

Klas Heldesten

Till styrelsen

Fastställande av arbetsordning m m

Gällande arbetsordning jämte VD-instruktion fastställdes av styrelsen den 9 juni 2011. Arbetsordningen skall omprövas årligen och vid behov.

Arbetsordningen för Svenska Bostäder grundar sig på den standardarbetsordning (arbetsordning för koncernstyrelsen) som Stockholms Stadshus AB tagit fram och med beaktande av de ändringar som därefter gjorts i arbetsordningen för koncernstyrelsen.

Mina förslag till justeringar redovisas i arbetsordning, Bilaga, och är markerade med röd text med över- respektive understrykning. Ändringarna är av redaktionell art. Föreslagna ändringar beror bl a på "personalborgarråd", som texten i punkt A.3 hänvisade till, inte längre finns kvar i sin ursprungliga funktion.

Hemställen

Hemställes att styrelsen beslutar att fastställa i ärendet redovisat förslag till arbetsordning jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

Vällingby den 1 juni 2012

Pelle Björklund

ARBETSORDNING FÖR SVENSKA BOSTÄDERS STYRELSE

jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören m.fl.

A. ARBETSORDNING FÖR STYRELSENS ARBETE

med utgångspunkt från 8 kap 4-6 §§ aktiebolagslagen (ABL)

A.1 Allmänt

Denna arbetsordning med tillhörande instruktioner har fastställts av styrelsen för AB Svenska Bostäder vid dess sammanträde ~~2011-06-09~~2012-06-14. Arbetsordningen och instruktionen skall omprövas årligen och vid behov.

Arbetsordningen skall skickas till varje styrelseledamot, styrelsesuppleant, styrelsens sekreterare, verkställande direktören (VD), vice VD samt revisorerna med suppleanter.

A.2 Styrelsesammanträden

A.2.1 Plats för styrelsesammanträden

Styrelsesammanträden skall normalt hållas i Stockholm. Styrelsens ordföranden kan besluta att ett eller flera sammanträden hålls på annan ort i Stockholms län. Styrelsen kan besluta att sammanträde hålls på annat ställe.

A.2.2 Ordinarie styrelsesammanträden

A.2.2.1 Tid för styrelsesammanträden

Tid för styrelsesammanträden fastställs av styrelsen i enlighet med vad som framgår av punkt A.2.2.1 nedan. Styrelsen skall normalt hålla fyra ordinarie sammanträden under våren och tre under hösten. Tidpunkterna skall vara någorlunda jämnt fördelade över året och vara anpassade till den ekonomiska rapportering som skall ske från dotterbolagen till koncernstyrelsen/moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Ordinarie styrelsesammanträden skall genomföras genom att styrelsens ledamöter och suppleanter sammanträffar.

A.2.2.2 Återkommande ärenden

Vid ordinarie styrelsesammanträde skall följande ärenden behandlas:

- Utseende av protokolljusterare
- Föregående protokoll
- Besluts punkter
- Ekonomisk rapportering
- Annan rapportering
- Övrigt

A.2.2.3 Särskilda ärenden

Utöver de återkommande ärenden som angetts ovan under punkten A.2.2.2 skall följande ärenden behandlas vid nedan angivna sammanträden. Ärenden avseende treårsplan, budget, tertialbokslut och årsbokslut innefattar såväl moderbolaget som koncernen i dess helhet.

<u>Tidpunkt</u>	<u>Ärende som skall behandlas</u>
Årets första ordinarie sammanträde	Ev. reviderad budget; Finansrapport 3:e tertialet;
Årets första el. andra ordinarie sammanträde	Bokslut;
Första ordinarie sammanträde efter årsstämman	Ändrad firmateckningsrätt (vid behov); Översyn av policies (vid behov); Utseende av styrelsens sekreterare (vid behov); Förslag till långsiktig strategisk inriktning (<u>3-årsplan</u>);
Sista ordinarie sammanträde före halvårsskiftet	Tertialbokslut 1 jämte prognos; Finansrapport 1:a tertialet; Fastställande av arbetsordningen m m
Första ordinarie sammanträde efter halvårsskiftet	Strategiska rapporter och marknadsanalyser (<u>vid behov</u>) Redovisning av upphandlings- och inköpsverksamheten (inkl ramavtal)
Andra ordinarie sammanträde efter halvårsskiftet	Tertialbokslut 2 jämte prognos; Finansrapport 2:a tertialet; Kommande sammanträdestider
Årets sista ordinarie sammanträde	Budget för nästkommande verksamhetsår

Därutöver skall behandlas sådana ärenden som anges under punkten B.1.3 nedan.

A.2.3 Extra styrelsesammanträde

För överläggning och beslut i ärenden som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsesammanträde, kan sammanträde hållas vid andra tillfällen. Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när det behövs. Styrelsen skall alltid sammankallas om en styrelseledamot eller VD begär det.

Extra styrelsesammanträde får hållas per telefon eller genom videokonferens. Beslut fattade i sådan ordning skall protokollföras på vanligt sätt enligt punkt A.2.6 nedan.

Extra styrelsesammanträde kan också avhållas per capsulam, varvid protokoll med förslag till beslut upprättas och därefter cirkuleras eller utsänds till var och en av ledamöterna och -

för kännedom - till suppleanterna. Protokollet undertecknas av de ordinarie ledamöterna. Styrelsesammanträde i denna ordning får hållas endast om samtliga ordinarie styrelseledamöter biträder besluten, d v s att inga avvikande meningar lämnas. De ordinarie styrelseledamöterna anses ha biträtt beslutet i och med undertecknandet av protokollet.

A.2.4 Kallelse och underlag

Till styrelsesammanträdena, ordinarie och extra, skall samtliga styrelseledamöter och suppleanter kallas. Kallelse med dagordning och skriftlig dokumentation i form av underlag, rapporter och, vad gäller beslutspunkter, förslag till beslut, skall om inte särskilda skäl föreligger sändas ut, med post eller digitalt, senast 7 dagar före styrelsesammanträdet. Materialet skall i vart fall vara styrelseledamöterna tillhanda senast den sista vardagen före den helg som infaller närmast före sammanträdet. Dokumentationen får, om så är oundvikligt, sändas ut efter kallelsen, dock senast två dagar före sammanträdet. Om särskilda skäl föreligger får den lämnas vid sammanträdet.

Utöver vad som ovan angivits skall kopia av kallelse och tillhörande handlingar skickas till bolagets revisorer och revisorssuppleanter samt till Stockholms Stadshus AB.

Styrelsesammanträden skall hållas med utgångspunkt från att utsänt material är inläst.

A.2.5 Beslut

Styrelsen fattar beslut genom att en majoritet biträder beslutet i enlighet med 8 kap 22 § ABL, förutom vad som anges i punkt A.2.3 angående extra sammanträde per capsulam.

A.2.6 Protokoll

Styrelsens ordförande ansvarar för att protokoll förs vid varje styrelsesammanträde. Protokollet skall föras av styrelsens sekreterare eller, vid dennes förhinder, av annan av styrelsen särskilt utsedd person. Protokollet skall vara kortfattat, dock med iakttagande av de krav som föreligger i enlighet med 8 kap 24 § ABL. Protokollet skall ange fattade beslut och det underlag, muntligt och/eller skriftligt redovisat, som besluten grundats på. Vidare skall av protokollet framgå avvikande mening (reservation) eller särskilt uttalande som styrelseledamot eller VD begärt att få antecknat liksom avgivna suppleantyttranden och yttranden från arbetstagarrepresentanter.

Protokollen skall undertecknas av sekreteraren, eller vid dennes förhinder av annan av styrelsen särskilt utsedd person, och justeras av ordföranden vid sammanträdet jämte en särskilt vid sammanträdet därtill utsedd person (normalt vice ordföranden).

Styrelsens sekreterare skall se till att kopior av protokollen, efter justering, skickas till samtliga styrelseledamöter, revisorer och suppleanter samt till Stockholms Stadshus AB och att protokollsutdrag sänds till dem respektive vilka berörs av besluten.

Protokollen skall - för kalenderår - numreras och ges löpande paginering. Verkställande direktören svarar för att protokollen jämte beslutsunderlag förvaras på ett betryggande sätt i enlighet med 8 kap 26 § ABL.

A.2.7 Ordförande vid styrelsesammanträdena

Styrelsens ordförande, eller vid dennes förhinder vice ordförande, är ordförande vid styrelsesammanträden. Om varken ordföranden eller vice ordförande kan närvara utser styrelsen annan ledamot att för tillfället leda styrelsens arbete. Tills valet har förrättats fullgörs ordförandens uppgifter av den som varit ledamot i styrelsen längst tid. Om flera ledamöter har lika lång tjänstgöringstid fullgörs detta temporära ordförandeskap av den äldste av dem.

A.2.8 Suppleanters närvarorätt

Styrelsens suppleanter skall kallas till och får närvara, har yttranderätt och rätt att få sina meningar antecknade till protokollet vid styrelsesammanträden även i fall då suppleanten ej inträder som ersättare för ordinarie ledamot.

Vid förfall för ordinarie styrelseledamot skall suppleant inträda i den ordning som beslutats av kommunfullmäktige (se nedan) och skall anteckning härom ske i protokollet.

<i>För ledamot tillhörande nedanstående parti</i>	<i>inträder suppleant i nedan angiven partiordning *)</i>
<i>M</i>	<i>M, FP, C, KD, MP, S, V</i>
<i>FP</i>	<i>FP, M, C, KD, MP, S, V</i>
<i>C</i>	<i>C, M, FP, KD, MP, S, V</i>
<i>KD</i>	<i>KD, M, FP, C, MP, S, V</i>
<i>S</i>	<i>S, V, MP, FP, C, M, KD</i>
<i>MP</i>	<i>MP, V, S, C, FP, M, KD</i>
<i>V</i>	<i>V, S, MP, FP, KD, C, M</i>

***) Om det finns fler än en suppleant från samma parti, inträder de i den ordning de upptagits i valprotokoll.**

A.2.9 Arbetstagarrepresentanter

Företrädare för arbetstagersidan har närvaro- och yttranderätt inklusive rätt att ställa yrkanden vid styrelsesammanträdena och få sina meningar antecknade till protokollen. Eftersom skäl för undantag i enlighet med 17 § lag om styrelserepresentation för privatanställda föreligger har de inte rösträtt. De behöver därmed inte registreras hos Bolagsverket.

A.2.10 Företagsledningen m m

VD, vice VD samt ekonomichef skall normalt närvara vid styrelsesammanträdena. För det fall VD, i enlighet med punkt B.2.2 nedan, delegerat uppgiften som föredragande i särskilt ärende till annan person, får denne närvara under aktuell punkt.

A.3 Arbetsfördelningen inom styrelsen

Styrelsen skall ha en ordförande och en vice ordförande, valda av kommunfullmäktige. Ordföranden skall leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina uppgifter samt se till att styrelsen sammanträder i den omfattning och på det sätt som anges i denna arbetsordning eller som följer av lag (jfr bl a 8 kap 17, 18 och 23 §§ ABL). Ordföranden skall svara för att styrelseledamöterna på sammanträdena och där så är lämpligt även mel-

lan sammanträdena får upplysningar rörande bolagets förhållanden, gången av verksamheten och därunder inträffade viktiga händelser.

Inom styrelsen skall finnas ett presidium bestående av ordföranden och vice ordföranden. Presidiet skall upprätthålla en nära och fortlöpande kontakt med VD angående bolagets och SB-koncernens utveckling. Presidiet får bereda förslag till dagordning och styrelseärenden till kommande styrelsemöte. Ordföranden skall godkänna förslag till dagordning innan det skickas ut (jfr punkt B.2.2 nedan).

Moderbolaget samordnar rekrytering av bolagets VD i samarbete med bolagets ordförande, bolagets vice ordförande och ~~personalborgarrådet~~ koncernstyrelsens ordförande/vice ordförande. Beslutet om anställning av VD fattas av bolagets styrelse. Bolagets ordförande och vice ordförande beslutar gemensamt, efter samråd med moderbolaget och ~~personalborgarrådet~~ koncernstyrelsens ordförande/vice ordförande, om VD:s förmåner vid nyanställning. Detsamma gäller vid förändringar av villkoren i anställningsavtalet. Styrelsen skall informeras om VD:s anställningsförmåner.

Moderbolaget samordnar den årliga lönerevisionen för VD vilket bland annat innebär att ta fram underlag och förslag till ny lön. Bolagets ordförande ansvarar, efter samråd med moderbolaget och ~~personalborgarrådet~~ koncernstyrelsens ordförande/vice ordförande, för att träffa överenskommelse med VD om lönerevision.

Bolagets ordförande och vice ordförande beslutar gemensamt om eventuellt avsteg från principen att VD inte äger bedriva verksamhet (inneha bisyssla) vid sidan av sin anställning i bolaget (jfr bl a 8 kap 34 § ABL).

Det förekommer därutöver inte någon särskild arbetsfördelning inom styrelsen. Styrelsen får dock uppdra åt en eller flera av styrelsens ledamöter att vidta vissa åtgärder eller vara ansvarig för vissa ärenden. Om så sker skall det antecknas i styrelseprotokoll. Om förhållandet inte är av endast tillfällig art skall dessutom arbetsordningen ändras i enlighet därmed.

Styrelsen skall ha en särskilt utsedd sekreterare. Denne skall vara anställd hos bolaget och utses av styrelsen på förslag av VD.

A.4 Övrigt

A.4.1 Prövning i kommunfullmäktige m m

Stockholms Stadshus AB är i vissa ärenden ett överordnat organ (t.ex. i bokslutssammanhang, vid medelstora fastighetsaffärer och då den finansiella policyn revideras). Investeringsbeslut överstigande 50 Mkr skall anmälas till koncernstyrelsen i samband med närmast följande tertialrapport (se punkt C.2 nedan).

Kommunfullmäktige skall ges tillfälle att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas (jfr bolagsordningen, § 14).

Inriktningsbeslut om investeringar överstigande 300 Mkr skall föreläggas kommunfullmäktige för godkännande. Ärenden som ligger utanför bolagens reguljära verksamhet eller är av särskilt känslig natur bör, oavsett belopp, behandlas som frågor av principiell beskaffenhet och kräver godkännande av kommunfullmäktige. I dessa ärenden bör samråd ske med koncernledningen. Förvärv av bolag skall, liksom bildande av bolag, betraktas som ärenden av principiell beskaffenhet och kräver godkännande av kommunfullmäktige.

I bolagets ägardirektiv har kompletterande investeringsdirektiv lämnats beträffande lönsamhetsbedömningar i bostadsprojekt (se koncernstyrelsens beslut 2005-12-12, § 4).

A.4.2 Gåva till allmännyttigt ändamål

Gåva till allmännyttigt eller därmed jämförligt ändamål beslutas av ägaren/bolagsstämman. Styrelsen kan dock fatta beslut att lämna gåva för allmännyttigt eller därmed jämförligt ändamål om det med hänsyn till bolagets ställning är av ringa värde (jfr 17 kap 5 § ABL).

A.4.3 Sekretess

All information som lämnas till styrelsens ledamöter, suppleanter, revisorer och arbetstagarrepresentanter och som inte är offentliggjord skall, med beaktande av vad som gäller enligt tryckfrihetsförordningens samt offentlighets- och sekretesslagens bestämmelser, behandlas så att bolaget inte skadas. Handling eller information som är sekretesskyddad får inte lämnas vidare till eller röjas för annan.

B. INSTRUKTION FÖR ARBETSFÖRDELNINGEN MELLAN STYRELSEN OCH VD M.FL.

med utgångspunkt från 8 kap 4 § ABL

B.1 Styrelsen

B.1.1 Allmänt

Enligt 8 kap 29 och 36 §§ ABL äger VD, och hans/hennes suppleant, vice VD, generellt att företräda bolaget utåt och teckna dess firma i vad avser all löpande förvaltning såvida inte styrelsen genom riktlinjer eller anvisningar gjort särskilda begränsningar.

Styrelsen skall se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Styrelsen skall fastställa målsättningar, policies och strategiska planer som är av väsentlig betydelse för bolaget och koncernen. Styrelsen skall vid behov se till att de blir föremål för uppdateringar och översyner. Styrelsen skall också fastställa riktlinjer och policies till följd av beslut av aktieägare.

Styrelsen svarar för den årliga fastställelsen av denna instruktion.

Uppstår en frågeställning som inte omfattas av denna instruktion, skall VD inhämta besked från styrelsen.

B.1.2 Utlämnande av allmän handling

Till VD, vice VD samt avdelnings- och affärsområdeschefer delegeras beslutanderätten om utlämnande av allmänna handlingar (jfr 6 kap 2 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen). Till VD delegeras vidare att fastställa avgift för att bolaget efter särskild begäran lämnar ut kopia eller avskrift av allmän handling.

B.1.3 Frågor som skall beslutas av styrelsen m.m.

VD skall förelägga styrelsen nedan angivna frågor för beslut. Denna uppställning konstituerar inte i sig rätt för styrelsen att fatta bindande beslut (jfr punkt A.4.1 ovan). Beloppen är angivna exklusive mervärdesskatt.

- | | |
|---|--|
| a) Ingående av avtal med entreprenörer och konsulter avseende projekt eller åtgärder som ingår i av styrelsen fastställd budget eller treårsplan eller i övrigt följer av tidigare styrelsebeslut | > 50 000 000 kr |
| b) Ingående av andra avtal inom bolagets verksamhetsområde enligt 3 § bolagsordningen | > 20 000 000 kr |
| c) Överlåtelse eller förvärv av fastighet eller tomträtt | Oberoende av belopp |
| d) Bildande av bolag samt förvärv eller avyttring av bolag | Oberoende av belopp
Skall även underställas kommunfullmäktige |
| e) Upptagande eller lämnande av lån, refinansiering, garantier, panter eller borgen | Enligt reglerna i av styrelsen fastställd finanspolicy |
| f) Beslut om löner eller andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare på annat än för branschen sedvanliga villkor | Oberoende av belopp |
| g) Ställande av säkerhet för annan juridisk eller fysisk person | Enligt reglerna i av styrelsen fastställd finanspolicy |
| h) Avsteg från Stadens policies om representation m m | Oberoende av belopp |
| i) Ingående av avtal med hyresgästförening avseende bostadshyror eller andra villkor som omfattar samtliga hyresgäster | I samtliga fall |

Beslut i ovan angivna frågor, undantagandes vad som regleras i 8 kap 34 § ABL, får för särskilt tillfälle genom beslut av styrelsen delegeras till VD. Beslut om sådan delegering skall antecknas i protokoll.

Avtal som inte avser löpande förvaltningsåtgärder enligt 8 kap 29 § ABL skall alltid tecknas av två firmatecknare i förening.

Styrelsens ordförande, eller vid dennes förhinder vice ordförande, skall godkänna VD:s tjänste- eller studieresor. VD skall godkänna vice VD:s tjänste- eller studieresor.

B.1.4 Information och rapportering till styrelsen

Beslut som har fattats av VD i den löpande förvaltningen men som är av större betydelse för bolagets eller koncernens verksamhet skall rapporteras till styrelsen vid närmast följande sammanträde eller i enlighet med punkt C nedan.

B.1.5 Kontroll - Attest - Utanordning

VD skall upprätta förslag till fullständig instruktion som reglerar attesträtten m.m. inom bolaget. I instruktionen skall anges vem som skall utföra underliggande kontroll och vilka befattningshavare som har attest- respektive utanordningsrätt. Instruktionen fastställs av bolagets styrelse och skall i tillämpliga delar utgå från av Staden centralt beslutade principer.

Attestberättigad äger rätt att skriftligen delegera utförandet av nödvändiga kontrollåtgärder.

B.2 VD

B.2.1 Allmänt

VD är skyldig att i sitt handlande för bolaget främja dess och SB-koncernens intressen. VD skall iakttä lojalitetsplikt som följer av anställningen vilket bl a innebär att han/hon, med beaktande av vad som gäller enligt tryckfrihetsförordningens och sekretesslagens bestämmelser, behandlar all information till utomstående så att bolaget inte skadas och att han/hon har upplysningsplikt gentemot styrelsen rörande angelägenheter och förhållanden som har betydelse för bolaget och koncernen.

VD får inte handlägga fråga rörande mellanhavande mellan honom/henne och bolaget. VD får inte heller handlägga fråga mellan bolaget och tredje man om han/hon i frågan har ett väsentligt intresse som kan strida mot bolagets. VD får inte heller handlägga fråga mellan bolaget och tredje man som han/hon ensam eller tillsammans med annan får företräda.

Vad som sägs om VD i bland annat denna instruktion gäller även vice VD när han/hon är i VD:s ställe, såvida inte styrelsen genom riktlinjer eller anvisningar gjort särskilda begränsningar.

VD:s arbetsuppgifter består utöver av vad som regleras ovan i B.1.1 första stycket och B.1.3 av bl.a. följande.

B.2.2 Styrelsens dagordning och beslutsunderlag

VD skall tillsammans med styrelsens ordföranden upprätta förslag till dagordning inför styrelsesammanträdena. VD skall också ta fram nödvändigt informations- och beslutsunderlag inför sammanträdena samt i övrigt uppfylla sina plikter enligt denna arbetsordning. Presidiet får bereda förslag till dagordning och styrelseärenden till kommande styrelsemöte (jfr A 3 ovan). VD skall vara föredragande vid sådant presidiummöte.

VD skall vidare vara föredragande vid styrelsens sammanträden och därvid avge motiverade förslag till beslut. VD får, där så är lämpligt, delegera uppgiften som föredragande i särskilt ärende till annan person som är underställd VD. För särskilt fall kan extern föredragande (t.ex. anlitad konsult för visst projekt) komma i fråga.

B.2.3 Rapportering

VD skall se till att styrelsen tillställs information i enlighet med vad som anges under punkten C.1 nedan.

B.2.4 Övrigt

VD ansvarar för att av kommunfullmäktige i t ex budgetsammanhang meddelade bolagsspecifika ägardirektiv hanteras av bolaget.

VD ansvarar för att bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och annan författning och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

C. INSTRUKTION FÖR RAPPORTERING OM BOLAGETS EKONOMISKA SITUATION M.M.

med utgångspunkt från 8 kap 4 § ABL

C.1 Allmänt

VD skall se till att styrelsen löpande erhåller rapportering om händelser och förhållanden som är av väsentlig betydelse för bolagets och koncernens verksamhet och ekonomiska situation.

C.2 Ekonomisk rapportering

VD är, som framgår av punkt B.2.2 ovan, ansvarig för att förbereda och inför styrelsen framlägga ekonomiska rapporter vid styrelsesammanträdena. Denna rapportering skall baseras på det koncernrapporteringsystem som används i Stockholms Stadshus AB-koncernen - RapporteringsAnvisningar för StadshusKoncernen ("RASK").

Följande rapporter utsändes löpande till styrelsen och behandlas som anmälningsärenden på de sammanträden som anges under punkt A.2.2.3

Delårsbokslut med prognos (2 st)

Finansrapport tertialsvis (3 st).

Bolaget skall fastställa investeringsplan i budget.

Inriktningsbeslut om investeringar överstigande 300 Mkr skall föreläggas kommunfullmäktige för godkännande (se punkt A.4.1 ovan).

Investeringsbeslut överstigande 50 Mkr skall anmälas till koncernstyrelsen i samband med närmast följande tertialrapport.

Uppföljning och återredovisning sker fortlöpande i bolagets styrelse, till koncernstyrelsen i tertialrapporter, samt i årsredovisningen.

C.3 Särskild rapportering

VD skall underställa styrelsen följande särskilda ärenden för beslut i enlighet med vad som framgår av punkt A.2.2.3 ovan:

- Sammanträdestider
- Val av sekreterare
- Bokslut
- Ändrad firmateckningsrätt
- Översyn av arbetsordning, VD-instruktion och ekonomisk rapportering
- Delårsrapport till Bolagsverket
- Budget och långsiktig strategisk inriktning.

Rapporterna skall föreläggas styrelsen senast vid den ovan i punkt A.2.4 angivna tidpunkten.

---o -- O -- o---