

Protokoll fört vid årsstämma med aktieägarna i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) i Spårvagnshallarna, Birger Jarlsgatan 57 A, Stockholm, måndagen den 23 april 2007, kl. 15.00.

§1

Stämman öppnades av styrelseordförande Lennart Hedquist, som hälsade deltagarna vid stämman välkomna.

§2

På förslag av valberedningen, representerad av Göran Olsson, valdes Lars-Gunnar Wallin till ordförande vid stämman.

Sara Isaksson anmodades att vara sekreterare vid stämman.

§3

Den föreslagna dagordningen godkändes. (Bilaga 1)

§4

En förteckning (Bilaga 2) lades fram över anmälda aktieägare med uppgift om det antal aktier för vilka envar av dem ägde utöva rösträtt. Efter justering med hänsyn till frånvarande anmälda aktieägare godkändes förteckningen som röstlängd vid stämman. Totalt antal representerade röster vid stämman var 2 931 540.

Det antecknades att samtliga styrelseledamöter och revisor Jan Åke Magnuson, Deloitte AB, var närvarande vid stämman.

§5

Att jämte ordföranden justera detta protokoll utsågs Göran Olsson och Bengt Hökerwall.

§6

Det antecknades att kallelsen i enlighet med bolagsordningen var införd i Dagens Nyheter, Dagens Industri samt Post och Inrikes Tidningar måndagen den 26 mars 2007. Därutöver har kallelsen funnits tillgänglig på bolagets hemsida sedan samma datum. Stämman förklarade sig därmed vara i behörig ordning sammankallad.

§7

Styrelseordförande Lennart Hedquist informerade om styrelsens arbete under 2006.

§8

Verkställande direktören Helena Skåntorp redogjorde för koncernens verksamhet under 2006 och lade i samband med detta fram årsredovisning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning. Vidare kommenterade Helena Skåntorp väsentliga händelser inom koncernen under första kvartalet 2007.

Auktoriserade revisorn Jan Åke Magnuson, Deloitte AB, föredrog revisionsberättelsen.

Årsredovisningen jämte revisionsberättelsen bilades protokollet (Bilaga 3), liksom delårsrapport kvartal 1 2007 (Bilaga 4).

Ordföranden förklarade ordet fritt för inlägg och frågor.

Aktiespararna, representerad av Christer Ståhle, bad verkställande direktören att utveckla vad som står om energideklarationer i årsredovisningen. Verkställande direktören Helena Skåntorp förklarade att det krävs dels att bolaget är ackrediterat, dels att personalen är certifierad för att bolaget skall kunna göra energideklarationer, varför SBC har valt att samarbeta med en expert inom detta område som redan har ett sådant certifikat.

Aktiespararna, representerad av Christer Ståhle, undrade vilka SBCs stora konkurrenter är. Helena Skåntorp informerade om att det bland andra är Riksbyggen, HSB och ISS.

Aktiespararna, representerad av Christer Ståhle, frågade varför SBCs personalkostnader ökade under 2006. Helena Skåntorp förklarade att det beror på att personalrörligheten på arbetsmarknaden i stort har ökat under 2006, vilket har lett till ökade personalkostnader för SBC.

Aktiespararna, representerad av Christer Ståhle, undrade vad som menas med "att försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar sker vanligtvis genom försäljning av aktier och andelar i aktiebolag eller ekonomiska föreningar", vilket står på sidan 42 i årsredovisningen. Helena Skåntorp förklarade att SBC Mark AB ofta förvärvar fastigheter via bolag och att fastigheterna senare avyttras till bostadsrättsföreningar, vilket innebär att vinsten blir skattefri.

Isse Suchowski frågade om den tryckta årsredovisningen har skickats ut till samtliga aktieägare. Stämmans sekreterare Sara Isaksson meddelade att så inte är fallet men att den tryckta årsredovisningen har funnits tillgänglig att beställa från bolaget från och med den 17 april 2007.

Isse Suchowski bad bolaget att precisera verkställande direktörens köpoptioner, vilka nämns i årsredovisningen på sidan 60. Styrelseordförande Lennart Hedquist informerade om att bolaget inte har ställt ut några optioner gentemot verkställande direktören eller någon annan person, utan att det är huvudägaren SBC ek för som har ställt ut dessa optioner på marknadsmässiga villkor. Vidare meddelade Lennart Hedquist att optionerna ställdes ut i samband med att verkställande direktörens anställningsavtal skrevs under och att aktiekursen då var ca 155 kr. Isse Suchowski undrade över om det är någon annan inom bolaget som har liknande optioner. Lennart Hedquist bekräftade att så inte är fallet. Vidare meddelade han att styrelsen årligen kommer att utvärdera huruvida ett aktierelaterat långsiktigt incitamentsprogram bör föreslås bolagsstämman.

Håkan Rödin frågade vilken löptid det är på verkställande direktörens köpoptioner. Lennart Hedquist informerade om att det är tre år.

Håkan Rödin undrade över om styrelsen inför fastighetsförvärv tar hänsyn till prisbilden för bostadsrätter. Helena Skåntorp informerade om att styrelsen beslutar om fastighetsförvärv efter noga beräknade kalkyler.

Aktiespararna, representerad av Christer Ståhle, frågade om det händer att SBC Mark AB går ut ur projekt efter att förhandlingar om fastighetsförvärv har inletts. Helena Skåntorp meddelade att inga förvärv är säkra fram till dess att avtal är undertecknade och att det är vanligt att styrelsen ställer upp vissa krav för att avtal angående fastighetsförvärv skall kunna tecknas.

§9

Stämman beslöt att fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen för 2006 samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen för 2006.

§10

Det antecknades att styrelsens och den verkställande direktörens förslag till vinstdisposition presenterades och lades fram tillsammans med styrelsens motiverande yttrande. Därefter beslutades att, i enlighet med styrelsens och den verkställande direktörens av revisorerna tillstyrkta förslag, till årsstämmans förfogande stående vinstmedel om totalt 76 620 770 kronor skall disponeras så att till aktieägarna utdelas 23 400 000 kronor, motsvarande 4,50 kronor per aktie, samt att 53 220 770 kronor balanseras i ny räkning.

Stämman beslöt att avstämningsdag för utdelningen är torsdagen den 26 april 2007. Det upplystes om att utdelningen beräknas att komma att utsändas genom VPCs försorg onsdagen den 2 maj 2007.

§11

I enlighet med revisorernas tillstyrkan beviljade stämman styrelseledamöterna och de verkställande direktörerna ansvarsfrihet.

§12

Valberedningen, representerad av Göran Olsson, föreslog att ett sammanlagt styrelsearvode om 900.000 kr att fördelas med 215.000 kr till ordföranden, med 135.000 kr till vice ordföranden och med 110.000 kr till var och en av de övriga ledamöterna. Valberedningen föreslog vidare att det för ledamot som deltar i utskott skall utgå ett arvode om 20 000 kr per deltagande ledamot i ett för allt. Inget arvode skall utgå till anställda i bolaget eller dess dotterbolag. Arvode till revisorerna skall utgå enligt räkning.

Stämman beslöt att styrelse- och revisorsarvoden skall utgå i enlighet med valberedningens förslag. Det antecknades att beslutet var enhälligt.

§13

Valberedningen, representerad av Göran Olsson, presenterade valberedningens arbete kring förslag till styrelse. Valberedningen konstaterade att den i sitt arbete övervägt vilka kompletteringar som är lämpliga av styrelsen med hänsyn till bolagets verksamhet. Kravet på oberoende ledamöter och vilken profil som är önskvärd med hänsyn till bolagets verksamhet har diskuterats. Valberedningen har funnit det vara viktigt med erfarenhet från tjänsteverksamhet då en stor del av SBCs verksamhet består av att tillhandahålla olika typer av tjänster. Därför föreslog valberedningen att den ledamot som nu avgår ersätts med en ledamot som har erfarenhet av tjänsteinriktad verksamhet.

Valberedningen föreslog omval av ledamöterna Lennart Hedquist, Bo Hård af Segerstad, Göran Andersson, Håkan Blomdahl, Curt Källströmer och Tomas Matsson. Valberedningen konstaterade att Margot Widlund Nilsson har meddelat att hon inte står till förfogande för omval. Vidare föreslog valberedningen nyval av Susanna Marcus.

Susanna Marcus som föreslogs att nyväljas till styrelseledamot presenterades.

Valberedningen föreslog att Lennart Hedquist väljs till styrelseordförande. Vidare utgick valberedningen från att Bo Hård af Segerstad väljs till vice ordförande men konstaterade att detta är en fråga för styrelsen.

För tiden intill dess nästa årsstämma har hållits omvaldes styrelseledamöterna Lennart Hedquist, Bo Hård af Segerstad, Göran Andersson, Håkan Blomdahl, Curt Källströmer och Tomas Matsson samt nyvaldes Susanna Marcus.

För tiden intill dess nästa årsstämma har hållits omvaldes Lennart Hedquist till styrelsens ordförande.

Årsstämman informerades om att revisor Deloitte AB är vald för tiden intill årsstämman 2008 och att huvudansvarig revisor enligt anmälan från Deloitte AB från och med den 23 april 2007 är Jan Palmqvist, då Jan Åke Magnuson lämnar sitt partnerskap i Deloitte AB.

§14

Valberedningen, representerad av Göran Olsson, föreslog att de största aktieägarna SBC ek för och SBC Stiftelseförvaltning AB inför 2008 årsstämma tillsammans utser en representant till valberedningen. Därutöver föreslogs att bolagets styrelseordförande skall ingå i valberedningen och att stämman uppdrar åt honom att samråda med övriga större ägare och därefter utse ytterligare två ledamöter till valberedningen. Det noterades att bolaget senast sex månader före årsstämman 2008 skall offentliggöra namnen på ledamöterna i valberedningen.

Det antecknades att Aktiespararna, representerad av Christer Ståhle, yrkade att SBC inför årsstämman 2008 bör presentera ett förslag där valberedningens ledamöter inför årsstämman 2009 väljs av stämman. Vidare yrkade Aktiespararna att en av ledamöterna i valberedningen skall vara oberoende från bolagets större ägare.

Stämman beslutade om tillsättning av valberedning inför 2008 årsstämma i enlighet med det framlagda förslaget.

§15

Ordföranden presenterade styrelsens förslag angående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Styrelsen föreslog att årsstämman skulle fastställa riktlinjer för bestämmande av ersättning till ledande befattningshavare i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB enligt följande:

Allmänt

Riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare är baserade på redan ingångna avtal mellan bolaget och ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavarna avses koncernens ledningsgrupp. Ersättning till ledande befattningshavare utgörs av fast lön, rörlig lön, övriga förmåner samt pension. Den sammanlagda ersättningen skall vara marknadsmässig och relaterad till befattningshavarens ansvar och befogenheter.

Rörlig lön

Den rörliga lönen skall baseras på utfallet av definierade och mätbara mål. Målsättningen för den rörliga lönen skall revideras årligen av styrelsen. Den rörliga lönen kan maximalt utgöras av tre månadslöner. Högst en månadslön av den rörliga lönen är pensionsgrundande.

Långsiktiga incitamentsprogram

Styrelsens skall årligen utvärdera huruvida ett aktierelaterat långsiktigt incitamentsprogram bör föreslås bolagsstämman.

Pension

Ledande befattningshavare skall följa ITP-planen. VD i moderbolaget och VD i dotterbolaget SBC Mark AB har i dag en premiebestämd pension. Vissa pensionsavtal, som tidigare har slutits, har en förmånsbestämd pension för åren mellan 60 - 65 år. Pensionsåldern är individuell, dock aldrig lägre än 60 år.

Övriga förmåner

Tjänstebil och ersättning för sjukvårdförsäkring skall vara av begränsat värde i förhållande till övrig ersättning.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

För VD i moderbolaget och VD i dotterbolaget SBC Mark AB gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Övriga ledande befattningshavare i koncernen har marknadsmässiga anställningsvillkor. Det finns inga avtal avseende avgångsvederlag uppgående till mer än 24 månaders lön.

Ersättningsutskott

Styrelsen har utsett ett ersättningsutskott vars uppgift är att för styrelsen föreslå ersättning till VD samt ta ställning till övrig företagslednings ersättning, vilken föreslås av VD.

Avvikelse i enskilt fall

Styrelsen skall ha rätt att frångå dessa riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Om sådan avvikelse sker skall information om detta, och skälet till avvikelsen, redovisas vid närmast följande årsstämma.

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag avseende riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

§16

Stämman beslutade att ändra bolagsordningen i enlighet med styrelsens förslag (Bilaga 5). Det antecknades att beslutet var enhälligt.

§17

Ordföranden presenterade styrelsens förslag angående bemyndigande till beslut om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Styrelsen föreslog att stämman skulle fatta beslut om att styrelsen för tiden intill nästa årsstämma bemyndigas att vid ett eller flera tillfällen fatta beslut om förvärv av bolagets egna aktier på AktieTorget eller i enlighet med ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare. Bemyndigandet avser förvärv av upp till 260.000 aktier till vid var tid gällande marknadskurs. Syftet med att förvärva egna aktier är dels att kunna anpassa koncernens kapitalstruktur, dels att möjliggöra att eventuella framtida förvärv av företag eller verksamheter kan ske genom betalning av aktier.

Vidare föreslog styrelsen att årsstämman skulle fatta beslut att styrelsen för tiden intill nästa årsstämma bemyndigas att vid ett eller flera tillfällen fatta beslut om överlåtelse av egna aktier till vid var tid gällande marknadskurs. Bemyndigandet avser överlåtelse av upp till 260.000 aktier dels på AktieTorget, dels på annat sätt, innefattande rätt att besluta om avvikelser från aktieägares företrädesrätt, samt att betalning skall kunna ske med annat än pengar.

Aktiespararna, representerad av Christer Ståhle, reserverade sig mot de delar av förslaget som avser förvärv och överlåtelse av egna aktier på Aktietorget samt överlåtelse av egna aktier i samband med förvärv av företag eller verksamheter.

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag avseende bemyndigade till beslut om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

§18

Styrelseordförande Lennart Hedquist tackade styrelseledamot Margot Widlund Nilsson, som nu avgår, för ett mycket gott styrelsearbete under alla de år som det har bedrivits verksamhet i bolaget.

§19

Ordföranden förklarade stämman avslutad.

Vid protokollet



Sara Isaksson

Justeras:



Lars-Gunnar Wallin



Göran Olsson



Bengt Hökervall