

OBOS BBL:s erbjudande till aktieägarna i SBC
Sveriges Bostadsrättscentrum AB (publ)



VIKTIG INFORMATION

Allmänt

OBOS BBL (norskt organisationsnummer 937052766) ("**OBOS**") har lämnat ett offentligt erbjudande avseende samtliga aktier i SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB (publ) (organisationsnummer 556576-7299) ("**SBC**" eller "**Bolaget**") i enlighet med de villkor som anges i denna erbjudandehandling ("**Erbjudandet**").

Erbjudandet, liksom de avtal som ingås mellan OBOS och aktieägarna i SBC med anledning av Erbjudandet, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk lag. Tvist rörande Erbjudandet eller sådana avtal, eller som uppkommer med anledning därav, ska endast avgöras av svensk domstol, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Nordic Growth Market NGM AB:s ("**NGM**") regler rörande offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ("**Takeover-reglerna**") och Aktiemarknadsnämndens uttalanden om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna, inklusive, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tolkning och tillämpning av de tidigare Näringslivets Börskommittés Regler om offentliga erbjudanden om aktieförvärv är tillämpliga på Erbjudandet. OBOS har, i enlighet med lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, den 8 februari 2019 skriftligen åtagit sig gentemot NGM att följa ovan nämnda regler, samt att underkasta sig de sanktioner som NGM får besluta om vid överträdelse av Takeover-reglerna. OBOS har den 15 februari 2019 informerat Finansinspektionen ("**FI**") om Erbjudandet samt om ovan nämnda åtagande gentemot NGM.

Denna erbjudandehandling har godkänts av och registrerats hos FI i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden och 2 a kap. lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Registreringen innebär inte någon garanti från FI att sakuppgifterna i erbjudandehandlingen är riktiga eller fullständiga.

Informationen i denna erbjudandehandling anses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för erbjudandehandlingen. Det lämnas ingen försäkran om att informationen har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Förutom vad som krävs enligt Takeover-reglerna eller tillämplig lagstiftning, friskriver sig OBOS uttryckligen från all skyldighet att offentliggöra uppdateringar, revideringar eller tillägg avseende erbjudandehandlingen. Informationen i erbjudandehandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Informationen om SBC på sidorna 8–33 i denna erbjudandehandling har granskats av styrelsen för SBC. OBOS garanterar inte och tar inget ansvar för att informationen om SBC är korrekt eller fullständig, utöver vad som kan följa av lag. Förutom vad som uttryckligen anges i erbjudandehandlingen, har ingen information i erbjudandehandlingen granskats av SBC:s revisor.

Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("**Nordea**") är finansiell rådgivare till OBOS, och inte till någon annan, i samband med Erbjudandet. Nordea ansvarar inte gentemot någon annan än OBOS för rådgivning i samband med Erbjudandet. Informationen i erbjudandehandlingen har lämnats av OBOS och härrör, såvitt avser de delar som avser SBC, från SBC:s offentligt tillgängliga information. Nordea har inte åtagit sig någon skyldighet att verifiera informationen häri. Nordea fransäger sig allt ansvar med anledning av sådan information.

Siffrorna som presenteras i erbjudandehandlingen har i vissa fall avrundats. Detta innebär att vissa tabeller kanske inte summerar korrekt. All information i erbjudandehandlingen avseende aktieinnehav i SBC är baserat på 41 183 850 utestående aktier i SBC.

Framtidsinriktad information

Information i erbjudandehandlingen som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis kännetecknas av att den innehåller orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är till sin natur föremål för risker och osäkerhetsmoment eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom OBOS kontroll.

All framtidsinriktad information lämnas per dagen för offentliggörande. Förutom vad som krävs enligt Takeover-reglerna eller tillämplig lagstiftning, friskriver sig OBOS uttryckligen från all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende framtidsinriktad information i erbjudandehandlingen på grund av ändrade förväntningar avseende den framtidsinriktade informationen eller ändrade händelser, förhållanden eller omständigheter varpå någon framtidsinriktad information är baserad. Läsaren uppmanas dock att ta del av eventuella ytterligare uttalanden som OBOS eller SBC har gjort eller kan komma att göra.

Erbjudanderestriktioner

Erbjudandehandlingen utgör inte ett erbjudande, vare sig direkt eller indirekt, i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika eller USA, eller i någon annan jurisdiktion där ett sådant erbjudande enligt lagar och förordningar i sådan relevant jurisdiktion skulle vara förbjudet enligt tillämplig lag (de "**Begränsade jurisdiktionerna**"). Aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som önskar acceptera Erbjudandet måste genomföra närmare undersökningar avseende tillämplig lagstiftning och möjliga skattekonsekvenser. Aktieägare hänvisas till de erbjudanderestriktioner som framgår av avsnittet "Erbjudanderestriktioner" på sidorna 37–38 i denna erbjudandehandling.

Innehållsförteckning

Erbjudandet till aktieägarna i SBC	2
Bakgrund och motiv till Erbjudandet	4
Villkor och anvisningar	5
Information om OBOS	7
Beskrivning av SBC	8
SBC:s finansiella information i sammandrag	9
SBC:s aktiekapital och ägarförhållanden	12
SBC:s styrelse, koncernledning och revisorer	13
SBC:s bolagsordning	15
SBC:s delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2018	16
Redogörelse från SBC:s styrelse	34
Skattefrågor i Sverige	35
Erbjudanderestriktioner	37
Kontaktuppgifter	39

Erbjudandet i sammandrag

Vederlag:	25 kronor kontant för varje aktie i SBC ¹⁾
Acceptperiod:	18 februari 2019 – 11 mars 2019
Beräknad likviddag:	18 mars 2019

1) Om SBC, före redovisning av likvid i Erbjudandet, lämnar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna, kommer vederlaget i Erbjudandet enligt ovan att minska i motsvarande mån.

Erbjudandet till aktieägarna i SBC

Inledning

Den 15 februari 2019 offentliggjorde OBOS BBL ("OBOS") ett offentligt erbjudande till aktieägarna i SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB (publ) ("SBC" eller "Bolaget") om att sälja samtliga aktier i SBC till OBOS ("Erbjudandet"). Aktierna i SBC är upptagna till handel på NGM Equity.

Vederlag

Samtliga aktieägare i SBC erbjuds 25 kronor kontant för varje aktie i SBC ("Erbjudandeverderlaget"). Om SBC före redovisning av likvid i Erbjudandet lämnar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna kommer Erbjudandeverderlaget att minska i motsvarande mån.

Courtage utgår inte i samband med redovisning av likvid för de av OBOS förvärvade SBC-aktierna i Erbjudandet.

Premier

Erbjudandeverderlaget motsvarar en premie om:¹⁾

- 19,0 procent i förhållande till stängningskursen för SBC:s aktie om 21,00 kronor den 15 januari 2019, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av att OBOS förvärvat en större aktiepost i SBC från Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening och dess dotterbolag Institutet för bostadsrätt IFB AB (tillsammans "Bostadsrätterna") för 25 kronor per aktie ("Föraffären"),
- 21,0 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen för SBC:s aktie om 20,66 kronor under de senaste tio handelsdagarna fram till och med den 15 januari 2019 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Föraffären),
- 18,9 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen för SBC:s aktie om 21,02 kronor under den senaste månaden fram till och med den 15 januari 2019 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Föraffären),
- 16,3 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen för SBC:s aktie om 21,50 kronor under de senaste tre månaderna fram till och med den 15 januari 2019 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Föraffären), och
- -0,8 procent i förhållande till stängningskursen för SBC:s aktie om 25,20 kronor den 14 februari 2019 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet vilken OBOS anser har påverkats av offentliggörandet av Föraffären).

Erbjudandets värde

Värdet av Erbjudandet, baserat på de 25 911 682 aktier i SBC som inte innehas av OBOS, uppgår till 647 792 050 kronor. Erbjudandet värderar hela SBC till 1 029 596 250 kronor, baserat på samtliga 41 183 850 utestående aktier i SBC.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Fullföljande av Erbjudandet är inte föremål för några villkor. Erbjudandet är således inte villkorat av exempelvis erhållande av myndighetstillstånd, erhållande av finansiering eller av någon lägsta acceptansnivå. Detta innebär att OBOS kommer förvärva samtliga aktier i SBC som lämnas in i Erbjudandet.

Finansiering av Erbjudandet

OBOS har tillgängliga medel för att finansiera Erbjudandet genom OBOS egna kontanta medel och/eller extern lånefinansiering. Villkor relaterade till extern lånefinansiering är inom OBOS kontroll. Erbjudandet är inte villkorat av finansiering.

OBOS aktieäggande i SBC

Per dagen för denna erbjudandehandling äger OBOS totalt 15 272 168 aktier i SBC, motsvarande 37,1 procent av samtliga aktier och röster i SBC. Av dessa har OBOS förvärvat 15 068 428 aktier i SBC från Bostadsrätterna och 72 287 aktier i SBC från Lennart Hedquist (tillika styrelseledamot i SBC) för ett vederlag om 25 kronor kontant per aktie. För det fall att OBOS inom sex månader från respektive förvärv skulle förvärva aktier i SBC till ett högre pris än 25 kronor per aktie har OBOS åtagit sig att utbetala ett belopp motsvarande mellanskillnaden till Bostadsrätterna respektive Lennart Hedquist.

Därutöver innehar OBOS inte några finansiella instrument som ger finansiell exponering mot SBC-aktier. OBOS har inte heller förvärvat eller åtagit sig att förvärva några finansiella instrument som ger finansiell exponering mot SBC-aktier. Ingen av aktierna i SBC som innehas av OBOS har förvärvats till ett pris som är högre än Erbjudandeverderlaget.

OBOS kan komma att förvärva, eller ingå överenskommelser om att förvärva, ytterligare aktier i SBC utanför Erbjudandet. Alla eventuella förvärv eller avtal om förvärv kommer att ske i enlighet med svensk lag och Nordic Growth Market NGM AB:s ("NGM") regler rörande offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ("Takeover-reglerna") och kommer att offentliggöras i enlighet med tillämpliga regler.

1) Källa för SBC:s aktiekurs: Nordic Growth Market NGM AB.

Vissa närstående parter

Styrelseledamoten Lennart Hedquist har överlåtit aktier i SBC till OBOS och är därtill representant för Bostadsrätterna som genom Författaren överlåtit aktier i SBC till OBOS. Följaktligen har Lennart Hedquist intressekonflikt i förhållande till Erbjudandet och kommer inte att delta, och har heller inte deltagit, i SBC:s hantering eller beslut rörande Erbjudandet.

Uttalande från Aktiemarknadsnämnden

Enligt uppgifter som OBOS tagit del av, innehar aktieägare i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika eller USA, totalt cirka 0,006 procent av det totala antalet av utestående aktier och röster i SBC. På grund av tids- och kostnadsskäl har OBOS beslutat att exkludera dessa jurisdiktioner från Erbjudandet. Aktiemarknadsnämnden har den 2 februari 2019 medgett OBOS dispens från skyldigheten att rikta Erbjudandet till ovan nämnda jurisdiktioner.¹⁾

Tillämplig lag och tvister

Erbjudandet, och de avtal som ingås mellan OBOS och SBC:s aktieägare med anledning av Erbjudandet, ska regleras och tolkas i enlighet med svensk rätt. Tvist rörande Erbjudandet, eller som uppkommer med anledning därav, ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens uttalanden om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna, inklusive, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tolkning och tillämpning av de tidigare gällande Näringslivets Börskommittés Regler om offentliga erbjudanden om aktieförvärv, är tillämpliga på Erbjudandet. Vidare har OBOS, i enlighet med lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, den 8 februari 2019 åtagit sig gentemot NGM att följa de ovan angivna reglerna och uttalandena samt att underkasta sig de sanktioner som NGM kan ålägga OBOS vid överträdelse av Takeover-reglerna. Den 15 februari 2019 informerade OBOS Finansinspektionen om Erbjudandet och de ovan angivna åtagandena gentemot NGM.

Rådgivare

Nordea Bank Abp, filial i Sverige är finansiell rådgivare, Hannes Snellman Advokatbyrå AB är legal rådgivare och Fogel & Partners i Stockholm AB är kommunikationsrådgivare till OBOS i samband med Erbjudandet.

1) Se Aktiemarknadsnämndens uttalande AMN 2019:06.

Bakgrund och motiv till Erbjudandet

SBC är en av Sveriges ledande leverantörer av kostnadseffektiva förvaltningstjänster, innefattande bland annat tjänster som ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och projektledning samt juridiska tjänster för bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare. SBC har kontor på sex orter runt om i Sverige med totalt 313 anställda och 2017 uppgick SBC-koncernens intäkter till 431 miljoner kronor. Bolagets affärsidé är att skapa och förvalta värden för bostadsrättsföreningar och bostadsrättsinnehavare. Bolagets aktier är noterade på NGM Equity.

OBOS är en medlemsägd organisation med säte i Oslo. OBOS är en av Nordens största utvecklare och förvaltare av bostäder. I Norge är OBOS ledande leverantör av tjänster inom ekonomisk förvaltning samt konsulttjänster inom juridik och teknisk projektledning för bostadsrätter och ägarlägenheter. OBOS bedriver verksamhet i Sverige under varumärkena OBOS, Myresjöhus, SmålandsVillan och OBOS Kärnhem med 1700 bostäder under byggnation vid årsskiftet 2018/2019. Vid utgången av 2018 hade OBOS 454 357 medlemmar och 2 597 anställda, varav 949 anställda i Sverige.

Den 15 januari 2019 förvärvade OBOS 15 068 428 aktier i SBC, motsvarande 36,6 procent av aktierna och rösterna i SBC, till ett pris om 25 kronor kontant per aktie. Aktierna förvärvades från SBC:s största ägare Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening och dess dotterbolag Institutet för bostadsrätt IFB AB. De förvärvade aktierna i SBC tillträdde den 18 januari 2019. Genom förvärvet passerade OBOS budpliktsgränsen om 30 procent av rösterna i SBC. Under perioden 16 januari – 14 februari 2019 har OBOS förvärvat ytterligare 203 740 aktier i SBC, till priser som inte överstiger 25 kronor per aktie, och innehar per dagen för denna erbjudandehandling totalt 15 272 168 aktier i SBC, motsvarande 37,1 procent av samtliga aktier och röster i SBC. OBOS målsättning är att förvärva 100 procent av aktierna i SBC, men kan om detta inte uppnås också komma att kvarstå som en större ägare i SBC, som då blir en del av OBOS portfölj med långsiktiga kvalitetsinnehav.

OBOS ser förvärvet av SBC som en möjlighet att investera i en av Sveriges ledande leverantörer av förvaltningstjänster för bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare. Förvaltningstjänster är en av OBOS kärnverksamheter där OBOS har en marknadsledande position i Norge och SBC är en stabil och välrenommerad förvaltare för bostadsrätter i Sverige. Förvärvet stärker bolagens gemensamma möjligheter att ge kunderna konkurrenskraftiga och attraktiva erbjudanden framöver.

OBOS ser fram emot att arbeta tillsammans med SBC:s styrelse och ledning för att fortsätta utveckla verksamheten i linje med Bolagets nuvarande affärsstrategi. OBOS kommer som en långsiktig och finansiellt stark huvudägare att stödja SBC:s fortsatta tillväxt i Sverige, vilket bedöms skapa långsiktiga positiva effekter för SBC genom att gemensamt bygga en ännu starkare förvaltare för bostadsrätter med fokus på kunderna och stark närvaro på den svenska marknaden.

OBOS avsikter och generella strategi innefattar för närvarande inga förändringar, och inga beslut har fattats, såvitt avser sysselsättningen och de platser där SBC bedriver sin verksamhet eller såvitt avser bolagens ledning och anställda eller deras anställningsvillkor.

För ytterligare information hänvisas till informationen i denna erbjudandehandling, som upprättats av styrelsen för OBOS i samband med Erbjudandet. Beskrivningen av SBC på sidorna 8–33 i denna erbjudandehandling har granskats av styrelsen i SBC. Styrelsen i OBOS försäkrar att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i denna erbjudandehandling beträffande OBOS överensstämmer med de faktiska förhållandena.

15 februari 2019

OBOS BBL
Styrelsen

Villkor och anvisningar

Vederlag

OBOS erbjuder 25 kronor kontant för varje aktie i SBC. Om SBC, före redovisning av likvid i Erbjudandet, lämnar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna, kommer vederlaget i Erbjudandet enligt ovan minska i motsvarande mån.

Courtage kommer inte att utgå i samband med redovisning av likvid för de av OBOS förvärvade aktierna i Erbjudandet.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Fullföljande av Erbjudandet är inte föremål för några villkor. Erbjudandet är således inte villkorat av exempelvis erhållande av myndighetstillstånd, erhållande av finansiering eller av någon lägsta acceptansnivå. Detta innebär att OBOS kommer förvärva samtliga aktier i SBC som lämnas in i Erbjudandet.

Accept

Aktieägare i SBC vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear") och som önskar acceptera Erbjudandet ska under perioden från och med den 18 februari 2019 till och med den 11 mars 2019 klockan 17.00 underteckna och skicka in korrekt ifylld anmälningssedel enligt fastställt formulär till:

Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Issuer Services M423
105 71 Stockholm
Sverige

Anmälningssedeln måste därvid skickas in eller sändas med post i bifogat förfrankerat svarskuvert i god tid före sista dagen i acceptfristen för att kunna vara Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("Nordea") tillhanda **senast klockan 17.00 den 11 mars 2019**.

VP-konto och aktuellt aktieinnehav i SBC framgår av den förtryckta anmälningssedel som sänts ut tillsammans med erbjudandehandlingen och förfrankerat svarskuvert till direktregistrerade aktieägare i SBC. Aktieägare bör själv kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta.

Observera att felaktiga eller ofullständiga anmälningssedlar kan komma att lämnas utan avseende.

Förvaltarregistrerat innehav

Aktieägare i SBC vars aktier är förvaltarregistrerade erhåller varken erbjudandehandlingen, förtryckt anmälningssedel eller förfrankerat svarskuvert. Sådana aktieägare ska istället kontakta sin förvaltare för att erhålla en kopia av denna erbjudandehandling. Anmälan ska ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

Pantsatt innehav

Är aktier i SBC pantsatta i Euroclear-systemet måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna anmälningssedeln och bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet när berörda aktier ska levereras.

Erbjudandehandling och anmälningssedel

Erbjudandehandling och anmälningssedel finns tillgängliga på följande webbplatser: OBOS webbplats för Erbjudandet (www.obos-sbc.se), Nordeas webbplats (www.nordea.se) och Finansinspektionens webbplats (www.fi.se) (endast erbjudandehandling).

Acceptfrist och rätt till förlängning av Erbjudandet

Acceptfristen för Erbjudandet löper från och med den 18 februari 2019 till och med den 11 mars 2019. OBOS förbehåller sig rätten att, vid ett eller flera tillfällen, förlänga acceptfristen i Erbjudandet liksom att senarelägga tidpunkten för redovisning av likvid. En eventuell förlängning av acceptfristen kommer inte att medföra fördröjning av redovisning av likvid till de aktieägare som redan accepterat Erbjudandet. Meddelande om sådan förlängning eller senareläggning kommer att offentliggöras av OBOS genom pressmeddelande i enlighet med gällande lagar och regler.

Rätt till återkallelse av accept

Aktieägare i SBC som har accepterat Erbjudandet har inte rätt att återkalla lämnad accept.

Bekräftelse och överföring av aktier i SBC till spärrade VP-konton

Efter det att Nordea mottagit och registrerat korrekt ifylld anmälningssedel kommer aktierna i SBC att överföras till ett för varje aktieägare i SBC nyöppnat spärrat VP-konto, så kallat apportkonto. I samband därmed skickar Euroclear en avi ("VP-avi") som utvisar det antal aktier i SBC som utbokats från det ursprungliga VP-kontot samt en VP-avi som utvisar det antal aktier i SBC som inbokats på det nyöppnade spärrade VP-kontot.

Redovisning av likvid

Redovisning av likvid beräknas kunna påbörjas omkring den 18 mars 2019. Redovisning sker genom att de som accepterat Erbjudandet tillsänds en avräkningsnota. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker redovisning genom respektive förvaltare.

Likvidbeloppet utbetalas till det avkastningskonto som är anslutet till aktieägarens VP-konto. Aktieägare i SBC som inte har något avkastningskonto knutet till sitt VP-konto kommer att erhålla likvidbeloppet via utbetalningskort. I samband med redovisning av likvid utbokas aktierna i SBC från det spärrade kontot som därmed avslutas. VP-avi som redovisar utbokningen från det spärrade VP-kontot skickas inte ut.

Observera att även om aktierna i SBC är pantsatta sker utbetalning till avkastningskontot eller enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

Tvångsinlösen och avnotering

Om OBOS blir ägare till mer än 90 procent av aktierna i SBC avser OBOS att påkalla tvångsinlösen av resterande aktier i Bolaget enligt aktiebolagslagen (2005:551). I samband därmed kommer OBOS att verka för att aktierna i SBC avnoteras från NGM Equity.

Viktig information angående NID och LEI

Från och med den 3 januari 2018 behöver investerare ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (Nationellt ID eller National Client Identifier) för att kunna acceptera Erbjudandet. Observera att Nordea kan vara förhindrad att utföra transaktionen åt aktieägaren i fråga om LEI-kod eller NID-nummer (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls.

De som avser acceptera Erbjudandet uppmanas att ansöka om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på sitt NID-nummer (fysiska personer) i god tid då denna information behöver anges på anmälnings-sedeln vid inlämnandet.

Information om behandling av personuppgifter

Den som deltar i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Nordea. Personuppgifter som lämnas till Nordea kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera engagemang i Nordea. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag och organisationer med vilka Nordea samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Nordeas kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av Nordea genom en automatisk datakörning hos Euroclear. För detaljerad information om behandlingen av personuppgifter, se vidare Nordeas dataskyddspolicy som finns tillgänglig på Nordeas webbplats (www.nordea.se/dataskyddspolicy).

Övrig information

Nordea är mottagande institut i Erbjudandet, vilket innebär att Nordea utför vissa administrativa tjänster avseende Erbjudandet. Detta innebär inte i sig att en som accepterar Erbjudandet ("Deltagaren") betraktas som kund hos Nordea. Vid accept av Erbjudandet betraktas Deltagaren som kund endast om Nordea har lämnat råd till Deltagaren eller annars har kontaktat Deltagaren individuellt angående Erbjudandet. Om en Deltagare inte betraktas som kund, är inte reglerna om skydd för investerare i lag (2007:528) om värdepappersmarknaden tillämpliga på dennes accept. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande Erbjudandet. Deltagaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Erbjudandet.

Frågor om Erbjudandet

Vid transaktionstekniska frågor rörande Erbjudandet, vänligen kontakta Nordea på telefonnummer 010-156 98 00. Information finns också tillgänglig på Nordeas webbplats (www.nordea.se) och på OBOS webbplats för Erbjudandet (www.obos-sbc.se).

Information om OBOS

OBOS BBL¹⁾ (med norskt organisationsnummer 937 052 766) är en medlemsägd organisation som grundades 1929 och har huvudkontor i Oslo, Norge. OBOS registrerade adress är Hammersborg torg 1, 0179 Oslo, Norge. OBOS är koncernmoder i OBOS-koncernen som är en av Nordens största utvecklare och förvaltare av bostäder. Verksamheten är uppdelad i sex divisioner; *Bostadsutveckling, Förvaltning och rådgivning, Kommersiella fastigheter, Bank och fastighetsförmedling, Aktieinvesteringar och affärsutveckling* samt *Digitala tjänster*. I Norge är OBOS ledande leverantör av tjänster inom ekonomisk förvaltning samt konsulttjänster inom juridik och teknisk projektledning för bostadsrätter och ägarlägenheter. OBOS bedriver verksamhet i Sverige under varumärkena OBOS, Myresjöhus, SmålandsVillan och OBOS Kärnhem med 1 700 bostäder under byggnation vid årsskiftet 2018/2019. OBOS har också en portfölj med långsiktiga minoritetsinvesteringar i noterade bolag, däribland Veidekke, AF-Gruppen och JM. Vid utgången av 2018 hade OBOS 454 357 medlemmar, över 229 959 hem och bostäder under förvaltning och 2 597 anställda, varav 949 anställda i Sverige. Under 2017 genererade OBOS-koncernen en omsättning om 11 569 miljoner norska kronor och hade ett resultat före skatt uppgående till 2 643 miljoner norska kronor.

Ytterligare information om OBOS och OBOS-koncernen finns på dess webbplats (www.obos.no).

1) Boligbyggelag (BBL) är en associationsform som regleras enligt norsk rätt.

Beskrivning av SBC

Följande information utgör en översiktlig beskrivning av SBC. Informationen i denna beskrivning är, om inte annat anges, baserad på offentligt tillgänglig information huvudsakligen hämtad från SBC:s webbplats och årsredovisning avseende 2017, och har granskats av SBC:s styrelse (se ”Redogörelse från SBC:s styrelse” på sidan 34 i denna erbjudandehandling).

Allmänt

SBC är en svensk leverantör av förvaltningstjänster, innefattande bland annat tjänster som ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och projektledning samt juridiska tjänster för bostadsrättsföreningar, men även till privata fastighetsägare. Under 2017 hade SBC 313 anställda fördelade på sex orter i Sverige och genererade en omsättning om cirka 431 miljoner kronor.

SBC bildades 1921 som en ekonomisk förening i form av en kooperativ sammanslutning för Stockholms bostadsföreningar och har sedan 1960-talet erbjudit tjänster för bostadsrättsföreningar i hela landet. Under 2000 bolagiserades affärsverksamheten och i februari 2006 noterades SBC:s aktier på Aktietorget. Aktierna i SBC är sedan november 2007 upptagna till handel på NGM Equity. SBC har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Affärsidé, verksamhetsmål och strategi

SBC:s affärsidé är att skapa och förvalta värden för bostadsrättsföreningar och bostadsrättsinnehavare. SBC erbjuder rikstäckande förvaltnings- och skötsel-tjänster bestående av service- och konsulttjänster inom områdena ekonomi, teknik och juridik. Tjänsterna erbjuds i form av förvaltningsavtal, enstaka konsulttjänster eller skräddarsydda helhetslösningar. Under 2017 hade SBC cirka 3 800 förvaltningskunder samt ett antal andra kunder såsom privata fastighetsägare och samfälligheter.

SBC:s verksamhetsmål är att SBC ska vara en ledande leverantör av förvaltnings- och rådgivningstjänster för bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare. SBC strävar efter att dess kunder alltid ska uppleva att SBC levererar professionell service för föreningens ekonomi, fastighet och vid juridiska frågeställningar i form av helhetslösningar, rådgivningstjänster eller enstaka konsultuppdrag.

SBC avser att uppnå sina mål genom tre huvudstrategier:

- **Värdeskapande tjänster:** SBC ska erbjuda tjänster som kunderna alltid upplever som värdeskapande och som motsvarar deras behov, allt från enstaka enklare konsultuppdrag till mer komplexa helhetsuppdrag.
- **Kvalificerad sakkunskap och professionell service:** SBC ska erbjuda kunderna kvalificerad sakkunskap inom alla tjänsteområden samt professionell service som överträffar kundernas förväntningar vad gäller tillgänglighet, tydlighet, proaktivitet, erbjudande och leverans.
- **Nöjda medarbetare:** SBC ska vara en attraktiv arbetsplats där medarbetare trivs, mår bra och känner stolthet över att arbeta.

För mer information om SBC, se SBC:s webbplats (www.sbc.se).

SBC:s finansiella information i sammandrag

Nedanstående information avseende SBC har hämtats från de reviderade årsredovisningarna avseende 2017, 2016 och 2015 såväl som den oreviderade delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2018 med jämförelsesiffror för 1 januari – 30 september 2017.

SBC:s koncernredovisningar har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), utgivna av International Accounting Standards Board (IASB), samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har antagits av EU. Vidare har rekommendationen RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner från Rådet för finansiell rapportering och årsredovisningslagen (1995:1554) tillämpats.

Delårsrapporter för SBC-koncernen är utformad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget, SBC, är utformad i enlighet med årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person.

SBC:s reviderade årsredovisningar och oreviderade delårsrapporter finns att tillgå på SBC:s webbplats (www.sbc.se).

Angivna belopp i detta avsnitt ”SBC:s finansiella information i sammandrag” redovisas avrundade till miljoner respektive tusental kronor medan beräkningarna är utförda med ett större antal decimaler. Procentsatser redovisas med en decimal och har också avrundats. Avrundning kan medföra att vissa sammanställningar inte summerar korrekt.

Resultaträkning i sammandrag för koncernen

Belopp i tusental kronor om inte annat anges	1 januari – 30 september		1 januari – 31 december		
	2018	2017	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter					
Intäkter	317 531	314 057	431 458	431 055	394 781
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-119 038	-125 361	-171 115	-178 992	-164 023
Personalkostnader	-149 898	-144 877	-197 171	-184 933	-169 881
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	-4 012	-4 294	-5 492	-5 531	-4 936
Rörelseresultat	44 583	39 525	57 680	61 599	55 941
Resultat från finansiella poster					
Finansiella intäkter	213	163	240	139	225
Finansiella kostnader	-205	-400	-455	-413	-827
Resultat efter finansiella poster	44 591	39 288	57 465	61 325	55 339
Skatt på periodens resultat	-9 810	-8 650	-13 060	-13 959	-12 538
Resultat för perioden	34 781	30 638	44 405	47 366	42 802
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	34 781	30 638	44 405	47 366	42 802

Balansräkning i sammandrag för koncernen

Belopp i tusental kronor om inte annat anges	30 september		31 december		
	2018	2017	2017	2016	2015
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	76 454	78 646	78 151	80 408	76 946
Materiella anläggningstillgångar	11 782	11 837	11 509	7 372	7 602
Finansiella anläggningstillgångar	87	300	545	300	13 235
Summa anläggningstillgångar	88 323	90 783	90 205	88 080	97 783
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	35 032	44 488	45 259	60 331	45 099
Likvida medel	75 235	46 107	64 851	49 481	48 607
Summa omsättningstillgångar	110 267	90 595	110 110	109 812	93 706
SUMMA TILLGÅNGAR	198 590	181 378	200 315	197 892	191 489
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	111 454	104 089	117 857	118 754	112 571
Långfristiga skulder	9 088	8 956	10 481	4 804	5 397
Kortfristiga skulder	78 048	68 333	71 977	74 335	73 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	198 590	181 378	200 315	197 892	191 489

Kassaflödesanalys i sammandrag för koncernen

Belopp i tusental kronor om inte annat anges	1 januari – 30 september		1 januari – 31 december		
	2018	2017	2017	2016	2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	41 614	43 933	68 586	68 055	63 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54 924	44 037	64 907	48 631	56 622
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 522	-2 109	-2 588	-6 574	-40 376
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 018	-45 302	-46 949	-41 184	-102 959
Periodens kassaflöde	10 384	-3 374	15 370	874	-86 713
Likvida medel vid periodens slut	75 235	46 107	64 851	49 481	48 607

Nyckeltal

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	1 januari – 30 september		1 januari – 31 december		
	2018	2017	2017	2016	2015
Intäkter	318	314	431	431	395
Rörelseresultat	45	40	58	62	56
Rörelsemarginal, %	14	13	13	14	14
Periodens resultat	35	31	44	47	43
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55	44	65	49	57
Avkastning på eget kapital rullande 12 månader, %	45	39	38	41	30
Räntabilitet på eget kapital före skatt, %	58	51	49	53	39
Soliditet, %	56	57	59	60	59
Antal medarbetare, vid periodens slut	325	318	313	319	295

Nyckeltal per aktie

Belopp i kronor om inte annat anges	1 januari – 30 september		1 januari – 31 december		
	2018	2017	2017	2016	2015
Utdelning per aktie	-	-	1,00	1,10	1,00
Resultat per aktie	0,84	0,74	1,08	1,15	1,04
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie	1,33	1,07	1,58	1,18	1,37
Eget kapital per aktie	2,71	2,53	2,86	2,88	2,73

Definitioner

Avkastning på eget kapital rullande 12 månader

De senaste tolv månadernas resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital under samma period.

Eget kapital per aktie

Eget kapital dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier.

Räntabilitet på eget kapital före skatt

Resultat efter finansiella poster dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat före skatt i procent av omsättningen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

SBC:s aktiekapital och ägarförhållanden

Allmänt

Aktierna i SBC är upptagna till handel på NGM Equity under kortnamnet SBC och ISIN-kod SE0005932605.

Aktiekapital

Antalet utestående aktier i SBC uppgår till 41 183 850 med ett kvotvärde om 0,34 kronor per aktie. SBC har endast ett aktieslag. Varje aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i SBC:s tillgångar och vinst.

Aktieägare

Den 28 december 2018 hade SBC 1 150 aktieägare. Tabellen nedan visar de tio största aktieägarna i SBC per den 28 december 2018. Därefter har OBOS offentliggjort att OBOS äger totalt 15 272 168 aktier i SBC, motsvarande 37,1 procent av samtliga aktier och röster i SBC. Vidare har det därefter offentliggjorts att Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening, Institutet för bostadsrätt IFB AB och Lennart Hedquist har avyttrat samtliga sina aktier i SBC.

Ägare	Antal aktier	% av kapitalet	% av rösterna
Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening	14 558 610	35,4	35,4
Misselle AB	9 284 433	22,5	22,5
Tantal Investment AB	9 284 432	22,5	22,5
Triega AB	4 824 598	11,7	11,7
Institutet för bostadsrätt IFB AB	509 818	1,2	1,2
Ängbacken Invest AB	398 069	1,0	1,0
Adolph Fritz Maagard	144 720	0,4	0,4
Lennart Hedquist	103 000	0,2	0,2
Bo Hård af Segerstad	60 000	0,2	0,2
Investment AB Trivselfabriken	58 045	0,1	0,1
Tio största aktieägarna	39 225 725	95,2	95,2
Övriga	1 958 125	4,8	4,8
TOTALT	41 183 850	100,0	100,0

Konvertibler och teckningsoptioner etc.

SBC har inte utfärdat några konvertibler, teckningsoptioner eller andra värdepapper och Erbjudandet kommer därmed inte täcka sådana instrument.

Utdelning

SBC:s utdelningspolicy är att SBC avser att ge aktieägarna en utdelning som långsiktigt återspeglar såväl god direktavkastning som utdelningstillväxt. Policyn är att utdelningsnivån anpassas till SBC:s resultatnivå, finansiella ställning, beredskap för företagsförvärv, behovet av kapital beroende på den marknad SBC verkar och andra faktorer som styrelsen för SBC anser relevanta. Den årliga utdelningen ska långsiktigt motsvara minst 30 procent av årets resultat. För räkenskapsåret 2017 beslutade årsstämman att en utdelning om 1,00 kronor per aktie skulle utgå.

Aktieägaravtal etc.

Styrelsen har inte kännedom om några aktieägaravtal eller andra avtal mellan aktieägare i SBC med syfte att skapa ett gemensamt inflytande över SBC.

Innehav av egna aktier

SBC innehar inga egna aktier.

Bemyndiganden

SBC:s bolagsstämman har inte beslutat om något bemyndigande för styrelsen att emittera nya aktier, konvertibler eller teckningsoptioner eller att återköpa eller avyttra egna aktier.

Incitamentsprogram

SBC har inte några incitamentsprogram som inkluderar aktierelaterade instrument.

Väsentliga avtal

Styrelsen känner inte till några avtal mellan större aktieägare i SBC. Styrelsen känner inte heller till några väsentliga avtal vilka SBC är part i och som skulle kunna påverkas, ändras eller sägas upp till följd av att kontrollen över SBC förändras som ett resultat av ett offentligt uppköpserbjudande.

SBC:s styrelse, koncernledning och revisorer

Styrelse¹⁾

Bernt Ingman (1954)

Styrelseordförande

Styrelseordförande: Sedan 2014. Styrelseledamot sedan 2013.

Nuvarande sysselsättning: Styrelseuppdrag.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Beijer Ref AB och Pricer AB.

Bakgrund: Erfarenhet från ledningsarbete i ett flertal internationella företag.

Utbildning: Civilekonom från Uppsala universitet.

Oberoende: Han är att anse som oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.

Lars-Göran Dahl (1961)

Styrelseledamot

Styrelseledamot: Sedan 2015.

Nuvarande sysselsättning: Affärsutvecklingschef för Diös-koncernen.

Andra uppdrag: Inga andra uppdrag.

Bakgrund: Tidigare ekonomichef för Riksbyggen Jämtland, marknadsområdeschef på Riksbyggen, regionchef för Riksbyggen Norrland och ansvarig för Riksbyggens kommersiella fastighetsförvaltning.

Utbildning: Civilekonom från Umeå universitet.

Oberoende: Han är att anse som oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.

Lennart Hedquist (1943)

Styrelseledamot

Styrelseledamot: Sedan 2014. Styrelseordförande 1999–2013.

Nuvarande sysselsättning: Styrelseuppdrag.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening och styrelseledamot i Velum AB.

Bakgrund: Före detta riksdagsledamot och då bl.a. ordförande i skatteutskottet, tidigare utbildningschef i Pharmacia AB och tidigare kommunalråd.

Utbildning: Fil. mag. från Uppsala universitet.

Oberoende: Han är att anse som oberoende i förhållande till Bolaget men inte oberoende i förhållande till större aktieägare.

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.

Per Leopoldsson (1960)

Styrelseledamot

Styrelseledamot: Sedan 2015.

Nuvarande sysselsättning: Verksam inom fastighetsbranschen.

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Svefa AB, Solavik förvaltning AB, Instalco AB och Brandkontorets överstyrelse.

Bakgrund: Tidigare CFO i Fastighets AB Närkebro, Scandiaconsult AB, Ramböll A/S och Bravida AB.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Oberoende: Han är att anse som oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.

Kerstin Hamnholm (1954)

Arbetstagarledamot för Unionen

Arbetstagarledamot: Sedan 2012. Arbetstagarsuppleant 2006–2012.

Andra uppdrag: Inga andra uppdrag.

Aktieinnehav i SBC: 1 200 aktier.

Lina Havh (1982)

Arbetstagarsuppleant för Unionen

Arbetstagarsuppleant: Sedan 2017.

Andra uppdrag: Inga andra uppdrag.

Aktieinnehav i SBC: 300 aktier.

1) Aktieinnehav som anges i detta avsnitt inkluderar innehav av närstående fysiska eller juridiska personer.

Koncernledning¹⁾

Ola Gunnarsson (1966)

VD och koncernchef

Anställd: Sedan 2017.

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Fasticon Kompetens Holding AB.

Bakgrund: Tidigare VD för Motum AB och affärsområdeschef för ISS Facility Services AB.

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.

Emil Lundström (1977)

Finansdirektör

Anställd: Sedan 2017.

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Case Kapitalförvaltning AB och Black Grid AB.

Bakgrund: CFO på Schindler Hiss AB, Finance Director och Head of Business Control på Stanley Security Sverige (Niscayah) samt auktoriserad revisor på Ernst & Young med inriktning mot publika aktiebolag.

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.

Markus Pålsson (1973)

Affärsområdeschef ekonomisk förvaltning

Anställd: Sedan 1994.

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Bobacken Consulting AB, MSPN Konsult AB och Fjällinvesteringar i Sverige AB samt styrelsesuppleant i H Nordström Fastighets AB.

Bakgrund: VD och ägare i Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB samt ansvarig för ekonomiska förvaltning på T&T Förvaltnings AB.

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.

Helena Klåvus (1967)

IT-direktör

Anställd: Sedan 1997.

Andra uppdrag: Inga andra uppdrag.

Bakgrund: Verksam inom SBC sedan mars 1997.

Aktieinnehav i SBC: 1 500 aktier.

Petra Schneider (1971)

HR-chef

Anställd: Sedan 2018.

Andra uppdrag: Inga andra uppdrag.

Bakgrund: HR Director för Norden respektive HR-chef i Sverige på ALLIANCE+, och innan dess 10 år som HR-specialist och HR-ansvarig på Riksbyggen.

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.

Minette Öhman (1973)

Marknads- och kommunikationschef

Anställd: Sedan 2018.

Andra uppdrag: Inga andra uppdrag.

Bakgrund: Marknadschef och tf. VD på HSB Omsorg, marknadsdirektör för Tempur Sverige AB och Memira Holding AB.

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.

Nina Wahlberg (1966)

Affärsområdeschef teknisk förvaltning och marknadsområdesansvar region Öst

Anställd: Sedan 2017.

Andra uppdrag: Inga andra uppdrag.

Bakgrund: Teknisk chef Stockholmskem AB, förvaltningsansvarig på Einar Mattsson Fastigheter samt teknik- och miljöchef på SISAB.

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.

Stefan Lindberg (1982)

Affärsområdeschef juridik

Anställd: Sedan 2018.

Andra uppdrag: Inga andra uppdrag.

Bakgrund: Jurist i VD-staben och Data Protection Officer på AB Svenska Bostäder, innan dess jurist på SBC.

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.

Revisorer

Vid SBC:s årsstämma 2018 utsågs Grant Thornton Sweden AB till revisor för tiden intill årsstämman 2019. Auktoriserade revisor Jörgen Sandell är huvudansvarig revisor.

Övrigt

Det finns inga avtal mellan SBC och dess styrelseledamöter eller anställda som föreskriver rätt till ersättning om deras anställning upphör till följd av ett offentligt uppköpserbjudande avseende aktierna i SBC.

1) Aktieinnehav som anges i detta avsnitt inkluderar innehav av närstående fysiska eller juridiska personer.

SBC:s bolagsordning

§ 1 Firma

Bolagets firma är SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3 Verksamhet

Bolagets verksamhet är att tillhandahålla tekniska, juridiska, finansiella och ekonomiska tjänster vid igångsättande av byggnadsverksamhet och vid förvaltning av fastigheter samt vid bildande av bostadsrättsföreningar och därmed jämförbar verksamhet, att förvärva, förvalta och avyttra fast egendom samt att bedriva annan härmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 5.000.000 kronor och högst 20.000.000 kronor.

§ 5 Aktier

Antalet aktier skall uppgå till lägst 20.000.000 och högst 80.000.000.

§ 6 Styrelse

Styrelsen består av lägst 5 ledamöter och högst 9 ledamöter. Den väljes årligen på årsstämma för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits. Därutöver anmäler de fackliga organisationerna de styrelseledamöter de enligt lag har rätt att utse.

§ 7 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning och räkenskaper, samt styrelsens förvaltning utses 1–2 revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Revisors jämte eventuell revisorssuppleants mandatperiod löper till utgången av den första årsstämma som hålls efter det år då revisorn utsågs.

§ 8 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till ordinarie bolagsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma än sådan där fråga om bolagsordningen skall behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman.

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt genom publicering på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse skall information om att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet och Dagens Industri.

§ 9 Bolagsstämma

På årsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Godkännande av dagordning
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Val av en eller två protokolljusterare
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
7. Beslut
 - a. om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning
 - b. om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c. om ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöter och verkställande direktör
8. Fastställande av antal styrelseledamöter
9. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden
10. Val av styrelse samt i förekommande fall revisorer med eventuella suppleanter
11. Val av valberedning eller fastställande av riktlinjer för tillsättande av valberedning
12. Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
13. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma skall dels vara upptagen som aktieägare i en utskrift av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Dagen för anmälan får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman.

Aktieägare eller ombud för aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, under förutsättning att aktieägaren till bolaget anmält antalet biträden i enlighet med vad som i föregående stycke föreskrivs för anmälan om aktieägares deltagande i stämman.

§ 10 Avstämningsförbehåll

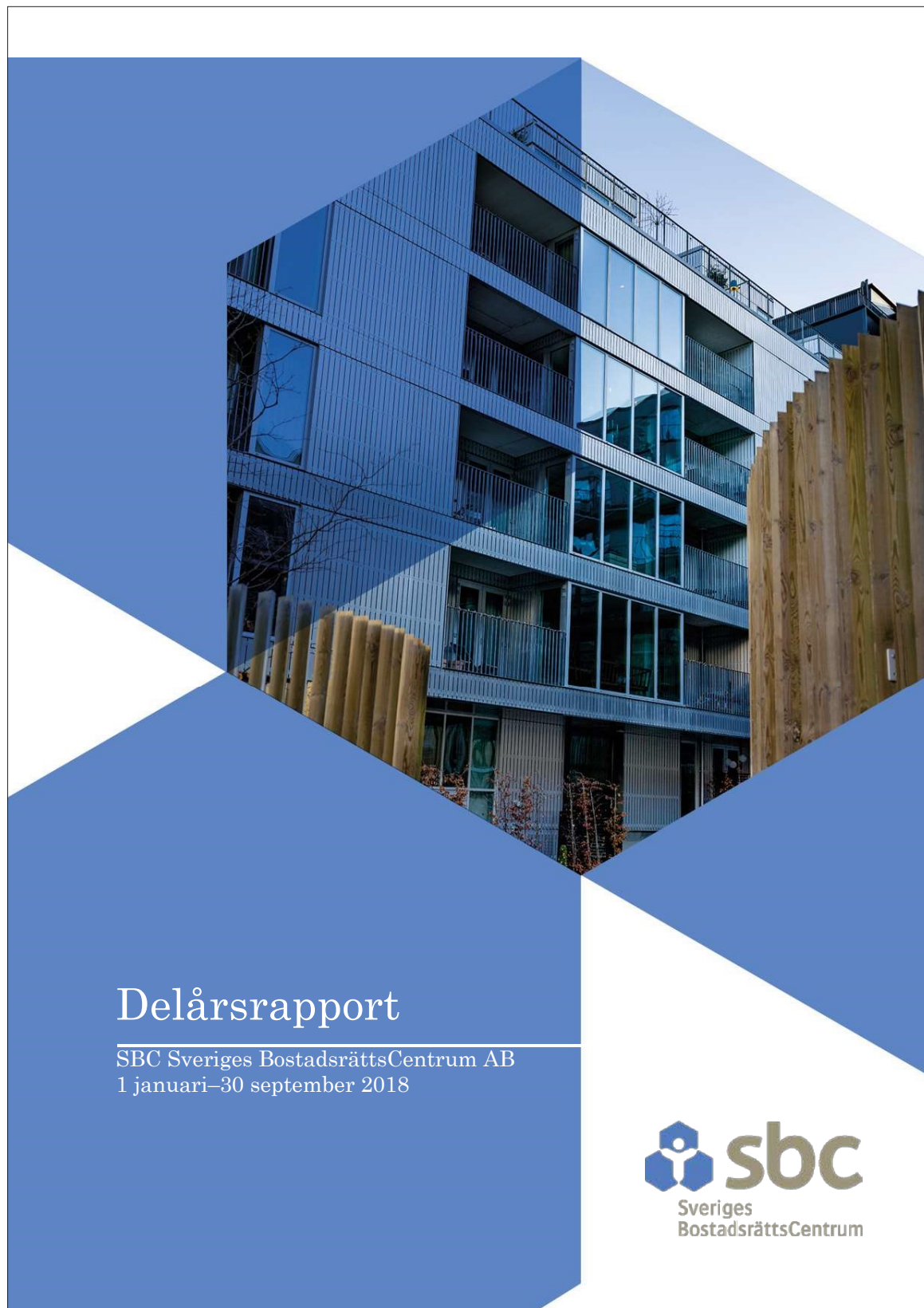
Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

§ 11 Räkenskapsår

Räkenskapsår är kalenderår.

Antogs vid årsstämman den 12 maj 2014.

SBC:s delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2018



Delårsrapport

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
1 januari–30 september 2018





Delårsrapport

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
1 januari–30 september 2018

Fortsatt förbättring av rörelseresultatet

1 juli–30 september

- Intäkterna uppgick till 101 (101) mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 17 (15) mkr.
- Periodens resultat uppgick till 13 (12) mkr vilket motsvarar 0,32 (0,28) kr per aktie.
- Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 8 (10) mkr.
- Under kvartalet har Stefan Lindberg tillträtt som ny affärsområdeschef för juridik.

1 januari–30 september

- Intäkterna uppgick till 318 (314) mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 45 (40) mkr.
- Periodens resultat uppgick till 35 (31) mkr vilket motsvarar 0,84 (0,74) kr per aktie.
- Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 55 (44) mkr.

Nyckeltal koncernen

	2018 juli-sept	2017 juli-sept	2018 jan-sept	2017 jan-sept	2017 jan-dec	Rullande 12 mån
Intäkter, mkr	101	101	318	314	431	435
Rörelseresultat, mkr	17	15	45	40	58	63
Rörelsemarginal, %	17	15	14	13	13	14
Resultat per aktie, kr	0,32	0,28	0,84	0,74	1,08	1,18
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	8	10	55	44	65	76
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,19	0,25	1,33	1,07	1,58	1,85
Eget kapital per aktie, kr	2,71	2,53	2,71	2,53	2,86	2,71
Avkastning på eget kapital rullande 12 månader, %	45	39	45	39	38	45
Räntabilitet på eget kapital före skatt rullande 12 månader, %	58	51	58	51	49	58
Soliditet, %	56	57	56	57	59	56
Antal medarbetare, vid periodens slut	325	318	325	318	313	325



VD

har ordet



Ola Gunnarsson
VD och koncernchef
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

UNDER ÅRETS TREDJE KVARTAL ser vi en fortsatt förbättring av vår rörelsemarginal, som uppgår till 17 % i kvartalet, drivet av tydliga effekter från våra genomförda förbättringsprojekt. Dessa projekt, tillsammans med en fortsatt tillväxt av vår avtalsbundna affär, har skapat en stabil grund för vår förbättrade lönsamhet. Till det ser vi en fortsatt hög efterfrågan av tilläggstjänster såsom projektledning och juridik. Totalt har rörelsemarginalen ökat med 14 % under kvartal tre och med 13 % ackumulerat jämfört med föregående år. Tillväxten under årets tredje kvartal begränsas dock av en lägre andel tilläggsuppdrag inom den tekniska förvaltningen. Även volymerna avseende panter och överlåtelser är något lägre än motsvarande period 2017.

Kassaflödet från den löpande verksamheten har ackumulerat förbättrats med 25 % jämfört med föregående år. Även volymen av redovisningsmedel fortsätter att öka under årets tredje kvartal. Intäkterna från dessa är dock fortsatt låga, en direkt följd av det låga ränteläget.

De projekt som vi har genomfört under mina första sex kvartal på SBC har varit fokuserade på lönsamhet framför tillväxt. Genom den nya organisationen, integreringar av tidigare förvärvade verksamheter, vårt processinriktade arbetssätt tillsammans med nya digitala tjänster har vi nu lagt en stabil grund för att skapa en ökad tillväxt i verksamheten, såväl organisk som genom eventuella förvärv. Vi har under året sett en viss konsolidering på den fragmenterade förvaltningsmarknaden. SBC har som strävan att vara delaktig i denna konsolideringsprocess.

Under september månad 2018 steg bostadsrättspriserna med 2 % på riksnivå, enligt Svensk Mäklarstatistik. Den senaste månaden ökade även priserna i samtliga storstadsområden och årets tredje kvartal visar på genomgående prisökningar i hela landet till skillnad från årets andra kvartal.

Vi på SBC jobbar dagligen med målsättningen att göra fastighetsägandet och styrelsearbetet enklare för våra kunder genom en kompetent och aktiv förvaltning. Som ett led i detta arbete har vi under året lanserat en mobilapp. Appen förenklar styrelsearbetet för våra kunder och säkerställer att man inte missar viktiga händelser och aktiviteter.

Vår fortsatta tillväxt i kombination med ökad lönsamhet och starkt kassaflöde skapar goda förutsättningar för det fortsatta arbetet med att utveckla våra erbjudanden till våra kunder. SBC är Sveriges ledande oberoende leverantör av förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar och jag ser med stor tilltro fram emot det fjärde kvartalet 2018.

Ola Gunnarsson

VD och koncernchef,

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB



Verksamheten, intäkter och resultat

Intäkterna för tredje kvartalet uppgår till 101 (101) mkr och ackumulerat till 318 (314) mkr. Den ackumulerade intäktsökningen förklaras av fler avtalskunder både inom den ekonomiska- och den tekniska förvaltningen och en ökning av antalet juridiska uppdrag. Inom den tekniska förvaltningen har intäkterna avseende tilläggsuppdrag minskat. I kvartalet är intäkterna i nivå med föregående år, intäkter relaterat till avtalskunder samt tilläggstjänster inom ekonomi ökar medan intäkterna från juridik och tilläggsuppdrag inom teknik minskar. Volymen redovisningsmedel var i genomsnitt 15 procent högre än perioden januari-september 2017. Intäkterna från redovisningsmedel var 1,2 (0,8) under de nio första månaderna 2018. Riksbanken har bibehållit den negativa räntan under 2018, vilket innebär att intäkterna från redovisningsmedel är fortsatt låga.

Rörelseresultatet för det tredje kvartalet uppgår till 17 (15) mkr och för januari- september till 45 (40) mkr. Resultatet från SBCs förvaltningstjänster har ökat med 2 mkr för kvartalet till följd av tillväxt inom ekonomi och 5 mkr ackumulerat till följd av tillväxt inom ekonomi och juridik, vilka har en högre genomsnittlig rörelsemarginal.

Resultatet efter skatt uppgick till 13 (12) mkr och resultatet per aktie till 0,32 (0,28) kr för kvartalet och till 35 (31) mkr respektive 0,84 (0,74) kr för årets nio första månader.

Intäkter och rörelseresultat jan-sept

Intäkter (mkr)	2018	2017	Förändring
Förvaltningstjänster	316,2	313,3	0,9%
Redovisningsmedel	1,2	0,8	53,5%
Övriga intäkter	0,1	-	
SBC-koncernen	317,5	314,1	1,1%
Rörelseresultat (mkr)	2018	2017	Förändring
Förvaltningstjänster	43,3	38,7	11,9%
Redovisningsmedel	1,2	0,8	53,5%
Övrigt	0,1	-	
SBC-koncernen	44,6	39,5	12,9%

Finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten för de nio första månaderna uppgick till 55 (44) mkr för 2018 och utgörs av kassaflödet från rörelsen om 42 (44) mkr och förändringen i rörelsekapitalet om 13 (0) mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -3 (-2) för perioden januari-september 2018 och avser till stor del investering i arbetsmaskiner.

Likvida medel uppgår till 75 (46) mkr per den 30 september och vid årets början till 65 mkr. Utdelning har reducerat likvida medel med 41 mkr (45). Förutom finansiell leasing har koncernen inga räntebärande skulder eller krediter.

Eget kapital den sista september 2018 uppgick till 111 (104) mkr. Koncernens soliditet den 30 september 2018 uppgick till 56 (57) procent.

Långsiktiga finansiella mål

Förvaltningsverksamhetens rörelsemarginal ska uppgå till minst 15 procent. Intäkterna ska öka med minst 5 procent årligen, därutöver kan förvärv tillkomma. Under kvartal tre är intäkterna i nivå med föregående år och rörelsemarginalen uppgår till 17 procent. Ackumulerat januari-september uppgår rörelsemarginalen till 14 % och intäkterna har ökat med 1 procent.

Riskfaktorer

SBCs väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Årsredovisningen för 2017 på sidan 32-33. Inga nya väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer utöver detta har tillkommit.



Moderbolaget

Intäkterna uppgick under årets första nio månader till 306 (241) mkr. Moderbolaget redovisar ett resultat före finansiella poster på 40 (24) mkr. Under 2018 har de helägda dotterbolagen SBC Förvaltning i Stockholm AB och SBC Förvaltning i Skåne AB fusionerats in i moderbolaget vilket innebär att finansiella tillgångar minskar medan immateriella anläggningstillgångar hänförligt till goodwill och kundavtal tillkommer. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 19,8 (-2) mkr varav 20,3 mkr avser fusionerade medel från dotterbolag och -0,5 mkr avser investeringar i kontorsinventarier.

Händelser efter rapportperiodens utgång

SBCs valberedning har påbörjat sitt arbete inför årsstämman 2019. Ordförande i valberedningen är Göran Olsson. Förslag till valberedningen kan skickas till valberedning@sbc.se. Årsstämman äger rum den 6 maj 2019.

Utsikter

De långsiktiga förutsättningarna för förvaltningsverksamheten är goda. SBCs bedömning är att det finns en fortsatt ökad efterfrågan på tjänster till bostadsrättsföreningar.

Lägre räntenivåer påverkar intäkter och resultat negativt, högre räntenivåer påverkar positivt. Ändrade driftskostnader för föreningar och ränteförändringar kan påverka utrymmet för föreningar att köpa förvaltningstjänster, främst tilläggsuppdrag.

Genom ett långsiktigt och målmedvetet agerande ska marknadsandelarna öka liksom merförsäljningen till befintliga kunder.

Tjänstemarknaden för bostadsrättsföreningar är fragmenterad. Nästan hälften av marknaden uppskattas vara förvaltd av mindre aktörer eller av föreningarna själva. SBC bedömer att bolaget ligger väl i framkant när det gäller värde och kvalitet på tjänsteerbjudandet. SBCs ambition är att genom en ökad marknadsandel få utväxling av bolagets strukturella stordriftsfördelar.

SBC lämnar inga resultat- eller intäktsprognoser.



Rapportens undertecknande

Delårsrapporten för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB har avgivits efter bemyndigande av styrelsen.

Stockholm den 25 okt 2018

Ola Gunnarsson, VD och koncernchef

Denna rapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

Denna information är sådan information som SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden.

Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 okt 2018 kl. 08:30 CET.

För mer information kontakta

Ola Gunnarsson
VD och koncernchef
ola.gunnarsson@sbc.se
08-501 150 16

Emil Lundström
CFO
emil.lundstrom@sbc.se
08-501 150 14

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen (1995:1554)

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ)

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisions sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 25 oktober 2018

Grant Thornton Sweden AB

Jörgen Sandell
Auktoriserad revisor



Koncernens resultaträkning i sammandrag (tkr)

	Not	jul-sept 2018	jul-sept 2017	jan-sept 2018	jan-sept 2017	jan-dec 2017
Rörelsens intäkter						
Intäkter	1	100 508	101 164	317 463	314 057	431 458
Övriga intäkter		52	-	68	-	-
Summa intäkter		100 560	101 164	317 531	314 057	431 458
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader		-36 198	-38 746	-119 038	-125 361	-171 115
Personalkostnader		-46 154	-45 912	-149 898	-144 877	-197 171
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-775	-805	-2 317	-2 528	-3 230
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar		-555	-588	-1 695	-1 766	-2 262
Rörelseresultat		16 878	15 113	44 583	39 525	57 680
Resultat från finansiella investeringar						
Finansiella intäkter		101	65	213	163	240
Finansiella kostnader		-45	-294	-205	-400	-455
Resultat efter finansiella poster		16 934	14 884	44 591	39 288	57 465
Skatt på periodens resultat		-3 725	-3 275	-9 810	-8 650	-13 060
PERIODENS RESULTAT		13 208	11 609	34 781	30 638	44 405
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		-	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		13 208	11 609	34 781	30 638	44 405
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		13 208	11 609	34 781	30 638	44 405
Summa totalresultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		13 208	11 609	34 781	30 638	44 405
Övrig information						
Resultat per aktie, före och efter utspädning (uttryckt i kronor)		0,32	0,28	0,84	0,74	1,08
Antal utestående aktier, - före och efter utspädning (000)		41 184	41 184	41 184	41 184	41 184



Koncernens balansräkning i sammandrag (tkr)

	Not	30 sept 2018	30 sept 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Immateriella anläggningstillgångar		76 454	78 646	78 151
Materiella anläggningstillgångar		11 782	11 837	11 509
Finansiella anläggningstillgångar		-	300	300
Uppskjutna skattefordringar		87	-	245
Summa anläggningstillgångar		88 323	90 783	90 205
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kortfristiga fordringar		35 032	44 488	45 259
Likvida medel		75 235	46 107	64 851
Summa omsättningstillgångar		110 267	90 595	110 110
SUMMA TILLGÅNGAR		198 590	181 378	200 315
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		111 454	104 089	117 857
<i>Långfristiga skulder</i>				
Andra långfristiga skulder		3 691	5 223	4 527
Avsättningar		5 397	3 733	5 954
Summa långfristiga skulder		9 088	8 956	10 481
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Övriga kortfristiga skulder		78 048	68 333	71 977
Summa kortfristiga skulder		78 048	68 333	71 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 590	181 378	200 315

Koncernens förändring i eget kapital (tkr)

	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Totalt eget kapital hänförligt moderföretagets till aktieägare
Ingående balans per 1 jan 2017		14 003	50 517	54 234	118 754
Utdelning				-45 302	-45 302
Summa totalresultat för perioden				44 405	44 405
Utgående balans per 31 dec 2017		14 003	50 517	53 337	117 857
Ingående balans per 1 jan 2018		14 003	50 517	53 337	117 857
Utdelning				-41 184	-41 184
Summa totalresultat för perioden				34 781	34 781
Utgående balans per 30 sept 2018		14 003	50 517	46 934	111 454



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag (tkr)

	Not	jan-sept 2018	jan-sept 2017	jan-dec 2017
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat		44 583	39 525	57 680
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 236	8 836	12 692
		51 819	48 361	70 372
Erhållen ränta		213	163	241
Erlagd ränta		-203	-402	-229
Betald skatt		-10 215	-4 189	-1 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital				
		41 614	43 933	68 586
Förändringar i rörelsekapital		13 310	104	-3 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten		54 924	44 037	64 907
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 632	-2 109	-2 588
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		110	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 522	-2 109	-2 588
Finansieringsverksamheten				
Amortering skuld leasing		-834	-	-1 647
Utdelning		-41 184	-45 302	-45 302
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-42 018	-45 302	-46 949
Periodens kassaflöde		10 384	-3 374	15 370
Likvida medel vid periodens början		64 851	49 481	49 481
Likvida medel vid periodens slut		75 235	46 107	64 851



Moderbolaget (tkr)

RESULTATRÄKNING	Not	jan-sept 2018	jan-sept 2017	jan-dec 2017
Rörelsens intäkter				
Intäkter	1	305 966	241 319	343 899
Summa Intäkter		305 966	241 319	343 899
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader		-132 940	-93 793	-131 845
Personalkostnader		-127 714	-122 483	-166 409
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-5 746	-1 096	-1 437
Rörelseresultat		39 566	23 947	44 209
Resultat från finansiella investeringar				
Ränteintäkter och liknande resultatposter		163	126	184
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69	-141	-143
Resultat efter finansiella poster		39 660	23 932	44 250
Bokslutsdispositioner		-	-	-1 423
Resultat före skatt		39 660	23 932	42 827
Skatt på periodens resultat		-8 725	-5 265	-10 519
PERIODENS RESULTAT		30 935	18 667	32 308
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		30 935	18 667	32 308



Moderbolaget forts. (tkr)

BALANSRÄKNING (TKR)	Not	30 sept 2018	30 sept 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Immateriella anläggningstillgångar		56 222	-	-
Materiella anläggningstillgångar		4 396	4 842	4 877
Finansiella anläggningstillgångar		24 971	104 093	104 093
Uppskjuten skatt		87	-	245
Summa anläggningstillgångar		85 676	108 935	109 215
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Övriga kortfristiga fordringar		44 999	33 593	48 519
Kassa och bank		48 275	18 504	32 926
Summa omsättningstillgångar		93 274	52 097	81 445
SUMMA TILLGÅNGAR		178 950	161 032	190 660
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		14 003	14 003	14 003
Övrigt tillskjutet kapital		32 900	32 900	32 900
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		46 066	41 198	54 839
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		92 969	88 101	101 742
<i>Obeskattade reserver</i>		6 180	-	-
<i>Långfristiga skulder</i>				
Avsättningar		537	-	-
Summa långfristiga skulder		537	-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till koncernföretag		8 528	32 635	34 059
Övriga kortfristiga skulder		70 736	40 296	54 859
Summa kortfristiga skulder		79 264	72 931	88 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 950	161 032	190 660

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (TKR)	Not	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång 1 jan 2017		14 003	32 900	67 833	114 736
Utdelning				-45 302	-45 302
Summa totalresultat för perioden				32 308	32 308
Belopp vid årets utgång 31 dec 2017		14 003	32 900	54 839	101 742
Belopp vid årets ingång 1 jan 2018		14 003	32 900	54 839	101 742
Fusionsresultat				1 477	1 477
Utdelning				-41 184	-41 184
Summa totalresultat för perioden				30 935	30 935
Belopp vid periodens utgång 30 sept 2018		14 003	32 900	46 066	92 969



Moderbolagets kassaflödesanalys i sammandrag (tkr)

	Not	jan-sept 2018	jan-sept 2017	jan-dec 2017
Löpande verksamheten				
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		39 997	28 148	52 801
- Förändringar i rörelsekapital		-3 290	20 650	10 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten		36 707	48 798	63 595
Investeringsverksamheten				
Fusionerade medel från dotterbolag		20 355	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-529	-2 071	-2 446
Kassaflöde från investeringsverksamheten		19 826	-2 071	-2 446
Finansieringsverksamheten				
Utdelning		-41 184	-45 302	-45 302
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-41 184	-45 302	-45 302
Periodens kassaflöde		15 349	1 425	15 847
Likvida medel vid periodens början		32 926	17 079	17 079
Likvida medel vid periodens slut		48 275	18 504	32 926

Kvartalsöversikt (koncernen)

	KV3 2018	KV2 2018	KV1 2018	KV4 2017	KV3 2017	KV2 2017	KV1 2017	KV4 2016
Intäkter, mkr	101	112	105	117	101	107	106	113
Rörelseresultat, mkr	17	14	14	18	15	12	12	15
Rörelsemarginal, %	17	13	13	15	15	12	11	13
Resultat per aktie, kr	0,32	0,27	0,26	0,33	0,28	0,24	0,23	0,27
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	8	28	19	21	10	24	10	16
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,19	0,69	0,46	0,51	0,25	0,59	0,23	0,39
Eget kapital per aktie, kr	2,71	2,39	3,12	2,86	2,53	2,25	3,11	2,88
Avkastning på eget kapital, %	13	10	9	12	12	9	8	10
Räntabilitet på eget kapital före skatt, %	16	12	11	16	15	11	10	13
Soliditet, %	56	51	60	59	57	58	65	60
Antal medarbetare, vid periodens slut	325	321	320	313	318	326	328	319



Redovisningsprinciper

Delårsrapporten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och IFRIC tolkningar som antagits av EU. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder överensstämmer med de som tillämpas i den senaste årsredovisningen och där redovisas på sidorna 46-51 med undantag för de nya standarderna IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder respektive IFRS 9 Finansiella instrument enligt nedan. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

SBC använder sig av vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. SBC anser att nyckeltalen är relevanta för användarna av de finansiella rapporterna som ett komplement för att bedöma SBCs prestation eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2018 och framåt

IFRS 15 ersatte per den 1 januari 2018 IAS 18 intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och flera intäcksrelaterade tolkningar. Den nya standarden inför en kontrollbaserad redovisningsmodell för intäkterna och ger ytterligare vägledning inom många områden som tidigare inte behandlats i detalj, bland annat hur man redovisar överenskommelser med flera prestationsåtaganden, rörlig prissättning, kundens returrätt, återköpsrätt mot leverantör och andra vanliga komplexiteter. Koncernen har under 2016 och 2017 gjort en genomlysning av intäkter och avtal. Intäktsredovisning sker när bolaget uppfyller prestationsåtagandet genom att överföra den utlovade tjänsten till kunden som därmed får kontroll över tjänsten. Intäkten redovisas till de belopp som bolaget förväntar sig ha rätt till i utbyte mot att överföra tjänsten till kunden. SBC redovisar intäkter från fastighetsförvaltningsuppdrag (ekonomi, teknik och juridik) där prestationsåtagandet uppfylls över tid och redovisas i den period när arbetet är utfört. Tilläggstjänster utöver förvaltningsavtalen redovisas i den period prestationen utförs. Övergången har inte gett några effekter på ingående balanserade vinstmedel. Implementeringen av IFRS 15 har inte påverkat tidpunkten eller beloppet för redovisningen av intäkter.

IFRS 9 - Finansiella instrument ersatte per den 1 januari 2018 IAS 39 - finansiella instrument. IFRS 9 innebär en förändring av när och hur nedskrivning av finansiella tillgångar redovisas, från att baseras på inträffade förlusthändelser till att baseras på förväntade kreditförluster. SBCs kreditförluster har historiskt varit små och vi bedömer inte att förändrade omvärldsfaktorer påverkar förväntade kreditförluster. Den förändrade nedskrivningsprincipen har därmed inte fått någon väsentlig effekt för SBC. IFRS 9 har inte inneburit någon skillnad för SBC avseende klassificering av finansiella tillgångar.

IFRS 16 Leasingavtal. Den nya leasingstandard som träder ikraft 2019, med jämförelse år 2018, kommer att påverka SBC. Den nya standarden skiljer sig väsentligt mot nuvarande IAS 17 i och med att samtliga leasingavtal ska redovisas i balansräkningen som nyttjanderätt och leaseingskuld, balansomslutningen kommer därav att öka och soliditeten att minska. En linjär operativ leasingkostnad ersätts med en "framtidig" kostnadsprofil för varje individuell leasingavtal. De tillgångar som tidigare redovisats som operationell leasing under IAS 17 men som kommer att redovisas som finansiell leasing under IFRS 16 är främst lokaler och kopiatorer/skrivare. SBC kommer att välja att undanta leasingavtal vilka slutar inom 12 månader efter avtalsstart samt leasingavtal av mindre värde, i enlighet med de undantag som finns i standarden. Analys av hur rapporterna beloppsmässigt kommer att påverkas har gjorts under 2018, ingen detaljerad effekt har dock ännu fastställts, men kommer att presenteras i bokslutskommunikén.

Transaktioner med närstående

Det har inte förekommit några väsentliga transaktioner med närstående under perioden. Vid inköp och försäljning till närstående tillämpas marknadsmässiga villkor.

Säsongsvariationer

Verksamhetens intäkter och rörelseresultat är föga påverkad av säsongsvariationer eftersom en stor del av fakturerade intäkter baseras på årsvisa kontrakt. Viss semestereffekt kan förekomma i första och tredje kvartalet.



Noter

Not 1 Intäkter – Redovisningsmedel

För de kunder som har avtal med SBC AB om ekonomisk förvaltning och för att SBC AB på ett säkert och effektivt sätt ska kunna hantera kundernas ekonomiska förvaltning och därmed sammanhängande in- och utbetalningar finns ett centralkontosystem i svensk bank. Varje kund har ett eget underkonto och den samlade balansen av samtliga kunders konton, redovisningsmedel, ger SBC och kunderna möjlighet att erhålla en högre avkastning än vad som är möjligt med lägre inlåningsvolym. En utförlig beskrivning av denna hantering finns i Årsredovisningen för 2017 på sidan 23. Volymavkastningen från redovisningsmedel redovisas netto under rörelsens intäkter. Placering sker på konto i bank.



OM

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) är ett av landets ledande företag inom bostadsrätt. SBC tillhandahåller kostnadseffektiva tjänster inom ekonomi, teknik och juridik för bostadsrättsföreningar. SBC har kontor på fem orter runt om i landet med ca 320 anställda. 2017 var koncernens intäkter 431 mkr. Bolaget är noterat på NGM Equity.

Affärsidé

Bolagets affärsidé är "Vi skapar och förvaltar värden för bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare".

Affärsmodell

SBCs affärsmodell baseras på att kunden har ett dedikerat konsultteam bestående av flera medarbetare specialiserade inom tre tjänsteområden; ekonomi, teknik och juridik. Kompetensen hos medarbetarna är kärnan i verksamheten och kompletteras med marknadens mest utvecklade webb lösning, kundportalen Vår Brf. Kundtjänst med sina generösa öppettider, Vår Brf som alltid har öppet och SBCs lokala kontor på fem orter i landet – från Sundsvall i norr till Malmö i söder – ger kunden hög tillgänglighet till SBCs tjänster. Genom Vår Brf kan SBC erbjuda merparten av tjänsterna oavsett geografiskt ort.

Strategier

- > SBCs kunder ska uppleva att de tjänster SBC erbjuder är värdeskapande.
- > SBC ska erbjuda bostadsrättsföreningar tjänster som svarar upp mot alla behov, allt ifrån enkla enklare konsultuppdrag till mer komplexa helhetsuppdrag som omfattar ekonomisk och teknisk förvaltning, projektledning samt juridisk expertis.
- > SBC ska sträva efter att öka konkurrenskraften och stärka marknadspositionen genom att erbjuda kvalificerad sakkunskap inom alla tjänsteområden och säkerställa att dessa samverkar för att skapa värde för kunderna.
- > SBC ska sträva efter att överträffa kundernas förväntningar vad gäller tillgänglighet, tydlighet, proaktivitet samt erbjudande och leverans genom professionell service.
- > SBC ska vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna känner en stolthet att arbeta.

Marknad

Marknaden för förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar omfattar en mängd olika tjänster som påverkas av bland annat den allmänna konjunkturen, ränteläge, lagar och regelverk, den politiska agendan samt demografiska förändringar. Enligt SBCs beräkningar omsätter den mer än 4 miljarder årligen och utgörs av de cirka 27 000 aktiva bostadsrättsföreningar som äger sin fastighet. Marknaden för förvaltningstjänster växer genom att nya föreningar tillkommer genom nyproduktion, genom ombildning av hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar samt en ökad benägenhet bland styrelser i bostadsrättsföreningar att köpa förvaltningstjänster. De senaste fem åren har antalet aktiva bostadsrättsföreningar ökat med cirka 5 000 föreningar och under 2017 var ökningen cirka 4 procent. En mer utförlig presentation av marknaden på sidorna 8-9 i bolagets årsredovisning för 2017.

Värde drivande faktorer

Faktorer som påverkar SBCs utveckling är:

- > En aktiv och hållbar förvaltning.
- > Kontinuerlig utveckling av konkurrenskraftiga kunderbidanden.
- > Effektivisering genom metodisk processutveckling med tydliga samordningseffekter.

Kalendarium 2018/2019

22 februari 2019 Bokslutskommuniké 2018

Mars 2019 Årsredovisning 2018

6 maj 2019 Delårsrapport Kvartal 1 2019

6 maj 2019 Årsstämma 2019

Adressuppgifter

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ)
Box 1353, 111 83 Stockholm
Besöksadress: Västgötagatan 5

Telefon: 08-501 150 00, Fax: 08-501 150 50
E-post: sbc@sbc.se | Hemsida: www.sbc.se

Org.nr: 556576-7299 Säte: Stockholm



Definitioner

SBC använder sig av vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. SBC anser att nyckeltalen är relevanta för användarna av de finansiella rapporterna som ett komplement för att bedöma SBCs prestation eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital rullande 12 månader

De senaste tolv månadernas resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital under samma period.

Eget kapital per aktie

Eget kapital dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier.

Intäkter från förvaltningstjänster

Koncernens intäkter exklusive intäkter från redovisningsmedel.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier.

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier.

Resultat per aktie efter full utspädning

Periodens resultat dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier räknat efter full utspädning.

Räntabilitet på eget kapital före skatt

Resultat efter finansiella poster dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Räntabilitet på eget kapital före skatt rullande 12 månader

De senaste tolv månadernas resultat efter finansiella poster dividerat med genomsnittligt eget kapital under samma period.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat före skatt i procent av omsättningen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Ordlista

Bostadsrätt

Boendeform där bostadsrättsföreningen äger fastigheten och bostadsrättsinnehavaren har nyttjanderätt till sin bostad.

Bostadsrättsförening

En ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens fastighet upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Ekonomisk förvaltning

Tjänster med fokus på bostadsrättsföreningens ekonomi.



Förvaltningsverksamhet

Synonym till förvaltningstjänster.

Förvaltningstjänster

Samlingsbegrepp för de tjänster SBC levererar inom ekonomisk och teknisk förvaltning, projektledning samt juridik.

Juridiska tjänster

Hjälp att hantera juridiska frågor som kan uppstå i en bostadsrättsförening.

Redovisningsmedel

Bostadsrättsföreningens likviditet som enligt förvaltningsavtal kan förvaltas av SBC.

Teknisk förvaltning

Tjänster med fokus på fastighetens fysiska tillstånd.

Redogörelse från SBC:s styrelse

Beskrivningen av SBC på sidorna 8–33 i denna erbjudandehandling har granskats av SBC:s styrelse. SBC:s styrelse anser att denna kortfattade beskrivning ger en korrekt och rättvisande, om än inte fullständig, bild av SBC.

15 februari 2019

SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB (publ)
Styrelsen

Skattefrågor i Sverige

Följande är en sammanfattning av vissa skattekonsekvenser i Sverige som kan uppkomma för fysiska personer och aktiebolag till följd av Erbjudandet. Sammanfattningen är baserad på gällande svensk skattelagstiftning och är endast avsedd som allmän information till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inget annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i samband med Erbjudandet. Den omfattar exempelvis inte de särskilda regler som kan bli tillämpliga på aktier som utgör kvalificerade andelar enligt de särskilda reglerna för delägare i fåmansföretag eller innehav av aktier via kapitalförsäkring alternativt investeringssparkonto. Vidare behandlar sammanfattningen inte heller de särskilda regler som gäller för beskattning av kapitalvinst och utdelning på näringsbetingade andelar i bolagssektorn. Beskrivningen behandlar inte heller de regler som kan bli tillämpliga på aktier som innehas av handelsbolag eller som utgör lagertillgångar i näringsverksamhet. Särskilda skattekonsekvenser som inte beskrivs nedan kan vidare uppstå för vissa typer av skattskyldiga (till exempel investmentföretag och investeringsfonder). Varje aktieägare bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de specifika skattekonsekvenser som kan uppstå till följd av Erbjudandet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländsk skattelagstiftning och bestämmelser i dubbelbeskattningsavtal samt andra regler som kan bli tillämpliga

Allmän information

Aktieägare som accepterar Erbjudandet och avyttrar sina aktier i SBC kan bli föremål för kapitalvinstbeskattning. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet beräknas enligt genomsnittsmetoden. Detta innebär, vid förändringar i innehav, att omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier, som till exempel aktier i SBC, finns en alternativ regel för beräkning av omkostnadsbeloppet. Enligt denna regel får omkostnadsbeloppet bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Fysiska personer

Kapitalvinst på marknadsnoterade aktier beskattas som inkomst av kapital med en skattesats på 30 procent.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier, såsom aktierna i SBC, är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter (med undantag för andelar i värdepappersfonder, eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). Kapitalförluster som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet är avdragsgilla till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital.

Om ett underskott uppstår i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt statlig fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av återstående underskott. Underskott kan inte sparas (rullas framåt) till senare beskattningsår.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster, som inkomst av näringsverksamhet med 21,4 procents skatt (20,6 procent fr.o.m. räkenskapsår som inleds 1 januari 2021). Avseende beräkningen av kapitalvinster och kapitalförluster hänvisas till avsnittet "Allmän information" under detta avsnitt "Skattefrågor i Sverige".

Avdragsgilla kapitalförluster på delägarätter, såsom aktierna i SBC, får endast kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på delägarätter. En sådan kapitalförlust får dock även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster på andra delägarätter hos ett bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen.

Kapitalförluster på delägarätter som inte kan utnyttjas ett visst år får sparas och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på delägarätter under efterföljande beskattningsår utan någon begränsning i tiden.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige, och som inte bedriver verksamhet från ett fast driftställe i Sverige, kapitalvinstbeskattas normalt sett inte i Sverige vid avyttring av aktier. Sådana innehavare kan dock bli föremål för beskattning i sina respektive hemviststater.

Fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige kan emellertid bli föremål för svensk kapitalvinstbeskattning vid avyttringen av aktier om individen vid något tillfälle under det år avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatt eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.

Det finns ingen källskatt i Sverige på kapitalvinster uppkomna med anledning av Erbjudandet.

Erbjudanderestriktioner

VIKTIG INFORMATION TILL AKTIEÄGARE UTANFÖR SVERIGE OCH FÖR BANKER, FONDKOMMISSIONÄRER OCH ANDRA INSTITUTIONER SOM INNEHAR AKTIER FÖR PERSONER MED HEMVIST UTANFÖR SVERIGE

Erbjudandehandlingen utgör inte ett erbjudande, vare sig direkt eller indirekt, i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika eller USA, eller i någon annan jurisdiktion där sådant erbjudande enligt lagar och förordningar i sådan relevant jurisdiktion skulle vara förbjudet enligt tillämplig lag ("**Begränsade jurisdiktionerna**"). Aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som önskar acceptera Erbjudandet måste genomföra närmare undersökningar avseende tillämplig lagstiftning och möjliga skattekonsekvenser.

Erbjudandet lämnas inte, vare sig direkt eller indirekt, i eller till Begränsade jurisdiktionerna genom post, något kommunikationsmedel (varmed förstås bland annat telefax, e-post, telex, telefon och Internet) som används vid nationell eller internationell handel eller vid någon nationell börs eller handelsplats i Begränsade jurisdiktionerna, och Erbjudandet kan inte accepteras på något sådant sätt eller med något sådant kommunikationsmedel i eller från Begränsade jurisdiktionerna. Varken erbjudandehandlingen eller annan dokumentation hänförlig till Erbjudandet kommer således att få sändas, postas eller spridas på annat sätt i eller till Begränsade jurisdiktionerna.

Erbjudandehandlingen skickas inte, och får inte skickas, till aktieägare med registrerade adresser i Begränsade jurisdiktionerna. Banker, fondkommissionärer och andra institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer i Begränsade jurisdiktionerna får inte vidarebefordra erbjudandehandlingen, eller andra till Erbjudandet relaterade dokument, till sådana personer. Personer som mottar sådana dokument eller sådan information (innefattande förvaltare och företrädare) bör inte distribuera eller skicka dessa i eller till en Begränsad jurisdiktion eller använda post, eller något annat kommunikationsmedel inom en Begränsad jurisdiktion i samband med Erbjudandet.

Underlåtenhet att följa dessa restriktioner kan utgöra ett brott mot värdepapperslagstiftningen i någon av Begränsade jurisdiktionerna. Det åligger alla personer som erhåller erbjudandehandlingen, anmälningssedel eller andra dokument som rör erbjudandehandlingen eller Erbjudandet, eller som på annat sätt kommer i besittning av sådana dokument, att informera sig om och iaktta alla sådana restriktioner. Varje mottagare av erbjudandehandlingen som är osäker på sin ställning i förhållande till dessa restriktioner bör konsultera sin professionella rådgivare inom den relevanta jurisdiktionen.

Varken OBOS eller Nordea accepterar eller påtar sig något ansvar för eventuella brott av någon person mot någon av dessa restriktioner.

Erbjudandehandlingen utgör inte ett erbjudande att förvärva eller erhålla andra värdepapper än de aktier i SBC som omfattas av Erbjudandet.

Varje inlämning av aktier i Erbjudandet som utgör ett resultat av en direkt eller indirekt överträdelse av de restriktioner som beskrivs i erbjudandehandlingen och tillhörande dokument kommer att vara ogiltig. Vidare kommer personer som har lämnat in aktier enligt Erbjudandet inte anses ha gjort en giltig inlämning om en sådan person är oförmögen att lämna de utfästelser och garantier som anges under "Intyg avseende restriktioner" nedan och eventuella motsvarande utfästelser och garantier i anmälningssedeln. Accepter av Erbjudandet och inlämnande av aktier i SBC som görs av en person som befinner sig inom en Begränsad jurisdiktion, av någon förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman som agerar på icke diskretionär grund för en huvudman som ger instruktioner från Begränsade jurisdiktionerna, eller med hjälp av post eller något annat kommunikationsmedel inom Begränsade jurisdiktionerna, vare sig direkt eller indirekt, kommer inte att accepteras (och bör inte accepteras av förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman som innehar aktier i SBC för några personer).

Varje anmälningssedel eller annan kommunikation avseende Erbjudandet som härrör från, är poststämplat från, bär en returadress i, eller på annat sätt verkar ha skickats från Begränsade jurisdiktionerna kommer inte accepteras (och bör inte accepteras av någon förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman).

Accept av Erbjudandet och inlämning av aktier i SBC kommer inte att accepteras (och bör inte accepteras av någon förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman) om vederlaget för aktierna i SBC behöver postas eller på annat sätt levereras till eller inom en Begränsad jurisdiktion eller om en adress inom en Begränsad jurisdiktion tillhandahålls för mottagandet av köpeskillingen för aktierna i Erbjudandet eller för återlämnandet av anmälningssedeln.

Var och en av OBOS och Nordea förbehåller sig rätten att efter eget gottfinnande (och utan att det påverkar aktieägarens ansvar för de utfästelser och garantier som denne har lämnat) (a) avvisa inlämning av aktier utan närmare utredning med hänsyn till att ursprunget till en

sådan inlämning inte kan fastställas, eller (b) undersöka, med avseende på inlämning av aktier i enlighet med Erbjudandet, om några sådana utfästelser och garantier som lämnats av en aktieägare är korrekta och, om sådan utredning genomförs och som ett resultat därav OBOS (av någon anledning) fastställer att sådana utfästelser och garantier är felaktiga, förkasta en sådan inlämning.

Intyg avseende restriktioner

Genom att acceptera Erbjudandet genom leverans av en vederbörligt undertecknad anmälningsedel till Nordea, intygar innehavaren av inlämnade aktier, och eventuell förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman som lämnar in anmälningssedeln på uppdrag av innehavaren, att denne:

- inte befann sig i eller var bosatt i, eller är medborgare i, en Begränsad jurisdiktion vid tidpunkten för mottagandet av erbjudandehandlingen, anmälningssedeln eller något annat dokument eller information rörande Erbjudandet; och inte har postat, överfört eller på annat sätt distribuerat något sådant dokument eller information i eller till en Begränsad jurisdiktion;
- inte direkt eller indirekt, har använt post eller något annat kommunikationsmedel (varmed förstas bland annat telefax, e-post, telex och telefon) som används vid nationell eller internationell handel eller vid börserna eller handelsplatserna i en Begränsad jurisdiktion i samband med Erbjudandet;
- inte befann sig i eller var bosatt i, eller är medborgare i, en Begränsad jurisdiktion vid tidpunkten för att acceptera villkoren för Erbjudandet, vid tidpunkten för återsändandet av anmälningssedeln eller vid tidpunkten för avlämnandet av instruktioner att acceptera Erbjudandet (vare sig muntligt eller skriftligt); och
- om denne agerar i egenskap av förvaltare, företrädare, ombud eller i egenskap av annan mellanman, antingen (i) har full frihet att investera enligt eget gottfinnande med avseende på de aktier som omfattas av anmälningssedeln eller (ii) den person för vars räkning denne agerar har godkänt att denne gör ovan nämnda utfästelser och inte befann sig i eller vad bosatt i, eller är medborgare i, en Begränsad jurisdiktion vid den tidpunkt då aktieägaren instruerade sådan förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman att acceptera Erbjudandet å hans eller hennes vägnar, och en sådan förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman behandlar accepten inom ramen för sin normala ställning som mellanman.

Kontaktuppgifter

OBOS BBL

Hammersborg Torg 1
0179 Oslo
Norge
www.obos.no

SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB (publ)

Västgöttagatan 5
118 27 Stockholm
Sverige
www.sbc.se

Rådgivare till OBOS

Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Smålandsgatan 15
105 71 Stockholm
Sverige
www.nordea.se

Hannes Snellman Advokatbyrå AB

Kungsträdgårdsgatan 20
111 47 Stockholm
Sverige
www.hannessnellman.com

Fogel & Partners i Stockholm AB

Mäster Samuelsgatan 9
111 44 Stockholm
Sverige
www.fogelpartners.se

Denna sida har avsiktligt lämnats blank.

Denna sida har avsiktligt lämnats blank.

