



Årsredovisning 2010



Detta är SBC

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB är ett av Sveriges ledande kunskaps- och tjänsteföretag inom bostadsrättsförvaltning med närmare 90 års erfarenhet och drygt 200 anställda vid sex kontor i landet. SBCs tjänster skapar ekonomiskt värde och ett bekymmersfritt boende för bostadsrättsföreningar i hela Sverige.

Trygg partner för ett effektivt styrelsearbete

SBCs tjänster och kompetens hjälper styrelsen att spara tid, ha kontroll över ekonomin, underhålla och utveckla fastigheten samt få stöd med enkla såväl som komplicerade juridiska frågor. Det sker genom det tätt sammanlänkade tjänsteutbudet med ekonomisk och teknisk förvaltning samt juridiska tjänster.

Grunden till ett bekymmersfritt boende

SBC förenklar arbetet för över 2 500 bostadsrättsföreningar genom att sköta deras ekonomiska förvaltning. SBCs tjänsteutbud utgår från det personliga mötet och kundportalen "Vår Brf" som gör all information om bostadsrättsföreningen överskådlig och lättåtkomlig via webben dygnet runt, året om.

Service och sakkunskap i centrum

SBCs tjänster baseras på kunskapen hos de engagerade medarbetarna samt strukturkapital i form av fastställda processer, webblösningar och system. Att ständigt vässa service och sakkunskap är grundläggande för att bevara kundernas förtroende och SBCs starka marknadsposition.



Innehåll

Året i korthet	1
VD har ordet	2
SBC i korthet	4
Vision, affärsidé, strategier och mål	6
Marknad	7
Bostadsrätten	10
SBC Förvaltning	14
Kundportalen "Vår Brf"	16
Ekonomisk förvaltning	18
Teknisk förvaltning	20
Juridiska tjänster	22
Övrig verksamhet	24
Medarbetare	25
Hållbarhet	28
SBC-aktien	30

ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse (inkl Bolagsstyrningsrapport)	32
Resultaträkning – koncernen	45
Balansräkning – koncernen	46
Kassaflödesanalys – koncernen	48
Förändring av eget kapital – koncernen	49
Resultaträkning – moderbolaget	50
Balansräkning – moderbolaget	51
Kassaflödesanalys – moderbolaget	53
Förändring av eget kapital – moderbolaget	54
Noter	55
Revisionsberättelse	70
Styrelse	71
Koncernledning samt Ledningsgrupp Förvaltningsverksamheten	72
Definitioner och ordlista	73
Information till aktieägarna	75
Adresser	76

Året i korthet

- Intäkterna för räkenskapsåret 2010 uppgick till 339 (253) mkr, varav 93 mkr är hänförligt till försäljning av lägenheter i Eolshäll.¹⁾
- Rörelseresultatet för räkenskapsåret 2010 uppgick till –34 (–32) mkr, varav –19 mkr är hänförligt till engångskostnader i samband med färdigställandet av Eolshäll samt avgångsvederlag till tidigare ledning. 2009 var –8 mkr hänförliga till avyttringen av merparten av SBC Mark.¹⁾
- Resultatet per aktie för räkenskapsåret 2010 uppgick till –2,16 (–9,65) kr.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –60 (–93) mkr.¹⁾
- Eget kapital per den 31 december 2010 uppgick till 56 (83) mkr och soliditeten till 33 (14) procent.
- Styrelsen föreslår mot bakgrund av bolagets finansiella ställning att ingen utdelning lämnas för 2010. Ingen utdelning lämnades för 2009.

NYCKELTAL

Mkr	2010 jan–dec	2009 jan–dec
Intäkter, mkr ¹⁾	339	253
varav Förvaltning, mkr ¹⁾	240	253
Rörelseresultat, mkr ¹⁾	–34	–32
varav Förvaltning, mkr ¹⁾	15	11
Rörelseresultat före andra vinster eller förluster, netto ¹⁾	–12	–20
varav Förvaltning, mkr ¹⁾	38	24
Rörelsemarginal, % ¹⁾	neg	neg
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr ¹⁾	–60	–93
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg
Soliditet, %	33	14
Resultat per aktie, sek	–2:16	–9:65
Antal medarbetare vid periodens slut ¹⁾	214	208

Q1

- Intäkterna för perioden jan–mars 2010 uppgick till 143 (63) mkr, varav 72 mkr hänförligt till försäljning av lägenheter i Eolshäll.¹⁾
- Rörelseresultatet för perioden jan–mars 2010 uppgick till –21 (–8) mkr, varav –19 mkr är hänförligt till kostnader i samband med färdigställandet av Eolshäll samt avgångsvederlag till tidigare ledning.
- Affärerna med Skanska och JM genomfördes och den nya koncernledningen tillträdde.
- Portalen "Vår Brf" vidareutvecklades och gjordes tillgänglig för över 100 000 boende.

Q2

- Intäkterna för perioden april–juni 2010 uppgick till 71 (68) mkr, varav 12 mkr hänförligt till försäljning av lägenheter i Eolshäll.
- Rörelseresultatet för perioden april–juni 2010 uppgick till –9 (–14) mkr.
- Tjänsteutbudet breddades till en rikstäckande helhetslösning inom Teknisk förvaltning genom externt samarbete.
- Affärerna med JM och Skanska avslutades och merparten av affärsområdet Projektutveckling var därmed avyttrat.

Q3

- Intäkterna för perioden juli–sept 2010 uppgick till 57 (58) mkr, varav 5 mkr hänförligt till försäljning av lägenheter i Eolshäll.
- Rörelseresultatet för perioden juli–sept 2010 uppgick till 6 (4) mkr.
- Kvaliteten inom kundtjänst förbättrades ytterligare.
- Samarbete med byggbolag kring hantering av ekonomisk förvaltning vid nyproduktion inleddes.
- Kraftig förenkling för föreningar att bli kund hos SBC.

Q4

- Intäkterna för perioden okt–dec 2010 uppgick till 67 (64) mkr, varav 4 mkr hänförligt till försäljning av lägenheter i Eolshäll.
- Rörelseresultatet för perioden okt–dec 2010 uppgick till –11 (–15) mkr.
- Tjänsteutbudet breddades – Ärendelogg inom Teknisk förvaltning och låneupphandling inom Ekonomisk förvaltning.
- Pris till SBC för Sveriges bästa kvinnliga kundtjänstmedarbetare.

1) Avser kärnverksamheten Förvaltning samt övrig kvarvarande verksamhet. Enligt IFRS 5 redovisas merparten av affärsområde Projektutveckling som verksamhet till försäljning och särredovisas i resultat- och balansräkningen. Avyttringen skedde i början av 2010. Jämförelsetalen är omräknade. Övriga nyckeltal avser hela koncernen.

VD har ordet

Niklas Knight är VD och koncernchef för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum. Här ger han sin syn på SBC som marknadsledande kunskaps- och tjänsteföretag inom förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar.



Niklas Knight, hur ser du på SBCs utveckling under ditt första år som VD?

2010 har varit ett oerhört händelserikt år för SBC. Vi började året med den stora förvandlingen att bli ett renodlat kunskaps- och tjänsteföretag genom avyttringen av Projektutvecklingsverksamheten. Under året har fokus varit på att stärka lönsamheten inom kärnverksamheten Förvaltningen. Detta har skett genom att vi vässat organisationen och förbättrat våra processer. SBC har ökat tillgängligheten och arbetat med att skapa ett tydligare och bredare erbjudande till kunderna.

Vi har även väsentligt förenklat för kunderna att byta till SBC från en annan förvaltare, något som tidigare upplevts som komplicerat och varit ett hinder för föreningar att bli kund hos SBC.

Utöver detta har vi satsat på att knyta relationer med de som bygger bostadsrätter. SBC har idag avtal med ett av Sveriges största byggföretag och har ambitionen att bli den självklara partnern till byggherrar när det gäller att sköta bostadsrättsföreningens ekonomi "från första spadtaget".

Vilka är dina kommentarer till resultatutvecklingen?

Resultatmässigt är det självklart inte glädjande att redovisa en förlust. En stor del av förlusten under året kommer från de kvarvarande åtagandena kopplade till avvecklingen av Projektutvecklingsverksamheten. De medarbetare som har varit involverade i det arbetet under 2010 har gjort en stor insats att slutföra så mycket som möjligt under året. Vi går in i 2011 med betydligt bättre förutsättningar. Inom Förvaltningen är det glädjande att vi förbättrat marginalen i tjänsteverksamheten trots att avkastningen på redovisningsmedel har varit lägre än tidigare år. Med lönsamhet och kvalitet i fokus känner jag att SBC definitivt är på rätt väg.

Vad har mer varit i fokus under året?

För att säkra SBCs marknadsledande position har vi fortsatt att utveckla affärsmannaskapet inom SBC. Vi strävar efter att bli ännu bättre på att kombinera kundernas behov med att stärka företagets lönsamhet. Tillsammans har vi jobbat med de värdeord som ska genomsyra hela vår verksamhet – professionell service och kvalificerad sakkunskap. Dessa ord sammanfattar det SBC står för; tillgänglighet, tydlighet och proaktivitet respektive kompetens, ansvarstagande och samarbete.

Jag gläds även åt årets resultat i de återkommande kund- och medarbetarundersökningarna. I november genomförde vi undersökningarna för Nöjd Kund Index (NKI) och Nöjd Medarbetar Index (NMI) där SBC fick de bästa betygen sedan vi började med mätningarna. Vad som också har varit stimulerande under året är att vår Kundtjänst har uppmärksamats i externa mätningar och att de insatser vi genomför ger resultat. Vi nådde inte prispallen i tävlingen om Sveriges bästa kundtjänst men en av våra medarbetare vann priset som Sveriges bästa kvinnliga kundtjänstmedarbetare. Vad jag hoppas är att fler kunder under 2011 upptäcker att vår Kundtjänst har öppnat till klockan 21.00.

På vilket sätt har SBCs tjänster utvecklats under året?

Vi har förädlat utbudet av tjänster inom respektive tjänstområde – Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning och projektledning samt Juridiska tjänster för att ännu bättre möta kundernas efterfrågan. Vi är stolta över att kontinuerligt utveckla vårt erbjudande för att underlätta kundernas liv som styrelseledamöter i bostadsrättsföreningarna. SBCs fortsatta förmåga att möta förändringar och kundernas krav är nyckeln till vår framgång. Vi kan och ska bli ännu bättre på att använda dessa förändringar till att hitta nya affärsmöjligheter.

Vi har utvecklat våra webbtjänster via kundportalen "Vår Brf". Förutom att vara styrelsens verktyg kan den nu användas av över 100 000 boende. Den utökade kundkontakten har samtidigt öppnat upp för nya framtida affärsmöjligheter. Inom Teknisk förvaltning har vi lanserat den nya tjänsten "Ärendelogg". Den innebär att våra kunder kan följa vilka aktiviteter som utförts i fastigheten via "Vår Brf".

Under året har vi även breddat erbjudandet inom Teknisk förvaltning genom samarbetsavtal med Bravida och Svensk Markservice. Vi kan därmed kostnadseffektivt erbjuda ett helhetsansvar för såväl inre som yttre underhåll av föreningens fastighet. För föreningen blir det enkelt att ha kontakt med en leverantör i stället för att själva hantera flera avtal och kontaktvägar.

Hur ser marknadstrenden ut för professionella tjänster till bostadsrättsföreningar?

SBC upplever att efterfrågan är fortsatt långsiktigt stabil på denna tjänstemarknad. Framförallt ser vi en påtaglig ökning i nyproduktionen av bostadsrättslägenheter som ger en stabil tillväxt även om effekterna kan ses först på lång sikt.

Bostadsrättsföreningar har uppvisat en ökad vilja att köpa professionella tjänster med anledning av det stora förmögensvärde bostadsrätten representerar för ägaren. Kombinerat med det faktum att bostadsrätten är en komplex juridisk boendeform skapar det en stadig efterfrågan på externa professionella tjänster att förvalta och utveckla bostadsrättsföreningar.



Vi ser att allt fler föreningar blir mer aktiva i att konkurrera ut sin befintliga förvaltare. Men än så länge är allttjämt lojaliteten till den befintliga förvaltaren en hämmande faktor för ett byte. Det krävs ett attraktivt kunderbjudande som ger ett tydligt mervärde och en enkel övergång till ny förvaltare för att attrahera nya kunder. Det erbjuder SBC idag.

Vad står i fokus för 2011?

Vi ska fortsätta vår resa att leda utvecklingen på marknaden för förvaltningstjänster. SBCs fokus är fortsatt på att stärka marginalen. Det handlar om att både skapa nya intäkter och att arbeta effektivare ur ett kvalitets- och kostnadsperspektiv. Vi kommer därigenom stärka vår roll som Sveriges ledande leverantör av förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar.

Nils Kungft

SBC i korthet

SBC är ett av Sveriges ledande kunskaps- och tjänsteföretag inom bostadsrättsförvaltning. SBCs strategi är att ha ett rikstäckande erbjudande och en stark lokal närvaro genom kontoren i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Västerås och Sundsvall.

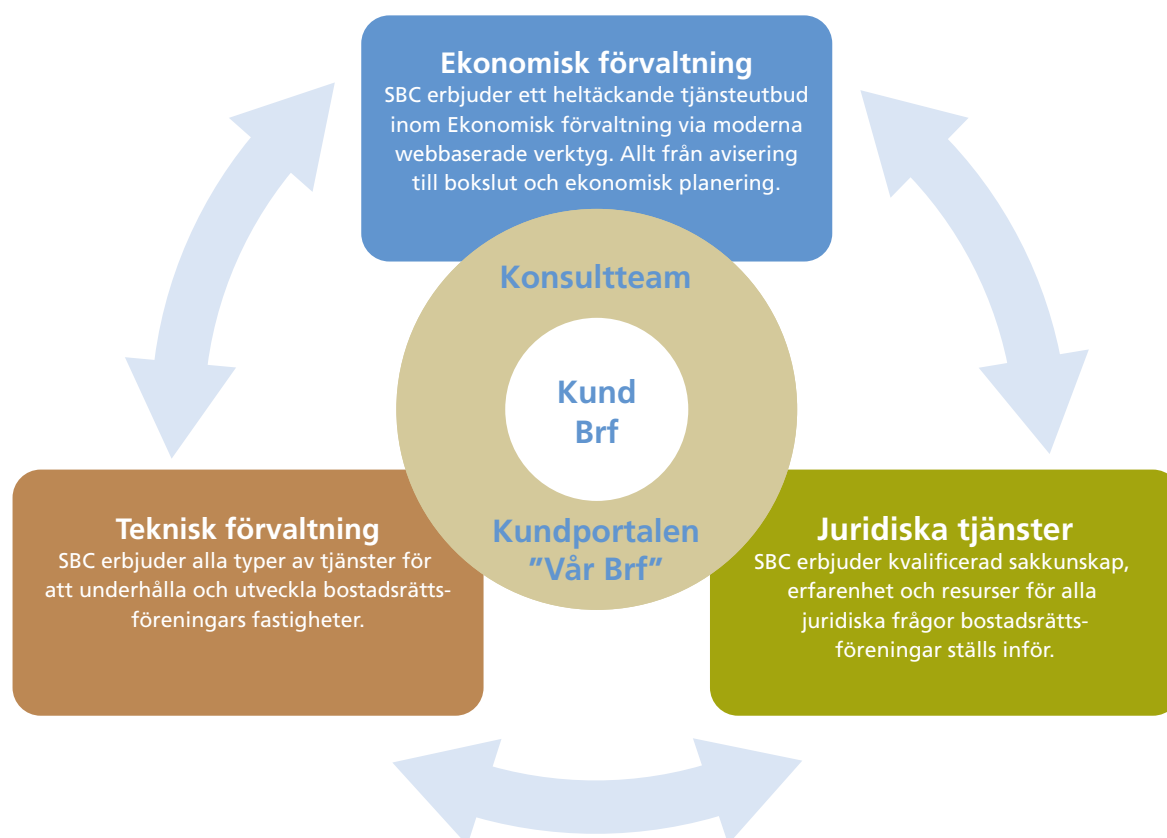
SBCs mål är att skapa långsiktigt värdebyggande, trygghet och stabilitet genom helhetslösningar för bekymmersfritt styrelsearbete och boende i bostadsrättsföreningar. Detta tillhandahåller SBC genom erfarna och kompetenta ekonomer, tekniker och jurister runt om i landet.

SBC bildades som medlemsorganisation 1921 och har levererat tjänster till bostadsrättsföreningar sedan 1960-talet. 1987 inleddes även projektutvecklingsverksamhet av bostäder. Efter att ha drivits som en ekonomisk förening i många år bolagiserades affärsverksamheten år 2000. Därefter genomfördes 2005 en nyemission som vidgade ägarkretsen inför bolagets notering på marknadsplatsen Aktietorget i februari 2006. Sedan den 2 november 2007 är aktien

börsnoterad på NGM Equity. Under första halvåret 2010 avyttrade SBC merparten av Projektutvecklingsverksamheten för att bland annat minska riskexponeringen i koncernen och fokusera på konsultverksamheten inom bostadsrättsförvaltning. Idag levererar SBC tjänster till över 2 500 bostadsrättsföreningar över hela Sverige.

SBCs kärnverksamhet är att erbjuda tjänster som täcker bostadsrättsföreningens samtliga behov. Det sker genom ett tätt sammanlänkat tjänsteutbud inom Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning och projektledning samt Juridiska tjänster. Tjänsterna erbjuds över hela landet via webben och de lokalt närvarande konsultteamen som skapar den personliga kontakten.

SBCS AFFÄRSMODELL



SBCs affärsmodell baseras på att kunden har ett konsultteam, beroende på avtal och behov, med flera specialiserade konsulter inom de tre tätt samverkande tjänsteområdena Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning och Juridiska tjänster. Utöver det har kunden tillgång till SBCs mångsidiga webbtjänster dygnet runt via kundportalen "Vår Brf".



● SBCs kontor



SBC har ett rikstäckande tjänsteerbjudande och kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Västerås och Sundsvall.

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG – KONCERNEN¹⁾

	2010	2009 ⁷⁾	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter, mkr	339	253	248	422	391
Rörelseresultat, mkr	-34	-32	-13	49	76
Resultat efter finansiella poster, mkr	-37	-33	-11	49	79
Balansomslutning, mkr	171	607	687	668	415
Substansvärde per aktie, kr ²⁾	4,5	6,7	12,6	59,7	56,0
Resultat per aktie, kr	-2,2	-9,7	-43,0	8,3	13,2
Utdelning per aktie, kr	0,0	0,0	0,0	4,5	4,5
Rörelsemarginal, % ³⁾	Neg	Neg	Neg	11,5	19,3
Avkastning på eget kapital, % ⁴⁾	Neg	Neg	Neg	14,3	26
Avkastning på totalt kapital, % ⁵⁾	Neg	Neg	Neg	9,2	20,5
Soliditet, % ⁶⁾	32,8	13,7	9,5	46,5	70,1
Medelantal anställda, antal	210	239	242	218	211

1) Enligt IFRS 5 redovisas dotterbolaget SBC Mark AB (affärsområde Projektutveckling som verksamhet till försäljning och särredovisas i resultat- och balansräkningen. Denna redovisningsprincip är tillämpad för räkenskapsåren 2008–2010. För övriga räkenskapsår avser redovisade värden den totala koncernen.)

2) Substansvärde (tillgångar-skulder) per aktie

3) Rörelseresultat i procent av rörelsens intäkter

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

5) Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt eget kapital

6) Eget kapital i procent av balansomslutningen

7) Då koncernen tillämpar verkligt värde redovisning av de finansiella placeringarna avseende redovisningsmedel sedan den 1 jan 2010 har en retroaktiv omräkning skett från och med 1 jan 2009. Detta har medfört en effekt på ingående eget kapital per den 1 januari 2009 om 27 mkr och efterföljande omvärderingar redovisas över resultaträkningen i rörelseresultatet via posten "Andra vinster och förluster, netto".

Vision, affärsidé, strategier och mål

VISION

”SBC är ledande inom bostadsrättsförvaltning”

ÖVERGRIPANDE MÅL OCH STRATEGIER

SBCs övergripande mål är att vara en ledande aktör inom kvalificerade helhetstjänster till bostadsrättsföreningar för att därigenom skapa god och långsiktig avkastning till aktieägarna.

För att uppnå detta mål ska:

- SBCs kunder alltid uppleva och känna sig trygga i att de tjänster som SBC erbjuder är värdeskapande.
- SBC erbjuda bostadsrättsföreningar ett brett utbud av bostadsrättstjänster, från enstaka konsultuppdrag till helhetskoncept med såväl ekonomisk som teknisk förvaltning, projektledning och juridisk expertis.

AFFÄRSIDÉ

”Vi skapar och förvaltar värden för bostadsrättsföreningar, bostadsrättsägare och bosparare”

- SBC bibehålla och öka sin konkurrensförmåga och attraktivitet på marknaden genom att erbjuda kvalificerad sakkunskap med rätt kompetens inom alla verksamhetsområden som tätt samarbetar med varandra.
- SBC leva upp till kundernas förväntningar vad gäller tillgänglighet, tydlighet, proaktivitet, erbjudande och leverans genom professionell service.
- SBCs medarbetare vara stolta över att arbeta på SBC.

FINANSIELLA MÅL

SBCs finansiella mål är:

- Rörelsemarginal om minst 10 % över en konjunkturcykel.
- Dubblerad omsättning till 2015.



Marknad

Marknaden för förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar omfattar tjänster inom Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning och projektledning samt Juridiska tjänster. SBC erbjuder därmed ett komplett tjänsteutbud till bostadsrättsföreningar. Marknaden för förvaltningstjänster är förhållandevis konjunkturokänslig med en långsiktig stabil tillväxt.

TJÄNSTER FÖR CIRKA 4 MILJARDER KRONOR

Det finns i Sverige cirka 27 000 bostadsrättsföreningar registrerade hos Bolagsverket. Cirka 20 500 av dessa är aktiva och äger sina fastigheter, övriga har bildats i väntan på att få köpa fastigheten. Över hälften av landets bostadsrättsföreningar ligger i storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö. SBCs strategi är att ha ett rikstäckande erbjudande samt en stark lokal närvaro genom kontoren i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Västerås och Sundsvall.

Marknaden för tjänster till bostadsrättsföreningar omsätter enligt SBCs uppskattning drygt 4 miljarder kronor per år. Marknaden präglas av långsiktig stabil tillväxt, då det även under svaga konjunkturperioder produceras och ombildas till bostadsrätter, om än i mindre omfattning. Det sker ytterst få likvidationer av bostadsrättsföreningar.

Tjänstemarknaden påverkas framför allt av produktionen av nya bostadsrätter och av aktiviteten och prisutvecklingen på det befintliga beståndet. Andra faktorer som har betydelse för marknadens utveckling är det allmänna konjunkturläget, ränte- och kreditmarknaden, den politiska agendan, förändringar av regelverk samt demografiska förändringar.

BYGGANDET AV BOSTADSRÄTTER HAR TAGIT FART

Tillväxten av antalet nya bostadsrättsföreningar genom såväl nyproduktion som ombildning från hyresrätt var kraftig under perioden 2005–2007 för att under de senaste åren ha varit mer återhållsam. Under 2010 var tillväxten fortsatt låg, cirka 2 procent. Antalet påbörjade byggnationer av lägenheter ökade dock kraftigt under 2010. Enligt Statistiska Centralbyrån ökade antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus med 85 procent under året. Dock var byggandet under 2009 det lägsta på tio år. Antalet påbörjade bostadsrättslägenheter under 2010 uppgick till drygt 8 000.

Boverket uppskattade i sin prognos från oktober 2010 att nyproduktionen under de närmaste åren kommer att ligga kring 10 500 lägenheter per år.

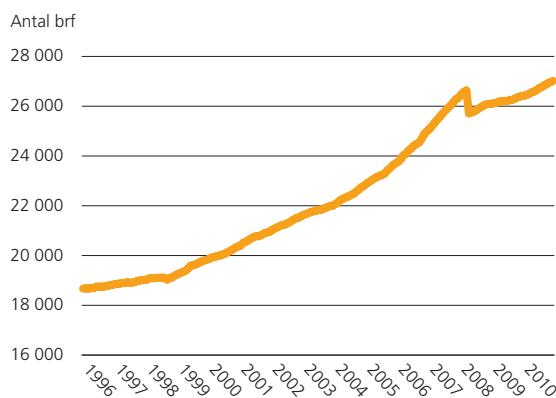
I de tre storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö råder ett bostadsunderskott, framförallt till följd av nettoinflyttningen. Produktionen av bostäder kommer därför alltså att fortsätta och med nuvarande förutsättningar för finansiering kommer nyproduktion av flerbostadshus till stor del bestå av bostadsrätter.

Antalet ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt har minskat de senaste åren, främst till följd av att många fastigheter i de attraktiva centrala storstadsregionerna redan ombildats. SBC bedömer att ombildningsvolymen kommer att ligga på en fortsatt låg nivå.

PRISÖKNINGAR PÅ BOSTADSRÄTTER

Bostadsrättspriserna har stigit kraftigt under hela 2000-talet. Enligt Mäklarstatistik har bostadsrättspriserna ökat med 153 procent under perioden 2000–2010. 2010 präglades av låga räntor vilket bidrog till en sju procentig prisökning i genomsnitt på bostadsrätter i hela landet. Det är oklart vilken effekt

ANTAL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR SENASTE 10 ÅREN



Minskningen av antalet bostadsrättsföreningar under 2008 beror på att Bolagsverket under april detta år genomförde en undersökning av antalet aktiva föreningar. Detta resulterade i att antalet bostadsrättsföreningar minskade med 920 under april 2008.

Källa: Bolagsverket

det under hösten 2010 införda bolånetaket, som syftar till att dämpa prisutvecklingen, kommer att få på prisutvecklingen under 2011. Enligt Mäklarsamfundet spås prisökningstakten på bostadsmarknaden avta under 2011.

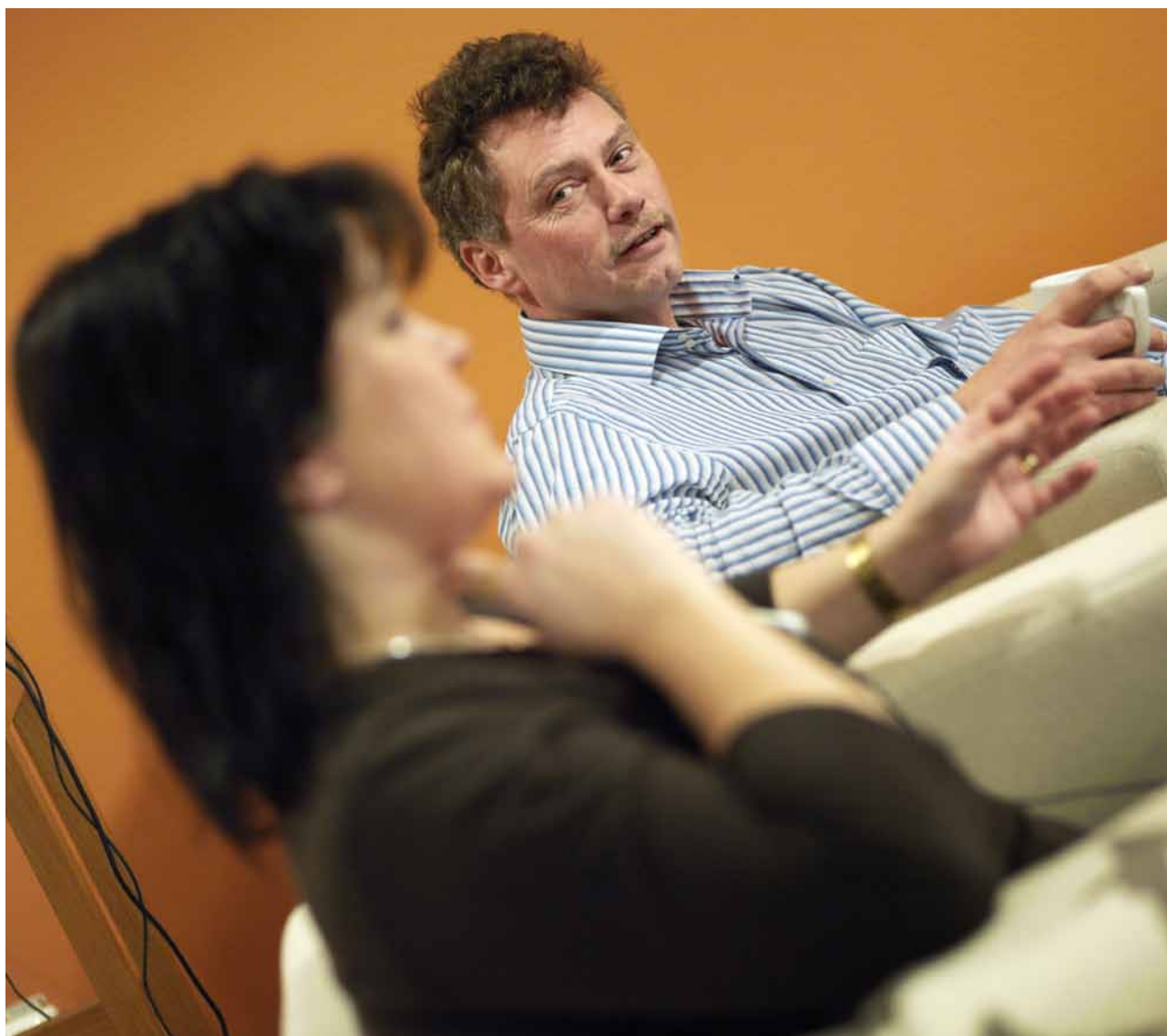
STARK EFTERFRÅGAN PÅ FÖRVALTNINGSTJÄNSTER

Stigande bostadsrättspriser såväl som hög aktivitet på bostadsrättsmarknaden stimulerar efterfrågan på professionella förvaltningstjänster. Prisökningarna under de senaste åren har medfört att bostadsrättens andel av dess ägares förmögenhet stigit. Samtidigt har uppfattningen att värdet av en väl underhållen fastighet återspeglas i priserna på bostadsrätter förstärkts. Detta innebär ett större ansvar för styrelseledamöterna i bostadsrättsföreningar. Täta ägarbyten medför även ökad administrativ arbetsbelastning för styrelsen. Efterfrågan på juridiska tjänster påverkas av ändrade regelverk, på såväl nationell som europeisk nivå, samt av att bostadsrätten är en juridiskt komplex boendeform. Ovan-

stående faktorer i kombination med individers prioritering av fritiden, leder till ett kontinuerligt behov av extern professionell hjälp att förvalta och utveckla bostadsrättsföreningen. SBCs tjänster tillför kompetens och ett mer tidseffektivt styrelsearbete.

FÅ STORA KONKURRENTER

Kravet på tillgänglighet från marknaden har ökat under senare år. Genom SBCs satsning på webbaserade tjänster och generösa öppettider hos Kundtjänst står företaget starkt i konkurrensen. De fem största aktörerna inom förvaltningstjänster har samtliga en bred geografisk spridning baserat på antalet förvaltade föreningar med likartade tjänsteutbud och svarar tillsammans för cirka 50 procent av marknaden. HSB är störst följt av SBC, Riksbyggen, Fastighetsägarna och ISS. Därutöver finns det ett stort antal konkurrenter såsom redovisningsbyråer, tekniska konsulter och lokala aktörer.



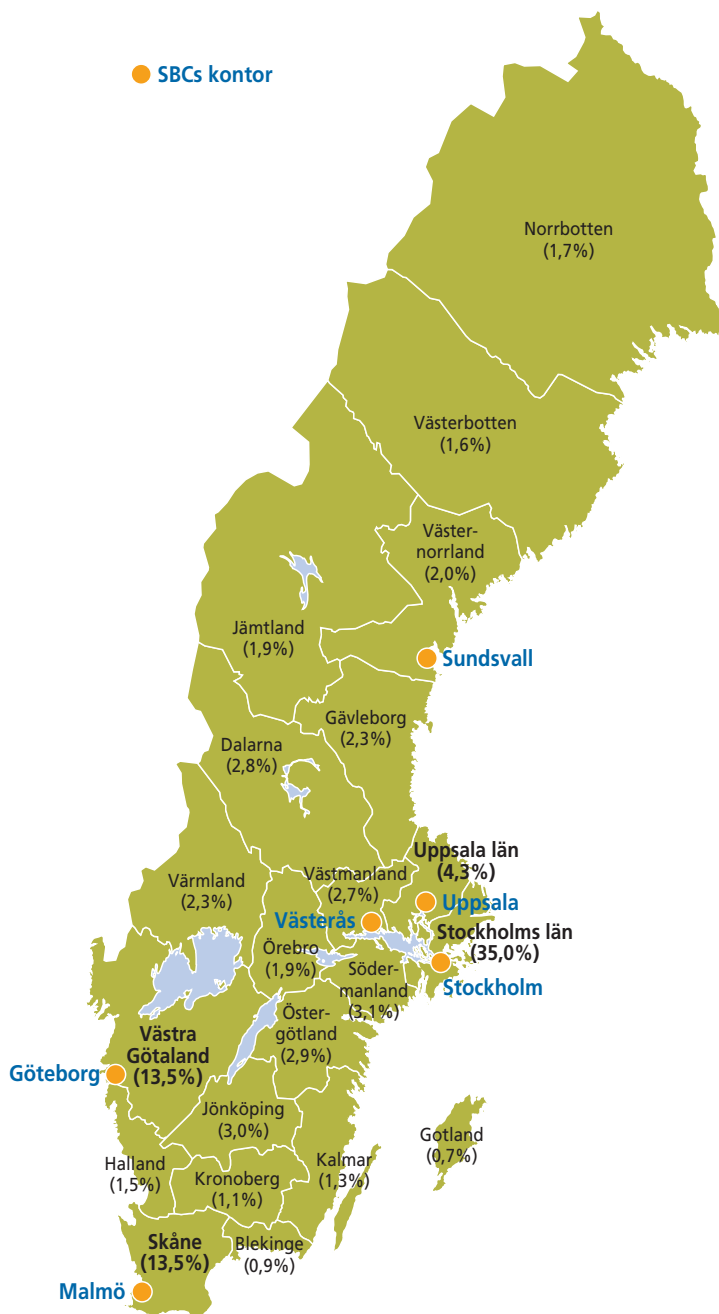


MARKNADSTRENDER – BOSTADS- RÄTTSFÖRVALTNINGSTJÄNSTER

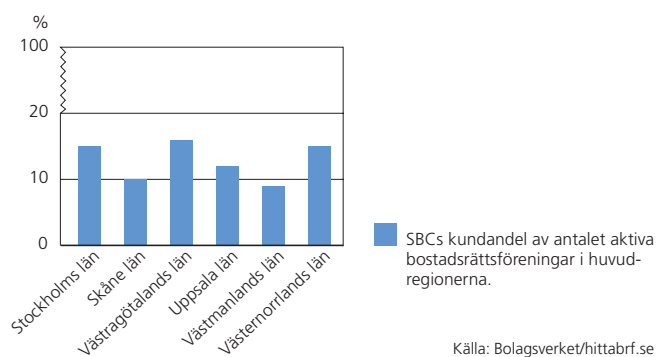
Tydliga trender enligt SBC:

- Högre krav på bekymmersfritt boende ökar belastningen på styrelse och förvaltning. Styrelsen söker då extern hjälp för att möta kraven istället för att lägga mer egen tid på sitt engagemang i föreningen.
- Att äga sin bostad är en stark drivkraft för många. Närmare en femtedel av den vuxna befolkningen vill bo i bostadsrätt då det innebär större frihet att påverka sitt boende.
- Större värden i bostadsrättsföreningarna innebär att en stor del av den privata förmögenheten ligger i bostadsrätten och därmed ett större ansvar för styrelseledamöterna.
- Ökat krav från bostadsrättsföreningar på tillgänglighet. Styrelsen vill sköta föreningen när det passar dem, via webben och tillsammans med leverantören.
- Höga krav på styrelserna med föränderlig lagstiftning och många samverkande lagar och regler.
- Driftsekonomi blir allt viktigare för styrelsen, vilket gärna knyts samman med positiva miljöeffekter.

PROCENTUELL ANDEL AV SVERIGES TOTALA ANTAL AKTIVA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR PER LÄN 2010



SBCs marknadsandel i huvudregionerna



Bostadsrätten

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad. Det är denna rätt som kallas bostadsrätt.

BOSTADSRÄTTEN – ETT AKTIVT BOENDE

Bostadsrätten är en attraktiv boendeform som många lockas av. Inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stå till tjänst med lösningar för att stötta föreningen i samtliga dessa roller.

STYRELSEARBETET – IDEELLT VÄRDESKAPANDE

Under de senaste åren har bostadsrättspriserna stigit kraftigt, vilket gjort det till en god investering att inneha sin bostadsrätt. Med stigande bostadsrättspriser har kapitalinsatsen i bostadsrätten stigit. Det innebär att det ekonomiska ansvaret för styrelsen att vårda föreningens fastighet och ekonomi har ökat.

Arbetet i en bostadsrättsförening är oftast ideellt och kräver engagemang och tid av styrelsemedlemmarna. Enligt en undersökning som SBC under 2010 genomfört bland 2 500 kunder är majoriteten av styrelsemedlemmarna i yrkesaktiv ålder vilket gynnar efterfrågan på professionella tjänster som underlättar ett effektivt och värdeskapande styrelsearbete.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS STYRELSES ANSVAR

Styrelsen är ansvarig för föreningens löpande arbete. I det ansvaret ingår en rad olika uppgifter både gällande föreningens fastighet samt administrativa sysslor. Exempelvis:

Föreningens fastighet

- Vinterskötsel som halkbekämpning, snö- och isräjning
- Skötsel av gemensamma utrymmen, t ex tvättstuga och föreningslokal
- Löpande underhåll och reparationer
- Drift av värme, vatten och avlopp
- Städning

Administrativt ansvar

- Bokföring, årsredovisning och budget
- Medlems- och lägenhetsförteckning
- Betalning av föreningens lån och fakturor
- Avgifter och hyror
- Panter och överlåtelse
- Kontrolluppgifter och deklaration
- Placering av lån respektive kapital
- Försäkringar
- Eventuella löner och andra utbetalningar

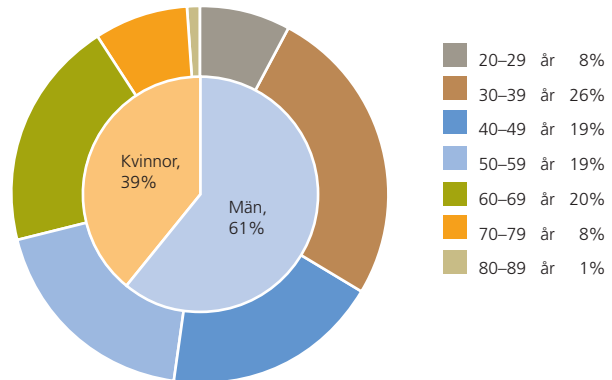
SBC erbjuder tjänster inom alla dessa områden med lösningar som kan anpassas till den enskilda föreningen på bästa sätt.

EFFEKTIVT STYRELSEARBETE I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Ett effektivt och handlingskraftigt styrelsearbete är en viktig förutsättning för en framgångsrik bostadsrättsförening. Några tips för ett effektivt styrelsearbete:

1. Att i realtid hålla sig uppdaterad om föreningens ekonomi.
2. Att ha en styrelse med tydliga roller och bred kompetens.
3. Att arbeta utifrån långsiktiga mål när det gäller föreningens fastighet och ekonomi.
4. Att ta hjälp av experter när styrelsens egen kompetens inte räcker till.
5. Att ha en bra dialog med boende och hyresgäster.

STATISTIK ÅLDER OCH KÖN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARS STYRELSE



Bland SBCs föreningar är huvudparten av styrelsemedlemmarna i yrkesaktiv ålder vilket gynnar efterfrågan på professionella tjänster som underlättar ett effektivt och värdeskapande styrelsearbete.

Källa: SBC mars 2010



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅR

Styrelsearbetet under ett år i en bostadsrättsförening. (Exemplet baseras på kalenderår och förening med stämma i april.)

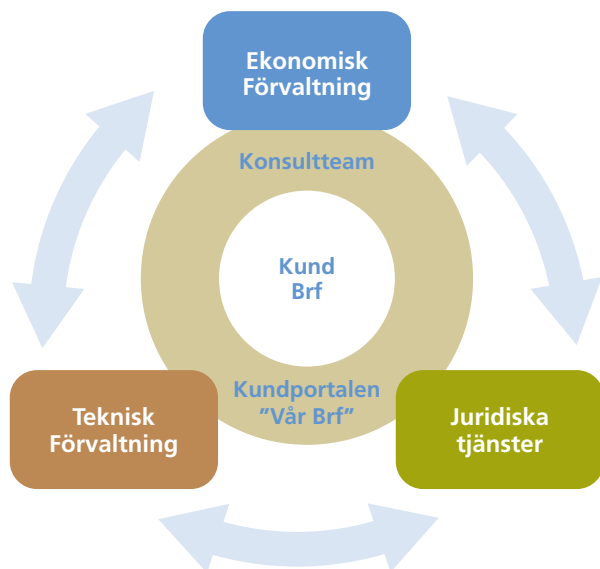




SBC Förvaltning

SBCs erbjudande till bostadsrättsföreningar omfattar de tre nära sammanlänkade tjänsteområdena – Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning och projektledning samt Juridiska tjänster. Detta för att SBCs kunder ska uppleva ett bekymmersfritt styrelsearbete och boende.

SBCS AFFÄRSMODELL



För att underlätta styrelsearbetet i en bostadsrättsförening är de tre tjänsteområdena nära samverkande och stöder varandra.

LEDANDE AKTÖR PÅ FÖRVALTNINGSMARKNADEN

Vid utgången av 2010 skötte SBC den ekonomiska förvaltningen i över 2 500 bostadsrättsföreningar av landets drygt 20 000 aktiva föreningar. Cirka 250 föreningar anlitar SBC för teknisk förvaltning. Utöver det utför SBC projektledningsuppdrag och juridiska uppdrag för ett stort antal föreningar. Med den kundbasen är SBC en av de ledande aktörerna i Sverige inom förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar.

SBCs kunder tas om hand av de drygt 200 medarbetarna på de sex kontoren i Stockholm, Göteborg, Malmö, Västerås, Uppsala och Sundsvall. Genom SBCs konsultteam och webbtjänsterna via "Vår Brf" kan merparten av bolagets förvaltningstjänster erbjudas för kunder oavsett geografisk lokalisering, det vill säga även på orter där SBC inte har kontor.

Genom tjänsteutbudet inom de tre samverkande tjänsteområdena och den kompetens SBCs medarbetare har kan kunderna erbjudas paketerade och konsultativa tjänster samt rådgivning som hjälper styrelsen att spara tid, ha kontroll över ekonomin, underhålla och utveckla fastigheten samt att få stöd med alla juridiska frågor som rör föreningen som fastighetsägare.

Samarbetet mellan de tre tjänsteområdena åskådliggörs exempelvis vid vindsupplåtelse. SBCs ekonomer bistår med kalkyler och budget, SBCs jurister upprättar avtal samt hanterar myndighetskontakter medan SBCs tekniker bistår föreningen med projektledning.

GENOMFÖRDA AKTIVITETER FÖR STÄRKT MARKNADSPPOSITION

Ett antal strategiskt viktiga moment har genomförts under 2010 i linje med SBCs strategi. Under året har fokus legat på att höja lönsamheten samt att förbättra kvaliteten i erbjudandet till kund och i prioriterade processer inom organisationen.

SBCs strategi för att fortsatt stärka den ledande rollen på tjänstemarknaden för bostadsrättsföreningar bygger på fyra prioriterade områden:

1. Kunderbjudandet

- SBC har tydliggjort för kunderna de möjligheter som ett helhetserbjudande av tjänster innebär med en tydligare produktpaketering och ökad tillgänglighet av tjänsteinnehållet.
- SBC har tydliggjort sitt erbjudande genom framtagande av ett nytt avtal inom Ekonomisk förvaltning samt uppdragsbeskrivningar för tjänster som inte ligger inom ramen för avtal.
- Tjänsteerbjudandet har kvalitetssäkrats genom standardisering av flertalet av SBCs processer.
- Kunderna har fått ett breddat tjänsteutbud i portalen "Vår Brf".
- Över 100 000 boende har fått tillgång till sina avier via personlig inloggning till "Vår Brf".
- Kunderbjudandet har breddats med helhetslösningar inom Teknisk förvaltning via samarbetsavtal samt med låneupphandling inom Ekonomisk förvaltning.

2. Marknad & Försäljning

- SBC har ökat den aktiva försäljningen och intensifierat den lokala marknadsbearbetningen.
- SBC har bedrivit ett mer aktivt marknadsarbete. PR-arbete har gett större genomslag i målgruppen och ökad varumärkeskänedom.
- Säljmaterial med en rakare och tydligare ton, i kombination med en gnutta humor, har tagits fram.
- SBC har etablerat avtal med ett av Sveriges största byggföretag för att bli den partner som sköter bostadsrättsföreningens ekonomi redan från start.

3. Medarbetare

- Konsultrollen och utvecklingsmöjligheterna har tydliggjorts och stärkts.
- För att stärka SBCs roll i förhållande till konkurrenterna har kompetensen hos medarbetarna höjts med fokus på affärsmannaskap.
- Värdeord har arbetats fram och implementerats i hela företaget.

4. Struktur/Organisation

- Strukturen i företaget har arbetats igenom med fokus på ökad tillgänglighet för kunderna.
- SBC har genom "Vår Brf" och Ekonomiservice uppnått ett geografiskt oberoende samt etablerat ett kvalitetssäkrat arbetssätt.
- Kundtjänsten har förbättrats ytterligare och blivit prisbelönt.

STÄNDIGT FÖRBÄTTRAT KUNDERBJUDANDE

Ständig utveckling av kompetens, tillgänglighet och effektivitet krävs för att möta kundernas krav på lösningar och tjänster. 2011 är SBCs fokus att fortsätta utvecklas i linje med strategin att höja både lönsamheten och kvaliteten ytterligare. SBC fortsätter utveckla utbudet via "Vår Brf" och breddar erbjudandet med nya tjänster utifrån marknadens behov.

Spelar du ishockey med golfklubba?



Det kanske kan vara värt ett försök, men många gånger är det snabba puckar som gäller. Vi på SBC vill så ett slag för en vinnande lösning som underlättar ditt arbete så att du undviker ekonomiska överraskningar. Med en nästan 100-årig erfarenhet av att bara arbeta med bostadsrätter kan vi erbjuda dig och din bostadsrättsförening ett så bekvämt tekniskt förvaltningsarbete som möjligt. Kort sagt, vi har de rätta verktygen för dig.

KONTAKTA VÅR KUNDTJÄNST PÅ 0771-722 722 ELLER MAILA TILL KUNDTJÄNST@SBC.SE SÅ BERÄTTAR DE VAD VI KAN GÖRA FÖR ER FÖRENING. VI FINNS I STOCKHOLM, GÖTEBORG, MALMÖ, UPPSALA, VÄSTERÅS OCH SUNDSVÄLL. WWW.SBC.SE

Lagar du punktering med plåster?



VÄLKOMMEN TILL VÅR MONTER PÅ BOSTADSRÄTTSMÄSSAN I GÖTEBORG 14-16 OKTOBER. SKRIV UT DIN GRATISBIJETT FRÅN VÅR HEMSIDA.

Jävisst, ibland har nöden faktiskt ingen lag. Men vi på SBC kan föreslå en hållbar lösning som underlättar ditt arbete så att du undviker ekonomiska överraskningar. Med en nästan 100-årig erfarenhet av att bara arbeta med bostadsrätter kan vi erbjuda dig och din bostadsrättsförening de tjänster ni kan tänkas behöva. Vi hjälper dig med allt från ekonomisk och teknisk förvaltning till juridisk expertis så att din förening får ett så bekvämt styrelsearbete och boende som möjligt. Kort sagt, vi har de rätta verktygen för dig.

KONTAKTA VÅR KUNDTJÄNST PÅ 0771-722 722 ELLER MAILA TILL KUNDTJÄNST@SBC.SE SÅ BERÄTTAR DE VAD VI KAN GÖRA FÖR ER FÖRENING. VI FINNS I STOCKHOLM, GÖTEBORG, MALMÖ, UPPSALA, VÄSTERÅS OCH SUNDSVÄLL. WWW.SBC.SE

Sveriges BostadsrättsCentrum

Stryker du skjortan med brödkavel?



VÄLKOMMEN TILL VÅR MONTER PÅ BOSTADSRÄTTSMÄSSAN I MALMÖ 11-13 NOVEMBER. SKRIV UT DIN GRATISBIJETT FRÅN VÅR HEMSIDA.

en behöver ta sig i agerna en skådasånydd re så att du undviker en nästan 100-årig bostadsrätter kan vi erbjuda dig och din bostadsrättsförening de tjänster ni kan tänkas behöva. Vi hjälper dig med allt från ekonomisk och teknisk förvaltning till juridisk expertis så att din förening får ett så bekvämt styrelsearbete och boende som möjligt. Kort sagt, vi har de rätta verktygen för dig.

KONTAKTA VÅR KUNDTJÄNST PÅ 0771-722 722 ELLER MAILA TILL KUNDTJÄNST@SBC.SE SÅ BERÄTTAR DE VAD VI KAN GÖRA FÖR ER FÖRENING. VI FINNS I STOCKHOLM, GÖTEBORG, MALMÖ, UPPSALA, VÄSTERÅS OCH SUNDSVÄLL. WWW.SBC.SE

Sveriges BostadsrättsCentrum

Kundportalen "Vår Brf"

STYRELSEARBETET – NÄR OCH VAR STYRELSEN VILL

"Vår Brf" är SBCs stora satsning på webbaserade tjänster för bostadsrättsföreningar. Syftet är att tillhandahålla verktyg som underlättar vardagen för styrelserna i landets bostadsrättsföreningar, men även de boende kan ta del av personlig information rörande det egna boendet. "Vår Brf" är utvecklad för att samla allt som rör föreningen på ett och samma ställe och där man utifrån sin egen roll i föreningen kan se och hantera det som är relevant. "Vår Brf" är öppen dygnet runt, året om och kan nås från alla platser där det finns en internetuppkoppling. I "Vår Brf" finns en mängd funktioner beroende på vilken typ av avtal föreningen har med SBC. De flesta ingår i SBCs standardavtal, medan andra är tilläggs-tjänster. SBC arbetar kontinuerligt med att utveckla "Vår Brf" för att göra den ännu bättre och mer innehållsrik för användarna.

” Jag är verkligen imponerad av den service och respons man får när man kontaktar Kundtjänst och ni som är våra kontaktpersoner. "Vår Brf" med webbattest är ett toppenverktyg och fungerar jättebra. ”

Bengt Betander, Brf Vakten 1

” Med hjälp av er webbmodul kan vi löpande följa föreningens ekonomiska utveckling och direkt få svar på hur vi ligger till ekonomiskt. Ett mycket bra och lättillgängligt system. ”

Carsten Davidsson, Brf Hamninloppet

” Ni har ett utmärkt system som gör det enkelt för en revisor. Internetfunktionen är utmärkt. Arbetsrutinerna fungerar väl. Det finns verifikationer på allt. ”

Lars Hoffman, Cyntus AB, revisor för Brf Blåkulla nr 12

EXEMPEL PÅ FUNKTIONER I "VÅR BRF"

Ekonomiöversikt

Styrelsen ser inkomna fakturor, förfallna avier, bankmedel, resultaträkning, balansräkning och allt annat som rör ekonomin, uppdaterat löpande.

Förvaltningsberättelse

Föreningarna kan enkelt upprätta sin förvaltningsberättelse genom det i "Vår Brf" integrerade verktyget.

Webbattest

Med SBC Webbattest kan föreningen direkt i portalen attestera fakturor och själv sätta upp ett attesteringsflöde. Tjänsten rekommenderas av revisorer och är mycket säkrare än en traditionell rutin med attestsignaturer på papper.

Budgetverktyg

I "Vår Brf" finns föreningens budget samt olika typer av verktyg för upprättande av budget och budgetanalys.

Digitala fakturor och arkivering

Alla fakturor till föreningen skickas till SBC för inskanning, eller direkt till SBCs system som elektroniska fakturor. Alla fakturor blir digitala, tillgängliga och utskriftsbara i "Vår Brf". Långtidsarkivering av originalfakturor på papper sker i säkert bergrum i lagstadgade 10 år.

Ärendelogg Teknik

I Ärendelogg kan föreningar med Teknisk förvaltning följa det löpande arbetet med förvaltningen av fastigheten genom att förvaltaren uppdaterar sina ärenden i "Vår Brf" så snart viktiga händelser inträffar rörande aktuella uppdrag. Föreningen kan med andra ord följa SBCs arbete med fastigheten direkt på webben.

Revisorsinloggning

Med en egen inloggning kommer föreningens revisor åt allt som behövs för revisionen utan att några fakturor eller andra papper behöver skickas.

Objekts- och kontraktlistor

Föreningens objekts- och kontraktlistor för alla bostäder och lokaler samt eventuella garage- och parkeringsplatser finns givetvis också i kundportalen. Listorna är enkla att sortera och kan skrivas ut som Excel- eller Pdf-dokument.

"Vår Brf" för boende

I "Vår Brf" kan boende bland annat se sina avier och sina betalningar samt få tillgång till blanketter.

EXEMPEL PÅ STARTSIDAN I "VÅR BRF" FÖR STYRELSEN I EN AV SBC FÖRVALTAD FÖRENING

Allt om föreningens ekonomi i realtid och specifika ekonomi-verktyg.

Revisorn kan logga in och papperslöst få tillgång till de uppgifter som behövs för revisionen.

Alla uppgifter om fastigheten och löpande redovisning av teknikerns arbete.

Blanketter och dokument för både styrelse och boende.

Föreningens egen hemsida integrerad i portalen.

The screenshot shows the SBC 'Vår Brf' portal interface. At the top, there is a navigation menu with options like 'Start', 'Ekonomi', 'Revisor', 'Fastighet', 'Blanketter och dokument', 'Föreningens hemsida', and 'SBC Förvaltning'. Below the navigation, the main content area is divided into several sections:

- Att agera på:** A section for action items, including a table of 'Fakturor' (Invoices) with columns for 'Förfallodatum' (Due date) and 'Antal' (Quantity). It also includes a 'Fråga kundtjänst' (Ask customer service) button and a 'Meddelande' (Message) field.
- Uppföljning:** A section for follow-up, including a table of 'Fortfallna avier' (Overdue bills) with columns for 'Medlemhyresgäst' (Member renter) and 'Belopp' (Amount). It also includes a 'Transaktionskonto' (Transaction account) section with a table of 'Kontonummer' (Account number) and 'Utgående saldo kr' (Outgoing balance in SEK).
- Information:** A section for information, including 'Oppettider' (Opening hours) and 'Nyheter' (News).
- Mitt & Övrigt:** A section for 'Mitt Saldo' (My Balance) and 'Mina avier' (My bills).

Blue arrows point from the text boxes above to specific elements on the page, such as the 'Fakturor' table, the 'Revisor' button, the 'Fortfallna avier' table, the 'Oppettider' section, and the 'Mitt Saldo' section.

Fakturor ses i samma sekund de kommer in och attesteras direkt på webben.

Kontaktuppgifter till föreningens team hos SBC.

Snabb överblick över föreningens likviditet och förfallna avier.

Aktuell information från SBC och omvärlden.

Boende kan se sina avier och om avgiften är betald.

Ekonomisk förvaltning

SBC erbjuder bostadsrättsföreningar en effektiv och bekymmersfri ekonomisk förvaltning med ett heltäckande tjänstestudium via moderna webbaserade verktyg.



Alla kunder inom den ekonomiska förvaltningen får ett konsultteam som tillsammans med styrelsen utformar föreningens individuella ekonomiska planering. SBCs tjänster inom Ekonomisk förvaltning fokuserar på att skapa en säker och långsiktig ekonomisk grund för bostadsrättsföreningen. Genom SBCs tjänster får föreningen god överblick över sin ekonomi och förslag på hur föreningen kan optimera ekonomin genom till exempel likviditetsbudget, flerårsbudget, låneofferter, placering av likvida medel och analyser av driftskostnader. Samtidigt leder SBCs tjänster till att styrelsearbetet blir effektivare och arbetsbördan för styrelseledamöterna påtagligt mindre.

“VÅR BRF” OCH PERSONLIG KONTAKT

Som en röd tråd i den ekonomiska förvaltningen löper den webbaserade kundportalen “Vår Brf”. Styrelsen får en tydlig överblick över föreningens ekonomi och vad som är aktuellt och viktigt att agera på. Med SBCs attesterings tjänst – webbattest – kan föreningen direkt i “Vår Brf” ta emot leverantörsfakturer elektroniskt, sätta upp ett attesteringsflöde och attestera fakturorna.

EXEMPEL PÅ TJÄNSTER SBC UTFÖR INOM RAMEN FÖR EKONOMISK FÖRVALTNING:

- Hyres- och avgifts-administration
- Löner och arvoden
- Kravhantering
- Lägenhetsöverlåtelse
- Pantnoteringar
- Fakturahantering på webben
- Ekonomisk översikt i realtid
- Långtidsarkivering
- Löpande redovisning
- Skatter och moms
- Bokslut
- Deklarationer
- Lån och placeringar
- Likviditet och budget
- Ekonomisk konsultation
- Mätdata



KVALITETSSÄKRAD REDOVISNING

SBC sköter den löpande redovisningen för över 2 500 kunder. Cirka 300 000 fakturor skannas per år och 400 000 avier skickas ut som pappersavier, autogiro och e-fakturor. Under 2010 har uppbyggnaden av Ekonomiservice slutförts och redovisningen sker enligt kvalitetssäkrade rutiner och processer som följer gällande lagstiftning och god redovisningssed. Den löpande redovisningen består bland annat av bokföring, kundfakturer, momshantering, budget och bokslut samt deklaration. Utöver det hanteras löne- och arvodesutbetalningar för bostadsrättsföreningens anställda personal och förtroendevalda.

KVALITET I FOKUS

Under 2010 har SBC lagt kraft på att effektivisera och höja kvaliteten i de olika processerna inom Ekonomisk förvaltning. Bland annat har fokus legat på att tillvarata och sprida den specialistkompetens som olika konsulter innehar på de olika kontoren i landet.

SBC har kraftigt förenklat för kunderna att byta till SBC från en annan förvaltare, något som annars kräver en omfattande arbetsinsats från kunden. SBC erbjuder nu hantering av allt praktiskt i samband med föreningens byte från annan förvaltare för att bli kund hos SBC.

Under 2010 har SBC tydliggjort sitt erbjudande inom Ekonomisk förvaltning genom framtagande av ett nytt kundavtal.

KUNDMÖTET – STYRELSEN DRAKEN 6

I receptionen på SBCs kontor i Stockholm står SBCs representant och väntar på styrelsen för Bostadsrättsföreningen Draken 6. Dagens möte ska handla om ifall föreningen behöver höja månadsavgifterna eller inte för det kommande året.

SBC har förberett mötet med att ta fram den flerårsbudget som upprättats för föreningen. Den visar hur föreningens ekonomi kommer att förändras under de kommande fem åren. Flerårsbudgeten har sin utgångspunkt i föreningens resultatbudget och i den underhållsplan som Draken 6 upprättat för några år sedan. Underhållsplanen innehåller allt planerat underhåll samt kommande förbättringsåtgärder som föreningen kan behöva göra för att bibehålla fastighetens goda skick och därmed också dess värde.

”*Det känns viktigt att kunna diskutera sina frågor med en expert för att få reda på om vi i styrelsen tänker rätt.*”

De fyra närvarande ledamöterna i Draken 6, en förening med 20 lägenheter på Södermalm i Stockholm, lyssnar noga vid genomgången av flerårsbudgeten. Frågorna är många. Hur mycket rekommenderar SBC att föreningen har på transaktionskontot? Hur ska fönsterrenoveringen finansieras? Resultatet blir att styrelsen med stöd i flerårsbudgeten kommer fram till att en höjning av årsavgiften är nödvändig.

– För vår del var det ett väldigt nyttigt möte. Det känns viktigt att kunna diskutera sina frågor med en expert för att få reda på om vi i styrelsen tänker rätt. Ingen av oss i styrelsen är ekonom så det känns viktigt att vi har ett genomarbetat beslutsunderlag när vi går ut till medlemmarna. Vi upplever att vi får mycket hjälp, både gällande ekonomin men även juridiskt, av SBC som dessutom alltid ger väldigt snabba svar när det är något vi undrar över, säger en enig styrelse för Brf Draken 6.

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning är ett vitt begrepp för tjänster med fokus på fastighetens fysiska tillstånd. En väl underhållen fastighet kan vara den mest lönsamma investeringen en förening kan göra och dessutom underlätta för föreningens styrelse.



Eftersom alla bostadsrättsföreningar är unika och har olika behov och önskemål när det gäller teknisk förvaltning erbjuder SBC ett brett utbud av tjänster som sammantaget bildar ett helhetserbjudande. SBCs tekniska förvaltningstjänster är grupperade inom tre områden – Teknisk administrativ förvaltning, Löpande underhåll och Projektledning vid ombyggnad.

Som första fastighetsförvaltare i Sverige lanserade SBC under 2010 den digitala tjänsten Ärendelogg. SBCs tekniska förvaltare informerar omgående om åtgärder som utförts i fastigheten. Föreningen kan löpande gå in på kundportalen "Vår Brf" och få information om ärendena. Tjänsten ger föreningarna möjlighet till en direkt och öppen dialog med sin tekniska förvaltare och en bättre insyn i det dagliga löpande arbetet.

TEKNISK ADMINISTRATIV FÖRVALTNING

SBCs tekniska förvaltare har bred teknisk kompetens och bistår styrelserna i det löpande administrativa arbetet med allt som rör fastighetens drift och underhåll. En av konsulttjänsterna inom den tekniska förvaltningen är att upprätta en underhållsplan för föreningarnas fastighet. Underhållsplanen är ett verktyg för att långsiktigt behålla och utveckla fastighetens skick.

LÖPANDE UNDERHÅLL

SBCs fältverksamhet ger styrelsen avlastning i allt som rör fastighetens tillsyn och skötsel och ser till att givna funktioner upprätthålls såsom exempelvis uppvärmning, belysning och ventilation. Under 2010 utökade SBC samarbetet med rikstäckande aktörer vilket innebär att SBC kan erbjuda en helhetslösning av såväl inre- som yttre underhåll/skötsel till bostadsrättsföreningar i hela Sverige.

PROJEKTLEDNING OMBYGGNAD

Att bygga om eller renovera i en fastighet är många gånger nödvändigt för en bostadsrättsförening. Det är dock ofta tekniskt komplicerat, innebär höga juridiska krav och förutsätter en genomarbetad finansiering.

SBC erbjuder erfarna projektledare inom ombyggnad som jobbar i nära kontakt med SBCs jurister och ekonomer. SBCs projektledning har spetskompetens inom alla fastighetens olika delar. Som leverantör till bostadsrättsföreningar är SBC van att vara det stöd som föreningen behöver – med allt från totalåtagande till enskilda delar i processen.

MÖJLIGHETER TILL BÄTTRE EKONOMI

SBC erbjuder även tjänster för att minska fastighetens energiförbrukning och för bättre driftsekonomi. Sedan 2009 har SBC ett Energicenter som enbart arbetar med att hjälpa föreningar att energioptimera fastigheten. Många föreningar väljer idag att installera individuell mätning av el och vatten (Mätdata). SBC erbjuder tjänster för såväl upphandling av individuell mätning som hantering av den löpande administrationen.

Att köpa tjänster för teknisk förvaltning kan vara den mest lönsamma investering en bostadsrättsförenings styrelse gör – som avlastning för styrelsen, för kompetens, kontinuitet, ekonomisk långsiktighet, kunskap om styrelsens fastighetsansvar, kostnadseffektivitet och inte minst boendetrivsel.

EXEMPEL PÅ SBCS TJÄNSTER INOM RAMEN FÖR TEKNISK FÖRVALTNING:

Förvaltarfunktionen:

- Underhållsplan
- Besiktningar
- Kvalitetssäkring av fastighetsskötsel
- Driftövervakning
- Upphandlingar
- Digital ritningshantering
- Beställning av felavhjälpanande underhåll
- Analys av felstatistik
- Bevakning av bidragsmöjligheter
- Medverkan i budgetarbete
- Fakturahantering
- Felanmälan

Projektledning ombyggnad:

- Tekniska utredningar
- Projekt- och byggledning
- OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)
- Uppföljning av energideklarationer och energioptimering
- Miljöinventering

Fältverksamhet/Fastighetsskötsel:

- Löpande tillsyn och skötsel av fastighet och installationer
- Avläsningar
- Felavhjälpanande underhåll
- Städning
- Skötsel av yttre miljö
- Jour
- Skötselplaner

KUNDMÖTET – BRF RÄFSAN 4, 5 OCH 6

Med sina 172 lägenheter är Brf Råfsan 4, 5 och 6 en relativt stor förening i Stockholms innerstad. När föreningen skulle bygga två takterrasser på fastigheten valde de att använda SBCs erfarna projektledare för att leda projektet. Marie Stub är ordförande i föreningen och hon är väldigt nöjd med det stöd de fick från SBC vid ombyggnaden.

– Jag tror inte att vi hade klarat att genomföra projektet på egen hand. Entreprenören som skulle utföra ombyggnaden skötte sig inte som vi önskade men med hjälp av SBCs projektledare med sina goda entreprenörskontakter och erfarenhet gick projektet till slut riktigt bra, berättar Marie Stub.

”Jag tror inte att vi hade klarat att genomföra projektet på egen hand.”

Nu genomför föreningen en större hissrenovering också med SBC som projektledare. Marie Stubs uppfattning är att projekt i en större förening ofta blir en stor apparat att hantera vilket kräver en väloljad organisation och en god samordning.

– Det är mycket som ska fungera vid genomförandet av ombyggnadsprojekt och jag tror att det är oerhört viktigt att få hjälp av proffs för att kunna genomföra projekten på bästa sätt för alla parter, säger Marie.

Råfsan 4, 5 och 6 är sedan tre år tillbaka också avtalskunder inom teknisk förvaltning. Något de också är mycket nöjda med.

– Vår förvaltare är intresserad av vår förening och vad vi gör och vill göra. Han är tydlig och väldigt professionell i det han gör. Han kommer på några styrelsemöten per år och berättar vad SBC utfört för vår räkning och vi får möjlighet att ställa frågor om det löpande arbetet med vår fastighet. Det känns tryggt, avslutar Marie Stub.

Juridiska tjänster

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden. SBC erbjuder marknads största samlade juridiska expertis för bostadsrätt.



BOSTADSRÄTTEN – KOMPLEX BOENDEFORM

SBC har erfarenhet, sakkunskap och resurser samlade för alla juridiska frågor bostadsrättsföreningar ställs inför. Varje dag ställs de runt 10 000 styrelseledamöterna i SBCs kundföreningar inför att tolka regelverk och lagar kring juridiska frågor som rör bostadsrätten som boendeform. Exempelvis tvister med medlemmar, stadgeändringar, förändringar av andelstal, hyresfrågor och kravhantering av förfallna avgifter och hyror.

SBCs jurister har ett nära samarbete med övriga tjänsteområden inom bostadsrättsförvaltning. Vid exempelvis ombyggnation av vindsutrymmen är juridisk rådgivning ett viktigt stöd till den tekniska projektledningen för att säker-

ställa att alla lagstadgade krav uppfylls. Vid den löpande ekonomiska förvaltningen medför stöd från SBCs jurister att ha kontroll på de skyldigheter och möjligheter som lagar och regler medför när föreningens ekonomiska planer fastställs.

Under 2010 har arbetet med att säkra att hög kvalitetsnivå upprätthålls i leveransen stått i fokus inom juridiken. Detta har uppnåtts genom gemensamma processer och ökad tillgänglighet för våra kunder.

2011 sker ändringar i hyresrättslagstiftningen och hyresförhandlingslagen vilket sannolikt kommer att leda till att hyresförhandlingarna för styrelserna kommer att bli mer komplexa och svåröverskådliga.

EXEMPEL PÅ JURIDISKA TJÄNSTER SBC ERBJUDER BOSTADSRÄTTSTYRELSER:

- Föreningsbildning
- Förhandlingar i hyresnämnd och domstol
- Upprättande av avtal
- Hyresförhandlingar
- Likvidationer/friköp
- Ekonomiska planer
- Stadgefrågor
- Vattenskador och försäkringsärenden
- Entreprenadtvister
- Ombildningar
- Hyresrättsliga frågor



LÖPANDE BOSTADSRÄTTSJURIDIK

SBCs jurister har lång erfarenhet av praktisk tillämpning och tolkning av de lagar som bostadsrättsstyrelsen ställs inför. Styrelsearbetet i en bostadsrättsförening innebär hantering av stora förmögenhetsvärden samtidigt som bostadsrättsinnehavarna blir allt mer individualister och använder sin bostadsrätt för att skapa sitt drömboende. Det leder till att föreningens stadgar och regler ibland krockar med den boendes visioner vilket ger upphov till tvister med stora värden på spel. Lättillgänglig juridisk sakkunskap är därför av stor vikt för ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete.

Kravhantering gentemot boende som inte betalar avgiften i tid är ett annat exempel på ett område där tidig och korrekt extern juristkompetens är av yttersta vikt. Andra vanliga ärenden för SBCs jurister är hantering av vattenskador, försäkringsfrågor, omräkning av andelstal, förhandlingar i domstol, vinds- och balkongbyggnationer samt entreprenadärenden.

KUNDMÖTET – BRF URSHOLMEN

– Jag är väldigt imponerad över SBCs hantering av den fråga vi i föreningen ställde. Vi fick direkt hjälp av en jurist som tog tag i frågan och levererade det vi behövde på kort tid.

Det säger Richard Marshall, ordförande i bostadsrättsföreningen Ursholmen i Hammarbyhöjden i södra Stockholm, om kontakten med SBC när föreningen var i behov av juridisk rådgivning.

Det var i samband med att styrelsen beslutade om att köpa in och installera säkerhetsdörrar i ett antal av föreningens 67 lägenheter. Ett beslut som några av medlemmarna motsatte sig. De ansåg att styrelsen överskridit sina befogenheter enligt likabehandlingsprincipen.

”Jag rekommenderar alla bostadsrättsstyrelser att ha en juridisk partner.”

– Vi kände då att det var viktigt att juridiskt verifiera att vi i styrelsen gjort rätt och valde därför att ta hjälp av en expert på bostadsrättsjuridik, förklarar Richard Marshall. Att föreningen valde just SBC berodde bland annat på att Richard själv gått kurser om bostadsrätt genom SBC och därmed kände till en del om SBCs verksamhet. Efter att SBCs jurist gått igenom underlaget för beslutet visade det sig att styrelsen gjort rätt och att beslutet var helt i sin ordning.

– Jag tycker att det är oerhört viktigt att konsultera experter när man som styrelse ställs inför den här typen av problem, inte minst för att ha på fötterna och få reda på vad som gäller. Jag rekommenderar alla bostadsrättsstyrelser att ha en juridisk partner att vända sig till vid behov, säger Richard och tillägger att föreningen också anlitat SBC vid andra typer av juridiska ärenden.

– Vi har alltid varit väldigt nöjda med den hjälp och det bemötande vi fått av SBC, avslutar Richard.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet består i huvudsak av färdigställandet av bostadsprojektet Eolshäll, genomförandet av bostadsprojektet Fotö samt SBC Bospar. Övrig verksamhet innefattar även intäkter för utförda administrativa tjänster och del av koncerngemensamma kostnader som inte utfördelas på operativ verksamhet.

Under inledningen av 2010 genomfördes avyttringen av merparten av SBCs projektverksamhet i syfte att väsentligt minska bolagets riskexponering samt stärka likviditeten och den finansiella ställningen inom SBC. Huvuddelen av verksamheten överläts till ett av JM och SBC gemensamt bolag, SBC Bo. I Göteborgsområdet avyttrades även två större projekt till Skanska.

Kvar inom övrig verksamhet är genomförandet av bostadsprojektet Fotö i Göteborgs skärgård, färdigställandet av Brf Eolshäll i Mälarhöjden i Stockholm samt SBC Bospar med hanteringen av bosparande och förturen gentemot projekten inom SBC Bo.

Byggnationen av bostadsprojektet Fotö pågår. Samtliga 21 lägenheter är sålda och inflyttning är beräknad till andra kvartalet 2011.

I bostadsprojektet Eolshäll är samtliga av de 23 lägenheter som återköptes av SBC sålda till nya ägare och inflyttning skedde under 2010.

SBC ansvarar även för garantiåtaganden för bolagets tidigare genomförda projekt.

SBC BOSPAR

SBC Bospar är en sparform i samarbete med Handelsbanken där de drygt 20 000 bospararna erbjuds förtur till nyproducerade bostadsrätter inom SBC Bo, samtidigt som de bygger upp ett startkapital för sitt framtida bostadsköp. Bospararna samlar sparpoäng genom sitt sparande i någon av Handelsbankens två Bosparfonder eller i det räntebärande Bospar-kontot. Tillsammans med kötiden avgör antalet bosparpoäng vem som får välja sin bostad först i de enskilda projekten.

Under 2010 har bosparare i SBC erbjudits förtur till projektet Fotö Brygga i Göteborgs skärgård. I projekten Slussplan i Malmö samt Fiskebäck och Johanneberg i Göteborg, där försäljningen hanteras av JM respektive Skanska, har SBCs bosparare också förtur.

Bospar är med andra ord fortsatt en sparform som ökar möjligheten till att få förtur till sitt drömboende. Som bosparare blir man också medlem i SBC ek för.



Utsikt från bostadsprojektet Fotö i Göteborgs skärgård.



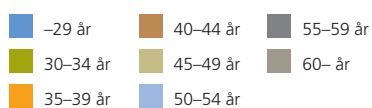
Medarbetare

För att kunna leverera professionell service och kvalificerad sakkunskap inom bostadsrättsförvaltning krävs bland annat hög kompetens och ett starkt engagemang i alla led inom SBC. Som ett kunskaps- och tjänsteföretag är medarbetarna nyckeln till framgång. SBCs mål är därför att vara en attraktiv arbetsgivare med motiverade medarbetare som är stolta över att arbeta på SBC.

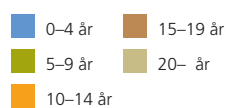
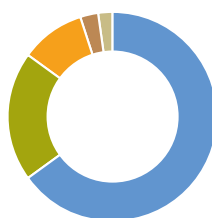


UNGT OCH DYNAMISKT FÖRETAG MED JÄMN ÅLDERSFÖRDELNING OCH HÖG UTBILDNINGSNIVÅ

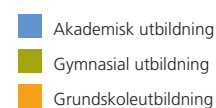
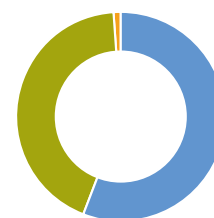
Åldersfördelning



Anställningstid



Utbildningsnivå



VÄRDEORD – PROFESSIONELL SERVICE OCH KVALIFICERAD SAKKUNSKAP

Under 2010 har ledningen och medarbetarna inom SBC arbetat fram och definierat de värdeord som är vägledande för hela organisationen. Dessa ligger till grund för att skapa värde för såväl kunder som aktieägare. Värdeorden som definierats är Professionell service respektive Kvalificerad sakkunskap. De två värdeorden omfattar ledorden tillgänglighet, tydlighet och proaktivitet respektive kompetens, ansvarstagande och samarbete. Som ett led i det fortsatta förändringsarbetet kommer SBC under 2011 att fortsätta förankra värdeorden i alla led i verksamheten.

PROFESSIONELL SERVICE

Att leverera professionell service är av största vikt för att för tjäna kundernas förtroende i ett kunskaps- och tjänsteföretag som SBC. Under 2010 har SBCs medarbetare förbättrat servicen för kunderna, bland annat inom Kundtjänst. Kundtjänst har kraftigt minskat kötiden samtidigt som kvaliteten ökat. SBCs medarbetare Anna Granath blev även utsedd till Sveriges bästa kvinnliga kundtjänstmedarbetare.

KVALIFICERAD SAKKUNSKAP

SBCs marknadsledande position inom bostadsrättsförvaltning grundar sig i medarbetarnas djupa sakkunskap. Att ständigt arbeta med kompetensutveckling är en förutsättning för att kunna möta kundernas behov i takt med att bostadsrättsförvaltning blir alltmer komplex. SBC har under året fokuserat på att utveckla affärsmannaskapet inom konsultrollen. Under 2010 uppnåddes de högsta nivåerna för de årliga medarbetar- och kundundersökningarna, Nöjd Medarbetar Index (NMI) respektive Nöjd Kund Index (NKI), sedan SBC inledde mätningarna. Nöjda medarbetare ger nöjda kunder och tvärtom.

JÄMN ÅLDERSFÖRDELNING

SBC har en jämn åldersfördelning trots den förändringsprocess som har genomförts under de senaste åren. Medelåldern är 43 år och närmare hälften av medarbetarna återfinns i åldersgruppen 30–44 år. Majoriteten av de drygt 200 medarbetarna har en anställningstid på upp till fyra år och mer än hälften har en akademisk examen.

ENGAGERADE MEDARBETARE

SBC arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare med målet att skapa engagerade medarbetare med drivkraft att överträffa kundens förväntan. SBCs lokaler ska genomsyras av en modern konsultorganisation med öppna ytor och bra mötesplatser. SBC tillämpar årsarbetstid och erbjuder därmed flexibla arbetstider. Årliga utvecklingssamtal och breda företagsanpassade utbildningar genomförs. SBC arbetar systematiskt med friskvård. Företaget erbjuder bidrag till friskvård och betald sjukvårdsförsäkring. Personalföreningen Casa Nostra genomför olika spännande aktiviteter för medarbetarna.

FRÅGA 5



VAD ÄR DET BÄSTA MED ATT JOBBA PÅ SBC?

Michel Sjödahl

Kundtjänstmedarbetare, Sundsvall

Det bästa med att jobba på SBC är att man lär sig något nytt varje dag. Jag trivs jättebra på SBC, med mina medarbetare och med jobbet i sig. Jag har alltid tyckt om att hjälpa människor, och på en Kundtjänst så får man göra det hela dagarna. Så det passar mig perfekt.

Mats Nordström

Kundansvarig, Stockholm

Framförallt så är det varierade och intressanta arbetsuppgifter, och så har vi bra och flexibla arbetstider vilket passar mig bra. Jag gillar förändringar och utveckling. Det och att jag har kollegor som har så mycket kunskap att ge och som dessutom är roliga att arbeta tillsammans med gör att jag trivs på SBC.

Johan Lundin

Tekniker, Göteborg

SBC har en mycket positiv framtidstro. Det känns bra att arbeta på ett företag som har för avsikt att kontinuerligt utveckla befintliga tjänster, och att ta fram nya innovativa lösningar för bostadsrättsföreningar. Det finns en lyhördhet i bolaget, där personalens och kundernas åsikter hela tiden utvärderas.

Liselotte Magnusson

Säljare, Malmö

Jag är relativt nyanställd och tyckte innan jag började att SBC verkade vara ett väletablerat företag som gjorde valet att bli ett modernt välorganiserat och kostnadseffektivt företag. Det känns jättekul att mina förväntningar har uppfyllts. SBC är ett företag med höga ambitioner att vara bäst på det vi gör. Jag är tävlingsmänniska och vill spela i laget som ligger högst upp i elitserien. Det gör SBC till, en i mitt tycke, mycket bra och attraktiv arbetsgivare.

Anna Edholm

Redovisningsekonom, Sundsvall

Jag har roliga arbetsuppgifter och får mycket uppskattning av våra kunder. Sen gillar jag systemet med årsarbetstid, som gör att jag själv kan styra min tid under stora delar av året. Jag får också mycket frihet under ansvar och det finns inom bolaget möjlighet till utveckling inom olika områden för den som vill och kan.

MISS CONTACTCENTER 2010



Anna Granath – Miss ContactCenter 2010

Anna Granath på SBCs Kundtjänst har utsetts till 2010 års Miss ContactCenter i tävlingen SM i Telefoni och Kundtjänst. Det innebär att hon är Sveriges bästa kvinnliga kundtjänstmedarbetare.

Bakom utmärkelsen står Q Survey som har ringt anonyma samtal till kundtjänster hos företag och organisationer runt om i landet. Juryns motivering till Miss ContactCenter var följande:

Med professionalism och kompetens bemöter Ms ContactCenter 2010 sina inringande kunder. Hon visar genuint intresse för att lösa problem och hennes glädje och hjälpsamhet skapar trygghet. Årets Ms ContactCenter har en unik fallenhet för att ge god service.

– Det känns jätteroligt! Jag är så glad och stolt över det här priset som betyder otroligt mycket för mig, kommenterar Anna Granath utmärkelsen.

– Fast viktigast är ändå den feedback jag får från SBCs kunder när de ringer. Jag får höra positiva saker nästan varje dag. Positiv feedback gör att man blir ännu mer motiverad att göra ännu bättre ifrån sig.

Varför tror du att du vann?

– Jag har en glad och positiv telefonröst, sätter alltid kunden i fokus och är alltid tillmötesgående att lösa kundens problem. Jag har lärt mig att vända missnöjda kunder till att bli positiva och känna sig väl bemötta, oavsett deras inställning från början. Varje person som ringer in till SBC ska känna att han eller hon blir bemött på bästa sätt och alltid får den bästa servicen utifrån den enskilda kundens situation och behov.

– Det är fantastiskt kul för Anna men också för hela SBC. Vi har under de senaste åren satsat mycket på att ha en Kundtjänst i toppklass och detta är ett bevis på att våra satsningar ger resultat. Som VD är jag mycket stolt över vår Kundtjänst och alla medarbetare där som varje dag hjälper våra kunder på ett professionellt och engagerat sätt, säger Niklas Knight, VD och Koncernchef för SBC.

Hållbarhet

SBC eftersträvar att verka för en hållbar utveckling i alla delar av SBC-koncernen såväl som i alla delar av tjänsteleveransen. SBC är mån om att bidra till en minskad inverkan på miljön genom effektivare arbetsmetoder och minskad energikonsumtion.

SBCs AFFÄRSIDÉ

SBCs affärsidé är: "Vi skapar och förvaltar värden för bostadsrättsföreningar, bostadsrättsägare och bostadspare". Med fokus på orden skapar och förvaltar värden, är det grundläggande att SBC har ett långsiktigt perspektiv på sitt tjänsteerbjudande.

HÅLLBARHET FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

För ett långsiktigt värdeskapande och en sund boendemiljö är det viktigt för SBCs kunder, bostadsrättsföreningarnas styrelser, att sköta sin förening och fastighet med ett långsiktigt perspektiv på ekonomin, fastighetens skick samt gällande regelverk och lagar. SBCs olika tjänster underlättar för styrelsen att arbeta ur ett värdeskapande perspektiv.

Ekonomisk förvaltning

SBCs tjänsteutbud möjliggör en sund ekonomi i bostadsrättsföreningen med god ordning på ekonomin, bland annat genom flerårsbudget och analyser av driftskostnader. SBCs webbportal "Vår Brf" underlättar för styrelserna att fatta välgrundade beslut för en långsiktig ekonomi och resursallokering. SBCs tjänster, som till exempel webbtest och e-avisering, skapar förutsättningar för att minimera miljöpåverkan genom begränsade pappersutskrifts- och posttransporter.

Teknisk förvaltning

Inom Teknisk förvaltning är uppdragen ofta relaterade till att införa ny och förbättrad teknik och därigenom både förbättra inomhusmiljön och minska utsläpp. SBCs tjänster kring att upprätta Underhållsplan är ett bra sätt för kunderna att långsiktigt behålla och utveckla fastighetens skick. Sedan 2009 har SBC ett Energicenter som enbart arbetar med att hjälpa föreningar att energioptimera fastigheten.

Juridiska tjänster

SBCs djupa sakkunskap inom de regelverk och lagar som berör bostadsrätten skapar förutsättningar för bostadsrättsföreningarna att förvalta sin fastighet och sina tekniska projekt utifrån gällande lagstiftning. Detta leder till en juridiskt stabil förvaltning med minskad risk för kostsamma tvister.

MEDARBETARE

SBC eftersträvar att alla medarbetare ska trivas och känna sig delaktiga med lika möjligheter oavsett etnicitet, religion eller sexuell läggning. Årligen genomförs medarbetarundersökningar med efterföljande analys av de styrkor och svagheter som undersökningen visar att SBC har som arbetsplats. 2010 uppnåddes de högsta nivåerna sedan mätningarna startade.

SBCs målsättning är att vidareutveckla kompetensen hos medarbetarna så att de är väl bevandrade i den utveckling som sker inom respektive expertisområde för att löpande kunna erbjuda effektivare tjänster.

TRANSPORTER

Genom den webbaserade portalen "Vår Brf" har pappersförbrukningen minskat påtagligt då e-aviser och webb-fakturor till viss del ersätter tidigare tryckt material. Det innebär även ett minskat behov av fysiska transporter av handlingar och underlag. SBC har därigenom minskat sin pappersförbrukning vilket gynnar såväl SBC som SBCs kunder ekonomiskt, samtidigt som det minskar miljöpåverkan.

Sedan 2009 använder sig SBC i Stockholm av en bilpool med enbart miljöbilar som ett alternativ till att använda egna bilar för att åka till kunderna. Det innebär att SBC har minskat antalet fordon som används i samband med tjänsteutövandet. SBC ska utvärdera projektet för att eventuellt implementera det i resten av landet.

LOKALER

Miljöaspekten är ett kriterium när SBC byter kontorslokaler. I Stockholm är fastigheten på Vasagatan 7 den första fastigheten i Sverige som certifierats på guldnivå enligt LEED, ett internationellt etablerat miljöcertifikatssystem av byggnader. Fastigheten, som ägs av Vasakronan, har bland annat solceller och solfångare placerade på taket för tillverkning av el och värme samt sedumtak som fångar upp luftföroreningar och regnvatten. Ventilations- och klimatsystem är behovsstyrda och belysningen är närvarostyrda.

SBC EFTERSTRÄVAR ATT MINSKA SIN MILJÖPÅVERKAN

SBC eftersträvar att i alla delar av verksamheten ha ett hållbart perspektiv. Bland annat vid val av lokaler. SBCs kontor i Stockholm ligger i Sveriges första fastighet som certifierats på guldnivå enligt miljöcertifikatsystemet LEED. SBC har i samband med det tecknat ett grönt hyresavtal med fastighetsägaren Vasakronan.



SBC-aktien

AKTIEKAPITAL

SBC noterades 2006 på Aktietorget och är sedan den 2 november 2007 noterat på NGM Equity. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av verksamhetsåret den 31 december 2010 till 124,8 mkr fördelat på 12 480 000 aktier med ett kvotvärde om 10 kronor med lika rösträtt och lika rätt till utdelning.

Under maj månad 2008 erbjöds medarbetarna inom SBC att teckna sig för konvertibler. Totalt tecknades 167 200 konvertibler. Till följd av den väsentligt lägre skuldsättningen 2010 erbjöd styrelsen under våren 2010 förtida lösen av konvertibellånet, vilket antogs av samtliga konvertibelinnehavare. Återbetalning av lånet skedde i mitten av juni 2010 med 15,4 mkr till konvertibelinnehavarna.

AKTIEUTVECKLING

Vid verksamhetsårets utgång var börskursen 11:30 kronor per aktie jämfört med 12:60 kronor per aktie vid utgången av verksamhetsåret 2009, en nedgång motsvarande 10,2 procent under året. Börskursen vid utgången av året motsvarar ett sammanlagt börsvärde på 141,0 (178,5) mkr. Den högsta betalkursen under verksamhetsåret noterades den 22 januari 2010 och var 15:50 kronor. Den lägsta betalkursen var 8:60 kronor och noterades den 27 augusti 2010. Under verksamhetsåret omsattes 447 241 SBC-aktier på NGM Equity till ett värde av 5,1 mkr. Omsättningshastigheten uppgick till 3,6 procent av antalet utestående aktier.

Den 20 oktober 2010 utsågs Remium till likviditetsgarant för SBCs aktie i syfte att minska prisskillnaden mellan köp- och säljkurs och att öka aktiens likviditet. Målsättningen är en lägre investeringskostnad och minskad risk för investerare i handel med aktien.

KURSUUTVECKLING I SBC SEDAN NOTERING PÅ NGM EQUITY NOVEMBER 2007



AKTIEÄGARE

Per den 31 december 2010 uppgick antalet aktieägare till 1 852 (1 994). De tio största aktieägarnas innehav utgjorde 86,8 (85,5) procent av aktiekapitalet. SBC ek för är största ägare med 8 403 916 aktier, motsvarande en ägarandel på 67,3 procent. Näst störste ägare är SBC Stiftelseförvaltning AB med 5,0 procent. Det svenska aktieägandet uppgick till 98,8 procent och det utländska aktieägandet till 1,2 procent.

Kategori	Andel, %
Finansiella företag	6,73%
Intresseorganisationer	0,01%
Övriga svenska juridiska personer	76,90%
Ej kategoriserade juridiska personer	4,20%
Utlandsboende ägare	1,23%
Svenska fysiska personer	10,93%
Totalt	100%

UTDELNING

Utdelning till SBCs aktieägare kommer troligen inte att ske de närmaste tre åren mot bakgrund av styrelsens förslag till årsstämman 2011 att sätta ned bolagets aktiekapital. SBCs utdelningspolicy att till aktieägarna dela ut minst 30 procent av concernens vinst efter skatt kvarstår dock efter de tre åren.

Styrelsen har mot bakgrund av bolagets finansiella ställning föreslagit att ingen utdelning lämnas för 2010. Ingen utdelning lämnades avseende 2009.

Räkenskaper

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2010-01-01– 2010-12-31	2009-01-01– 2009-12-31
	2, 3		
Rörelsens intäkter mm			
Intäkter	4	338 518	253 302
		338 518	253 302
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5, 23	-220 243	-126 350
Personalkostnader	6	-126 805	-144 415
Av- och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-2 366	-2 453
Övriga rörelsekostnader		-844	-
Andra vinster eller förluster, netto	21	-22 645	-12 090
Rörelseresultat		-34 385	-32 006
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	1 216	788
Finansiella kostnader	7	-3 716	-1 501
Resultat efter finansiella poster		-36 885	-32 719
Skatt	8	9 903	70 243
Årets resultat kvarvarande verksamhet		-26 982	37 524
Årets resultat verksamhet till försäljning	25	-	-134 550
PERIODENS RESULTAT		-26 982	-97 026
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-26 982	-97 026
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-26 982	-97 026
Resultat per aktie	9		
- Kvarvarande verksamhet		-2,16	3,73
- Verksamhet till försäljning		-	-13,38
- Totalt		-2,16	-9,65

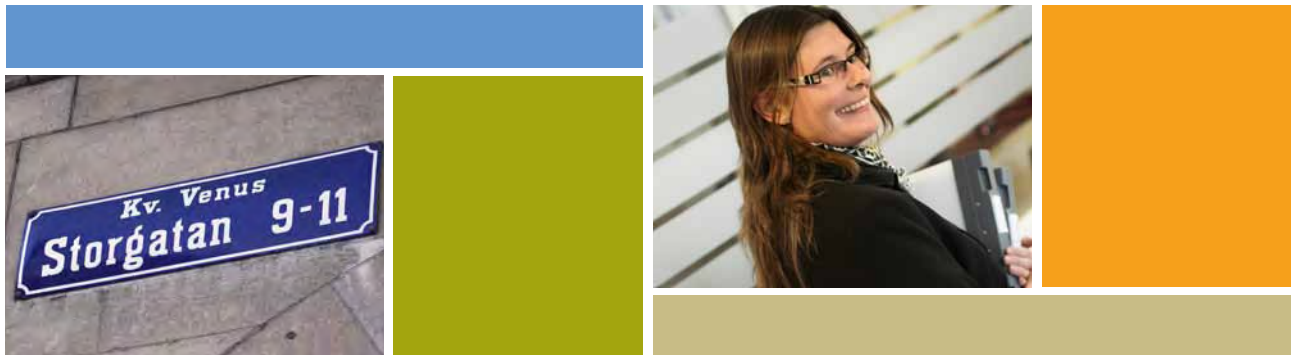
KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2010-12-31	2009-12-31
	2, 3		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier och installationer	10	3 496	4 656
		3 496	4 656
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Finansiella placeringar	21, 24	1 335	23 980
Andelar i intresseföretag	20	30	–
Uppskjuten skattefordran	8	85 929	69 487
Övriga långfristiga fordringar		21 742	–
Övriga andelar		8 424	3
		117 460	93 470
Summa anläggningstillgångar		120 956	98 126
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Andelar i bostadsrättsföreningar		58	14
Pågående arbete	14	758	–
		816	14
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	11, 24	10 297	11 172
Skattefordringar		3 646	2 266
Övriga fordringar	12	13 514	1 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	21 656	7 430
		49 113	21 889
Likvida medel	24	456	20 699
		456	20 699
Tillgångar hänförliga till verksamhet till försäljning	25	–	466 762
Summa omsättningstillgångar		50 385	509 364
SUMMA TILLGÅNGAR		171 341	607 490

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2010-12-31	2009-12-31
	2, 3		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	29		
Aktiekapital		124 800	124 800
Övrigt tillskjutet kapital		62 812	62 812
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-131 464	-104 482
		56 148	83 130
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	15, 24	-	13 874
Övriga avsättningar	16	32 907	293
		32 907	14 167
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 648	-
Förskott från kunder		83	-
Leverantörsskulder	24	27 296	4 488
Övriga skulder		14 116	14 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	38 143	72 498
		82 286	91 606
Skulder hänförliga till verksamhet till försäljning	25	-	418 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 341	607 490

För eventalförpliktelser, se not 22.
För ställda säkerheter, se not 30.



Huvudkontor

Box 1353, 111 83 Stockholm, Besöksadress: Vasagatan 7
Tel: 08-501 150 00 Fax: 08-501 150 50 E-post: sbc@sbc.se
www.sbc.se