avkopplingsrum med bastu. Även på utemiljön läggs det ner omsorg för god tillgänglighet och trivsel. Tillsammans med våra bosparmedlemmar har vi tagit fram innehållet i vårt trygghetskoncept och får nu chansen att i brf Svea Artilleri bygga in alla de värdefulla idéer och synpunkter som vi tagit till oss genom olika säkerhetslösningar och detaljer.

Aktiekapital, utdelningspolitik och ägarförhållanden

Aktiekapital

Händelse	Ökning antal	Ökning av aktiekapital	Totalt aktiekapital
1999 Bildande	250 000	25 000 000	25 000 000
2005 Split	2 250 000	0	25 000 000
2005 Fondemission	200 000	2 000 000	27 000 000
2005 Nyemission	2 500 000	25 000 000	52 000 000

Bolagets aktier har upprättats enligt svensk rätt. Varje aktie äger lika rätt till andel av bolagets tillgångar och vinst och aktierna har lika rösträtt. En aktie ger en röst. Sedan bolaget bildades har det inte skett några förändringar vad gäller rösträtten. Bolagets aktiebok förs av Värdepapperscentralen AB (VPC), Box 7822, 103 97 Stockholm. Aktierna är därmed registrerade på person. Alla aktier i nyemissionen som genomfördes under våren 2005 är betalade. Det finns inte något beslut om ökning av aktiekapitalet. Det finns inte heller några optioner eller åtaganden om att ställa ut option avseende bolag som ingår i koncernen. Moderbolaget och dess dotterbolag äger inga egna aktier i bolaget. Vad gäller rättigheter och begränsningar som sammanhänger med aktierna har bolaget inte några bestämmelser som gäller utöver de som finns i lagen. Det finns inte några inskränkningar i rätten att fritt överlåta värdepapper och det finns inte några konvertibla eller utbytbara värdepapper eller värdepapper förenade med rätt till teckning av annat värdepapper.

Utdelningspolitik

Det är bolagets ambition att föreslå utdelning på minst 30 % av bolagets vinst efter skatt. Eftersom bolaget före emissionen, som genomfördes under våren 2005, endast hade en aktieägare har bolaget aldrig tidigare delat ut något av dess vinst. Årsstämman beslutar om avstämningsdag för utdelning.

Utdelning 2006

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 3,00 kr per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslår styrelsen torsdag 27 april. Om årsstämman beslutar enligt styrelsens förslag beräknas utdelning genom VPCs försorg komma att utsändas onsdag 3 maj.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum ABs 12 största ägare den 30 december 2005

Totala antalet aktier: 5 200 000

Aktieinnehav och andel av totala antalet aktier

SBC ek för, 2 419 900 aktier, 46,54 %

SBC Stiftelseförvaltning AB, 624 000 aktier, 12 %

Capital Cube AB, 421 100 aktier, 8,10 %

Hans Haraldsson, 100 000 aktier, 1,92 %

Hans Borgelin, 88 200 aktier, 1,70 %

Bengt Mölleryd, 40 100 aktier, 0,77 %

Globinvest Inc, 40 000 aktier, 0,77 %

Tomas Ejnar, 20 200 aktier, 0,39 %

Fritz Magaard, 20 100 aktier, 0,39 %

Peter Elam Håkansson, 20 100 aktier, 0,39 %

Martin Dahllöf, 20 100 aktier, 0,39 %

Andreas Bergsten, 20 100 aktier, 0,39 %

Sammanfattning räkenskaper de senaste fem åren för koncernen SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

	2005	2004	2003	2002	2001
Resultaträkning					
Nettoomsättning (TSEK)	294 485	267 235	219 348	231 297	221 553
Rörelseresultat (TSEK)	51 590	28 407	25 454	31 550	28 705
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	55 735	32 459	25 876	23 993	32 626
Balansräkning					
Eget kapital (TSEK)	239 049	137 280	114 146	96 058	78 913
Långfristiga skulder (TSEK)	10 460	10 494	8 175	21 160	25 465
(varav uppskjuten skatteskuld TSEK)	10 460	10 494	8 175	6 310	4 614
Kortfristiga skulder (TSEK)	138 990	87 195	191 102	127 519	88 334
Summa skulder & eget kapital (TSEK)	388 499	234 969	313 423	244 746	192 712
Anläggningstillgångar (TSEK)	6 508	7 485	9 175	10 820	5 922
Omsättningstillgångar (TSEK)	381 991	227 484	304 248	233 926	186 790
Summa tillgångar (TSEK)	388 499	234 969	313 423	244 746	192 712

Nyckeltal koncern

	2005	2004	2003	2002	2001
Räntetäckningsgrad (ggr)	32,8	10,7	3,9	4,0	6,6
Skuldsättningsgrad (%)	28,9	42,7	147,8	120,9	95,5
Soliditet (%)	61,5	58,4	36,4	39,2	40,9
Avkastning på eget kapital (%)	20,8	18,4	16,4	19,7	34,9
Avkastning på totalt kapital (%)	18,4	13,0	12,0	14,6	24,2
Andel riskbärande kapital (%)	64,2	62,9	39,0	41,8	43,3
Rörelsemarginal (%)	17,5	10,6	11,6	13,6	13,0
Vinstmarginal (%)	18,9	12,1	11,8	10,4	14,7
Medeltal anställda	196	182	175	156	140

Räntetäckningsgrad Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital Resultat efter finansiella poster minskat med schablonskatt, 28 %, och minoritetsandelar i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt totalt kapital.

Andel riskbärande kapital Eget kapital och latent skatteskuld i procent av totalt kapital..

Rörelsemarginal Rörelseresultatet i procent av nettoomsättningen.

Vinstmarginal Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättningen.

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SBC SVERIGES BOSTADSRÄTTSCENTRUM AB

Styrelsen och verkställande direktören för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2005-01-01--2005-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Koncernen bedriver i huvudsak verksamhet i moderbolaget SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB och i dotterbolaget SBC Mark AB. Övriga i koncernen ingående bolag har inga anställda.

SBC:s verksamhet har utvecklats enligt förväntningarna 2005. Det totala antalet förvaltningsuppdrag i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB fortsatte att öka i enlighet med plan och omsättningen har varit något högre än förväntat.

Då förvaltningsverksamheten växt kraftigt och förväntas fortsätta att växa har den omorganiserats för att kunna bibehålla en decentraliserad organisation med besluten nära medarbetarna.

Utvecklingen av bostadsprojekt åt bosparare i SBC ek för har gått helt enligt planerna. Under det första året har det första "Trygghetsboendet" startat. Efterfrågan på denna typ av boende är mycket stor. Mark, för projekt i södra Stockholms kommun, har köpts och sålts till Brf Eolshäll. Antalet lägenheter i produktion, från slutprojektering till färdigställande, är ca 400. Försäljningarna går som planerat och dotterbolaget SBC Mark AB har inga osålda lägenheter i av bolaget färdigställda projekt.

From 2005 vinstavräknas projekten successivt. Koncernens resultat har på grundval av denna ändring av redovisningsprincip ökat med drygt 7 MSEK (efter skatt) jämfört med föregående år.

Resultatet före skatt uppgår till 55,7 (32,5) MSEK och efter skatt till 39,3 (23,2) MSEK.

Risker och riskhantering

Bolagets riskhantering och placeringspolicy för klientmedel beslutas av styrelsen. Styrelsen beslutar om borgensåtagande gentemot bostadsrättsföreningar och garantier för osålda lägenheter. För detta ändamål tecknas en försäkring. För förvaltningstjänsterna tecknas också försäkring.

För att minimera riskerna för de åtagande som görs gentemot nybildade bostadsrättsföreningar måste dessa ha sålt minst hälften av sina lägenheter för att respektive projekt ska starta.

I den löpande konsultverksamheten uppstår tvister. För detta ändamål har bolaget tecknat en försäkring som täcker den övervägande delen av de tvister som uppstår, varför dessa inte har påverkat årsredovisningen eller koncernredovisningen.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

556576-7299

Finansiell ställning

Koncernens finansiella ställning är god. Likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 157,0 (115,6) MSEK. Krediter för mark uppgick till 62,8 (0) MSEK. Koncernens Eget kapital uppgick till 239 (137) MSEK.

I februari 2005 genomfördes en fondemission i moderbolaget på 2 MSEK. Under maj månad gjordes en riktad nyemission på 62,5 MSEK (nominellt 25 MSEK till kursen 250%) till SBC ek för, som avstod sin företrädesrätt till sina medlemmar. Ca 2 500 av medlemmarna tecknade aktier. Efter den genomförda emissionen, som var garanterad av SBC ek för, uppgår aktiekapitalet till 52 MSEK. En ansökan om notering vid marknadsplatsen Aktietorget har lämnats in till finansinspektionen för notering under 2006. Detta innebär att bolaget bland annat kommer att övergå till redovisning enligt IFRS from 2006.

Under året har det genomförts en nyemission i det helägda dotterbolaget SBC Mark AB, vars aktiekapital efter emissionen uppgår till 60 MSEK.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 14 sammanträden och består av sex ledamöter utsedda av bolagsstämman. Därutöver ingår två personalrepresentanter. Bolagsstämman utser ordförande och styrelsen inom sig utser vice ordförande. Styrelsens arbete följer en arbetsordning vars syfte är att tillgodose att verksamheten i bolaget bedrivs på avsett sätt. Styrelsen får löpande information om bolagets ekonomiska utfall och status. Därutöver tillser arbetsordning att adekvat beslutsunderlag tas fram. I moderbolagets styrelse finns en ersättningskommitté för ersättning till Vd och övriga personer ingående i ledningsgruppen.

En ny bolagsordning antogs 2005.

SBC Mark AB:s styrelse består av tre ledamöter som inte är anställda inom koncernen och två tjänstemän. Styrelsen, som har en egen arbetsordning, beslutar löpande om investeringar i mark för utveckling av bostadsprojekt.

Styrelsernas arbetsformer och deras arbetsordningar revideras årligen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I februari 2006 har andelarna i Sveart Lotten B Ekonomisk förening avyttrats till Brf Svea Artilleri 17 i Stockholm, för 81 MSEK. Resultatet av försäljningen, 45 MSEK, kommer att redovisas 2006.

Den 6 februari godkände Finansinspektionen upprättat prospekt för notering.

Ägarförhållanden

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB hade vid årsskiftet 2.455 aktieägare. De tio största aktieägarnas innehav utgjorde 73,0% av det totala ägandet.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2005	2004	2003	2002	2001
Nettoomsättning	294 485	267 235	219 348	231 297	221 553
Rörelseresultat	51 590	28 407	25 454	31 550	28 705
Resultat efter finansiella poster	55 735	32 459	25 876	23 993	32 626
Balansomslutning	388 499	234 969	313 423	244 746	192 712
Soliditet (1)	61,5%	58,4%	36,4%	39,2%	40,9%
Avkastning på eget kapital (2)	20,8%	18,4%	16,4%	19,7%	34,9%
Avkastning på totalt kapital (3)	18,4%	13,0%	12,0%	14,6%	24,2%
Medelantal anställda	196	182	175	156	140

(1) Justerat eget kapital / Balansomslutning

(2) Nettoresultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

(3) (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Koncernen

Koncernens potentiellt utdelningsbara kapital uppgår till 116.271 TSEK, varav årets vinst är 39.270 TSEK.

Moderbolaget

Balanserade vinstmedel	56 443
Årets resultat	20 217
	<hr/>
	76 660
	<hr/> <hr/>

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

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den ansamlade vinsten, 76 660 TSEK, disponeras sålunda

till aktieägarna utdelas 3,00 kr per aktie	15 600
i ny räkning balanseras	61 060
	<hr/>
	76 660
	<hr/> <hr/>

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	Not	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Rörelsens intäkter mm			
Nettoomsättning	1, 2	294 485	267 235
		294 485	267 235
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-115 664	-148 453
Personalkostnader	5	-125 033	-110 694
Avgår till pågående arbete		0	23 465
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 198	-3 146
Rörelseresultat		51 590	28 407
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i intresseföretag		0	1 211
Resultat från försäljning av dotterbolag		224	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 676	6 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 755	-3 347
Resultat efter finansiella poster		55 735	32 459
Skatt på årets resultat	9	-16 465	-9 306
ÅRETS RESULTAT		39 270	23 153

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 871	5 002
		3 871	5 002
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	12	1 980	2 480
Övriga andelar		657	3
		2 637	2 483
Summa anläggningstillgångar		6 508	7 485
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Andelar i bostadsrättsföreningar		2 422	2 963
Fastigheter		76 453	0
Pågående arbeten	13	23 269	20 019
		102 144	22 982
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 975	17 503
Skattefordran		0	1 748
Övriga fordringar		55 649	45 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	49 263	23 877
		122 887	88 891
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	153 213	110 962
		153 213	110 962
Kassa och bank		3 747	4 649
Summa omsättningstillgångar		381 991	227 484
SUMMA TILLGÅNGAR		388 499	234 969

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2005-12-31	2004-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Aktiekapital		52 000	25 000
Överkursfond		37 500	0
Bundna reserver		33 278	33 466
Fria reserver		77 001	55 661
Årets resultat		39 270	23 153
Summa eget kapital		239 049	137 280
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder		10 460	10 494
		10 460	10 494
Kortfristiga skulder			
Kortfristig låneskuld		62 800	0
Pågående arbeten	18	7 382	0
Leverantörsskulder		17 388	12 424
Skatteskulder		9 141	0
Skulder till närstående företag		6 388	58 680
Övriga kortfristiga skulder		5 419	4 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	30 472	12 049
		138 990	87 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		388 499	234 969
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	23		
Övriga ställda säkerheter		79 852	0
Summa ställda säkerheter		79 852	0
Ansvarsförbindelser	24		
Övriga ansvarsförbindelser		152 314	32 430
Summa ansvarsförbindelser		152 314	32 430

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

	NOT	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		51 590	28 407
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	20	2 198	4 357
		53 788	32 764
Erhållen ränta		-224	7 887
Erlagd ränta		-2 027	-3 325
Betald inkomstskatt		-5 576	-1 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		45 961	35 412
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbeten		-71 780	24 259
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-472	7 600
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-3 986	49 313
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		4 964	6 404
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		30 580	-107 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 267	15 261
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-1 600	0
Försäljning av dotterbolag		2 200	0
Ökning av andel intresseföretag		0	-711
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-999	-804
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	29
Förvärv av andelar		-654	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 053	-1 486
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		62 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		62 500	0
Årets kassaflöde		66 714	13 775
Likvida medel vid årets början	21	37 674	23 899
Likvida medel vid årets slut	22	104 388	37 674

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1, 2	204 324	174 328
		204 324	174 328
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-64 872	-57 281
Personalkostnader	5	-111 268	-97 805
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 104	-3 082
		26 080	16 160
Rörelseresultat			
		26 080	16 160
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 947	3 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 118	-2 095
		28 909	17 666
Resultat efter finansiella poster			
		28 909	17 666
Bokslutsdispositioner	8	21	-4 682
Skatt på årets resultat	9	-8 713	-3 934
		20 217	9 050
ÅRETS RESULTAT		20 217	9 050

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 651	4 870
		3 651	4 870
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	84 912	67 362
Andelar i intresseföretag	12	0	1 000
Övriga andelar		657	3
		85 569	68 365
Summa anläggningstillgångar		89 220	73 235
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Andelar i bostadsrättsföreningar		6	2 872
Pågående arbeten	13	0	243
		6	3 115
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 479	10 327
Övriga fordringar		70	1 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	25 751	23 378
		36 300	35 061
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	153 213	110 962
		153 213	110 962
Kassa och bank		2 739	2 998
Summa omsättningstillgångar		192 258	152 136
SUMMA TILLGÅNGAR		281 478	225 371

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2005-12-31	2004-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		52 000	25 000
Överkursfond		37 500	0
Reservfond		5 400	5 000
		94 900	30 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		56 443	48 945
Årets resultat		20 217	9 050
		76 660	57 995
Summa eget kapital		171 560	87 995
Obeskattade reserver	17	28 062	28 083
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 090	7 705
Skulder till koncernföretag		49 118	85 437
Skatteskulder		7 714	2 028
Övriga kortfristiga skulder		5 105	3 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	12 829	10 833
		81 856	109 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		281 478	225 371
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	23		
Övriga ställda säkerheter		0	0
Summa ställda säkerheter		0	0
Ansvarsförbindelser	24		
Övriga ansvarsförbindelser		150 689	32 373
Summa ansvarsförbindelser		150 689	32 373

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	NOT	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		26 080	16 160
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	20	2 104	3 082
		28 184	19 242
Erhållen ränta		-1 954	4 800
Erlagd ränta		-1 390	-2 073
Betald inkomstskatt		-3 027	3 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		21 813	25 040
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbeten		3 109	-1 556
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-152	11 856
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		30 181	47 931
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		-615	2 165
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-32 235	-71 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten		22 101	13 791
Investeringsverksamheten			
Försäljning av dotterföretag		2 200	100
Försäljning av intresseföretag		1 000	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-885	-804
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	29
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-654	0
Ökn av AK i Mark AB		-20 000	0
Fusion av dotterföretag		1 094	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-17 245	-675
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		62 500	0
Utbetald utdelning		0	500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		62 500	500
Årets kassaflöde		67 356	13 616
Likvida medel vid årets början	21	36 023	22 407
Likvida medel vid årets slut	22	103 379	36 023

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som är tillämpade överensstämmer med Årsredovisningslagen samt allmänna råd och rekommendationer från Bokföringsnämnden och FAR.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkningar omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande och en mer betydande andel av resultatet av deras verksamhet.

Koncernredovisningen är upprättad enligt Redovisningsrådets rekommendation om koncernredovisning. Samtliga förvärv av företag är redovisade enligt förvärvsmetoden. Överstiger anskaffningsvärdet för aktier i dotterföretag det beräknade marknadsvärdet av företagets nettotillgångar enligt förvärvsanalysen, utgörs skillnaden av koncernmässig goodwill, vilken skrivs av över uppskattad ekonomisk livslängd.

I koncernens balansräkning redovisas de enskilda bolagens obeskattade reserver uppdelade på eget kapital (bundna reserver) och uppskjuten skatteskuld. I resultaträkningen redovisas som uppskjuten skatt den skatt som är hänförlig till årets förändring av obeskattade reserver.

Internvinster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen.

Intresseföretag

Med intresseföretag menas juridisk person som inte är dotterföretag, men där bolaget äger andelar och utövar ett betydande inflytande över den juridiska personens driftsmässiga och finansiella styrning, samt ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse mellan bolaget och den juridiska personen. Röstvärdet uppgår normalt till mellan 20 och 50%. Intresseföretag är redovisade enligt kapitalandelsmetoden. Den ökning respektive minskning av intressebolags värde som uppkommer enligt kapitalandelsmetoden ökar koncernens bundna reserver respektive minskar koncernens fria reserver.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt och när huvudsakligen alla risker och rättigheter som är förknippade med ägandet övergått till köparen, vilket normalt inträffar i samband med leverans.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Skatter

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period.

I koncernens balansräkning redovisas de enskilda bolagens obeskattade reserver uppdelade på eget kapital (bundna reserver) och uppskjuten skatteskuld (avsättning). I resultaträkningen redovisas som uppskjuten skatt den skatt som är hänförlig till årets förändring av obeskattade reserver.

Pågående arbeten

Pågående byggprojekts intäkter och kostnader aktiveras löpande. I koncernen redovisas fr. o m. räkenskapsåret 2005 en ny redovisningsprincip, succesiv vinstavräkning. Denna innebär att uppdragsintäkterna redovisas på basis av nerlagda kostnader vid periodens utgång i förhållande till de beräknade kostnaderna för hela uppdraget.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

556576-7299

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Inventarier, verktyg och installationer 20%

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 7.

Noter

Not 1 Nettoomsättning och rörelseresultat per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Förvaltningsverksamhet	200 461	171 372	204 324	174 328
Projektutveckling	94 024	95 863	0	0
Summa	294 485	267 235	204 324	174 328

I nettoomsättningen för förvaltningsverksamheten ingår SBCs andel av förvaltningsresultatet avseende placering av klientmedel. Kunder med SBCs förvaltning har sin likviditet på individuella underkonton i Svenska Handelsbanken. Dessa sammanräknas i ett central-/koncernkontosystem. I enlighet med förvaltningsavtalen har SBC rätt att placera likviditetsöverskottet. Placeringen sker i enlighet med riktlinjer beslutade av styrelsen, innebärande att placeringarna sker i bankinlåning, penningmarknadsinstrument eller reverser med bankmässig säkerhet. Medelsförvaltningen är skild från övrig redovisning. Klientmedel uppgick vid årsskiftet till 1.871 (1.687) MSEK.

All projektutveckling i koncernen sker fr o m 2004 i dotterbolaget SBC Mark AB

I koncernens nettoomsättning ingår även bidrag som har erhållits från Bofonderna om 5.893 (5.178) TSEK.

Not 2 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

I rörelsens kostnader ingår inköp från dotterbolag med 0 (0) TSEK.

I rörelsens intäkter ingår försäljning till dotterbolag med 4.599 (3.805) TSEK.

Därutöver har bolaget sålt tjänster till SBC Ek för med 2.162 (1.769) TSEK.

Not 3 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Deloitte AB				
revisionsuppdrag	690	310	646	310
övriga uppdrag	273	167	140	167
Wallin & Wahlberg KB				
revisionsuppdrag	255	120	130	0
övriga uppdrag	230	0	231	0
Summa	1 448	597	1 147	477

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer 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.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

556576-7299

Not 4 Operationella leasingavtal**Koncernen**

Årets kostnad för operationella leasingavtal uppgår till 2.462 TSEK. Framtida leasingavgifter avseende operationella leasingavtal med återstående löptid överstigande 1 år uppgår till:

Räkenskapsår 2006	1 318
Räkenskapsår 2007	1 111
Räkenskapsår 2008	699
Därefter	0
Summa	3 128

Moderbolaget

Årets kostnad för operationella leasingavtal uppgår till 2.304 TSEK. Framtida leasingavgifter avseende operationella leasingavtal med återstående löptid överstigande 1 år uppgår till:

Räkenskapsår 2006	1 220
Räkenskapsår 2007	1 029
Räkenskapsår 2008	647
Därefter	0
Summa	2 896

Not 5 Antal anställda, löner, andra ersättningar, sociala kostnader och sjukfrånvaro

Medeltalet anställda	2005		2004	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
Moderbolaget				
Sundsvall	5		5	
Uppsala	14		11	
Västerås	9		8	
Stockholm	87		78	
Göteborg	29		27	
Malmö	17		15	
Trelleborg	1		2	
Centralt Stockholm	19		23	
Totalt i moderbolaget	181	58	169	53
Dotterföretag				
SBC Mark AB	15	9	13	8
Totalt i dotterföretag	15	9	13	8
Totalt i koncernen	196	67	182	61
	Koncernen		Moderbolaget	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen				
Kvinnor:				
styrelseledamöter	5	5	3	3
andra personer i företagens ledning inkl VD	3	3	3	3
Män:				
styrelseledamöter	10	10	5	5
andra personer i företagens ledning inkl VD	4	3	4	3
Totalt	22	21	15	14

Löner, ersättningar m m i MSEK	2005		2004	
	Löner och andra ers	Soc kostn (varav pens kostnader)	Löner och andra ers	Soc kostn (varav pens kostnader)
Moderbolag				
Styrelse, VD och vVD	3,2		1,8	
Övriga anställda	66,2		59,6	
Totalt moderbolag	69,4	35,6 (10,0)	61,4	31,1 (9,2)
Dotterbolag				
Styrelse, VD och vVD	2,1		1,7	
Övriga anställda	5,9		5,0	
Totalt dotterföretag	8,0	5,2 (2,2)	6,7	4,3 (1,8)
Totalt i koncernen	77,4	40,8 (12,2)	68,1	35,4 (11,0)

Löner och ersättningar till styrelse, VD och vVD 3,1 MSEK innefattar till styrelsens ordförande 120 TSEK till övriga i styrelsen 315 TSEK till VD 1.857 TSEK

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 2005 uppgick denna för bolaget till 2,5 och för koncernen till 2,7 MSEK.

Av moderbolagets pensionskostnader avser 1,9 (1,6) MSEK gruppen VD och vVD.

Av koncernens pensionskostnader avser 3,1 (2,5) MSEK gruppen VD och vVD.

Antal styrelsesammanträden

Styrelsen har under 2005 haft 14 sammanträden.

Lennart Hedquist	14	Curt Källströmer	12
Bo Hård af Segerstad	14	Tomas Matsson	14
Margot Widlund Nilsson	12	Ingela Bengtsdotter	13
Göran Andersson	13	Anna Ter-Borch	14

Moderbolag

VD har rätt till avgångsvederlag om två årslöner vid uppsägning från bolagets sida. Vid egen uppsägning så gäller 6 månader. VD kan erhålla pension mellan 60 och 65 år med 65% av pensionsmedförande lön. Till tryggnad av utfästelsen har SBC tecknat tjänstepension. Premie erläggs årligen. Utgående pension indexeras årligen med prisbasbelopp. För pension efter 65 år har bolaget utfäst sig att betala en premie om 25% av VDs pensionsmedförande lön i pensionspremie. Därutöver har bolaget utfäst sig att årligen betala tio inkomstbasbelopp till tjänstepension i försäkringsbolag. Försäkringen skall vara slutbetald vid 60 års ålder. Pensionsrätten intjänas årligen under anställningstiden. Värdet av den framtida tjänstepensionen bestäms av inbetalda premier. Bolaget står inget ansvar för det slutliga värdet av gjorda premiebetalningar. vVD har ingen rätt till avgångsvederlag och har en uppsägningstid om 6 månader. Pensionsåldern är 60 år. Pension utgår med 65% av lön mellan 60 och 65 år. Företaget har försäkrat denna utfästelse. För pension efter 65 år gäller ITP-planen.

Dotterbolag, SBC Mark AB

Av bolagets pensionskostnader avser 1,2 (0,9) MSEK VD och vVD. Avtal om avgångsvederlag uppgående till 2 årslöner har träffats med VD. Något avgångsvederlag till vVD utgår ej. Uppsägning för VD är 6 månader. VD har avtal om pension från 60 års ålder. Den utgår med 70% av den vid pensionstillfället utgående lönen. För pension efter 65 år har bolaget utfäst sig att betala en premie om 29% av VDs pensionsmedförande lön i pensionspremie. Försäkringen skall vara slutbetald vid 60 års ålder. Värdet av den framtida tjänstepensionen bestäms av inbetalda premier. Bolaget står inget ansvar för det slutliga värdet av gjorda premiebetalningar. vVD har pension från 65 års ålder, enligt ITP planen och uppsägning enligt kollektivavtal.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Upplysning om sjukfrånvaro				
Total sjukfrånvaro	5%	5%	5%	5%
Långtidssjukfrånvaro	4%	4%	4%	4%
Sjukfrånvaro för kvinnor	6%	7%	6%	6%
Sjukfrånvaro för män	3%	2%	4%	2%
Sjukfrånvaro anställda under 29 år	2%	3%	2%	3%

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

556576-7299

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Utdelningar	0	1 488	0	1 488
Ränteintäkter	5 676	4 700	3 947	2 113
Summa	5 676	6 188	3 947	3 601

Av ränteintäkterna utgör 195 (0) TSEK intäkter från andra koncernföretag.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Räntekostnader	-1 755	-3 347	-1 118	-2 095
Summa	-1 755	-3 347	-1 118	-2 095

Av räntekostnaderna utgör 224 (903) TSEK kostnader från andra koncernföretag.

Not 8 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2005	2004
Förändring av periodiseringsfond	21	-4 682
Summa	21	-4 682

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Aktuell skatt	13 690	6 987	8 713	3 934
Förändring i uppskjuten skatt	2 775	2 319	0	0
Summa	16 465	9 306	8 713	3 934

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Ingående anskaffningsvärde	22 752	23 636	22 430	23 314
Övertaget	85	0	0	0
Inköp	999	775	885	775
Försäljningar/utrangeringar	-1 672	-1 659	-1 672	-1 659
Utgående ack. anskaffningsvärden	22 164	22 752	21 643	22 430
Ingående avskrivningar enligt plan	-17 750	-16 263	-17 560	-16 137
Övertaget	-17	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar	1 672	1 659	1 672	1 659
Årets avskrivningar enligt plan	-2 198	-3 146	-2 104	-3 082
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 293	-17 750	-17 992	-17 560
Utgående planenligt restvärde	3 871	5 002	3 651	4 870

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

556576-7299

Not 11 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2005-12-31	2004-12-31
Ingående anskaffningsvärde	67 362	67 462
Försäljningar	-2 200	-100
Fusion	-250	0
Ökn av aktiekapitalet i SBC Mark	20 000	0
Utgående anskaffningsvärde	84 912	67 362

Företagets namn	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde
SBC Mark AB	600 000	100%	68 000
Liljeholmsberget AB	1 000	100%	712
Mesanen AB	7 100	100%	16 200
Summa			84 912

Not 12 Andelar i intresseföretag (gäller både koncernen och moderbolaget)

Företagets namn	Kapitalandel %	Bokfört värde konc	Bokfört värde mb
Byggrätt BRAB AB	33%	1 980	0
Summa		1 980	0

Företagets namn	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Byggrätt BRAB AB	556638-5026	Stockholm	2 801	0

Not 13 Pågående arbeten, tillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Tillgångar	23 269	34 399	0	243
Skulder	0	-14 380	0	0
Summa	23 269	20 019	0	243

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Upplupna ränteutgifter	20 901	17 496	20 901	17 496
Pågående projekt, tillgångar	22 417	0	0	0
Övriga poster	5 945	6 381	4 850	5 882
Summa	49 263	23 877	25 751	23 378

Not 15 Kortfristiga placeringar (moderbolaget och koncernen)

	2005-12-31	2004-12-31
Aktiefonder, industricertifikat *	57 640	62 256
Börsaktier	9 610	0
Likviditet i depåkonton	46 975	6 247
Obligationer med förfall 1-6 år, som innehas som likviditetsreserv	40 220	43 016
Kursreserv jämfört med kurs per balansdagen	-1 232	-557
	153 213	110 962

* Varav förfaller inom tre månader 53 666 26 778

Marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 154 532 (111 217) TSEK.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

556576-7299

Not 16 Förändring i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 000		33 466	55 661	23 153
Nyemission	25 000	37 500			
Förskjutningar mellan bundet och fritt eget kapital			-588	588	
Resultatdisposition enligt beslut vid årets bolagsstämma, fondemission	2 000		400	20 753	-23 153
Årets resultat					39 270
Belopp vid årets utgång	52 000	37 500	33 278	77 001	39 270

Aktiekapitalet 52 MSEK fördelar sig på 5 200 000 aktier.

Moderbolaget	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 000		5 000	48 945	9 050
Nyemission	25 000	37 500			
Resultatdisposition enligt beslut vid årets bolagsstämma, fondemission	2 000		400	6 650	-9 050
Fusionsdifferens				848	
Årets resultat					20 217
Belopp vid årets utgång	52 000	37 500	5 400	56 443	20 217

Aktiekapitalet 52 MSEK fördelar sig på 5 200 000 aktier.

Not 17 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2005-12-31	2004-12-31
Periodiseringsfond tax 00	0	21
Periodiseringsfond tax 01	8 048	8 048
Periodiseringsfond tax 02	8 185	8 185
Periodiseringsfond tax 03	2 784	2 784
Periodiseringsfond tax 04	4 363	4 363
Periodiseringsfond tax 05	4 682	4 682
Summa	28 062	28 083

Not 18 Pågående arbeten, skulder

	Koncernen	
	2005-12-31	2004-12-31
Skulder	13 854	0
Tillgångar	-6 472	0
Summa	7 382	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Upplupna semesterlöner	5 123	3 438	4 707	3 185
Upplupna sociala avgifter	3 175	1 318	2 837	1 235
Upplupna löner	4 419	3 730	3 889	3 730
Förutbetalda intäkter	41	271	41	271
Pågående projekt, skulder	16 582	0	0	0
Pågående projekt, tillgångar	-3 629	0	0	0
Övriga poster	4 761	3 292	1 355	2 412
Summa	30 472	12 049	12 829	10 833

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

556576-7299

Not 20 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Avskrivningar	2 198	3 146	2 104	3 082
Resultatandel intressebolag	0	1 211	0	0
Summa	2 198	4 357	2 104	3 082

Not 21 Likvida medel i kassaflödet vid årets början

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Kortfristiga placeringar som kan omsättas inom tre månader	26 778	4 927	26 778	4 927
Likviditet i depåkonton	6 247	15 740	6 247	15 740
Likvida medel	4 649	3 232	2 998	1 740
Summa	37 674	23 899	36 023	22 407

Not 22 Likvida medel i kassaflödet vid årets slut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Kortfristiga placeringar som kan omsättas inom tre månader	53 666	26 778	53 666	26 778
Likviditet i depåkonton	46 975	6 247	46 975	6 247
Likvida medel	3 747	4 649	2 739	2 998
Summa	104 388	37 674	103 379	36 023

Not 23 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	79 852	0	0	0
Summa	79 852	0	0	0

Moderbolaget har betalningsskyldighet mot Gar-Bo Försäkrings AB gällande deras insatsgaranti för inbetalda insatser och upplåtelseavgifter. Garantin säkerställer främst att föreningen kan återbetala skäligt belopp (högst insatsen och upplåtelseavgiften) till bostadsrättshavare som har uppsägningsrätt p.g.a.väsentlig avgiftshöjning under första året efter slutredovisning.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

556576-7299

Not 24 Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Borgensåtagande	151 018 *	31 225	149 518	31 225
Övriga ansvarsförbindelser	1 296	1 205	1 171	1 148
Summa	152 314	32 430	150 689	32 373

*1.500 gäller för koncernbolag.

SBC BostadsrättsCentrum AB borgar för dotterbolaget SBC Mark AB:s samtliga förpliktelser att fullgöra köp av fastigheter till ett belopp av 30,7 MSEK.

Stockholm den 23 februari 2006

Lennart Hedquist
Ordförande

Göran Andersson

Ingela Bengtsdotter
Arbetsstagarledamot

Bo Hård af Segerstad

Curt Källströmer

Tomas Matsson

Anna Ter-Borch
Arbetsstagarledamot

Margot Widlund Nilsson

Ulrika Francke
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 februari 2006.

Deloitte AB

Jan Åke Magnuson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Organisationsnummer 556576-7299

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB för räkenskapsåret 2005. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen 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 koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 24 februari 2006

Deloitte AB

Jan Åke Magnuson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB kommer noggrant att följa den praxis som utvecklas avseende Svensk kod för bolagsstyrning och avser tillämpa den i de delar den kan bedömas ha relevans för bolaget och dess aktieägare.

Allmänt

SBCs bolagsorgan är bolagsstämman, styrelsen, VD och revisorerna. Bolagsstämman väljer styrelse och revisorer. Styrelsen utser VD och vice VD. Inom styrelsen finns en ersättningskommitté. Bolagsstämman utser nomineringskommitté (numera kallad valberedning).

Beredning av tillsättning av styrelse och revisorer

Bolagsstämman har utsett en nomineringskommitté för beredningen av val av styrelse vid årsstämman 2006. I kommittén ingår Lennart Hedquist, Anders Lenhoff, Lars-Gunnar Wallin samt Göran Olsson. De två sist nämnda företräder den största ägaren SBC ek för. En redogörelse för nomineringskommitténs arbete ges vid årsstämman.

Styrelseledamöter

Följande personer utgör SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) styrelse:

Lennart Hedquist, Ordförande, f 1943

Invald i styrelsen 1999. Fil mag. F d utbildningschef Pharmacia AB, f d kommunalråd, riksdagsledamot sedan 1991, ledamot av Finansutskottet 1994-2002, ledamot av skatteutskottet och EU-nämnden sedan 2002.

Bo Hård af Segerstad, Vice ordförande, f 1938

Invald i styrelsen 2000. Fil kand. Arbetande styrelseledamot och delägare i Ageto AB. Tidigare verksam i SEB, flera befattningar som ekonomichef och controller i flera utländska företag, bl a Saab Univac AB och Memorex International.

Margot Widlund Nilsson, Ledamot, f 1934

Invald i styrelsen 1999. Civilekonom. Egen företagare, konsult med inriktning på redovisning, skattefrågor och fastighetsförvaltning. Tidigare anställd på Läkarförbundet med ansvar för ekonomi och byggnadsfrågor för läkarhusuppbyggnaden och på Administrativ Rationalisering som konsult och ekonomichef.

Göran Andersson, Ledamot, f 1939

Invald i styrelsen 1999. Byggnadsingenjör. F d VD för Kullenberg och Entreprenadbyggen AB, regionchef i SIAB Syd och regionchef i NCC Bostad.

Curt Källströmer, Ledamot, f 1941

Invald i styrelsen 2004. Bankdirektör. Tidigare vVD Svenska Handelsbanken, regionbankschef för region Mellansverige.

Tomas Matsson, Ledamot, f 1940

Invald i styrelsen 2004. Advokat. Egen verksamhet. Tidigare advokat vid Advokatfirman Lindahl.

Ingela Bengtsdotter, Arbetstagarledamot, f 1961

Utsedd av SACO 2004.

Anna Ter-Borch, Arbetstagarledamot, f 1946

Utsedd av SIF 1999.

Kommittéer

Alla bostadsprojekt bereds av styrelsen i SBC Mark AB. Den styrelsen utgörs av Lennart Hedquist, Tomas Matsson, Curt Källströmer, Ulrika Francke och Leif Ågren, tillika VD i bolaget.

Styrelsen i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB har utsett en ersättningskommitté. Kommittén föreslår för styrelsens godkännande ersättning till VD och beslutar om ersättning till företagsledning samt är beredande organ för övriga eventuella incitamentsprogram inom bolaget och dess dotterbolag. I ersättningskommittén ingår styrelsens ordförande Lennart Hedquist och vice ordförande Bo Hård af Segerstad. Styrelsen har valt att inte utse en revisionskommitté. Revisorn deltar vid minst två styrelsemöten.

Revisor

Vid den ordinarie bolagsstämman 2005 utsågs Deloitte & Touche AB (nuvarande Deloitte AB) till revisor fram till årsstämman 2008. Huvudansvarig revisor är den auktoriserade revisorn Jan Åke Magnuson som under 2006 även är huvudrevisor i Cramo, Strängbetong, Kubikenborgs Aluminium, Stockholmsmässan, PP Pension, Linklaters Advokatbyrå AB, Selecta, Stockholms Handelskammare, ICC Sweden och Radisson SAS Royal Park Hotel.

Styrelsens arbete

SBCs styrelse består av åtta ledamöter. VD ingår inte i styrelsen. Förutom arbetstagarrepresentanterna är ingen styrelseledamot anställd av SBC. Av ledamöterna är Curt Källströmer och Tomas Matsson oberoende av SBCs större ägare. Andra befattningshavare deltar vid behov i styrelsens sammanträden som föredragande.

Styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse såsom fastställande av arbetsordning, affärsplan med lönsamhetsmål, förvärv eller försäljning av rörelse samt placeringspolicy. En gång om året behandlar styrelsen långsiktiga, strategiska frågor för bolaget.

Utöver det konstituerande sammanträdet, som normalt hålls i anslutning till bolagsstämman, sammanträder styrelsen 5-6 gånger per år. Extra sammanträden sammankallas vid behov.

Vid det konstituerande sammanträdet väljs ordförande respektive vice ordförande. Styrelsen fattar beslut om arbetsordning, firmateckning samt fördelning av styrelsearvodet.

I samband med styrelsesammanträde som behandlar årsbokslut, förvaltningsberättelse, förslag till vinstdisposition och bokslutsrapport lämnar revisorn en redogörelse för sina iakttagelser och bedömningar från den genomförda revisionen. Revisorn deltar dessutom vid ett ytterligare tillfälle.

Vid ordinarie sammanträden under året fastställs, alternativt uppdras åt VD, att avlämna delårsrapporter.

De ordinarie sammanträden innehåller ett antal fasta punkter. Bland annat föredras VDs rapport, det ekonomiska utfallet av verksamheten, placeringar samt utvecklingen av olika bostadsprojekt.

2005

Styrelsen har under 2005 haft 14 sammanträden. Revisorn har deltagit vid två av dessa. Styrelsen har vid sammanträdet i juni behandlat för bolaget strategiska frågor, vilka under hösten har följts upp av affärsplan och budget för 2006. En stor del av styrelsens arbete har dels ägnats nyemissionen till medlemmarna i SBC ek för, dels noteringen av bolaget på Aktietorget.

Verkställande direktören

Ulrika Francke, född 1956, har varit bolagets VD sedan dess tillkomst 1999. Åren 1990-1992 var Ulrika Francke VD för AB Brommastaden. Mellan åren 1992-1999 var Ulrika Francke förvaltningschef i Stockholms Stad, med ansvar för Stadsbyggnadskontoret åren 1992-1996 och Gat- och fastighetskontoret 1996-1999. VD ansvarar för SBCs löpande förvaltning. För VDs beslutsrätt för investeringar, placeringar och finansieringsfrågor gäller av styrelsen fastställda regler. Ulrika Francke är vice ordförande i Föreningssparbankens styrelse, ledamot av Skanskas styrelse liksom Tyréns styrelse och Stockholms Stads Brandförsäkringskontors styrelse samt ordförande i Byggsektorns Kretsloppsråd. Aktieinnehav: 12 000.

Vice VD Ove Holmvall var under åren 1984-1988 förvaltningschef för SBC ek för. Under åren 1988-1994 var Ove Holmvall anställd som konsult på revisionsbyrån Tönnerviksgruppen AB och Bjelleforsgruppen AB. Sedan 1994 är Ove Holmvall ekonomichef för SBC-företagen och sedan 1999 har Ove Holmvall varit vice VD i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB. Aktieinnehav: 4 000.

Ersättning till styrelse och ledning

Nomineringskommittén, som utses av bolagsstämman, lämnar till stämman förslag till styrelsearvoden. Arvode utgår till styrelsen efter bolagsstämmans beslut och fördelas av styrelsen. Styrelsearvodet i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB var år 2004: 453 000 SEK. I dotterbolaget SBC Mark AB har bolagsstämman beslutat att arvodet skall vara högst 80 000 SEK. Till anställda inom koncernen utgår inga arvoden. Till VD utgår fast lön och gängse anställningsförmåner. VD omfattas också av det system med rörlig lönedel som omfattar samtliga anställda i SBC. Därtill kommer pensionsförmåner.

VD har för 2005 fått lön och andra ersättningar från bolaget. För 2005 uppgick detta totalt till 1,8 (1,6) MSEK. VD har rätt till avgångsvederlag om två års löner vid uppsägning från bolagets sida. Vid egen uppsägning gäller 6 månader. VD kan erhålla pension mellan 60 och 65 års ålder med 65% av pensionsmedförande lön. Till tryggnad för denna utfästelse har SBC tecknat tjänstepension. Premie erläggs årligen. Utgående pension indexeras årligen med prisbasbelopp. För pension efter 65 års ålder

har bolaget utfäst sig att betala en premie om 25% av VDs lön i pensionsmedförande lön. Därutöver har bolaget utfäst sig att betala tio inkomstbasbelopp till tjänstepension i försäkringsbolag. Försäkringen skall vara slutbetald vid 60 års ålder. Pensionsrätten intjänas årligen under anställningstiden. Värdet av den framtida tjänstepensionen bestäms av inbetalda premier. Bolaget står inget ansvar för slutliga värdet av gjorda premiebetalningar.

Övriga ersättningar

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 av styrelsen. Företagets ledning omfattas också av detta system.

Bolagsstyrningsrapporten är ej granskad av revisor.

Styrelsen för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB



Lennart Hedquist
Ordförande, riksdagsled.



Bo Hård af Segerstad
Vice Ordförande, civ. ek.



Margot Widlund Nilsson
Ledamot, civ. ek.



Göran Andersson
Ledamot, byggn. ing.



Curt Källströmer
Ledamot, bank dir.



Tomas Matsson
Ledamot, advokat



Ingela Bengtsdotter
Arbetstagarledamot



Anna Ter-Borch
Arbetstagarledamot

Ledande befattningshavare i moderbolaget och revisor



Ulrika Francke
Verkställande direktör



Ove Holmvall
vVD, Ekonomichef



Leif Ågren
VD SBC Mark AB, Bostadschef



Chris Hammar
Marknadschef



Ingvar Johansson
Chef IT / Information



Susanne Sagra Callemo
Personalchef



Thomas Lagerqvist
Förvaltningschef

Revisor

Per Nilsson, auktoriserad revisor på Wallin & Wahlberg KB har varit revisor i bolaget år 2000-2004. Deloitte & Touche AB (numera Deloitte AB) med Jan Åke Magnuson som huvudansvarig revisor är sedan 2004 revisor i bolaget.

Förtroendevaldas styrelseuppdrag 31 dec 2005 och aktieinnehav:

Lennart Hedquist f 1943

Aktieinnehav: 20 000
SBC ek för, Ordförande
Kommunrevisor i Uppsala kommun,
Ordförande
Uppsala Stadshus AB, Lekmannarevisor
Kammarkollegiet, Ledamot
Länsstyrelsen i Uppsala län, Ledamot
Landstingsfullmäktige i Uppsala, Ledamot
Handelsbanken Bofondförvaltning AB,
Vice ordförande
Stiftelsen Liten Lär, Ordförande

Bo Hård af Segerstad f 1938

Aktieinnehav: 15 000
SBC ek för, Ledamot
Otega AB, Ledamot
Ageto AB, Ledamot
Brf Trumslagaren nr 7, Ordförande

Margot Widlund Nilsson f 1934

Aktieinnehav: 3 600
SBC ek för, Ledamot
Professionell CAM & Design teknik TECH AB,
Suppleant
Mawini Konsult AB, Ledamot
Cameko Konsult AB, Suppleant
BriPharm AB, Ledamot
Gammelbyns Veterinärpraktik AB, Suppleant
Brf Ängskäret 3, Suppleant

Göran Andersson f 1939

Aktieinnehav: 1 100
SBC ek för, Ledamot
AB Sjövik, Ledamot

Curt Källströmer f 1941

Aktieinnehav: 100
Stockholmsmässan AB, Ledamot
Thomas Concrete Group AB, Ledamot
Indutrade AB, Ledamot
Handelshögskolan i Umeå, Ledamot
SSE/MBA (Handels i Stockholm), Ledamot
Stadshypotek, Ordförande
Handelsbankens Bofondförvaltning AB,
Ordförande
Handelsbankens pensionsstiftelse,
Vice ordförande
Pensionskassan i Handelsbanken,
Vice ordförande
Personalstiftelsen i Handelsbanken,
Vice ordförande
Brf Pionen 4 u.p.a., Ordförande

Tomas Matsson f 1940

Aktieinnehav: 5 000
Olle Olsson Bolagen AB, Ordförande
Conpharm AB, Ordförande
Hotell Gillet Uppsala, Ordförande
SDR Gruppen AB, Ordförande
AB Uppsala Cementgjuteri, Ordförande
Advokatfirman Tomas Matsson
m fl

Ingela Bengtsdotter f 1961

Aktieinnehav: 100
Byggcad i Stockholm AB, Suppleant

Anne Ter-Borch f 1946

Aktieinnehav: 400

Ulrika Francke

Aktieinnehav: 12 000
Byggsektorns Kretsloppsrad, Ordförande
Stockholms Stads Brandförsäkringskontor,
Ledamot
Föreningssparbanken AB,
Vice ordförande
Skanska AB, Ledamot
Tyréns AB, Ledamot

Ove Holmvall

Aktieinnehav: 4 000

Leif Ågren

Aktieinnehav: 20 000
Brf Boplats Nockebyhov, Ledamot
Handelsbankens Bofondförvaltning AB,
Suppleant
Byggrätt BRAB AB, Ordförande
Brf Mälardrottningen, Ordförande

Chris Hammar

Aktieinnehav: 4 000

Ingvar Johansson

Aktieinnehav: 6 100

Susanne Sigra Callemo

Aktieinnehav: 4 100

Thomas Lagerqvist

Aktieinnehav: 200
Brf Lämmeln, Suppleant

Årsstämma för aktieägare i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ)

TID: måndagen den 24 april 2006, kl. 15:00.

PLATS: Auditoriet, Hilton Stockholm Slussen, Guldgränd 8, Stockholm.

ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall

– dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken tisdagen den 18 april 2006,

– dels anmäla sitt deltagande per post till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Box 1353, 111 83 Stockholm eller per e-post till aktieagare@sbc.se eller via SBCs hemsida www.sbc.se senast kl 16:00 tisdagen den 18 april 2006.

Vid anmälan bör aktieägare uppge namn och person- eller organisationsnummer samt antalet ägda aktier.

Aktieägare får företrädas av ombud och har även rätt att medföra ett eller två biträden. Antalet biträden skall föränmälas inom ovan angiven tid. Ombud för aktieägare bör till sin anmälan bifoga behörighetshandlingar.

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 18 april 2006. Aktieägaren bör i god tid före denna dag underrätta förvaltaren om detta.

Kallelsen finns i sin helhet på bolagets hemsida, www.sbc.se, senast fyra veckor före årsstämman.

SBC kommer publicera resultatrapporter preliminärt vid följande tillfällen:

Delårsrapport	1:a kvartal 2006	24 april
	2:a kvartal	22 augusti
	3:e kvartal	1 november

Koncernens ekonomiska rapporter kan hämtas på SBCs hemsida, www.sbc.se.

Regionkontor

Stockholm

Box 1353, 111 83 Stockholm
Besöksadress: Luntmakargatan 18
tel: 08-775 72 00
fax: 08-775 72 99
E-post: stockholm@sbc.se

Göteborg

Box 2503, 403 17 Göteborg
Besöksadress: Kaserntorget 6
tel: 031-745 46 00
fax: 031-745 46 40
E-post: goteborg@sbc.se

Malmö

Djäcknegatan 2
211 35 Malmö
tel: 040-622 67 70
fax: 040-622 67 90
E-post: malmo@sbc.se

Västerås

Sigurdsgatan 21
721 30 Västerås
tel: 021-38 25 00
fax: 021-38 25 20
E-post: vasteras@sbc.se

Uppsala

Box 1852, 751 48 Uppsala
Besöksadress: Hamnesplanaden 3
tel: 018-65 64 70
fax: 018-65 64 71
E-post: uppsala@sbc.se

Sundsvall

Köpmangatan 5
852 31 Sundsvall
tel: 060-61 12 15
fax: 060-61 18 97
E-post: sundsvall@sbc.se

