

FC Sun Intressenter AB

**Erbjudande till aktieägarna
i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB**

VIKTIG INFORMATION

Allmänt

FC Sun Intressenter AB, organisationsnummer 559185-5787 ("**FC Sun Intressenter**"), som indirekt ägs gemensamt av Realsolv Holdco AB, organisationsnummer 559145-1736 ("**Realsolv Holdco**") och Triega AB, organisationsnummer 556596-8731 ("**Triega**"), 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, och de avtal som ingås mellan FC Sun Intressenter och SBC:s aktieägare med anledning av Erbjudandet, ska regleras och tolkas enligt svensk materiell rätt. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Nordic Growth Market NGM AB:s ("**NGM**") Takeover-regler ("**Takeover-reglerna**") och Aktiemarknadsnämndens avgöranden och besked rörande tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna och, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens avgöranden och besked om tolkning och tillämpning av Näringslivets Börskommittés tidigare gällande Regler om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, är tillämpliga på Erbjudandet. FC Sun Intressenter har, i enlighet med lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ("**Takeover-lagen**"), den 18 april 2019 genom avtal åtagit sig gentemot NGM Equity att följa nämnda regler, avgöranden och besked, samt att underkasta sig de sanktioner som NGM Equity kan ålägga FC Sun Intressenter vid överträdelse av Takeover-reglerna. FC Sun Intressenter har den 3 maj 2019 informerat Finansinspektionen ("**FI**") om Erbjudandet samt om ovanstående åtaganden gentemot NGM Equity.

Erbjudandehandlingen har godkänts av och registrerats hos FI i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. Takeover-lagen och 2a 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 avses 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 FC Sun Intressenter 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. FC Sun Intressenter garanterar inte och tar inget ansvar för att informationen i erbjudandehandlingen om SBC är korrekt och fullständig, utöver vad som kan följas av lag.

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 aktier, vilket är det totala antalet utgivna aktier i SBC.

Framtidsinriktad information

Information i denna erbjudandehandling som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra prognoser samt om fördelar med Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan vanligtvis, men inte alltid, identifieras genom användningen av ord såsom "bedöms", "förväntas" eller "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är till sin natur förknippad med risk och osäkerhet, eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Till följd av ett flertal faktorer, av vilka flera ligger utom FC Sun Intressenters kontroll, finns det inga garantier för att faktiska resultat inte kommer att avvika avsevärt från de resultat som anges eller antyds i den framtidsinriktade informationen. All sådan framtidsinriktad information gäller endast per den dagen den lämnades och FC Sun Intressenter har ingen skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera eller revidera den, vare sig till följd av ny information, framtida händelser eller andra förhållanden, förutom enligt vad som krävs av lagstiftning och annan reglering.

Information till aktieägare i SBC utanför Sverige och för banker, fondkommissionärer, mäklare och andra institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer med hemvist utanför Sverige

Erbjudandet, i enlighet med de villkor som anges i denna erbjudandehandling, riktar sig inte till personer vars deltagande i Erbjudandet kräver att en ytterligare erbjudandehandling upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svenska lagar och regler.

Denna erbjudandehandling och övrig dokumentation hänförlig till Erbjudandet kommer inte att distribueras och får inte postas eller på annat sätt distribueras eller sändas inom eller in i något land där distribution eller erbjudande skulle förutsätta att några sådana ytterligare åtgärder företas eller där det skulle strida mot lagar eller regler i det landet – FC Sun Intressenter kommer inte att tillåta eller godkänna någon sådan åtgärd. Varje försök till accept av Erbjudandet som är ett resultat av att dessa restriktioner direkt eller indirekt har överträtts kan komma att lämnas utan avseende.

Erbjudandet lämnas inte och kommer inte att lämnas, vare sig direkt eller indirekt, inom eller in i, genom post eller något annat kommunikationsmedel eller hjälpmedel, vare sig av mellanstatlig karaktär eller för utländsk handel eller genom nationella börsers hjälpmedel, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika eller USA. Detta inbegriper men är inte begränsat till telefax, e-post, telex, telefon och internet eller andra former av elektronisk överföring. Erbjudandet kan inte accepteras och aktier kan inte överlåtas i Erbjudandet, på något sådant sätt eller med något sådant kommunikationsmedel eller hjälpmedel inom eller från Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika eller USA eller av personer som befinner sig i eller är bosatta i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika eller USA. Följaktligen kommer inte och ska inte denna erbjudandehandling eller annan dokumentation avseende Erbjudandet postas, på annat sätt överföras, distribueras, vidarebefordras eller sändas in i eller inom Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika eller USA eller till en person som är från, befinner sig i eller är bosatt i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika eller USA.

Varje försök till överlåtelse av aktier i Erbjudandet som direkt eller indirekt är ett resultat av en överträdelse av dessa restriktioner är ogiltigt och varje försök att överlåta aktier av en person som befinner sig i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika eller USA eller av ombud, förvaltare eller annan mellanhand som agerar på icke-diskretionär basis för en huvudman som lämnar instruktioner inom eller från Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika eller USA är ogiltigt och kommer inte att accepteras. Varje person som innehar aktier och som deltar i Erbjudandet kommer att intyga att de inte är från, befinner sig i eller deltar i Erbjudandet från Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika eller USA, samt att de inte på icke-diskretionär basis agerar på uppdrag för en huvudman som är från, befinner sig i eller ger en order om att delta i sådant erbjudande från Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika eller USA. FC Sun Intressenter kommer inte att tillhandahålla något vederlag från Erbjudandet till Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika eller USA.

Denna erbjudandehandling skickas inte, och får inte skickas, till aktieägare med registrerade adresser i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika eller USA. Banker, fondkommissionärer, mäklare och andra institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika eller USA, får inte vidarebefordra denna erbjudandehandling, eller andra dokument som erhållits i samband med Erbjudandet, till sådana personer.

Ingen information i denna erbjudandehandling utgör ett erbjudande att förvärva eller en uppmaning att sälja aktier i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika eller USA eller någon annan jurisdiktion i vilken ett sådant erbjudande eller uppmaning skulle vara oförenlig med lagar eller andra regler.

Oaktat det föregående förbehåller sig FC Sun Intressenter rätten att tillåta att Erbjudandet accepteras av personer som inte är bosatta i Sverige om FC Sun Intressenter, efter egen bedömning, bedömer att transaktionen ifråga kan genomföras i enlighet med tillämpliga lagar och regler.

Med "**USA**" avses i detta avsnitt Amerikas förenta stater, dess territorier och besittningar (inklusive Puerto Rico, Amerikanska Jungfruöarna, Guam, Amerikanska Samoa, Wakeöarna och Nordmarianerna), varje stat inom Amerikas förenta stater samt Columbiadistriktet.

Innehåll

Erbjudande till aktieägarna i SBC	2	SBC:s finansiella information i sammandrag	15
Bakgrund och motiv till Erbjudandet	4	SBC:s aktiekapital och ägarförhållanden	18
Rekommendation från styrelsen i SBC	5	Bolagsordning för SBC	20
Fairness opinion	8	SBC:s styrelse, ledning och revisor	21
Villkor och anvisningar	10	SBC:s delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2019	24
Beskrivning av FC Sun Intressenter samt Erbjudandets finansiering	13	Skattefrågor i Sverige	41
Beskrivning av SBC	14	Adresser	43

Erbjudandet i sammandrag

Vederlag:	25,15 kronor kontant för varje aktie i SBC, efter avdrag för Utdelningen (" Erbjudandeverderlaget ")
Acceptfrist:	13 maj 2019 – 10 juni 2019
Beräknad likviddag:	Utbetalning av Erbjudandeverderlaget kommer ske en gång per vecka under acceptfristen enligt följande:

Första delbetalning av Erbjudandeverderlag till de som accepterat Erbjudandet per den 15 maj 2019	Omkring den 22 maj 2019
--	-------------------------

Andra delbetalning av Erbjudandeverderlag till de som accepterat Erbjudandet per den 22 maj 2019	Omkring den 29 maj 2019
---	-------------------------

Tredje delbetalning av Erbjudandeverderlag till de som accepterat Erbjudandet per den 29 maj 2019	Omkring den 5 juni 2019
--	-------------------------

Fjärde delbetalning av Erbjudandeverderlag till de som accepterat Erbjudandet per den 4 juni 2019	Omkring den 11 juni 2019
--	--------------------------

Sista delbetalning av Erbjudandeverderlag till de som accepterat Erbjudandet per den 10 juni 2019	Omkring den 17 juni 2019
--	--------------------------

Vissa definitioner

I denna erbjudandehandling används följande definitioner:

"**Erbjudandet**" avser FC Sun Intressenters rekommenderade och ovillkorade offentliga kontanterbjudande till aktieägarna i SBC som offentliggjordes den 3 maj 2019.

"**SBC**" eller "**Bolaget**" avser SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) (organisationsnummer 556576-7299).

"**DNB**" avser DNB Bank ASA, filial Sverige (organisationsnummer 516406-0161).

"**FC Sun Intressenter**" avser FC Sun Intressenter AB (organisationsnummer 559185-5787).

"**FC Sun Intressenter HoldCo**" avser FC Sun Intressenter HoldCo AB (organisationsnummer 559185-5795).

"**Fidelio**" avser Fidelio Capital AB (organisationsnummer 559109-8818).

"**Realsolv Holdco**" avser Realsolv Holdco AB (organisationsnummer 559145-1736).

"**Triega**" avser Triega AB (organisationsnummer 556596-8731).

"**Utdelningen**" avser den utdelning om 1,10 kronor per aktie som årsstämman i SBC beslutade om den 6 maj 2019 och för vilken avstämningsdag för utdelning var den 8 maj 2019.

Erbjudande till aktieägarna i SBC

Erbjudandet

FC Sun Intressenter offentliggjorde den 3 maj 2019 ett rekommenderat ovillkorat kontanterbjudande till aktieägarna i SBC att överlåta samtliga sina aktier i SBC till FC Sun Intressenter för 26,25 kronor per aktie. Erbjudandet följde efter att FC Sun Intressenter den 11 april 2019 hade offentliggjort att bolaget genomfört förvärv av 23 393 463 aktier, motsvarande 56,8 procent av aktierna och rösterna, i SBC från Misselle AB, Tantal Investment AB och Triega ("Föraffärerna"). Genomförandet av Föraffärerna medförde en skyldighet för FC Sun Intressenter att lämna ett budpliktsbud avseende resterande utestående aktier i SBC. Erbjudandeverderlaget om 26,25 kronor per aktie motsvarar det pris per aktie som FC Sun Intressenter betalade kontant i Föraffärerna.

Det sammanlagda Erbjudandeverderlaget före avdrag för Utdelningen uppgår till cirka 467 miljoner kronor, och innebär att SBC värderas till cirka 1 081 miljoner kronor.¹⁾ Enligt villkoren för Erbjudandet reduceras Erbjudandeverderlaget om SBC betalar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna, för vilken avstämningsdagen inträffar före utbetalning av Erbjudandeverderlaget. Eftersom årsstämman i SBC den 6 maj 2019 beslutade om vinstutdelning om 1,10 kronor per aktie, med avstämningsdag den 8 maj 2019, har Erbjudandeverderlaget således reducerats till 25,15 kronor per aktie i SBC. Det sammanlagda Erbjudandeverderlaget efter avdrag för Utdelningen uppgår därmed till cirka 447 miljoner kronor.²⁾

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

Erbjudandeverderlaget före avdrag för Utdelningen innebär en premie om:

- 25,0 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 för 25 kronor per aktie ("**OBOS-förvärvet**"),
- 27,0 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 OBOS-förvärvet,
- 24,9 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 OBOS-förvärvet,
- 5,0 procent i förhållande till stängningskursen för SBC:s aktie om 25,00 kronor den 7 mars 2019, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Föraffärerna,
- 0,2 procent i förhållande till stängningskursen för SBC:s aktie om 26,20 kronor den 2 maj 2019, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet, och
- 0,2 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen för SBC:s aktie om 26,19 kronor under den sista månaden fram till och med den 2 maj 2019, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet.

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

Erbjudandet är inte förenat med något fullföljande-villkor och kommer att fullföljas oavsett anslutningsgrad, vilket således innebär att FC Sun Intressenter kommer att förvärva samtliga de aktier i SBC som lämnas in i Erbjudandet. Utbetalning av Erbjudandeverderlag till de aktieägare som accepterar Erbjudandet kommer att ske veckovis under acceptfristen, med beräknad första utbetalning den 22 maj 2019.

FC Sun Intressenter kan komma att förvärva, eller ingå överenskommelser om att förvärva, ytterligare aktier i SBC utanför Erbjudandet. Sådana förvärv eller överenskommelser kommer i sådant fall ske i överensstämmelse med svensk lag och Takeover-reglerna, och kommer att offentliggöras i enlighet med tillämpliga regler.

FC Sun Intressenters innehav i SBC

Föraffärerna innebar att FC Sun Intressenter förvärvade 23 393 463 aktier i SBC, motsvarande cirka 56,8 procent av aktierna och rösterna i SBC. Efter genomförandet av Föraffärerna har FC Sun Intressenter därutöver förvärvat totalt 34 350 aktier i SBC i marknaden till ett pris som före den 6 maj 2019 inte har överstigit 26,25 kronor per aktie och efter den 6 maj 2019 inte har överstigit 25,15 kronor per aktie. Efter dessa förvärv innehar FC Sun Intressenter per dagen för denna erbjudandehandling totalt 23 427 813 aktier i SBC, motsvarande 56,9 procent av aktierna och rösterna i SBC.

Utöver ovan angivna aktieinnehav innehar FC Sun Intressenter inte några finansiella instrument som ger en finansiell exponering mot aktierna i SBC.

1) Baserat på 41 183 850 aktier, vilket är det totala antalet utgivna aktier i SBC.
2) Baserat på 41 183 850 aktier, vilket är det totala antalet utgivna aktier i SBC.

Vissa närstående frågor m.m.

Håkan Blomdahl var från 2013 fram till den 21 januari 2019 (samt tidigare under perioden 2006 till 2008) styrelseledamot i SBC. Håkan Blomdahl (genom Triega) utgör också tillsammans med Realsolv Holdco det budgivarkonsortium som genom FC Sun Intressenter lämnar Erbjudandet.

Martin Erleman och Hampus Tunhammar har av årsstämman i SBC den 6 maj 2019 valts som nya styrelseledamöter i SBC. Martin Erleman och Hampus Tunhammar är också styrelseledamöter i FC Sun Intressenter och anställda i Fidelio. Martin Erleman och Hampus Tunhammar är därför förhindrade att delta i SBC:s styrelses handläggning av frågor som är relaterade till Erbjudandet.

Eftersom FC Sun Intressenter äger aktier motsvarande 56,9 procent av aktierna och rösterna i SBC, är FC Sun Intressenter moderbolag till SBC.

Till följd av vad som framgår ovan omfattas Erbjudandet av bestämmelserna i avsnitt III i Takeover-reglerna. I de bestämmelserna föreskrivs bland annat att SBC är skyldigt att inhämta och offentliggöra ett värderingsutlåtande (fairness opinion) från oberoende expertis avseende Erbjudandet. Som framgår nedan har så också skett.

Rekommendation från styrelsen i SBC och Fairness opinion från Ernst & Young AB

Styrelsen i SBC har enhälligt beslutat att rekommendera Bolagets aktieägare att acceptera Erbjudandet. Styrelsens rekommendation offentliggjordes den 3 maj 2019, dvs. innan årsstämman i SBC den 6 maj 2019 utsåg nya styrelseledamöter.

SBC har inhämtat ett värderingsutlåtande (så kallad fairness opinion) från Ernst & Young AB, enligt vilket, baserat på de antaganden och reservationer som anges i utlåtandet, Erbjudandet är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i SBC.

Finansiering

Erbjudandets fullföljande är inte föremål för något finansieringsvillkor. Fidelio har åtagit sig att tillskjuta de medel som är nödvändiga för att genomföra Erbjudandet.

Ledning och anställda i SBC

FC Sun Intressenter kommer att stödja SBC:s ledning i arbetet med att utveckla verksamheten och fortsätta stärka bolagets kunderbjudande. FC Sun Intressenters 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 bolagets ledning och anställda eller deras anställningsvillkor.

Uttalanden från Aktiemarknadsnämnden

Aktiemarknadsnämnden har i AMN 2019:12 uttalat att reglerna om för-, sido- och efteraffärer i punkterna II.13–15 i Takeover-reglerna inte är tillämpliga på FC Sun Intressenters förvärv av aktier i SBC från Håkan Blomdahl (genom Triega), eftersom Håkan Blomdahl (genom Triega) tillsammans med Realsolv Holdco utgör det budgivarkonsortium som genom FC Sun Intressenter lämnar Erbjudandet och Håkan Blomdahl därmed deltar som de facto-budgivare i Erbjudandet.

Enligt uppgifter som FC Sun Intressenter tagit del av innehar aktieägare i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika och USA sammanlagt cirka 0,007 procent av det totala antalet av utestående aktier och röster i SBC. På grund av tids- och kostnadsskäl har FC Sun Intressenter beslutat att exkludera dessa jurisdiktioner från Erbjudandet. Aktiemarknadsnämnden har i sitt uttalande AMN 2019:17 medgett FC Sun Intressenter dispens från skyldigheten att rikta Erbjudandet till ovan nämnda jurisdiktioner.

Aktiemarknadsnämndens uttalanden finns tillgängliga på www.aktiemarknadsnamnden.se.

SBC:s delårsrapport

Den 6 maj 2019 offentliggjorde SBC sin delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2019. Rapporten återges i sin helhet på sidorna 24–40.

Tillämplig lag och tvister

Erbjudandet, och de avtal som ingås mellan FC Sun Intressenter och aktieägare i SBC med anledning av Erbjudandet, ska regleras av och tolkas enligt svensk materiell rätt. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans. Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens avgöranden och besked rörande tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna och, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens avgöranden och besked om tolkning och tillämpning av Näringslivets Börskommittés tidigare gällande Regler om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, är tillämpliga på Erbjudandet. Vidare har FC Sun Intressenter, i enlighet med lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, den 18 april 2019 genom avtal åtagit sig gentemot NGM Equity att följa ovan angivna regler, avgöranden och besked samt att underkasta sig de sanktioner som NGM Equity kan ålägga FC Sun Intressenter vid överträdelse av Takeover-reglerna. Den 3 maj 2019 informerade FC Sun Intressenter Finansinspektionen om Erbjudandet och de ovan angivna åtagandena gentemot NGM Equity.

Bakgrund och motiv till Erbjudandet

SBC är en av Sveriges ledande leverantörer av förvaltningstjänster, innefattande bland annat ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och projektledning samt juridiska tjänster för bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare. SBC har kontor på fem orter runt om i landet, cirka 320 anställda och 2018 uppgick koncernens intäkter till 436 miljoner kronor. Bolagets affärsidé är att skapa och förvalta värden för bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare. Bolagets aktier är upptagna till handel på NGM Equity.

FC Sun Intressenter är ett nybildat svenskt aktiebolag som sedan slutet av mars 2019 är moderbolag i Realsolvkoncernen. FC Sun Intressenter ägs indirekt av Realsolv Holdco, ett bolag delägt av grundare till och anställda i Realsolvkoncernen och med Fidelio som huvudägare, samt av Triega, som genom återinvestering kvarstår som indirekt ägare i SBC. Tillsammans utgör Realsolv Holdco och Triega det budgivar-konsortium som genom FC Sun Intressenter lämnar Erbjudandet. Realsolvkoncernen formar framtidens förvaltnings- och boendetjänster och har cirka 100 medarbetare i Stockholm, Göteborg, Uppsala och Söderhamn samt en omsättning om över 100 miljoner kronor. För mer information om ägarstruktur, se *"Beskrivning av FC Sun Intressenter samt Erbjudandets finansiering"* nedan.

FC Sun Intressenter är imponerade av den starka verksamhet som SBC:s styrelse, ledning och anställda byggt upp. Bolaget har, som en av Sveriges ledande leverantörer av förvaltningstjänster, tusentals kunder över hela landet. FC Sun Intressenter ser fram emot att, tillsammans med bolagets ledning och anställda, fortsätta stötta SBC i att utveckla sitt kunderbjudande och sin verksamhet för att möjliggöra en trygg och proaktiv förvaltning till fler föreningar och medlemmar runt om i landet.

FC Sun Intressenter offentliggjorde den 11 april 2019 att bolaget genomfört förvärven av 23 393 463 aktier, motsvarande 56,8 procent av aktierna och rösterna, i SBC från Misselle AB, Tantal Investment AB och Triega. Genomförandet av förvärven medför en skyldighet för FC Sun Intressenter att lämna ett budpliktsbud avseende resterande utestående aktier i SBC. FC Sun Intressenter offentliggjorde som ett resultat därav Erbjudandet till aktieägarna i SBC i enlighet med reglerna om budplikt. I och med kontroll-ägarskiftet i SBC och med beaktande av den låga likviditeten i SBC:s aktier utgör Erbjudandet en möjlighet för aktieägare i SBC att sälja sina innehav till ett attraktivt pris och utan att behöva betala courtage. Med beaktande av ägarstrukturen i SBC, där FC Sun Intressenter äger 56,9 procent och OBOS äger 39,6 procent¹⁾ av aktierna och rösterna i SBC, och beroende på anslutningsgraden i Erbjudandet, kan det inte uteslutas att NGM Equity finner att antalet aktieägare efter Erbjudandet blir alltför begränsat och att det därför inte längre finns förutsättningar för en rättvis, välordnad och effektiv handel. I ett sådant fall skulle NGM Equity kunna besluta om avnotering av SBC:s aktier. FC Sun Intressenter noterar att styrelsen för SBC i sin rekommendation (se *"Rekommendation från styrelsen i SBC"* nedan) framhåller att, beroende på anslutningsgraden i Erbjudandet, likviditeten i SBC:s aktie kan komma att försämrats ytterligare efter Erbjudandet.

För ytterligare information hänvisas till informationen i denna erbjudandehandling, som har upprättats av styrelsen för FC Sun Intressenter i samband med Erbjudandet. Styrelsen för FC Sun Intressenter försäkrar att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i erbjudandehandlingen beträffande FC Sun Intressenter överensstämmer med de faktiska förhållandena.

Stockholm den 9 maj 2019

FC Sun Intressenter AB

Styrelsen

1) Baserat på av OBOS offentliggjorda uppgifter.

Rekommendation från styrelsen i SBC¹⁾



Pressmeddelande | 2019-05-03

UTTALANDE FRÅN STYRELSEN FÖR SBC MED ANLEDNING AV FC SUN INTRESSENTERS OFFENTLIGA UPPKÖPSERBJUDANDE

Styrelsen för SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB (publ) ("SBC" eller "Målbolaget") rekommenderar Styrelsen för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) ("SBC" eller "Målbolaget") rekommenderar enhälligt aktieägarna att acceptera FC Sun Intressenter AB:s ("FC Sun Intressenter" eller "Budgivaren") offentliga uppköpserbjudande.

BAKGRUND

Den 11 april 2019 offentliggjorde FC Sun Intressenter att bolaget genomfört förvärv av 23 393 463 aktier, motsvarande 56,8 procent av samtliga aktier och röster, i SBC från Misselle AB, Tantal Investment AB och Triega AB ("Förfärrarna"). Genom Förfärrarna kom FC Sun Intressenters innehav i SBC att representera mer än 30 procent av samtliga röster i SBC vilket innebär att FC Sun Intressenter enligt lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden blivit skyldigt att lämna ett erbjudande avseende resterande aktier i SBC (ett så kallat budpliktsbud).

FC Sun Intressenter har i dag den 3 maj 2019 lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i SBC att överlåta samtliga sina aktier i SBC till FC Sun Intressenter mot ett kontant vederlag om 26,25 kronor per aktie ("Erbjudandet").¹ Det totala värdet av Erbjudandet uppgår till cirka 467 miljoner kronor, baserat på 41 183 850 utestående aktier i Målbolaget. Erbjudandet innebär att SBC värderas till cirka 1 081 miljoner kronor. Fullföljandet av Erbjudandet är inte föremål för några villkor. Det erbjudna vederlaget i Erbjudandet överstiger priset i det budpliktsbud som offentliggjordes av OBOS BBL ("OBOS") den 15 februari 2019 ("OBOS-Erbjudandet") med 1,25 kronor per aktie.

Erbjudandet uppges motsvara en premie om:

- 5,0 procent i förhållande till stängningskursen för SBCs aktie om 25,00 kronor den 7 mars 2019, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Förfärrarna,
- 0,2 procent i förhållande till stängningskursen för SBCs aktie om 26,20 kronor den 2 maj 2019, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet,

¹ Om SBC före redovisning av likvid i Erbjudandet lämnar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna kommer vederlaget i Erbjudandet att minska i motsvarande mån. Om således årsstämman i SBC den 6 maj 2019 fattar beslut om vinstutdelning i enlighet med styrelsens förslag, dvs. med 1,10 kronor per aktie och med avstämningsdag för utdelning den 8 maj 2019, kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras till 25,15 kronor per aktie.

1) Rekommendationen offentliggjordes den 3 maj 2019, dvs. innan årsstämman i SBC den 6 maj 2019 utsåg nya styrelseledamöter.

Rekommendation från styrelsen i SBC

- 0,2 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen för SBC:s aktie om 26,19 kronor under den sista månaden fram till och med den 2 maj 2019, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet,
- 25,0 procent i förhållande till stängningskursen för SBCs aktie om 21 kronor den 15 januari 2019, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av att OBOS hade förvärvat en större aktiepost i SBC från Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening ("OBOS-förvärvet"), och
- 24,9 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen för SBCs 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 OBOS-förvärvet.

FC Sun Intressenter har inte begärt att SBC ska tillåta FC Sun Intressenter att genomföra en due diligence-undersökning inför offentliggörandet av Erbjudandet och FC Sun Intressenter har inte heller i övrigt av SBC erhållit någon insiderinformation.

Acceptfristen för Erbjudandet förväntas löpa från och med den 13 maj 2019 till och med den 10 juni 2019. FC Sun Intressenter förbehåller sig emellertid rätten att förlänga acceptfristen i Erbjudandet.

För ytterligare information om Erbjudandet hänvisas till FC Sun Intressenters pressmeddelande av i dag den 3 maj 2019 samt till den erbjudandehandling som beräknas offentliggöras omkring den 10 maj 2019.

Håkan Blomdahl var från 2013 fram till den 21 januari 2019 (samt tidigare under perioden 2006 till 2008) styrelseledamot i SBC. Håkan Blomdahl (genom Triega AB) utgör också tillsammans med Realsolv Holdco AB det budgivarkonsortium som genom FC Sun Intressenter lämnar Erbjudandet.

Martin Erleman och Hampus Tunhammar har, inför årsstämman i SBC som hålls den 6 maj 2019, föreslagits till nya styrelseledamöter i SBC. Martin Erleman och Hampus Tunhammar är också styrelseledamöter i FC Sun Intressenter och anställda i Fidelio Capital AB, indirekt huvudägare i Realsolv Holdco AB.

Eftersom FC Sun Intressenter äger aktier motsvarande 56,9 procent av aktierna och rösterna i SBC är FC Sun Intressenter moderbolag till SBC.

Till följd av ovanstående omfattas Erbjudandet av avsnitt III i Takeover-regler (Regler rörande offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden) Nordic Growth Market NGM AB ("Takeover-reglerna"). Bestämmelserna föreskriver bland annat att SBC är skyldigt att inhämta och offentliggöra ett värderingsutlåtande (en så kallad fairness opinion) avseende Erbjudandet, vilket som framgår nedan har skett.

Styrelsen för SBC har anlitat Advokatfirman Westermark Anjou som legala rådgivare i samband med Erbjudandet. Någon finansiell rådgivare har inte anlitats. Ernst & Young AB har på styrelsens uppdrag lämnat ett värderingsutlåtande (en så kallad fairness opinion) avseende Erbjudandet, enligt vilket, baserat på de antaganden och reservationer som anges i utlåtandet, Erbjudandet är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i SBC.

Mot bakgrund av ovan gör styrelsen härmed följande uttalande i enlighet med punkt II.19 i Takeover-reglerna.

STYRELSENS UTTALANDE

Styrelsen grundar sin uppfattning om Erbjudandet på en samlad bedömning av ett antal faktorer som styrelsen ansett vara relevanta vid utvärderingen av Erbjudandet. Dessa faktorer inkluderar, men är inte begränsade till, Erbjudandets premie, premien i OBOS-Erbjudandet, Målbolagets nuvarande ställning, aktiernas omsättning, Målbolagets förväntade framtida utveckling och potential samt därtill relaterade möjligheter och risker.

I utvärderingen av Erbjudandet har styrelsen också analyserat Erbjudandet med hjälp av sedvanliga metoder för att utvärdera offentliga uppköpserbjudanden, däribland, men inte begränsat till, värdering i förhållande till budpremier i tidigare offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, aktiemarknadens förväntningar på Målbolaget samt styrelsens syn på SBC:s strategiska och finansiella position samt långsiktiga värde utifrån förväntade utdelningar och kassaflöden.

Styrelsen har vidare inhämtat ett värderingsutlåtande (en så kallad fairness opinion) från Ernst & Young AB avseende Erbjudandet som lämnats till styrelsen den 2 maj 2019. Ernst & Young AB:s uppfattning, som framgår av bilaga till detta pressmeddelande, är att Erbjudandet är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i SBC.

Styrelsen för SBC har, baserat på ovanstående, beslutat att rekommendera aktieägarna i Målbolaget att acceptera Erbjudandet.

Styrelsen vill framhålla också följande.

- Styrelsens uppfattning är att Erbjudandet ligger i den nedre delen av ett prisspann som kan betraktas som skäligt ur ett finansiellt perspektiv.
- Styrelsen noterar att, med beaktande av ägarstrukturen i SBC där OBOS, enligt vad styrelsen har erfarit, äger 39,6 procent och FC Sun Intressenter 56,9 procent av aktierna och rösterna i SBC, och beroende av anslutningsgraden i Erbjudandet, antalet ägare efter Erbjudandet kan komma att bli mycket begränsat vilket kan resultera i en ytterligare försämring av SBC-aktiens likviditet.

Enligt Takeover-reglerna ska styrelsen, baserat på vad Budgivaren uttalat i sitt offentliggörande av Erbjudandet, redovisa sin uppfattning om den inverkan genomförandet av Erbjudandet kommer att ha på Målbolaget, särskilt sysselsättningen, och sin uppfattning om Budgivarens strategiska planer för Målbolaget och de effekter som dessa kan förväntas ha på sysselsättningen och de platser där Målbolaget bedriver sin verksamhet. Baserat på vad Budgivaren har angett i pressmeddelandet avseende Erbjudandet, förutser styrelsen inte någon väsentlig inverkan av Erbjudandets genomförande på sysselsättningen i Målbolaget eller de platser där Målbolaget idag bedriver verksamhet.

Detta uttalande ska i alla avseenden vara underkastat och tolkas i enlighet med svensk rätt. Tvist i anledning av detta uttalande ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Stockholm den 3 maj 2019
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB (publ)
Styrelsen

För ytterligare information vänligen kontakta:

Bernt Ingman
Tel: 070 751 57 60
E-post: bernt.ingman@live.com

Informationen i pressmeddelandet är sådan som SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt Takeover-reglerna och EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 3 maj 2019 kl. 07.35.

Fairness opinion



Ernst & Young AB
Box 7850
103 99 Stockholm
Sweden

Tel: 08-520 590 00
www.ey.com
Styrelsens säte – Stockholm
Org nr 556053-5873

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Box 1353
111 53 Stockholm

2 maj 2019

Fairness opinion avseende FC Sun Intressenter AB:s kontanterbjudande till aktieägarna i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

FC Sun Intressenter AB kommer inom kort att offentliggöra ett uppköpserbjudande avseende samtliga utestående aktier i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB ("SBC") för ett kontant vederlag om 26,25 kronor per aktie i SBC vilket, om årsstämman i SBC den 6 maj 2019 fattar beslut om vinstutdelning i enlighet med styrelsens förslag, dvs. med 1,10 kronor per aktie och med avstämningsdag för utdelning den 8 maj 2019, reduceras till 25,15 kronor per aktie i SBC ("Budet").

SBC har givit Ernst & Young AB ("EY") i uppdrag att som oberoende värderingsexperter avge ett utlåtande om Budets skälighet ur ett finansiellt perspektiv för SBC:s aktieägare ("fairness opinion").

I syfte att tillhandahålla denna fairness opinion har vi utfört de analyser vi bedömt vara nödvändiga och har bl.a. beaktat följande information:

- Historisk utveckling av SBC:s aktiekurs och värdemultiplar
- Publika årsredovisningar för SBC
- Icke-publik information rörande SBC, såsom preliminärt bokslut för första kvartalet 2019 och strategisk plan
- Offentlig finansiell information om jämförbara bolag
- Intervjuer med SBC:s ledning

Vi har därutöver genomfört de värdeberäkningar och finansiella analyser som vi bedömt vara nödvändiga för att göra nedanstående utlåtande.

Vi har i vårt arbete förlitat oss på att den information vi mottagit från SBC är korrekt och fullständig utan att ha utfört oberoende bekräftelser av detta. Vi ansvarar inte för slutsatser som baseras på felaktig eller ofullständig information som vi mottagit.

Vår analys slutfördes den 2 maj 2019. Händelser eller information som uppkommit efter detta datum har inte beaktats.

EY har anlåtits av SBC för att avge denna fairness opinion med anledning av Budet och kommer att erhålla ett fast arvode för våra tjänster. EY:s arvode är inte beroende av, eller relaterad till, storleken på vederlaget i Budet eller i vilken utsträckning Budet accepteras.

Vi tillhandahåller denna fairness opinion till SBC som endast får använda detta dokument i sin fullständighet, i kommunikationen med SBC:s aktieägare i samband med Budet. Vår bedömning, som uttrycks nedan, ska inte tolkas som en rekommendation till SBC:s aktieägare huruvida Budet bör accepteras eller inte.

A member firm of Ernst & Young Global Limited



2

Baserat på det arbete som utförts av EY, och våra uttalanden ovan, är vår bedömning att Budet, per det datum som detta dokument är daterat, är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i SBC.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Björn Gustafsson'.

Björn Gustafsson
Partner
Ernst & Young AB

Villkor och anvisningar

Erbjudandet

FC Sun Intressenter erbjuder 25,15 kronor kontant för varje aktie i SBC, efter avdrag för Utdelningen. Det sammanlagda Erbjudandeverderlaget efter avdrag för Utdelningen uppgår till cirka 447 miljoner kronor.¹⁾

Om SBC betalar ytterligare utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna, för vilken avstämningsdagen inträffar före utbetalning av Erbjudandeverderlaget, kommer Erbjudandeverderlaget att reduceras i motsvarande mån.

Courtaget kommer inte att utgå i samband med redovisning av likvid för de av FC Sun Intressenter förvärvade aktierna i Erbjudandet.

Villkor för Erbjudandet

Erbjudandet är inte förenat med något villkor för dess fullföljande.

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 13 maj 2019 till och med den 10 juni 2019 klockan 15.00 underteckna och skicka in korrekt ifylld anmälningsedel enligt fastställt formulär i förfrankerat svarskuvert till:

DNB Bank ASA, filial Sverige

Securities Services & Custody

105 88 Stockholm

Fax: +46 8 473 45 81

Mail: emissioner@dnb.se

Anmälningssedeln måste därvid mailas eller sändas med post i bifogat förfrankerat svarskuvert i god tid före sista anmälningsdag för att kunna vara DNB tillhanda senast klockan 15.00 den 10 juni 2019.

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

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

Förvaltarregistrerat innehav

Aktieägare i SBC vars aktier är förvaltarregistrerade, det vill säga hos en bank eller annan förvaltare, erhåller varken erbjudandehandlingen, förtryckt anmälningsedel 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 anmälnings-sedeln och bekräfta att panträtten upphör. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet avseende berörda aktier i SBC när dessa ska levereras till FC Sun Intressenter.

Erbjudandehandling och anmälningsedel

Erbjudandehandling och anmälningsedel finns tillgängliga på följande webbplatser: FC Sun Intressenters transaktionswebbplats (www.sunintressenter.se), SBC:s webbplats (www.sbc.se), DNB:s webbplats (www.dnb.se/emission) och Finansinspektionens webbplats (www.fi.se) (endast erbjudandehandling).

Rätt till förlängning av Erbjudandet

Acceptfristen för Erbjudandet löper från och med den 13 maj 2019 till och med den 10 juni 2019. FC Sun Intressenter förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen i Erbjudandet. Meddelande om sådan förlängning kommer att offentliggöras av FC Sun Intressenter genom pressmeddelande i enlighet med gällande lagar och regler.

Återkallelse av accept

Erbjudandet är inte förenat med något villkor för dess fullföljande, vilket innebär att aktieägare i SBC inte har rätt att återkalla lämnade accepter av Erbjudandet.

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

Efter det att DNB mottagit och registrerat korrekt ifylld anmälningsedel 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 kommer att ske en gång per vecka under acceptfristen och beräknas kunna påbörjas den 22 maj 2019. Sista utbetalning för dem som accepterat Erbjudandet före acceptfristens utgång beräknas kunna ske den 17 juni 2019. Redovisning sker genom att de som accepterat Erbjudandet tillsänds en avräkningsnota. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker redovisning genom respektive förvaltare.

Likvidbeloppet betalas till det avkastningskonto som är anslutet till aktieägarens VP-konto. Aktieägare i SBC som inte har något avkastningskonto knutet till sitt VP-konto

1) Baserat på 41 183 850 aktier, vilket är det totala antalet utgivna aktier i SBC.

eller vars avkastningskonto är ett bankgirokonto, erhåller likvid enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota. 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 FC Sun Intressenter blir ägare till mer än 90 procent av aktierna i SBC avser FC Sun Intressenter att så snart som möjligt påkalla tvångsinlösen av resterande aktier i Bolaget enligt aktiebolagslagen (2005:551). I sådant fall kommer FC Sun Intressenter också efter att acceptfristen i Erbjudandet löpt ut att verka för att aktierna i SBC avnoteras från NGM Equity.

Som framgår under "*Bakgrund och motiv till Erbjudandet*" ovan kan det, med beaktande av ägarstrukturen i SBC och beroende på anslutningsgraden i Erbjudandet, inte uteslutas att NGM Equity finner att antalet aktieägare efter Erbjudandet blir alltför begränsat och att det därför inte längre finns förutsättningar för en rättvis, välordnad och effektiv handel. I ett sådant fall skulle NGM Equity kunna besluta om avnotering av SBC:s aktier även om FC Sun Intressenter inte blir ägare till mer än 90 procent av aktierna i SBC som en följd av Erbjudandet.

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 DNB 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 anmälningssedeln vid inlämnandet.

Information om behandling av personuppgifter

De som accepterar erbjudandet kommer att överlämna personuppgifter till DNB. Personuppgifter som lämnas till DNB, till exempel kontaktuppgifter och personnummer, eller som i övrigt registreras i samband med förberedelse eller administration av erbjudandet, behandlas av DNB som är personuppgiftsansvarig, för administration och

utförande av uppdraget. Personuppgifter som erhållits från andra källor än kunder kan också komma att behandlas. Personuppgifter kan också komma att behandlas i data-system hos företag som DNB samarbetar med. Behandling av personuppgifter sker också för att DNB ska kunna fullgöra sina förpliktelser enligt lag.

Personuppgifter kan för angivna ändamål – med beaktande av reglerna om banksekretess – ibland komma att lämnas ut till andra bolag inom DNB-koncernen eller till företag som DNB samarbetar med, inom och utanför EU/EES i enlighet med EU:s godkända och lämpliga skyddsåtgärder. I vissa fall är DNB också skyldigt enligt lag att lämna ut uppgifter, t.ex. till Finansinspektionen och Skatteverket.

Lagen om bank- och finansieringsrörelse innehåller, liksom lagen om värdepappersmarknaden, en sekretessbestämmelse enligt vilken alla anställda hos DNB är bundna av tystnadsplikt avseende DNB:s kunder och andra uppdragsgivare. Tystnadsplikten gäller även mellan och inom de olika bolagen i DNB-koncernen. Adressuppgifter kan komma att erhållas av DNB genom ett automatiskt förfarande som utförs av Euroclear.

Information om vilka personuppgifter som behandlas av DNB, radering av personuppgifter, begränsning av behandling av personuppgifter, dataportabilitet, och rättelse av en personuppgift kan begäras hos DNB:s dataskyddsbud. Det går även bra att kontakta dataskyddsbudet om aktieägaren vill ha ytterligare information om DNB:s behandling av personuppgifter. I de fall aktieägaren vill lämna ett klagomål avseende behandling av personuppgifter har denne rätt att vända sig till Datainspektionen i egenskap av tillsynsmyndighet.

Personuppgifter raderas om de inte längre är nödvändiga för de ändamål för vilka de samlats in eller på annat sätt behandlats, förutsatt att DNB inte är rättsligt förpliktad att bevara personuppgifterna.

Läs mer om DNB:s allmänna villkor/personuppgifter på: <https://www.dnb.se/se/sv/global/generelle-vilkar.html#Personuppgifter>

Läs mer om DNB:s integritetspolicy på: https://www.dnb.se/portalfront/dnb_se/AllmanaVillkor/Integritetspolicy.pdf

Om du vill kontakta DNB:s dataskyddsbud gör du det på: dataskyddsbudet@dnb.se

Övrig information

DNB är mottagande institut i Erbjudandet, vilket innebär att DNB utför vissa administrativa tjänster avseende Erbjudandet. Detta innebär inte i sig att en person som accepterar Erbjudandet ("**Deltagare**") betraktas som kund hos DNB. Vid accept av Erbjudandet betraktas Deltagaren som kund endast om DNB har lämnat råd till Deltagaren eller annars har kontaktat Deltagaren individuellt angående Erbjudan-

Villkor och anvisningar

det, eller om Deltagaren har accepterat Erbjudandet via DNB:s kontor, internetbank eller telefonbank. 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. Varje Deltagare 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 frågor rörande Erbjudandet, vänligen kontakta DNB på följande telefonnummer: +46 8 473 45 50 eller per mail: emissioner@dnb.se. Information finns också tillgänglig på DNB:s webbplats (www.dnb.se/emission) och på transaktionswebbplatsen (www.sunintressenter.se).

Beskrivning av FC Sun Intressenter samt Erbjudandets finansiering

FC Sun Intressenter

FC Sun Intressenter är ett nybildat svenskt aktiebolag med säte i Stockholm och adress c/o Fidelio Capital AB, Birger Jarlsgatan 13, 111 45 Stockholm. FC Sun Intressenter är sedan slutet av mars 2019 moderbolag i Realsolvkoncernen. Därutöver innehar FC Sun Intressenter 56,9 procent av aktierna i SBC och ska vidta de åtgärder som är nödvändiga för att genomföra Erbjudandet samt fungera som moderbolag åt SBC.

FC Sun Intressenter ägs av FC Sun Intressenter HoldCo, ett nybildat svenskt aktiebolag som endast är verksamt som moderbolag åt FC Sun Intressenter. FC Sun Intressenter HoldCo ägs gemensamt av Realsolv Holdco, som innehar 83,37 procent av aktierna och rösterna, och Triega, som innehar 16,63 procent av aktierna och rösterna. Triega kvarstår således som indirekt ägare i SBC efter Föräffärerna genom återinvestering i FC Sun Intressenter HoldCo (se "Erbjudande till aktieägarna i SBC – Uttalanden från Aktiemarknadsnämnden" ovan).

Indirekt huvudägare i Realsolv Holdco är Fidelio. Fidelio är ett svenskt investmentbolag som grundades 2010 med idén att kombinera ett professionellt och aktivt arbetssätt med ett ansvarsfullt och långsiktigt förhållningssätt till investeringar och värdeskapande. Fidelio har som ambition att investera i små och medelstora bolag som har goda förutsättningar att växa och utvecklas och där Fidelio kan tillföra värde som aktiv ägare. Genom att arbeta nära bolagsledningen hjälper Fidelio sina portföljbolag att utvecklas genom att tillföra kompetens, engagemang och kapital. Fidelio har tillgång till ett långsiktigt kapital om flera miljarder kronor.

Triega är ett av Håkan Blomdahl indirekt helägt bolag. Håkan Blomdahl är ensam styrelseledamot och verkställande direktör i Triega.

Finansiering

Fidelio har åtagit sig att tillskjuta de medel som är nödvändiga för att genomföra Erbjudandet.

Beskrivning av SBC

Följande information utgör en översiktlig beskrivning av SBC. Beskrivningen har upprättats av styrelsen för FC Sun Intressenter. Informationen i denna beskrivning är, om inte annat anges, baserad på offentligt tillgänglig information huvudsakligen hämtad från SBC:s webbplats och årsredovisning avseende 2018. Med hänsyn till att majoriteten av styrelsen för SBC nyvaldes så sent som vid årsstämman den 6 maj 2019, har styrelsen för SBC inte granskat informationen i denna beskrivning.

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 2018 hade SBC 320 anställda fördelade på fem orter i Sverige och genererade en omsättning om cirka 436 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 skötseljänster bestående av service- och konsulttjänster inom områdena ekonomi, teknik och juridik. Tjänsterna erbjuds i form av förvaltningsavtal, enstaka konsulttjänster eller skräddarsydda helhetslösningar. Under 2018 hade SBC cirka 4 000 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:s verksamhet ska utvecklas med stöd i sex strategiområden:

- Med *strategin för kund och marknad* skapar SBC förutsättningar att designa och erbjuda rätt tjänst till rätt kund och med rätt lönsamhet.
- Med *varumärkes- och kommunikationsstrategin* stärker SBC sitt varumärke och relationen med alla sina intressenter, interna och externa
- Med *försäljningsstrategin* strukturerar SBC nyförsäljning med den regionala marknadspotentialen.
- Med *tjänstestrategin* säkra SBC rätt erbjudande, rätt paketerat till rätt kund.
- Med *produktions- och leveransstrategin* säkrar SBC att dess processer, system och rutiner är optimerade och linjerar i alla led så att SBC kan leverera det SBC säljer med rätt lönsamhet.
- Med *resursstrategin* säkrar SBC IT-stöd och utveckling, kompetensförsörjning och en stark kultur med ett bra och kommunikativt ledar- och medarbetarskap.

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 2018, 2017 och 2016 samt den oreviderade delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2019 med jämförelsesiffror för 1 januari – 31 mars 2018.

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 finan-

siell 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 tusentals kronor om inte annat anges	1 januari – 31 mars		1 januari – 31 december		
	2019	2018	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter					
Intäkter	108 464	105 373	436 119	431 458	431 055
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-36 186	-40 242	-163 707	-171 115	-178 992
Personalkostnader	-51 777	-50 242	-202 989	-197 171	-184 933
Avskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar	-4 141	-1 326	-5 377	-5 492	-5 531
Rörelseresultat	16 360	13 563	64 045	57 680	61 599
Resultat från finansiella poster					
Finansiella intäkter	4	64	359	240	139
Finansiella kostnader	-206	-61	-242	-455	-413
Resultat efter finansiella poster	16 159	13 566	64 162	57 465	61 325
Skatt på periodens resultat	-3 458	-2 985	-15 115	-13 060	-13 959
Resultat för perioden	12 701	10 581	49 048	44 405	47 366
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	12 701	10 581	49 048	44 405	47 366

SBC:s finansiella information i sammandrag

Balansräkning i sammandrag för koncernen

Belopp i tusentals kronor om inte annat anges	31 mars		31 december		
	2019	2018	2018	2017	2016
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	75 324	77 577	75 889	78 151	80 408
Materiella anläggningstillgångar	60 957	12 848	11 477	11 509	7 372
Finansiella anläggningstillgångar	28	506	87	545	300
Summa anläggningstillgångar	136 309	90 931	87 453	90 205	88 080
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	37 262	42 037	43 329	45 259	60 331
Likvida medel	88 576	81 036	87 390	64 851	49 481
Summa omsättningstillgångar	125 838	123 073	130 719	110 110	109 812
SUMMA TILLGÅNGAR	262 147	214 004	218 172	200 315	197 892
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	138 423	128 438	125 722	117 857	118 754
Långfristiga skulder	44 666	9 945	5 470	10 481	4 804
Kortfristiga skulder	79 058	75 621	86 980	71 977	74 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	262 147	214 004	218 172	200 315	197 892

Kassaflödesanalys i sammandrag för koncernen

Belopp i tusentals kronor om inte annat anges	1 januari – 31 mars		1 januari – 31 december		
	2019	2018	2018	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 985	14 530	54 581	68 586	68 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 392	18 605	67 755	64 907	48 631
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-908	-2 095	-2 991	-2 588	-6 574
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 298	-325	-42 225	-46 949	-41 184
Periodens kassaflöde	1 186	16 185	22 539	15 370	874
Likvida medel vid periodens slut	88 576	81 036	87 390	64 851	49 481

Nyckeltal

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	1 januari – 31 mars		1 januari – 31 december		
	2019	2018	2018	2017	2016
Intäkter	108	105	436	431	431
Rörelseresultat	16	14	64	58	62
Rörelsemarginal, %	15	13	15	13	14
Periodens resultat	13	11	49	44	47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4	19	68	65	49
Avkastning på eget kapital rullande 12 månader, %	38	36	40	38	41
Räntabilitet på eget kapital före skatt, %	12	11	53	49	53
Soliditet, %	53	60	58	59	60
Antal medarbetare, vid periodens slut	318	320	320	313	319

Nyckeltal per aktie

Belopp i kronor om inte annat anges	1 januari – 31 mars		1 januari – 31 december		
	2019	2018	2018	2017	2016
Utdelning per aktie	–	–	1,10	1,00	1,10
Resultat per aktie	0,31	0,26	1,19	1,08	1,15
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie	0,11	0,46	1,65	1,58	1,18
Eget kapital per aktie	3,36	3,12	3,05	2,86	2,88

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

Aktien

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

Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet i SBC uppgick per dagen för offentliggörandet av denna erbjudandehandling till 14 002 509 kronor fördelat på totalt 41 183 850 aktier. Aktierna har ett kvotvärde om ca 0,34 kronor. Varje aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman, och samtliga innehavare kan rösta för hela antalet aktier som ägs eller representeras av dessa utan någon begränsning i rösträtten.

Aktieägare

Den 29 mars 2019 hade SBC 806 aktieägare. Tabellen nedan visar de tio största aktieägarna i SBC per den 29 mars 2019. Därefter har FC Sun Intressenter den 11 april 2019 offentliggjort att FC Sun Intressenter har förvärvat totalt 23 393 463 aktier i SBC, motsvarande 56,8 procent av samtliga aktier och röster i SBC, från Misselle AB, Tantal Investment AB och Triega AB, som således har avyttrat samtliga sina aktier i SBC. Efter genomförandet av Föraffärerna har FC Sun Intressenter därutöver förvärvat totalt 34 350 aktier i SBC i marknaden till ett pris som före den 6 maj 2019 inte har överstigit 26,25 kronor per aktie och efter den 6 maj 2019 inte har överstigit 25,15 kronor per aktie. Efter dessa förvärv innehar FC Sun Intressenter per dagen för denna erbjudandehandling totalt 23 427 813 aktier i SBC, motsvarande 56,9 procent av aktierna och rösterna i SBC.

Aktieägare	Antal aktier	Procent av aktiekapital och röster
OBOS Divisjon Aksjeinvesteringer	16 292 878	39,6 %
Misselle AB	9 284 433	22,5 %
Tantal Investment AB	9 284 432	22,5 %
Triega AB	4 824 598	11,7 %
Fritz Adolph Magaard	144 720	0,4 %
Stefan Marcus Bozzao	68 675	0,2 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	67 216	0,2 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB	47 357	0,1 %
Patrik Fälldin	30 000	0,1 %
Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag	28 059	0,1 %
Total 10 största aktieägare	40 072 368	97,4 %
Övriga	1 111 482	2,6 %
Totalt	41 183 850	100,0 %

Källa: Euroclear Sweden AB

Konvertibler och teckningsoptioner etc.

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

Utdelningspolicy

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 om en utdelning om 1,00 kronor per aktie, och för räkenskapsåret 2018 beslutade årsstämman om en utdelning om 1,10 kronor per aktie.

Innehav av egna aktier

SBC innehar inga egna aktier.

Aktieägaravtal etc.

Realsolv Holdco och Triega har ingått avtal som reglerar villkoren för parternas lämnande av och medverkan i Erbjudandet samt deras framtida indirekta ägande i SBC genom FC Sun Intressenter HoldCo och FC Sun Intressenter. SBC:s årsredovisning avseende 2018 nämner inga aktieägaravtal eller andra avtal mellan aktieägare i SBC med syfte att skapa ett gemensamt inflytande över SBC.

Väsentliga avtal

SBC:s årsredovisning avseende 2018 nämner inte 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 följd av ett offentligt uppköpserbjudande.

Bemyndiganden

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

Aktierelaterade incitamentsprogram

SBC har inte infört några aktierelaterade incitamentsprogram.

Bolagsordning för SBC

Bolagsordning för SBC antagen på årsstämma den 12 maj 2014.

§ 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 revisorsarvodet
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.

SBC:s styrelse, ledning och revisor

Styrelsen¹⁾

STEFAN JAKOBSSON

Född år 1952. Styrelseordförande sedan 2019. Medlem av styrelsen sedan 2019.

Nuvarande sysselsättning: Styrelseuppdrag.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Greenfood AB, Hafa Bathroom Group Aktiebolag och Disruptive Materials AB samt styrelseledamot i Nobia AB och Stefan Jacobsson Consulting AB.

Bakgrund: Erfarenhet från styrelse- och ledningsarbete i både noterade och onoterade bolag, bl.a. som VD i PUMA AG Rudolf Dassler Sport, Tretorn AB och Abu Garcia Aktiebolag.

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier

Oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagets större aktieägare.

MARTIN ERLEMAN

Född år 1983. Medlem av styrelsen sedan 2019.

Nuvarande sysselsättning: Partner på Fidelio Capital.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i FC Sun Intressenter AB samt styrelseledamot i ett antal bolag inom Realsolv-koncernen samt styrelseledamot i Greenfood AB, Nextmune AB och NN07.

Bakgrund: Tidigare arbetat på Nordic Capital samt inom M&A på Goldman Sachs i London.

Utbildning: Civilekonomexamen i finansiell ekonomi från Handelshögskolan i Stockholm.

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier

Oberoende i förhållande till Bolaget, men inte i förhållande till bolagets större aktieägare.

HAMPUS TUNHAMMAR

Född år 1990. Medlem av styrelsen sedan 2019.

Nuvarande sysselsättning: Director på Fidelio Capital.

Andra uppdrag: Styrelseledamot i FC Sun Intressenter AB och i ett antal bolag inom Realsolv-koncernen.

Bakgrund: Tidigare arbetat på 3i och dessförinnan på L.E.K Consulting i London.

Utbildning: Kandidatexamen inom finans och ekonomi från Handelshögskolan i Stockholm.

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.

Oberoende i förhållande till Bolaget, men inte i förhållande till bolagets större aktieägare.

PER LEOPOLDSSON

Född år 1960. Medlem av styrelsen 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 Näckebro, Scandiaconsult AB, Ramböll A/S och Bravida AB.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier

Oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagets större aktieägare.

MARIANNE GJERTSEN EBBESEN

Född år 1972. Medlem av styrelsen sedan 2019.

Nuvarande sysselsättning: Executive vice president inom bank, försäkring och fastighetsmäklari på OBOS BBL.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Megleroppgjør AS, OBOS Eiendomsmeglere AS samt OBOS-banken AS.

Bakgrund: Tidigare COO på Nordea och executive vice president på DNB.

Utbildning: Civilekonom från Norwegian School of Management BI.

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier

Oberoende i förhållande till Bolaget, men inte i förhållande till bolagets större aktieägare.

MORTEN AAGENÆS

Född år 1962. Medlem av styrelsen sedan 2019.

Nuvarande sysselsättning: Executive vice president inom förvaltning och rådgivning på OBOS BBL.

Andra uppdrag: Styrelseordförande och styrelseledamot i ett flertal dotterbolag till OBOS.

Bakgrund: Tidigare advokat och chef för OBOS juridiska avdelning.

Utbildning: Juristexamen från Oslo universitet.

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier

Oberoende i förhållande till Bolaget, men inte i förhållande till bolagets större aktieägare.

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

SBC:s styrelse, ledning och revisor

KERSTIN HAMNHOLM

Född år 1954. Arbetstagarledamot för Unionen sedan 2012. Arbetstagaruppseant 2006–2012.

Andra uppdrag: Inga andra uppdrag.

Aktieinnehav i SBC: 1 200 aktier

LINA HAVH

Född år 1982. Arbetstagaruppseant för Unionen sedan 2017.

Andra uppdrag: Inga andra uppdrag.

Aktieinnehav i SBC: 300 aktier

Koncernledning¹⁾

OLA GUNNARSSON, VD och koncernchef

Född år 1955.

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, Finansdirektör

Född år 1977.

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, Affärsområdeschef ekonomisk förvaltning

Född år 1973.

Anställd: Sedan 1994.

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Bobacken Consulting AB, MSPN Konsult AB och Fjällinvesteringar i Sverige AB samt styrelseuppseant 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, IT-direktör

Född år 1967.

Anställd: Sedan 1997.

Andra uppdrag: Inga andra uppdrag.

Bakgrund: Verksam inom SBC sedan mars 1997.

Aktieinnehav i SBC: 1 500 aktier.

PETRA SCHNEIDER, HR-chef

Född år 1971.

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, Marknads- och kommunikationschef

Född år 1973.

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, Affärsområdeschef teknisk förvaltning och marknadsområdesansvar region Öst

Född år 1966.

Anställd: Sedan 2017.

Andra uppdrag: Inga andra uppdrag.

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

Aktieinnehav i SBC: 0 aktier.

STEFAN LINDBERG, Affärsområdeschef juridik

Född år 1982.

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.

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

Revisor

Vid SBC:s årsstämma 2019 utsågs Grant Thornton Sweden AB till revisor för tiden intill årsstämman 2020. Auktoriserade revisor Nilla Rocknö är huvudansvarig revisor.

Övrig information

SBC:s årsredovisning nämner inga avtal mellan SBC och dess styrelseledamöter eller anställda som föreskriver rätt till ersättning om deras anställning upphör till följd av ett offentligt uppköpserbudande avseende aktierna i SBC.

SBC:s delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2019



Delårsrapport

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
1 januari–31 mars 2019





Delårsrapport

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
1 januari–31 mars 2019

Fortsatt lönsam tillväxt

1 januari-31 mars

- Intäkterna uppgick till 108 (105) mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 16 (14) mkr.
- Periodens resultat uppgick till 13 (11) mkr vilket motsvarar 0,31 (0,26) kr per aktie.
- Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 4 (19) mkr.
- Eget kapital per den 31 mars 2019 uppgick till 138 (128) mkr och soliditeten till 53 (60) procent.

Nyckeltal koncernen

	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec	Rullande 12 mån
Intäkter, mkr	108	105	436	440
Rörelseresultat, mkr	16	14	64	66
Rörelsemarginal, %	15	13	15	15
Resultat per aktie, kr	0,31	0,26	1,19	1,27
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	4	19	68	53
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,11	0,46	1,65	1,29
Eget kapital per aktie, kr	3,36	3,12	3,05	3,36
Avkastning på eget kapital rullande 12 månader, %	38	36	40	38
Räntabilitet på eget kapital före skatt rullande 12 månader, %	50	46	53	50
Soliditet, %	53	60	58	53
Antal medarbetare, vid periodens slut	318	320	320	318

Väsentliga händelser

- Den 16 januari 2019 meddelades att OBOS BBL (OBOS) förvärvat 36,6 procent av aktierna från SBCs största ägare Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening och dess dotterbolag Institutet för bostadsrätt IFB AB.
- Den 15 februari 2019 offentliggjorde OBOS ett erbjudande till aktieägarna i SBC att sälja samtliga aktier i SBC till OBOS för 25 kronor kontant per aktie.
- Den 21 februari 2019 meddelade styrelsen för SBC att man enhälligt rekommenderar aktieägarna att acceptera OBOS erbjudande. Styrelsens uppfattning är att erbjudandet ligger i den nedre delen av ett prisspann som kan betraktas som skäligt ur ett finansiellt perspektiv.
- Den 8 mars 2019 meddelade Realsolv Holdco AB att man genom helägda dotterbolag ingått avtal om förvärv av 56,8 procent av aktierna och rösterna i SBC från Misselle AB, Tantal Investment AB och Triega AB. Köpeskillingen som utgår uppgår till 26,25 kronor kontant per aktie i SBC.
- Den 11 april meddelade Realsolvs dotterbolag, FC Sun Intressenter AB, att man genomfört förvärven och tillträtt aktierna enligt Realsolvs erbjudande ovan. FC Sun Intressenter meddelar även att de avser offentliggöra ett budpliktsbud avseende de resterande aktierna i SBC till ett pris om 26,25 kronor kontant per aktie.
- Den 3 maj 2019 meddelade styrelsen för SBC att man enhälligt rekommenderar aktieägarna att acceptera FC Sun Intressenter AB erbjudande. Styrelsens uppfattning är att erbjudandet ligger i den nedre delen av ett prisspann som kan betraktas som skäligt ur ett finansiellt perspektiv.



VD

har ordet



Ola Gunnarsson
VD och koncernchef
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

UNDER ÅRETS TRE FÖRSTA MÅNADER ser vi för sjunde kvartalet i följd en fortsatt tillväxt inom vår avtalsbundna affär för förvaltningstjänster. Detta bidrar till att tillväxten är cirka 3 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Rörelseresultatet för första kvartalet är 17 procent bättre än motsvarande period 2018. Efterfrågan på våra tilläggstjänster inom projektledning och juridik är under inledningen på året fortsatt höga.

Volymen av redovisningsmedel har ökat med 15 procent under första kvartalet jämfört med motsvarande period föregående år. Intäkterna från dessa är dock fortsatt låga, en direkt följd av det låga ränteläget.

Vi fortsätter vårt strategiska arbete med att utveckla SBCs digitala kunderbjudande och har bland annat lanserat en helt digital hantering av överlåtelsehandlingar. Förändringen av överlåtelsehanteringen ligger i linje med vår vision om att skapa livskvalitet genom hållbar fastighetsförvaltning. Med den nya hanteringen underlättar vi arbetet för våra kunder samtidigt som vi minskar klimatpåverkan genom att helt digitalisera en tidigare analog hantering.

Under det första kvartalet publicerade SBC för andra året Sveriges Bostadsrättsrapport. En rapport där 1 000 bostadsrättsägare ger sin syn på svenska bostadsrättsföreningar utifrån fyra perspektiv; ekonomi, juridik, framtid samt miljö- och hållbarhet. Resultaten har presenterats i media och tillsammans med övrig kommunikation har vi haft en stark medial närvaro under hela 2018 samt under första kvartalet 2019. I rapporten framgår bland annat att andelen som oroar sig för ränteökningar har ökat från 28 procent ifjol till 45 procent i år. Dessutom uppger varannan bostadsrättsägare att de bekymrar sig över att styrelsen saknar tillräcklig kompetens. Nästan lika många är oroliga över att föreningen inte planerar tillräckligt för framtidens alla utmaningar. Den fullständiga rapporten finns tillgänglig på www.sbc.se

Vi är den största oberoende aktören inom bostadsrättsförvaltning och vi fortsätter vår satsning på att förbättra vårt erbjudande. Första kvartalet uppvisar en ytterligare förbättrad intjäning och tillväxt. Med detta som bakgrund ser jag med god tillförsikt fram emot att under 2019 fortsätta utveckla SBC tillsammans med våra kompetenta medarbetare och nöjda kunder.

Ola Gunnarsson
VD och koncernchef,
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB



Verksamheten, intäkter och resultat

Intäkterna för det första kvartalet uppgick till 108 (105) mkr. 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. Volymen redovisningsmedel var i genomsnitt 11 procent högre än perioden januari-mars 2018. Intäkterna från redovisningsmedel var 0,3 (0,3) mkr under perioden. Riksbanken har bibehållit en låg räntenivå under inledningen av 2019, vilket innebär att intäkterna från redovisningsmedel är fortsatt låga.

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 16 (14) mkr. Resultatet från SBCs förvaltnings-tjänster har ökat med 3 mkr för kvartalet till följd av tillväxt inom den avtalsbundna affären.

Resultatet efter skatt uppgick till 13 (11) mkr och resultatet per aktie till 0,31 (0,26) kr för perioden.

Intäkter och rörelseresultat jan – mar

Intäkter (mkr)	2019	2018	Förändring*
Förvaltningstjänster	108,2	105,1	2,9%
Redovisningsmedel	0,3	0,3	9,7%
SBC-koncernen	108,5	105,4	3,0%

Rörelseresultat (mkr)	2019	2018	Förändring
Förvaltningstjänster	16,1	13,3	21,1%
Redovisningsmedel	0,3	0,3	9,7%
SBC-koncernen	16,4	13,6	20,8%

*SBC har inte genomfört några förvärv under 2018 och 2019

Finansiell ställning

Kvartalets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 4 (19) mkr och utgörs av kassaflödet från rörelsen om 4 (18) mkr och förändringen i rörelsekapitalet om -0,4 (4,0) mkr. Den totalt förändringen om 14,2 mkr jämfört med Q1 2018 utgörs av 10 mkr för betalning av slutlig skatt avseende beskattningsåret 2017 samt 4,2 mkr i förändring av rörelsekapitalet. Förändringen i rörelsekapitalet är främst drivet av en tillfälligt lägre nivå av utestående leverantörsskulder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 (-3) mkr för perioden januari-mars 2019.

Likvida medel uppgick till 89 (81) mkr per den 31 mars och vid årets början till 87 mkr. Förutom leasingskulder har koncernen inga räntebärande skulder eller krediter.

Eget kapital den sista mars 2019 uppgår till 138 (128) mkr och koncernens soliditet uppgår till 53 (60) procent. Implementeringen av redovisning av leasingavtal i enlighet med IFRS 16 ökade balansomslutningen med 52,1 mkr per den första januari 2019.

Långsiktiga finansiella mål

Förvaltningsverksamhetens rörelsemarginal ska uppgå till minst 15 procent. Intäkterna ska öka med minst 5 procent årligen, därutöver kan förvärv tillkomma. Under första kvartalet 2019 är intäkterna 3 procent högre än föregående år och rörelsemarginalen uppgår till 15 procent, vilket är en ökning med två procentenheter jämfört med första kvartalet 2018.

Risikfaktorer

SBCs väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Årsredovisningen för 2018 på sidan 45-46. Inga nya väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer utöver detta har tillkommit.



Moderbolaget

Intäkterna uppgick under kvartalet till 102 (99) mkr. Moderbolaget redovisar ett resultat före finansiella poster på 11 (11) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0,1 (-0,2) mkr.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Realsolvs dotterbolag, FC Sun Intressenter AB, meddelade den 11 april att man genomfört förvärv av 56,8 procent av samtliga aktier och röster i SBC från Misselle AB, Tantal Investment AB och Triega AB. Den kontanta köpeskilling som utgått uppgår till 26,25 kronor per aktie. FC Sun Intressenter har vidare meddelat att de avser att genom ett separat pressmeddelande offentliggöra ett budpliktsbud avseende de resterande aktierna i SBC till ett pris om 26,25 kronor kontant per aktie.

Den 3 maj 2019 meddelade styrelsen för SBC att man enhälligt rekommenderar aktieägarna att acceptera FC Sun Intressenter AB erbjudande. Styrelsens uppfattning är att Erbjudandet ligger i den nedre delen av ett prisspann som kan betraktas som skäligt ur ett finansiellt perspektiv.

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 intäktsprognoiser.



Rapportens undertecknande

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

Stockholm den 6 maj 2019

Ola Gunnarsson,
VD och koncernchef

Denna rapport har inte 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 ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 6 maj 2019 kl. 15:00 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

SBC:s delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2019



Koncernens resultaträkning i sammandrag (tkr)

	Not	jan-mar 2019	jan-mar 2018	jan-dec 2018
Rörelsens intäkter				
Intäkter	1	108 464	105 373	436 024
Övrig rörelseintäkt		-	-	94
Summa intäkter		108 464	105 373	436 119
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader		-36 186	-40 242	-163 707
Personalkostnader		-51 777	-50 242	-202 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 576	-756	-3 117
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar		-565	-570	-2 260
Rörelseresultat		16 360	13 563	64 046
Resultat från finansiella investeringar				
Finansiella intäkter		4	64	359
Finansiella kostnader		-206	-61	-242
Resultat efter finansiella poster		16 159	13 566	64 163
Skatt på periodens resultat		-3 458	-2 985	-15 115
PERIODENS RESULTAT		12 701	10 581	49 048
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		12 701	10 581	49 048
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare		12 701	10 581	49 048
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare		12 701	10 581	49 048
Övrig information				
Resultat per aktie, före och efter utspädning (uttryckt i kronor)		0,31	0,26	1,19
Antal utestående aktier, - före och efter utspädning (000)		41 184	41 184	41 184



Koncernens balansräkning i sammandrag (tkr)

	Not	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Immateriella anläggningstillgångar		75 324	77 577	75 889
Materiella anläggningstillgångar		60 957	12 848	11 477
Finansiella anläggningstillgångar		-	300	-
Uppskjutna skattefordringar		28	206	87
Summa anläggningstillgångar		136 309	90 931	87 453
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kortfristiga fordringar		37 262	42 037	43 329
Likvida medel		88 576	81 036	87 390
Summa omsättningstillgångar		125 838	123 073	130 719
SUMMA TILLGÅNGAR		262 147	214 004	218 172
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		138 423	128 438	125 722
<i>Långfristiga skulder</i>				
Andra långfristiga skulder		42 797	4 300	3 531
Övriga avsättningar		1 869	5 645	1 939
Summa långfristiga skulder		44 666	9 945	5 470
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Övriga kortfristiga skulder		79 058	75 621	86 980
Summa kortfristiga skulder		79 058	75 621	86 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		262 147	214 004	218 172

Koncernens förändring i eget kapital (tkr)

	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående balans per 1 januari 2018		14 003	50 517	53 337	117 857
Utdelning				-41 184	-41 184
Summa totalresultat för perioden				49 048	49 048
Utgående balans per 31 december 2018		14 003	50 517	61 201	125 722
Ingående balans per 1 januari 2019		14 003	50 517	61 201	125 722
Utdelning				-	-
Summa totalresultat för perioden				12 701	12 701
Utgående balans per 31 mars 2019		14 003	50 517	73 902	138 423

SBC:s delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2019



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag (tkr)

	Not	jan-mar 2019	jan-mar 2018	jan-dec 2018
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat		16 360	13 563	64 046
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		656	3 301	8 050
		17 016	16 864	72 096
Erhållen ränta		4	64	359
Erlagd ränta		-46	-25	-242
Betald skatt		-11 989	-2 373	-17 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital				
		4 985	14 530	54 581
Förändringar i rörelsekapital		-593	4 075	13 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 392	18 605	67 755
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-908	-2 095	-4 041
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-	1 050
Förvärv av dotterbolag		-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-908	-2 095	-2 991
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		869	-	-
Amortering skuld leasing		-3 167	-325	-1 041
Utdelning		-	-	-41 184
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 298	-325	-42 225
Periodens kassaflöde		1 186	16 185	22 539
Likvida medel vid periodens början		87 390	64 851	64 851
Likvida medel vid periodens slut		88 576	81 036	87 390


Moderbolagets resultaträkning (tkr)

	Not	jan-mar 2019	jan-mar 2018	jan-dec 2018
Rörelsens intäkter				
Intäkter	1	102 241	99 296	421 519
Summa intäkter		102 241	99 296	421 519
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader		-44 134	-44 226	-181 146
Personalkostnader		-44 552	-42 763	-173 492
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-2 314	-1 202	-8 042
Rörelseresultat		11 241	11 105	58 840
Resultat från finansiella investeringar				
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-60	55	287
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-15	-69
Resultat efter finansiella poster		11 180	11 145	59 058
Bokslutsdispositioner		-	-	1 850
Resultat före skatt		11 180	11 145	60 908
Skatt på periodens resultat		-2 393	-2 452	-15 049
PERIODENS RESULTAT		8 787	8 693	45 859
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		8 787	8 693	45 859

SBC:s delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2019



Moderbolagets balansräkning (tkr)

	Not	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Immateriella anläggningstillgångar		52 406	60 038	54 315
Materiella anläggningstillgångar		4 297	4 770	4 635
Finansiella anläggningstillgångar		24 971	25 271	24 971
Uppskjuten skatt		28	206	89
Summa anläggningstillgångar		81 702	90 285	84 010
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Övriga kortfristiga fordringar		41 025	42 960	46 494
Kassa och bank		59 033	60 708	63 402
Summa omsättningstillgångar		100 058	103 668	109 896
SUMMA TILLGÅNGAR		181 760	193 953	193 906
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital		14 003	14 003	14 003
Övrigt tillskjutet kapital		32 900	32 900	32 900
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		69 778	65 009	60 991
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		116 681	111 912	107 894
<i>Obeskattade reserver</i>				
		4 330	6 180	4 330
<i>Långfristiga skulder</i>				
Avsättningar		377	746	433
Summa långfristiga skulder		377	746	433
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till koncernföretag		2 002	8 545	2 008
Övriga kortfristiga skulder		58 370	66 570	79 241
Summa kortfristiga skulder		60 372	75 115	81 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 760	193 953	193 906

Moderbolagets förändring i eget kapital (tkr)

	Not	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2018		14 003	32 900	-	54 839	101 742
Fusionsresultat					1 477	1 477
Utdelning					-41 184	-41 184
Summa totalresultat för perioden					45 859	45 859
Utgående balans per 31 december 2018		14 003	32 900	-	60 991	107 894
Ingående balans per 1 januari 2019		14 003	32 900	-	60 991	107 894
Fusionsresultat					-	-
Utdelning					-	-
Summa totalresultat för perioden					8 787	8 787
Utgående balans per 31 mars 2019		14 003	32 900	-	69 778	116 681



Moderbolagets kassaflödesanalys i sammandrag (tkr)

	Not	jan-mar 2019	jan-mars 2018	jan-dec 2018
Löpande verksamheten				
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		-1 600	12 424	55 014
- Förändringar i rörelsekapital		-2 702	-4 824	-2 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 302	7 600	52 462
Investeringsverksamheten				
Infusionerade medel från dotterbolag		-	20 355	20 355
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-67	-173	-1 156
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-67	20 182	19 199
Finansieringsverksamheten				
Utdelning		-	-	-41 184
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-	-41 184
Periodens kassaflöde		-4 369	27 782	30 477
Likvida medel vid periodens början		63 402	32 926	32 926
Likvida medel vid periodens slut		59 033	60 708	63 402

Kvartalsöversikt (koncernen)

	KV 1 2019	KV 4 2018	KV 3 2018	KV 2 2018	KV 1 2018	KV 4 2017	KV 3 2017	KV 2 2017
Intäkter, mkr	108	119	101	112	105	117	101	107
Rörelseresultat, mkr	16	19	17	14	14	18	15	12
Rörelsemarginal, %	15	16	17	13	13	15	15	12
Resultat per aktie, kr	0,31	0,35	0,32	0,27	0,26	0,33	0,28	0,24
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	4	13	8	28	19	21	10	24
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,11	0,31	0,19	0,69	0,46	0,51	0,25	0,59
Eget kapital per aktie, kr	3,36	3,05	2,71	2,39	3,12	2,86	2,53	2,25
Avkastning på eget kapital, %	10	12	13	10	9	12	12	9
Räntabilitet på eget kapital före skatt, %	12	16	16	12	11	16	15	11
Soliditet, %	53	58	56	51	60	59	57	58
Antal medarbetare, vid periodens slut	318	320	325	321	320	313	318	326



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 på sidorna 56 - 64. 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 trädde i kraft 2019

IFRS 16 Leasingavtal. Den nya leasingstandard som trädde i kraft 2019 skiljer sig väsentligt mot tidigare IAS 17 i och med att samtliga leasingavtal ska redovisas i balansräkningen som nyttjanderätt och leasingkulld. Detta får till följd att balansomslutningen ökar och soliditeten minskar. En linjär operativ leasingkostnad ersätts med en "framgång" kostnadsprofil för varje individuellt leasingavtal. De tillgångar som tas upp i balansräkningen avser främst lokaler och kopiatorer/skrivare. SBC väljer att undanta leasingavtal vilka slutar inom 12 månader efter avtalsstart samt leasingavtal av mindre värde, i enlighet med de undantag som finns i standarden.

Vid införandet den 1 januari 2019 valde SBC att tillämpa den s.k. förenklade metoden, vilket innebär en beräkningsmodell som baseras endast på återstående betalningar och där motsvarande retroaktiva värden för jämförelseåret 2018 inte räknas om. Omräkningen per den första januari 2019 har inneburit en ökning av balansomslutningen med totalt 52 147 tkr i form av materiella anläggningstillgångar (nyttjanderätt) samt långfristiga och övriga kortfristiga skulder (leasingkulld). Kassaflödesanalysen berörs inte av värdeförändringen i balanserna per den första januari 2019. Tidigare redovisade leasingkostnader har ersatts av kostnader för avskrivning och ränta i resultaträkningen. Den "framgång" kostnadsprofilen som ersätter leasingkostnaderna innebär en icke väsentlig kostnadsökning under innevarande år jämfört med tidigare redovisningsmodell.

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 påverkade av säsongsvariationer eftersom en stor del av fakturerade intäkter baseras på årsvisa kontrakt. Viss semesterseffekt 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 2018 på sidan 35. Volymavkastningen från redovisningsmedel redovisas netto under rörelsens intäkter. Placering sker på konto i bank.



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. 2018 var koncernens intäkter 436 mkr. Bolaget är noterat på NGM Equity.

Affärsidé

Bolagets affärsidé är "SBC är bostadsrättsföreningens och fastighetsägarens servicepartner för aktiv och hållbar förvaltning."

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 webbblösning, 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 geografisk ort.

Strategier

- > Med *strategin för kund och marknad* skapar SBC förutsättningar att designa och erbjuda rätt tjänst till rätt kund och med rätt lönsamhet.
- > Med *varumärkes- och kommunikationsstrategin* stärker SBC sitt varumärke och relationen med alla sina intressenter, interna och externa.
- > Med *försäljningsstrategin* strukturerar SBC nyförsäljning med den regionala marknadspotentialen.
- > Med *tjänstestrategin* säkrar SBC rätt erbjudande, rätt paketerat till rätt kund.
- > Med *produktions- och leveransstrategin* säkrar SBC att sina processer, system och rutiner är optimerade och linjerar i alla led så att bolaget kan leverera det som säljs med rätt lönsamhet.
- > Med *resursstrategin* säkrar SBC IT-stöd och utveckling, kompetensförsörjning och en stark kultur med ett bra och kommunikativt ledar- och medarbetarskap.

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 marknaden ca. 6 miljarder årligen och utgörs av de knappt 28 000 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. Antalet aktiva bostadsrättsföreningar ökade med 2 procent under 2018 jämfört med 2017 vilket är en inbromsning på marknaden som tidigare har haft en genomsnittlig tillväxttakt på ca. 4 procent per år de senaste fem åren. En mer utförlig presentation av marknaden finns på sidorna 10 till 11 i bolagets årsredovisning för 2018.

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 2019

- 6 maj - Årsstämma
- 6 maj - Delårsrapport Kvartal 1
- 12 juli - Delårsrapport Kvartal 2
- 24 oktober - Delårsrapport Kvartal 3
- 20 februari 2020 - Bokslutskommuniké 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.

Skattefrågor i Sverige

Följande är en sammanfattning av vissa skattekonsekvenser i Sverige med anledning av Erbjudandet. Sammanfattningen avser endast fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning och är endast avsedd som allmän information. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i samband med Erbjudandet. Den omfattar exempelvis inte: (i) aktier som innehas av handelsbolag eller som utgör lager-tillgångar i näringsverksamhet, (ii) de särskilda reglerna för skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses vara näringsbetingade, (iii) de särskilda reglerna som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är eller tidigare har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana så kallade kvalificerade andelar i fåmansföretag, eller (iv) aktier eller andra delägarätter som förvaras på ett så kallat investeringssparkonto och som omfattas av särskilda regler om schablonbeskattning. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag och försäkringsföretag. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av aktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de specifika konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Skattekonsekvenser i Sverige vid avyttring av aktier i SBC

För aktieägare som accepterar Erbjudandet och därmed avyttrar sina aktier i SBC kan en skattepliktig kapitalvinst eller avdragsgill kapitalförlust uppkomma. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för alla delägarätter av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier, som till exempel aktier i SBC, får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster, såsom ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster, i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier, såsom aktierna i SBC, och andra marknadsnoterade delägarätter kan kvittas fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster på

aktier, marknadsnoterade och onoterade, samt andra marknadsnoterade delägarätter som realiserar samma år, förutom mot andelar i värdepappersfonder och specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder. Kapitalförluster på aktier och andra delägarätter som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med upp till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital.

Om ett underskott uppkommer i inkomstslaget kapital ett visst år medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt statlig fastighetsskatt 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 del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktig utdelning och kapitalvinst, som inkomst av näringsverksamhet. För räkenskapsår som påbörjas före den 1 januari 2019 är skattesatsen 22 procent och för räkenskapsår som påbörjas från och med den 1 januari 2019 är skattesatsen 21,4 procent.¹⁾

1) Skattesatsen 21,4 procent gäller för räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2018 men före den 1 januari 2021. För räkenskapsår som påbörjas från och med den 1 januari 2021 är skattesatsen 20,6 procent.

Skattefrågor i Sverige

Avdragsgilla kapitalförluster på aktier eller andra 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.

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

Särskilda skattefrågor för 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 till vilket de avyttrade aktierna är hänförliga, kommer normalt sett inte vara föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige med anledning av Erbjudandet. 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 de vid något tillfälle under det kalenderår avyttringen sker eller under något av de föregående tio kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel kan emellertid vara begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder.

Adresser

FC Sun Intressenter AB

c/o Fidelio Capital AB
Birger Jarlsgatan 13
111 45 Stockholm
Sverige
www.sunintressenter.se

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ)

Västgötagatan 5
118 27 Stockholm
Sverige
www.sbc.se

DNB Bank ASA, filial Sverige

Securities Services & Custody
105 88 Stockholm
Sverige
www.dnb.se

Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB

Norrlandsgatan 21
111 87 Stockholm
Sverige
www.mannheimerswartling.se

Brunswick Group (BRNSWK Nordic AB)

Birger Jarlsgatan 12
111 45 Stockholm
Sverige
www.brunswickgroup.com

Denna sida har avsiktligt lämnats blank.

Denna sida har avsiktligt lämnats blank.

