

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägarna direkt och indirekt styr bolaget. God transparens i informationen gentemot ägare och kapitalmarknad bidrar till att beslutssystemen fungerar effektivt och att olika ägargrupper har god insyn i bolagets verksamhet. Bolagsstyrningen har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer, den sk koden och genom självreglering.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är Castellum Aktiebolag och bolaget är publikt (publ). Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Göteborg.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att – direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag – förvärva, förvalta, utveckla och försälja fast egendom och värdepapper samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Ändringar i Castellums bolagsordning sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bl a aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet att tillgå på bolagets hemsida.

ÅRSSTÄMMA 2007

Enligt aktiebolagslagen är årsstämman det högsta beslutande organet i ett aktiebolag. Årsstämman utser styrelse och revisorer, samt fattar beslut bland annat om ändringar i bolagsordningen och om förändring av aktiekapitalet.

Senaste årsstämman ägde rum den 22 mars 2007 i Stenhammarsalen, Konserthuset i Göteborg. Vid stämman representerades ca 250 aktieägare, vilka företrädde 15,2% av antalet aktier och röster.

Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2006 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för 2006 års förvaltning.

Utdelning till aktieägarna fastställdes i enlighet med styrelsens förslag till 2,85 kronor per aktie.

Stämman beslutade att styrelsen skall bestå av sju styrelseledamöter och ingen suppleant samt att styrelsen skall erhålla ett fast arvode om 1 600 000 kronor, varav 400 000 kronor till ordföranden och 200 000 kronor till envar av de övriga styrelseledamöterna. Till styrelseledamöter omvaldes Jan Kvarnström, Marianne Dicander Alexandersson, Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist, Christer Jacobson och Göran Lindén samt nyvaldes Per Berggren och Mats Wäppling. Stämman utsåg Jan Kvarnström till styrelsens ordförande. I samband härmed avtackades de tidigare styrelseledamöterna Mats Israelsson och Stig-Arne Larsson.

Stämman beslutade att godkänna de av styrelsen föreslagna riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare samt ett incitamentsprogram för bolagsledningen.

Stämman beslutade att antalet revisorer skall vara två jämte en revisors-suppleant och att ersättning till revisorer skall utgå enligt räkning. Som revisor nyvaldes Carl Lindgren och omvaldes Ingemar Rindstig. Som revisorssuppleant omvaldes Conny Lysér. I samband härmed avtackades den tidigare revisorn Caj Nackstad.

Stämman beslutade även att bemyndiga styrelsen, att – i syfte att justera bolagets kapitalstruktur – dels förvärva egna aktier som motsvarar högst 10% av samtliga aktier i bolaget, dels ge styrelsen mandat att kunna överlåta samtliga egna aktier som bolaget innehar.

Protokoll fört vid ordinarie årsstämman den 22 mars 2007 finns att tillgå på bolagets hemsida.

STYRELSEN

Castellums styrelse skall enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. Styrelseledamöter väljs på bolagsstämman för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamöten utsågs. Styrelsen har under 2007 bestått av sju ordinarie ledamöter. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning med instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Avtal mellan Castellum och styrelseledamöter avseende ersättning vid upphörande av uppdraget förekommer inte.

Nya styrelseledamöter får en introduktion av bolaget och dess verksamhet samt genomgår börsens utbildning enligt börskontraktet. Därefter erhåller styrelsen kontinuerligt information om bl a regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat företag.

För beslut i styrelsen gäller Aktiebolagslagens regler innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter och mer än en tredjedel av antalet totala ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst.

Styrelsens ansvar

Enligt den svenska aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen för att upprätta övergripande, långsiktiga strategier och mål, budget och affärsplaner, granska och godkänna bokslut, samt fatta beslut i frågor rörande investeringar och betydande förändringar i Castellums organisation och verksamhet. Styrelsen utser också bolagets verkställande direktör och fastställer lön och annan ersättning till denne.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsens arbetsordning fastställs årligen. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som skall hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen skall ha ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott som utgörs av samtliga styrelseledamöter som inte innehar anställning i bolaget. Ordförande i utskotten skall vara styrelsens ordförande.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Det åligger ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete.

Styrelsens arbete under 2007

Castellums styrelse har under 2007 haft tio sammanträden varav ett konstituerande sammanträde. Enligt gällande arbetsordning skall styrelsen hålla minst fem ordinarie styrelsemöten per kalenderår.

Styrelsemöten hålls i anslutning till bolagets rapportering, varvid årsbokslut och förslag till vinstdisposition behandlas i januari, delårsbokslut i april, juli och oktober samt budget för nästkommande år vid december månads möte.



Idémannen 2 "Collegium", Linköping

Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom investeringar och försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget, såväl hyres- och fastighetsmarknad som aktie- och kreditmarknad.

Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2007 kan vidare nämnas affärsplan, företagsgemensamma policier, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov samt bolagets försäkringssituation. Styrelsen har genomfört en årlig utvärdering av dess arbete, som sammanställts av dess sekreterare på uppdrag av styrelsen. Utvärderingen har lämnats till valberedningen och styrelsen för diskussion. I utvärderingen granskas bl a arbetsklimat, arbetsformer, uppföljning och kontroll, sammansättning samt ägar-kommunikation.

Någon ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet skall utarbeta förslag avseende riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som skall underställas årsstämman för beslut. Vidare skall ersättningsutskottet besluta, inom ramen för av årsstämman beslutade riktlinjer, om ersättning för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet skall årligen utvärdera verkställande direktörens insatser samt handlägga frågor rörande rekrytering och tillsättande av verkställande direktör. Ersättningsutskottet skall sammanträffa minst två gånger om året. Under 2007 har utskottet sammanträtt två gånger.

Revisionsutskott

Revisionsutskottets uppgift är att ta ansvar för bolagets interna kontroll, redovisningsprinciper, riskhantering, finansiella rapportering, revision samt inför valberedningens handläggning bereda frågor om val av revisorer och ersättning till dem samt säkra en kvalificerad oberoende granskning av bolaget. Revisionsutskottet skall sammanträffa minst tre gånger om året, varav bolagets revisorer minst skall närvara två gånger. Vid ett av de tillfällen då ersättningsutskottet sammanträffar med revisorerna skall ingen från företagsledningen närvara. Under 2007 har utskottet sammanträtt fyra gånger.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ANTAL MÖTEN OCH NÄRVARO UNDER 2007 I CASTELLUM AB

| Namn | Invald/Avgick | Oberoende | Deltagande av totalt antal möten | | | Arvode, tkr |
|---------------------------------|---------------|-----------|----------------------------------|------------------|--------------------|-------------|
| | | | Styrelsemöten | Revisionsutskott | Ersättningsutskott | |
| Jan Kvarnström | 1994 | Nej | 10 av 10 | 4 av 4 | 2 av 2 | 400 |
| Per Berggren | 2007 | Ja | 7 av 7 | 3 av 3 | 2 av 2 | 200 |
| Marianne Dicander Alexandersson | 2005 | Ja | 10 av 10 | 4 av 4 | 2 av 2 | 200 |
| Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist | 2003 | Ja | 10 av 10 | 4 av 4 | 2 av 2 | 200 |
| Christer Jacobson | 2006 | Ja | 10 av 10 | 4 av 4 | 2 av 2 | 200 |
| Göran Lindén | 1999 | Ja | 10 av 10 | 4 av 4 | 2 av 2 | 200 |
| Mats Wäppling | 2007 | Ja | 7 av 7 | 3 av 3 | 2 av 2 | 200 |
| Mats Israelsson | 1997 / 2007 | Ja | 3 av 3 | 1 av 1 | – | – |
| Stig-Arne Larsson | 1997 / 2007 | Ja | 3 av 3 | 1 av 1 | – | – |

STYRELSE

Jan Kvarnström Styrelseordförande

Född 1948, civilekonom och MBA. Har tidigare erfarenhet från olika företagsledande positioner i bl a Bonnier-gruppen och PK-banken (nu Nordea) samt som verkställande direktör i Securum AB, Esselte AB och Dresdner Bank AG. Andra uppdrag: styrelseordförande i PA Resources AB och Collector AB samt vice styrelseordförande i D. Carnegie & Co AB. Aktieinnehav: 13 600.



Jan Kvarnström



Per Berggren

Per Berggren

Född 1959, civilingenjör och ekonomisk utbildning från Stockholms universitet. Är verkställande direktör i Jernhusen AB. Tidigare befattningar som affärsområdeschef i Fabega AB, verkställande direktör i Drott Kontor AB samt fastighetschef i Skanska Fastigheter Stockholm AB. Andra uppdrag: styrelseledamot i Ny Nationalarena i Solna AB. Aktieinnehav: 500.

Marianne Dicander Alexandersson

Född 1959, civilingenjör. Affärsområdeschef för privatkundsmarknaden på Apoteket AB. Tidigare befattningar inom Volvo, ICI, Pharmacia och senast som verkställande direktör på Kronans Droghandel AB. Andra uppdrag: styrelseledamot i Chalmers Tekniska Högskola, Svenskt Näringsliv och WHO's Uppsala monitoring center. Aktieinnehav: 24.



Marianne Dicander Alexandersson



Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist

Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist

Född 1954, civilingenjör. Egen verksamhet i Fräjdin & Hellqvist AB. Tidigare ledande befattningar inom Volvo Personvagnar samt avd. chef på Svenskt Näringsliv. Andra uppdrag: styrelseordförande i SinterCast AB samt styrelseledamot i bl a Finnveden AB, Kongsberg Automotive, Svedberg i Dalstorp AB och Rymdbolaget. Aktieinnehav: 800.

Christer Jacobson

Född 1946, civilekonom DHS. Egen verksamhet i Bergsrådet Konsult & Förvaltning AB. Tidigare börskommentator och marknadschef för Affärsvärlden samt analyschef och verkställande direktör inom Alfred Berg-koncernen. Aktieinnehav: 0.



Christer Jacobson



Göran Lindén

Göran Lindén

Född 1944, fil.kand. ekonomi. Har varit verkställande direktör i ABBA AB, BCP AB, Fortos AB, Swedish Match AB och vVD i Procordia AB samt ledamot av koncernledningen i AB Volvo. Andra uppdrag: styrelseordförande i Insplanet AB, Procordias pensionsstiftelse, Rölunda AB, Flodins Filter AB, Retail House AB och Västanå Slott AB samt styrelseledamot i Wicanders Förvaltnings AB, Plockmatic Int. AB och Grimaldi Industrier AB. Aktieinnehav: 0.

Mats Wäppling

Född 1956, civilingenjör. Är verkställande direktör i SWECO AB. Tidigare befattningar som vVD i NCC AB och chef för NCC Property Development samt vVD och affärsområdeschef inom Skanska AB. Aktieinnehav: 0.



Mats Wäppling



Anders Wikström

Styrelsesekreterare

Anders Wikström Styrelsesekreterare

Född 1949. Styrelsesekreterare sedan 1994. Advokat, Mannheimer Swartling Advokatbyrå. Aktieinnehav: 1 372.

Ovanstående uppgifter avser förhållandet i början av februari 2008. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns samt närstående bolags innehav.



Carl Lindgren
Född 1958.
Revisor i bolaget sedan 2007.



Ingemar Rindstig
Född 1949.
Revisor i bolaget sedan 2003.



Conny Lysér
Född 1962.
Revisorssuppleant i bolaget
sedan 2003.

REVISION

Castellums revisorer väljs av årsstämman för en period om fyra år. Innevarande period inleddes 2007 och nästa val av revisorer sker därför i samband med årsstämman 2011. Bolagets revisorer är Carl Lindgren, verksam inom KPMG, Ingemar Rindstig, verksam inom Ernst & Young samt revisorssuppleant Conny Lysér, verksam inom KPMG. Samtliga är auktoriserade revisorer.

Ersättning till revisorer

Ersättning till revisionsbyråer uppgick under året till 3 977 tkr (2006: 3 492, 2005: 3 610) varav 2 117 tkr (2006: 1 942, 2005: 2 074) avsett revisionsuppdrag och resterande konsultuppdrag. För moderbolaget är motsvarande belopp 1 058 tkr (2006: 787, 2005: 1 171) respektive 682 tkr (2006: 562, 2005: 867). Av koncernens totala ersättning om 3 977 tkr (2006: 3 492, 2005: 3 610) avser 3 851 tkr (2006: 3 346, 2005: 3 034) ersättning till KPMG och resterande till Ernst & Young.

VALBEREDNING

Årsstämman 2007 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2008 års årsstämma för att fullgöra de uppgifter som följer av koden för bolagsstyrning och för att lämna förslag till process för utseende av ny valberedning. Vidare beslutades att valberedningen skulle inrättas genom att styrelsens ordförande skulle kontakta de tre största ägarna vid utgången av det tredje kvartalet 2007 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen och att de sålunda utsedda ledamöterna, tillsammans med styrelsens ordförande som sammankallande, skulle utgöra valberedningen. Det beslutades även att valberedningen inom sig skulle utse ordförande. Den valberedning som sålunda inrättats består av Lars Öhrstedt representerande AFA Försäkring, Åsa Nisell representerande Swedbank Robur, Lars-Åke Bokenberger representerande AMF Pension och styrelsens ordförande Jan Kvarnström. Lars Öhrstedt är valberedningens ordförande.

Valberedningen har hållit två stycken protokollförda möten. Vid mötena har valberedningen behandlat samtliga de frågor som det åligger valberedningen att behandla enligt Koden för bolagsstyrning. Valberedningen har bl a bedömt om den nuvarande styrelsen uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen till följd av Castellums situation och framtida inriktning, bl a genom att ta del av den utvärdering som har skett av styrelsens arbete.

Valberedningen har beslutat att föreslå omval av den sittande styrelsen. Beslutet har fattats med hänsyn till att tre nya styrelseledamöter valts in i Castellums styrelse de två senaste åren och med beaktande av det program för förnyelse av styrelsen som föreligger.

Vid bedömningen av ersättningen till styrelsen har valberedningen föreslagit att styrelsearvodet skall höjas från 400 000 kronor till 450 000 kronor för styrelseordförande och från 200 000 kronor till 215 000 kronor för var och en av övriga styrelseledamöter.

Slutligen har valberedningen informerat Castellum om hur valberedningens arbete har bedrivits samt vilka förslag valberedningen har enats om.

INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2008

Inför årsstämman den 27 mars 2008 föreslår styrelsen:

- en utdelning om 3,00 kr per aktie med avstämningsdag 1 april 2008,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- ett förnyat mandat för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Inför årsstämman föreslår valberedningen:

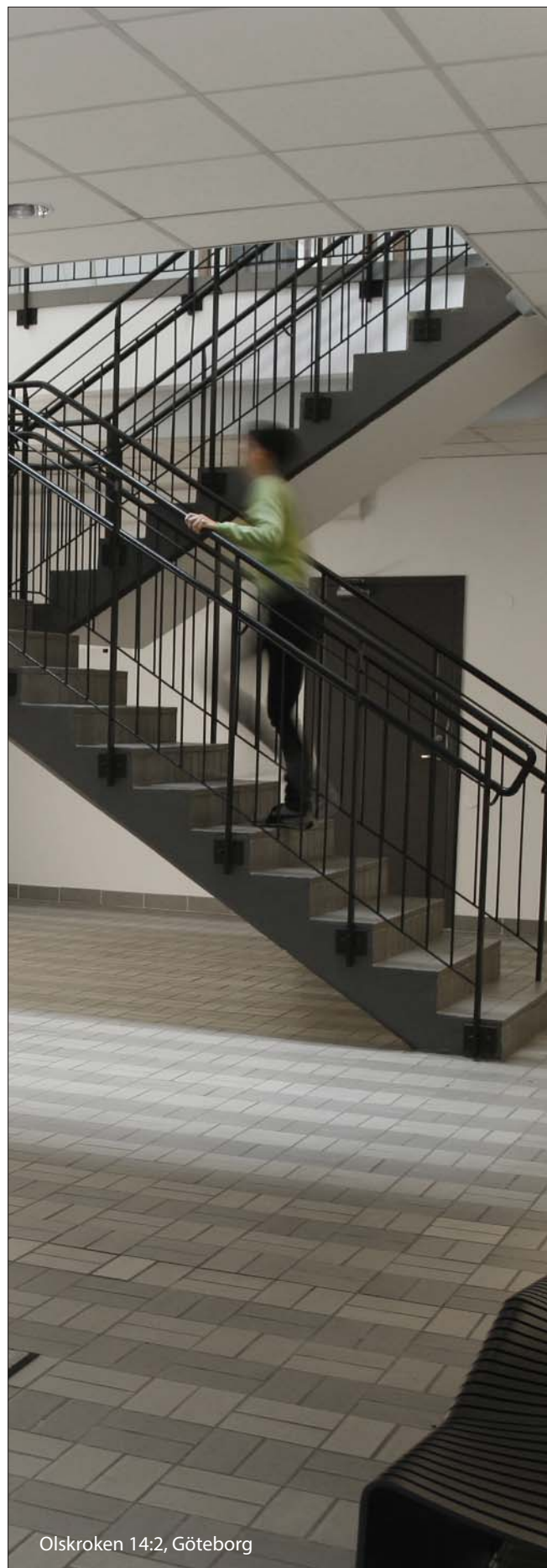
- att antalet styrelseledamöter skall vara sju,
- att arvodet till styrelsen skall höjas från 1 600 000 kronor till 1 740 000 kronor, varav 450 000 kronor till styrelsens ordförande och 215 000 kronor till envar av de övriga styrelseledamöterna. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete,
- att omval skall ske av styrelseledamöterna Jan Kvarnström, Per Berggren, Marianne Dicander Alexandersson, Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist, Christer Jacobson, Göran Lindén och Mats Wäppling samt att Jan Kvarnström skall omväljas som styrelsens ordförande,
- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2009 års årsstämma skall utses och att styrelsens ordförande ges i uppdrag att kontakta de tre största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna vid utgången av tredje kvartalet 2008 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen, samt att de tre sålunda utsedda ledamöterna tillsammans med styrelsens ordförande skall utgöra valberedningen. Valberedningen skall utse ordförande inom sig.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Castellum tillämpar koden, vars syfte är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvarskännande ägarroll. Koden är avsedd att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Den bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och det innebär inte något brott att avvika från en eller flera enskilda regler i koden om motiv finns och förklaras.

Castellum avviker från punkten, ”offentliggörande av ledamöterna i valberedningen”, vilket enligt koden skall ske sex månader före stämman. Årsstämman 2007 beslutade, i enlighet med tidigare tillämpad ordning, att en valberedning skulle utses efter utgången av tredje kvartalet och att namnen på valberedningens ledamöter skulle publiceras i bolagets tredje kvartalsrapport för året. Detta innebär att valberedningens sammansättning publicerades cirka fem månader före stämman.

Då bolagsstyrningsrapporten, som utgörs av avsnittet bolagsstyrning sidorna 56-65, är en viktig rapport har Castellum gjort valet att inkludera denna i förvaltningsberättelsen, dock inte avsnittet om intern kontroll på sidorna 62-63. Det medför att bolagsstyrningsrapporten, exklusive avsnittet om intern kontroll, således ingår i den sedvanliga revisionen av årsredovisningen.



Olskroken 14:2, Göteborg

Följande avsnitt om intern kontroll ingår i bolagsstyrningsrapporten, men utgör inte en del av förvaltningsberättelsen. Avsnittet har inte granskats av revisorerna.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Den interna kontrollen i Castellum följer ett etablerat ramverk, Internal Control – Integrated Framework, ”COSO”, som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljön

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön, som består av olika delar och som tillsammans formar den kultur och de värderingar som Castellum styrs utifrån. Grundläggande för Castellums interna kontroll är dess decentraliserade småskaliga organisation med drygt 500 fastigheter, tillika kostnadsställen, vilka förvaltas av sex dotterbolag med ca 25-35 anställda vardera. Beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, beslutsordning, instruktioner för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner, interna policies, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen. Aktuella dokument uppdateras regelbundet vid ändring av t ex lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Riskbedömning

I Castellum finns riskhantering inbyggd i berörda processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Castellum är utsatt för, hanteras i enlighet med fastställda policies och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen, tillika revisionsutskottet, en gång om året en genomgång av intern kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. De väsentliga risker Castellum har identifierat i samband med den finansiella rapporteringen är felaktigheter i redovisningen och värderingen av fastigheter, räntebärande skulder, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser och omfattar t ex analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policies, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, compliance officerfunktion, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.

Castellums dotterbolag har egna ekonomifunktioner som deltar i planeringen och utvärderingen av sina enheters resultat. Deras regelbundna analys av sina enheters finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel.

Information och kommunikation

Castellum har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att säkerställa en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Det kräver att alla delar inom verksamheten kommunicerar och utbyter relevant och väsentlig information. Policies och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Koncernledningen såväl som styrelsen erhåller regelbundet finansiell information om dotterbolagen med kommentarer till finansiella resultat och risker. Vidare får styrelsen ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via revisionsutskottet. För att säkerställa att den externa informationsgivningen blir korrekt och fullständig finns en kommunikationspolicy mot aktiemarknaden och en informationssäkerhetspolicy.

Uppföljning

Löpande uppföljning sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på dotterbolagsnivå samt på koncernnivå. Styrelsen, vars ledamöter även utgör revisionsutskottet, utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisorer personligen direkt till revisionsutskottet minst två gånger per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Därutöver har revisionsutskottet en årlig uppföljning av gjord riskbedömning och beslutade åtgärder. Av särskild betydelse är revisionsutskottets och styrelsens övervakning för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer.

Behov av internrevision

Castellum har en småskalig organisation med ca 25-35 anställda i respektive bolag vilka tillsammans förvaltar drygt 500 kostnadsställen. All verksamhet bedrivs i dotterbolagen medan finansverksamheten bedrivs i moderbolaget, innebärande att Castellum AB inte utgör ett profit-center. Detta medför att ekonomifunktionen i moderbolaget utgör controllerfunktion gentemot dotterbolagen samt compliance officer-funktion gentemot finansavdelningen. Sammantaget medför detta att det inte anses föreligga behov av en särskild enhet för internrevision.



Flygvärdinnan 4, Malmö

FÖRETAGSLEDNING

I företagsledningen ingår verkställande direktören, vice verkställande direktören med ansvar för affärsutveckling, finansdirektören och ekonomidirektören i Castellum AB samt de sex verkställande direktörerna i dotterbolagen. Varje person i företagsledningen har sitt egna ansvarsområde och på de möten som äger rum diskuteras och informeras främst om övergripande verksamhetsfrågor. Företagsledningen har sammanträffat 9 gånger under 2007.

Verkställande direktören

Verkställande direktören ansvarar för bolagets löpande förvaltning och att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt ansvarar för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. Verkställande direktören är föredragande vid styrelsemöten och skall tillse att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman 2007 beslutade följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

Castellum skall ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla en ledning med god kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Marknadsmässighet skall således vara den övergripande principen för ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Fast lön betalas för ett fullgott arbete.

Därutöver kan rörliga ersättningar också erbjudas, som belönar tydligt målrelaterade prestationer i enkla och transparenta konstruktioner. Bolagsledningens rörliga ersättning skall generellt inte överstiga den fasta lönen. Bolagsledningens rörliga ersättning skall bero av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål uppfyllts. Bolagsledningens ersättning enligt ett incitamentsprogram bestäms av i vilken utsträckning uppställda mål uppnått avseende i huvudsak förvaltningsresultat, utvecklingen av företagsimage, personalutveckling och kundtillfredsställelse samt aktiekursutvecklingen, såväl i nominella tal som jämfört med fastighetsindex.

Bolagsledningens icke-monetära förmåner skall underlätta ledningsmedlemmarnas arbetsutförande och motsvara vad som kan anses rimligt i förhållande till praxis på marknaden.

Bolagsledningens pensionsvillkor skall vara marknadsmässiga i förhållande till vad som generellt gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och skall baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar.

Uppsägningslön och avgångsvederlag för en medlem av bolagsledningens skall sammantaget inte överstiga 24 månadslöner.

Det förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som kommer att framläggas årsstämman den 27 mars 2008 är oförändrade mot de som framlades vid årsstämman 2007.

Årsstämman 2007 beslutade även om ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare, som i princip innebär en förnyelse av det tidigare incitamentsprogrammet. Det nya incitamentsprogrammet gäller, för den resultatrelaterade delen, för åren 2008, 2009 och 2010 och för den aktiekursrelaterade delen från 1 juni 2008 - 31 maj 2011.

För ytterligare information angående ersättning till företagsledningen, se not 10, sidan 87.

FÖRETAGSLEDNING

Håkan Hellström Verkställande direktör, Castellum AB.

Född 1956, civilekonom. Anställd sedan 1994 bl a som ekonomi- och finansdirektör och vice VD. Dessförinnan verksam som auktoriserad revisor. Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i European Public Real Estate Association (EPRA). Aktieinnehav: 94 000.

Henrik Saxborn Vice verkställande direktör, Castellum AB med ansvar för affärsutveckling.

Född 1964, civilingenjör. Tidigare erfarenhet från förvaltning och förvärv av fastigheter. Anställd sedan 2006. Aktieinnehav: 7 000

Tage Christoffersson Verkställande direktör, Eklandia Fastighets AB.

Född 1952, gymnasieutbildning samt fastighet/ekonomi på KTH. Har varit verksam inom fastighetsbranschen sedan 1976. Anställd sedan 1994 och verkställande direktör i Eklandia sedan 1995. Aktieinnehav: 42 800

Ulrika Danielsson Ekonomidirektör, Castellum AB.

Född 1972, civilekonom. Erfarenhet inom ekonomi- och controllerfunktion. Anställd sedan 1998 och ekonomidirektör sedan 2006. Aktieinnehav: 1 200

Anette Engström Finansdirektör, Castellum AB.

Född 1961, civilekonom. Mer än 20 års erfarenhet inom bank och finans. Anställd sedan 2000 och finansdirektör sedan 2006. Aktieinnehav: 21 800

Claes Junefelt Verkställande direktör, Fastighets AB Corallen.

Född 1960, civilingenjör. Mer än 15 års erfarenhet från byggentreprenadföretag som arbetschef/distriktschef. Anställd och verkställande direktör i Corallen sedan 2005. Aktieinnehav: 3 000

Claes Larsson Verkställande direktör, Aspholmen Fastigheter AB.

Född 1957, civilingenjör. Mer än 10 års erfarenhet från byggentreprenadföretag som avdelningschef/regionchef. Anställd och verkställande direktör i Aspholmen sedan 2002. Aktieinnehav: 14 800

Anders Nilsson Verkställande direktör, Fastighets AB Brostaden.

Född 1967, civilingenjör. Mer än 10 års erfarenhet från fastighetsbranschen. Anställd sedan 1993 och verkställande direktör i Brostaden sedan 2006. Aktieinnehav: 2 000

Christer Sundberg Verkställande direktör, Harry Sjögren AB.

Född 1955, civilingenjör. Mer än 25 års erfarenhet från bank- och fastighetsbolag. Anställd och verkställande direktör i Harry Sjögren AB sedan 1993. Aktieinnehav: 38 100

Gunnar Östenson Verkställande direktör, Fastighets AB Briggen.

Född 1956, civilekonom. Tidigare verksam inom fastighetsförvaltning och entreprenadbranschen. Anställd och verkställande direktör i Briggen sedan 2006. Aktieinnehav: 1 150

Ovanstående uppgifter avser förhållandet i början av februari 2008. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns samt närstående bolags innehav.



Håkan Hellström



Henrik Saxborn



Tage Christoffersson



Ulrika Danielsson



Anette Engström



Claes Junefelt



Claes Larsson



Anders Nilsson



Christer Sundberg



Gunnar Östenson

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Castellum AB (publ) org nr 556475-5550

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Castellum AB (publ) för år 2007. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6-61 samt 64-100. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 6 februari 2008



Carl Lindgren
Auktoriserad revisor



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor