



God bolagsstyrning är grunden för att bolaget sköts hållbart, ansvarsfullt och så effektivt som möjligt – allt i enlighet med lagar, regler och god sed men också skraddarsydd utifrån Castellums verksamhet. Att kontrollera att så sker är styrelsens ena huvuduppgift. Den andra handlar att vara en affärsnära, utmanande motor och ett stöd till företagsledningen.

# Bolagsstyrningrapport

## Castellum ABs styrelseordförande Charlotte Strömberg:

På de följande sidorna beskrivs hur Castellum är organiserat och styrs enligt en strukturerad och väl beprövad modell. Modellen utgår från lagar, regler och god sed men är inom dessa självklara ramar skraddarsydd utifrån Castellums verksamhet. "Ordning och reda", vilket innefattar en tydlig arbetsfördelning, styrdokument, processer och uppföljning har varit en röd tråd i Castellums historia alltsedan bolagets födelse i kölvattnet av fastighets- och finanskrisen i början av 1990-talet. Därmed blir styrelsens ena huvuduppgift – att vara kontrollorgan – en fråga om att förfinna och anpassa till en omvärld stadd i förändring snarare än genomgripande insatser. Även så återkommer jag till ett par frågor inom detta område som styrelsen ägnat extra uppmärksamhet under det gångna året.

### Långsiktigt ansvar

Dessförinnan vill jag ägna tid åt styrelsens andra huvuduppgift - att vara en affärsnära, utmanande motor och stöd till företagsledningen. Vår gemensamma huvuduppgift är att skapa hållbart aktieägarvärde. Det innebär att vi tar ett långsiktigt ansvar för att förvalta det kapital aktieägarna anförtrott oss till en god och växande avkastning.

Det talas i vissa kretsar om kvartalskapitalism och pressen på bolagsledningar att leverera efter analytikernas kortsiktiga prognoser. Här kan styrelser spela en central roll som motvikt genom att konsekvent dra ut perspektivet och ta ansvar för berättigade förväntningar om en hållbar och långsiktig vinstutveckling. Detta fordrar mod.

Fastighetsbranschen rymmer egenskaper som gör den trögrörlig, på gott och ont. Avtalen med våra kunder, hyresgästerna, löper över flera år. Det sänker den operationella risken, särskilt i Castellum där vi medvetet byggt upp en diversifierad portfölj om 600 fastigheter och 4 500 hyreskontrakt med löptider som löper omlott. Omvänt innebär strukturen att det kan ta tid och kräver tålamod att genomföra önskade förändringar.

Även köp och försäljningar av fastigheter fordrar kreativitet och framförhållning. Jämfört med andra tillgångsmarknader – till exempel aktie- och kapitalmarknaden – är marknaden mindre likvid och bygger på en matchning av specifika intressen mellan köpare och säljare.

### Framtidssäkra kassaflöden

Med målet att skapa tillväxt i kassaflöden över tid arbetar därför Castellums styrelse och ledning aktivt med att framtidssäkra vårt fastighetsbestånd. Enkelt uttryckt handlar detta om att finnas på de platser och med de produkter där samhällen växer som mest och identifiera var det omvända kan gälla om fem till tio år. Det senare riskerar att bli obsoleta produkter. Återkopplat till ovan beskrivna trögheter gäller det att hela tiden parera med god framförhållning. Enkelt uttryckt men en utmanande uppgift i praktiken.

Styrelse och ledning har de senaste åren utvecklat strategin för att parera och dra nytta av framtida förändringar i omvärlden. Under de senaste 15 månaderna har implementeringen blivit synbar. Vi har påbörjat en förflyttning med förhöjd aktivitet i portföljen. Vi har lämnat orter och fastigheter som ger en hög avkastning idag men en lägre förväntad tillväxt och växlat upp genom investeringar med en lägre initial avkastning men bättre tillväxt. För första gången sedan 2003 nådde vi också en uthyrningsgrad över 90 procent.

Med öppna ögon och med siktet inställt på det långa perspektivet, kom vi mot slutet av året ut från en period med lägre tillväxt i förvaltningsresultatet mot en synbar tempohöjning. Vi har vågat vara långsiktiga på bekostnad av kortsiktig tillväxt. Aktiemarknaden har satt sitt betyg i en riskbenägen miljö och vi har under 2015 haft en sämre utveckling än flera av våra noterade kollegor som levererat en högre tillväxt parat med en högre finansiell hävstång. Vi håller dock fast vid den kombination av låg operativ risk och behärskad finansiell risk som varit Castellums löfte till aktiemarknaden sedan noteringen 1997. Parat med en tydlig utdelningspolitik kan vi föreslå årsstämman en höjning av utdelningen för 17:e året i följd. Med det sagt sporrar vi av konkurrens och ser fram emot att flytta fram våra positioner och ständigt effektivisera och kundanpassa vår verksamhet, till nytta för våra hyresgäster och aktieägare.

### Vilja till nya lösningar

Från styrelseperspektivet har vi förmånen att inte bli absorberade av vardagsarbetet. Fokus på dagens kund är en självklarhet och Castellums medarbetare har under året löst åtskilliga problem samt skapat möjligheter för våra hyresgäster. En bibehållen och nöjd kund driver vår lönsamhet.

”Styrelser kan spela en central roll som motvikt mot kvartalskapitalism genom att konsekvent dra ut perspektivet och ta ansvar för berättigade förväntningar om en hållbar och långsiktig vinstutveckling.”

Att våra kunder för budskapet vidare är en styrka. Därför är vi särdeles glada över att nio av tio tillfrågade hyresgäster gärna rekommenderar oss som hyresvärd och partner.

Den som nöjd står stilla blir dock omsprungen. En ödesfråga är därför hur och var vi kommer att röra oss när arbete och fritid alltmer vävs samman samt när ny teknik och digitalisering plogar för nya beteenden, beslutsfattande och preferenser. En av styrelseårets höjdpunkter kom därför att utspela sig på vårens strategimöte. Vi samlade företagsledningen och styrelsen för att gemensamt ge oss ut på framtidsspaning och tunn is. Med hjälp av en inspirerande och provocerande samtalsledare botaniserade vi bland nödvändiga och lustfyllda initiativ. I kraft av stadsutvecklare och en av de största leverantörerna av kommersiella fastigheter på Sveriges tillväxtorter kan - och vill vi - bidra till samhällsutvecklingen. Jag är övertygad om att Castellum kan ta en ledande roll och stödja transformationen av "gamla" branscher och framväxten av nya.

Med 600 fastigheter och ett tvärsnitt av svenskt samhälle i våra lokaler har vi vilja och möjlighet att testa nya lösningar och driva innovationsprocesser tillsammans med våra kunder och deras kunder. Framgångsreceptet stavas liksom tidigare; lokal närvaro och personligt engagemang kryddat med omfattande av teknikens möjligheter.

#### **Välkomponerad finansieringsstruktur**

Den pågående förflyttningen av vår fastighetsportfölj är uppenbart kassaflöde- och värdeskapande. Styrelsens affärshära fokus får dock inte överskugga respekten för den livsviktiga råvaran – kapital. Tillgång till finansiering är ett fastighetsbolags största risk. Omvänt kan en välkomponerad finansieringsstruktur utgöra en konkurrensfördel och garant för att framtida affärsmöjligheter ska kunna tillvaratas.

Därför vill jag särskilt lyfta fram det snabbfotade och aktiva arbetet som bolagets finansfunktion bidrar med för att stödja affären och begränsa risktagandet. Castellum har fastigheter till ett värde av 42 miljarder kr. Bindande kreditavtal samt ramar för kapitalmarknadsfinansiering om sammantaget 30 miljarder kr är ett respektgivande belopp och kräver daglig bevakning. Större förändringar i portföljen där fastigheter om brutto 9 miljarder kr omsatts på drygt ett år med åtföljande hantering av panter tarvar ett noggrant för- och efterarbete. Under året har lånelöften om 18 miljarder kr omförhandlats till attraktiva villkor och obligationer om 3,5 miljarder kr emitterats.

Vid utgången av året uppgick belåningsgraden till – för fastighetsbranschen – beskedliga 49% – vilket skapar utrymme för fortsatta nettoinvesteringar när sådana kan skapas till god avkastning.

Därmed har jag belyst ett av de områden som styrelsen i sin kontrollfunktion löpande ägnar uppmärksamhet åt. Under 2015 har även en mer omfattande analys av finansieringsfrågor och medföljande risker slutförts inom Revisions- och Finansutskottet, vilket utmynnat i en utvecklad och förfinad Finanspolicy, som beslutats av styrelsen.

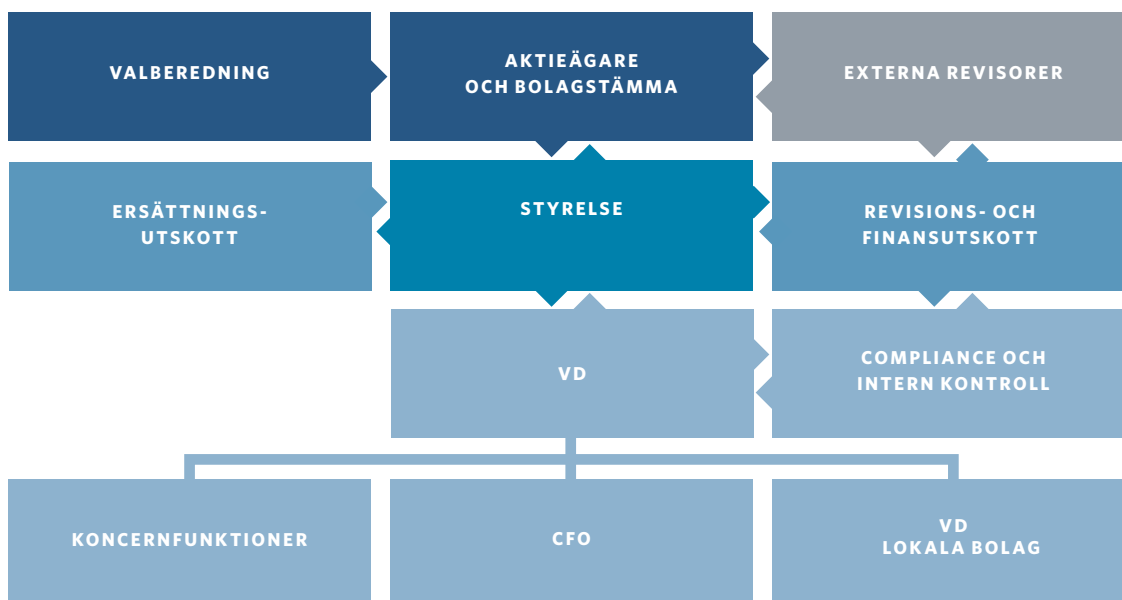
Ett sista nedslag på temat styrning ur det gångna årets agenda är att vi formulerat vad vi förväntar oss av våra leverantörer och andra samarbetspartners utöver våra kommersiella mellanhavanden. Castellum har sedan tidigare genom vår Uppförandekod riktlinjer för hur vi och våra medarbetares beteende alltid ska präglas av hög moral och ansvarskännande. Vi vill också ta ett större ansvar genom att driva ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart företagande utanför våra egna väggar genom att påverka andra. Ytterst genom att välja bort partners som inte delar vår syn på ansvar. Arbetet att få våra leverantörer att skriva under Castellums uppförandekod påbörjas nu och det kommer att vara ett arbete som successivt utvecklas.

Slutligen ser jag fram emot ytterligare ett affärsintensivt år tillsammans med Castellum. Företagsledningen har en hög ambitionsnivå parad med förändringsvilja, vilket stöds av en aktiv, drivande och engagerad styrelse. Mina kollegor i styrelsen, som representerar en mångfald olikheter ifråga om bakgrund, kompetenser, erfarenhet och personlighet borgar för att alla tänkbara perspektiv förs in i alla de diskussioner och beslut som har ett gemensamt mål, nämligen en hållbar tillväxt i aktieägarvärde.

Stockholm januari 2016

Charlotte Strömberg  
*Styrelsens ordförande*

# Övergripande struktur för bolagsstyrning i Castellum



## EXTERNA REGELVERK

- Den svenska Aktiebolagslagen
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning (Koden)
- IFRS standard

## VIKTIGA INTERNA REGELVERK

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Beslutsordning
- Policy avseende styrelsesammansättning, firmapteckning, fullmakt och attest
- Arbetsordning för styrelser i andra koncernbolag
- Kommunikationspolicy, Finanspolicy, Insiderpolicy, Uppförandekod, Uppförandekod för leverantörer och samarbetspartner, Hållbarhetspolicy och Krishanteringspolicy.
- Handböcker och riktlinjer för väsentliga delar i verksamheten
- Processer för intern kontroll och riskhantering

## BOLAGSORDNING

Bolagets firma är Castellum Aktiebolag och bolaget är publikt (publ). Bolagets styrelse ska 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 [www.castellum.se](http://www.castellum.se).

## Svensk kod för bolagsstyrning

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägarna direkt och indirekt styr bolaget. Bolagsstyrningen har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer och uttalanden, den s k Koden och genom självreglering. Koden bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att samtliga regler inte måste följas om motiv för avvikelser finns och förklaras. Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på [www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se) där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs.

I modellen ovan beskrivs den övergripande strukturen för bolagsstyrning i Castellum AB (publ).

## Efterlevnad av Koden

Castellum tillämpar Koden, vars syfte är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvarsfull ägarroll. Att bolaget agerar ansvarsfullt är avgörande för att uppfylla strategier och skapa värde på lång sikt.

Enligt styrelsens uppfattning har Castellum i alla avseenden följt Koden under 2015 och har ingen avvikelse att rapportera.

## Aktieägare och bolagsstämma

Castellum AB (publ) är ett svenskt publikt bolag som lyder under Aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Koden och företagets bolagsordning.

Castellumaktien är registrerad på Nasdaq Stockholm Large Cap. Den 31 december 2015 hade Castellum ca 19 100 aktieägare. Av totala aktiekapitalet ägdes 50% huvudsakligen av

svenska institutioner, fonder och privatpersoner och 50% av utländska investerare. Castellum har ingen direktregistrerad aktieägare med ett innehav överstigande 10%.

Aktiekapitalet uppgår till 86 003 354 kronor, fördelat på 172 006 708 registrerade A-aktier med ett kvotvärde om vardera 0,50. Varje aktie, förutom 8 006 708 återköpta egna aktier, berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i Castellums kapital. Det förekommer inga teckningsoptioner, konvertibler eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

## Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ och där har aktieägare rätt att fatta beslut om Castellums angelägenheter.

Årsstämma hålls i Göteborg under första halvåret efter utgången av räkenskapsåret. På årsstämman utses styrelse och revisorer samt fattas bl a beslut om vinstutdelning och ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör.

För att kunna delta i beslut erfordras att aktieägaren är närvarande vid stämman, antingen personligen eller genom ombud. Vidare krävs att aktieägaren är införd i aktieboken vid visst datum före stämman och att anmälan om deltagande gjorts till bolaget i viss ordning. Enskilda aktieägare som önskar få ett särskilt ärende behandlat på årsstämman kan normalt begära detta i god tid före stämman hos Castellums styrelse under särskild adress som publiceras på bolagets hemsida.

Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock svensk aktiebolagslag att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädde aktierna och avgivna rösterna.

## INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2016

Inför årsstämman den 17 mars 2016 föreslår styrelsen;

- en utdelning om 4,90 kr per aktie med avstämningsdag 21 mars 2016,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- ett förnyat incitamentsprogram för ledande befattningshavare,
- ett förnyat mandat för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Inför årsstämman föreslår valberedningen;

- omval av nuvarande styrelseledamöter Charlotte Strömberg, Per Berggren, Anna-Karin Hatt, Christer Jacobson, Nina Linander och Johan Skoglund. Vidare föreslås nyval av Christina Karlsson Kazeem. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Charlotte Strömberg,
- att arvode till styrelseledamöterna utgår enligt följande.
  - Styrelsens ordförande: 720 000kr,
  - envar av övriga styrelseledamöter: 315 000 kr,
  - ledamot i styrelsens ersättningsutskott, inkl ordföranden: 30 000 kr,
  - ordföranden i styrelsens revisions- och finansutskott: 50 000 kr,
  - envar av övriga ledamöter i styrelsens revisions- och finansutskott: 35 000 kr.

Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inkl ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 2 820 000 kr (2 650 000 kr år 2015), förutsatt att antalet utskottsledamöter är oförändrat.

- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2017 års årsstämma ska utses och att styrelsens ordförande ges i uppdrag att kontakta de tre största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna per sista dagen för aktiehandel i augusti 2016 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen, samt att de tre sålunda utsedda ledamöterna tillsammans med styrelsens ordförande ska utgöra valberedningen. Valberedningen ska utse ordförande inom sig. Namnen på valberedningens ledamöter tillkännages senast sex månader före nästkommande årsstämma.

## Årsstämma 2015

Senaste årsstämma ägde rum den 19 mars 2015 i RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg. Vid stämman representerades 495 aktieägare, vilka företrädde 42,3% av antalet aktier och 44,4% av rösterna. Samtliga styrelseledamöter, valberedningen, företagsledningen samt bolagets revisorer var närvarande vid stämman.

Årsstämman fastställde räkenskaper för 2014 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för 2014 års förvaltning.

Följande beslut fattades på årsstämman den 19 mars 2015;

- utdelning om 4,60 kr per aktie för räkenskapsåret 2014,
- att arvode till styrelsen ska utgå med 2 650 tkr, varav 640 tkr till styrelsens ordförande och 300 tkr till envar av övriga styrelseledamöterna. Arvode till ledamöter, inklusive ordföranden, i ersättningsutskottet ska utgå med 30 tkr per person. Arvode till ordföranden i revisions- och finansutskottet ska utgå med 50 tkr och 35 tkr till övriga ledamöter,
- omval av styrelseledamöter Charlotte Strömberg, Per Berggren, Christer Jacobson, Jan Åke Jonsson, Nina Linander och Johan Skoglund. Nyval av styrelseledamot Anna-Karin Hatt. Charlotte Strömberg omvaldes till styrelsens ordförande,
- godkännande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- mandat för styrelsen att – i syfte att justera bolagets kapitalstruktur samt för att kunna överlåta egna akter som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar – besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Protokoll från årsstämman den 19 mars 2015 finns att tillgå på bolagets hemsida.

## Valberedning

Årsstämman 2015 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2016 års årsstämma för att framlägga förslag till antalet styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande, ersättning till styrelseledamöter samt modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2017.

Valberedningens förslag offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman. Aktieägare ges möjlighet att vända sig till valberedningen med nomineringsförslag.

Valberedningen tillsätts enligt årsstämmans beslut genom att styrelsens ordförande får i uppdrag att kontakta de tre största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna sista dagen för aktiehandel i augusti och ber dem utse en ledamot vardera till valberedningen. De utsedda

ledamöterna, tillsammans med styrelsens ordförande som sammankallande, utgör valberedningen. Valberedningen utser inom sig ordförande.

Valberedningen inför årsstämman 2016 utgörs av: Rutger van der Lubbe representerande Stichting Pensioenfonds ABP, Johan Strandberg representerande SEB Fonder, Björn Franzon representerande familjen Szombatfalvy och Global Challenges Foundation, samt styrelsens ordförande Charlotte Strömberg. Johan Strandberg är valberedningens ordförande.

## Valberedning inför årsstämman 2016

Representant	Utsedd av	Röstandel per 31 aug 2015
Rutger van der Lubbe	Stichting Pensioenfonds ABP	ca 6,6%
Johan Strandberg	SEB Fonder	ca 5,1%
Björn Franzon	Familjen Szombatfalvy samt Global Challenges Foundation	ca 4,5%
Charlotte Strömberg	Styrelseordförande Castellum AB	

Samtliga valberedningsledamöter har noga övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Castellum. Valberedningen har inför årsstämman 2016 hållit 4 protokollförda möten där samtliga frågor behandlats som åligger valberedningen att behandla enligt Kodens. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt;

- i vilken grad den nuvarande styrelsen uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen till följd av Castellums verksamhet och utvecklingskede,
- styrelsens storlek,
- vilka kompetensområden som är samt bör vara företrädna inom styrelsen,
- styrelsens sammansättning avseende erfarenhet, kön och bakgrund,
- arvodering av styrelseledamöter,
- vilken modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2017 som ska tillämpas.

Valberedningen har fått en detaljerad genomgång av resultatet av den omfattande styrelseutvärdering som genomförts med hjälp av ett bolag som är specialiserat på styrelseutvärderingar. Vidare har valberedningen genomfört en rekryteringsprocess, vilken har innefattat kontakter med en rekryteringskonsult, framtagande av kravprofil för rekrytering av styrelseledamot och möten med kandidater till styrelsen i bolaget. Såväl i samband med genomgången av styrelseutvärderingen som i rekryteringsprocessen och vid valberedningens arbete i övrigt har valberedningen beaktat att en jämn könsfördelning skall upprätthållas i styrelsen.

För att kunna bedöma huruvida föreslagna styrelseledamöter är att anse som oberoende i förhållande till Castellum och dess bolagsledning

respektive större aktieägare i Castellum, har valberedningen inhämtat information om de föreslagna styrelseledamöterna. Valberedningen har härvid bedömt att samtliga föreslagna styrelseledamöter är att anses som oberoende i förhållande till Castellum och dess bolagsledning respektive större aktieägare i Castellum. Slutligen har valberedningen, i syfte att bolaget ska kunna fullgöra sina informationsskyldigheter gentemot aktieägarna, informerat bolaget om hur valberedningens arbete har bedrivits och om de förslag valberedningen har beslutat att avge.

Valberedningens förslag till årsstämman framgår av sammanställningen på föregående sida. Den föreslagna styrelsen bedöms ha den mångsidighet och bredd av kompetens, erfarenhet och bakgrund som erfordras med hänsyn till Castellums verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Valberedningens förslag innebär att fyra av sju styrelseledamöter i bolaget är kvinnor. Att upprätthålla en jämn könsfördelning i styrelsen har varit en viktig förutsättning för valberedningens arbete.

#### Externa revisorer

De externa revisorerna utses av årsstämman och är ansvariga inför aktieägarna på stämman. De är oberoende granskare av Castellums räkenskaper och bolagsstyrningsrapport och granskar även styrelsens och VDs förvaltning.

Castellums revisorer väljs av årsstämman för en period om tre år. Innevarande period inleddes 2014 och nästa val av revisorer sker i samband med årsstämman 2017. Bolagets revisorer är Hans Warén, verksam inom Deloitte, Magnus Fredmer, verksam inom EY samt revisorssuppleant Fredrik Walméus, verksam inom Deloitte. Samtliga är auktoriserade revisorer.

#### Revisionsarvodet

tkr	2015	2014	2013
Revisionsuppdrag	2 003	1 908	2 535
Revision utöver revisionsuppdrag	365	68	236
Skatterådgivning	-	76	1 075
Övriga tjänster	106	232	739
<b>Totala revisionsarvodet</b>	<b>2 474</b>	<b>2 284</b>	<b>4 585</b>
varav Deloitte	2 324	2 134	-
varav KPMG	-	-	4 349
varav EY	150	150	236

#### Styrelse

Aktieägarna utser styrelse vid varje årsstämma. Styrelsen har det övergripande ansvaret för Castellums strategi och organisation och förvaltar Castellums angelägenheter för aktieägarnas räkning. Castellums styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. Styrelseledamöter väljs på bolagsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs.

Styrelsen har under 2015 bestått av sju ordinarie ledamöter. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning med instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget.

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

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

Styrelsens arbete regleras bland annat av svensk aktiebolagslag, bolagsordning, Kodex och den arbetsordning som styrelsen fastställt för sitt arbete.

#### Styrelsens ansvar

Enligt Aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen för:

- upprättande av övergripande, långsiktiga strategier och mål, budget samt affärsplaner,
- fastställandet av riktlinjer för att bolagets verksamhet är långsiktigt värdeskapande,
- granskning och godkännande av bokslut,
- att fatta beslut i frågor rörande investeringar och försäljningar,
- kapitalstruktur och utdelningspolicy,
- utveckling av koncernens policies,
- tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att policies och riktlinjer efterlevs,
- tillse att system finns för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och risker,
- betydande förändringar i Castellums organisation och verksamhet,
- att utse bolagets verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne.

Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet och se till bolagets och samtliga aktieägares intresse.

På följande sida finns en beskrivning av styrelsens arbetsår.

#### CASTELLUMS REVISORER



**HANS WARÉN**  
Född 1964  
Revisor i bolaget sedan 2014



**MAGNUS FREDMER**  
Född 1964  
Revisor i bolaget sedan 2011



**FREDRIK WALMÉUS**  
Född 1971  
Revisorssuppleant i bolaget sedan 2014

### Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen.

Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisions- och finansutskott och ett ersättningsutskott. Utskotten bereder och tar fram rekommendationer i olika ärenden till styrelsen. Ledamöter i utskotten utses årligen. Ordförande i ersättningsutskottet ska vara styrelsens ordförande medan ordförande i revisions- och finansutskottet utses av styrelsen.

### 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 2015

Castellums styrelse har under 2015 haft 11 sammanträden varav ett konstituerande sammanträde.

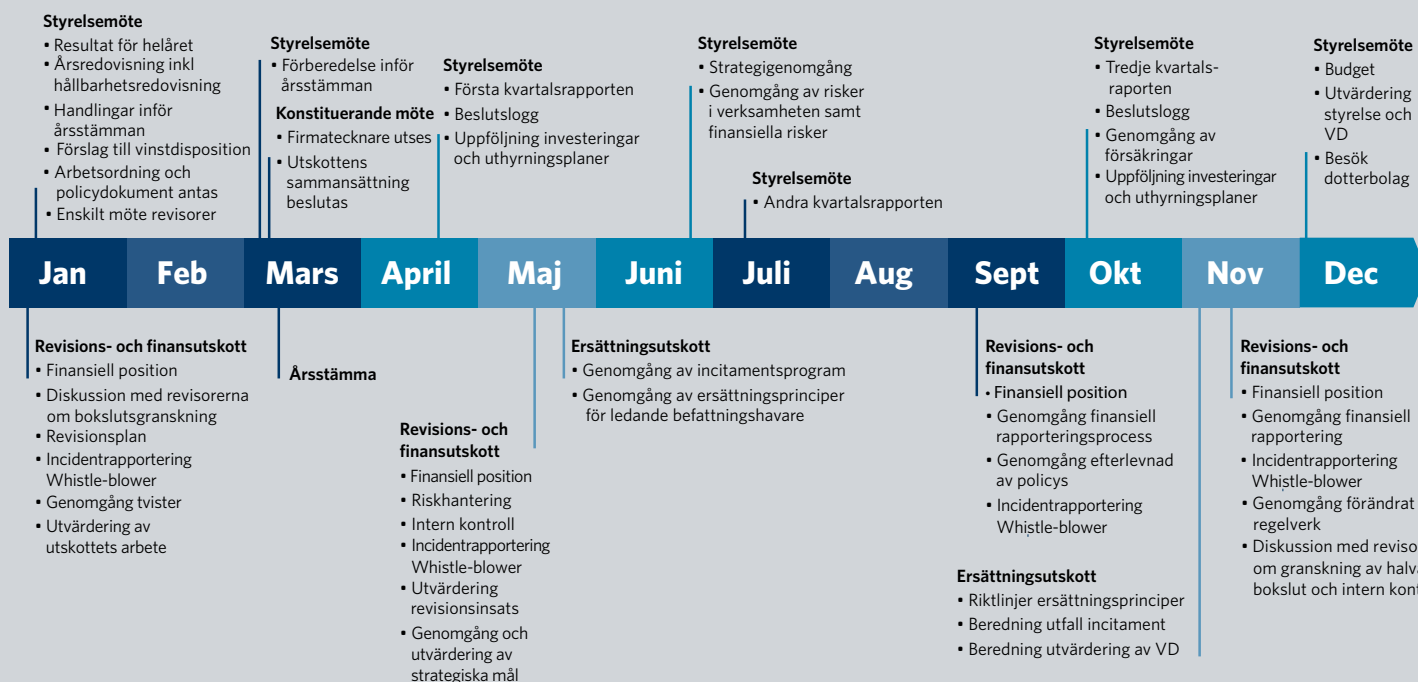
Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sju ordinarie styrelsemöten per kalenderår varav ett är konstituerande.

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

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 på såväl hyres- och fastighetsmarknad som kredit- och aktiemarknad. Frågor om arbetsmiljö, incidentrapportering samt kundrelaterade frågeställningar hanteras regelbundet av styrelsen och på varje styrelsemöte genomförs en executive session utan företagsledningens närvaro. Styrelsen har även möten med revisorerna utan företagsledningens närvaro. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2015 kan vidare nämnas företagsgemensamma policies, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, hållbarhetsarbetet, verksamhetsmodell och organisationsfrågor samt bolagets försäkrings-situation. Därutöver ägnade styrelsen flera möten till att fördjupa kunskapen om verksamheten via temamöten samt besök i verksamheten.

## STYRELSENS ARBETSÅR

utöver stående punkter såsom affärsläge, framtidsutsikter, investeringar, försäljningar, finansiering, rapportering av respektive utskotts ordförande avseende utskottets arbete samt arbetsmiljöfrågor, kundrelaterade frågeställningar och incidentrapportering.



# Styrelse



**CHARLOTTE STRÖMBERG**  
STYRELSEORDFÖRANDE SEDAN 2012

Född 1959, civilekonom Handelshögskolan, Stockholm.

Ordförande i Castellums styrelse, ordförande i Ersättningsutskottet samt ledamot i Revisions- och finansutskottet.

**Tidigare befattningar:** VD nordiska verksamheten hos Jones Lang LaSalle, ledande befattningar inom investment banking hos Carnegie Investment Bank samt Alfred Berg (ABN AMRO)

**Styrelseuppdrag:** Ledamot i Aktiemarknadsnämnden och styrelseledamot i Bonnier Holding AB, Intrum Justitia AB (publ), Karolinska Institutet, Ratos AB (publ), Rezidor Hotel Group AB (publ) och Skanska AB (publ).

**Aktieinnehav:** 10 000



**PER BERGGREN**  
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2007

Född 1959, civilingenjör KTH och ekonomisk utbildning från Stockholms universitet. VD i Hemsö Fastighets AB.

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ledamot i Ersättningsutskottet.

**Tidigare befattningar:** VD i Jernhusen AB, affärsområdeschef i Fabège AB (publ), VD i Drott Kontor AB samt fastighetschef i Skanska Fastigheter Stockholm AB.

**Styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i BRIS och Slättö Förvaltning AB.

**Aktieinnehav:** 3 000



**ANNA-KARIN HATT**  
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2015

Född 1972, statsvetare Göteborgs Universitet. VD i Almega AB.

Styrelseledamot i Castellums styrelse.

**Tidigare befattningar:** It- och energiminister i svenska regeringen, statssekreterare vid Statsrådsberedningen, andra vice ordförande för Centerpartiet, stabschef för Centerpartiets partiledarstab, VD Didaktus Skolor AB och vVD Kind & Partners AB.

**Styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Almega AB, TRR Trygghetsrådet och Trygghetsfonden TSL.

**Aktieinnehav:** 857



**CHRISTER JACOBSON**  
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2006

Född 1946, civilekonom DHS. Egen verksamhet i Bergsrådet Kapital AB.

Styrelseledamot i Castellums styrelse.

**Tidigare befattningar:** Börskommentator och marknadschef för Affärsvärlden samt analyschef och verkställande direktör i Alfred Berg-koncernen.

**Styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Global Challenges Foundation och Viscogel AB.

**Aktieinnehav:** 45 000



**JAN ÅKE JONSSON**  
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2012

Född 1951, utbildning i databehandling och företagsekonomi vid Högre Tekniska Läroverket i Linköping samt Uppsala Universitet.

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ledamot i Ersättningsutskottet.

**Tidigare befattningar:** VD Saab Automobile AB samt operativa chefspositioner inom Saab Automobile och General Motors.

**Styrelseuppdrag:** Styrelseordförande i Polstiernan Industri AB och Datachassi AB samt styrelseledamot i Opus Group AB (publ) och Väst kustens Affärsänglar AB.

**Aktieinnehav:** 2 000



**NINA LINANDER**  
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2014

Född 1959, civilekonom Handelshögskolan Stockholm samt MBA från IMD, Lausanne, Schweiz.

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ordförande i Revisions- och finansutskottet.

**Tidigare befattningar:** Grundare och partner i Stanton Chase International AB, chef koncernstab Finans på AB Electrolux (publ), ledarpositioner inom Vattenfall AB samt arbete inom corporate finance på olika investmentbanker i London.

**Styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Awapatent AB, Industrivärden AB (publ), Skanska AB (publ), Specialfastigheter Sverige AB och Telia Sonera AB (publ).

**Aktieinnehav:** 8 000



**JOHAN SKOGLUND**  
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2010

Född 1962, civilingenjör KTH och civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan. VD och koncernchef JM AB (publ).

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ledamot i Revisions- och finansutskottet.

**Tidigare befattningar:** Har arbetat sedan 1986 inom JM AB (publ) i olika befattningar.

**Styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i JM AB (publ), Mentor Sverige och Infranord AB.

**Aktieinnehav:** 3 000

**Johan Ljungberg**, advokat Mannheimer och Swartling Advokatbyrå, är styrelsens sekreterare.

Uppgifterna avser förhållandet i slutet av januari 2016. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

Styrelseledamöter	Arvode, tkr	Styrelse	Deltagande av totalt antal möten		
			Ersättningsutskott	Revisions- och finansutskott	Oberoende
Charlotte Strömberg	705	11 av 11	2 av 2	4 av 4	Ja
Per Berggren	330	11 av 11	2 av 2		Ja
Marianne Dicander Alexandersson (avgick mars 2015)	-	2 av 2			Ja
Anna-Karin Hatt (invalid mars 2015)	300	9 av 9			Ja
Christer Jacobson	300	11 av 11			Ja
Jan Åke Jonsson	330	11 av 11	2 av 2		Ja
Nina Linander	350	11 av 11		4 av 4	Ja
Johan Skoglund	335	11 av 11		4 av 4	Ja



## STYRELSEN

Styrelsen består av 7 ledamöter

## ERSÄTTNINGSAUTSKOTT

Ersättningsutskottet består av tre ledamöter. Ordföranden Charlotte Strömberg, Per Berggren och Jan Åke Jonsson.

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är:

- Riktlinjer för ersättningsprinciper
- Ersättning till ledande befattningshavare
- Beredning av incitamentsprogram
- Utvärdering av VD

## REVISIONS- OCH FINANSUTSKOTT

Revisions- och finansutskottet består av tre ledamöter. Ordförande Nina Linander samt ledamöterna Charlotte Strömberg och Johan Skoglund.

Revisions- och finansutskottets huvudsakliga uppgifter är:

- Finansiell rapportering
- Finansiering och kapitalstruktur
- Riskhantering
- Regelefterlevnad
- Revision
- Policies
- Verksamhetsrealiterade fördjupningsområden
- Intern kontroll

Styrelsen har under 2015 genomfört en omfattande utvärdering av dess arbete med hjälp av ett bolag som är specialiserat på styrelseutvärderingar, vilken visat på ett öppet och konstruktivt styrelseklimat och en väl fungerande beslutsprocess.

Utvärderingen har presenterats och lämnats till valberedningen och styrelsen för diskussion. I utvärderingen granskades bl a arbetsklimat, arbetsformer gällande affärsprocess, krishantering, strategiska frågor, uppföljning- och kontrollsystem, moral, etik samt kommunikation.

Utvärderingen och efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt och säkerställer att styrelsen kan fatta så välgrundade beslut som möjligt.

Någon ersättning utöver styrelsearvode samt arvoden för utskottsarbete har ej utgått.

## Ersättningsutskott

Styrelsens ersättningsutskott utvärderar löpande ledande befattningshavarnas ersättningsvillkor mot bakgrund av gällande marknadsvillkor.

Utskottet bereder ärenden inom dessa områden för beslut i styrelsen. Utskottets ledamöter utses av styrelsen en gång per år.

- Ersättningsutskottet består av tre styrelseledamöter inklusive styrelsens ordförande som även är ordförande i utskottet. Utskottets arbetsordning ingår i styrelsens arbetsordning och fastställs varje år. Ersättningsutskottet har till uppgift att;
- bereda ärenden och föreslå styrelsen riktlinjer för ersättningsprinciper, ersättningar och anställningsvillkor för verkställande direktör och andra ledande befattningshavare. Riktlinjerna för ersättning ska tillställas styrelsen som i sin tur ska lämna förslag på sådan ersättning till årsstämman för godkännande,
  - följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen. På bolagets hemsida presenteras resultatet av ersättningsutskottets utvärdering av ersättning till ledande befattningshavare,
  - årligen utvärdera verkställande direktörens insatser.

Ersättningsutskottet ska sammanträffa minst två gånger om året. Under 2015 har utskottet sammanträtt två gånger. Frågor som hanterades på mötena var utvärdering av ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare, förslag om förändring av ersättning till medlemmar i koncernledningen, uppföljning och utvärdering av nu gällande incitamentsprogram, förslag och förnyelse av incitamentsprogram, samt HR- och successionsfrågor. Ersättningsutskottet har under 2015 även tagit del av en omfattande extern utvärdering av VDs insatser

som genomförts samt utarbetat förslag till parametrar för de individuellt målsatta faktorerna under det årliga resultatbaserade incitamentsprogrammet. Ersättningsutskottet har även tagit del av VDs utvärdering av koncernledningen.

## Revisions- och finansutskott

Styrelsens revisions- och finansutskott övervakar bl a finansiering- och revisionsfrågor och bereder ärenden inom dessa områden för beslut i styrelsen. Utskottets ledamöter samt dess ordförande utses av styrelsen en gång per år.

Revisions- och finansutskottet består av tre styrelseledamöter och utskottets arbetsordning ingår i styrelsens arbetsordning, vilken fastställs varje år. Revisions- och finansutskottet har till uppgift att:

- granska och övervaka finansiell rapportering i syfte att övervaka effektiviteten i intern kontroll och riskhantering,
- övervaka arbetet med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor samt bereda finansieringsfrågor inför beslut i styrelsen,
- övervaka arbetet med verksamhetsrisker och regelefterlevnad samt se till att det finns ändamålsenliga system för kontroll och uppföljning,
- årligen avge en rapport om den interna kontrollen samt tillse att bolagsstyrningsrapporten beskriver styrelsens åtgärder för att tillse att den interna kontrollen fungerar,
- hålla sig informerad om årsredovisning och koncernredovisning,
- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet samt utvärdera revisionsinsatsen och informera bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen,
- biträda valberedningen vid framtagande av förslag till revisorer och ersättning till dem.

Revisions- och finansutskottet ska sammanträffa minst fyra gånger om året, varav bolagets revisorer minst ska närvara två gånger. Vid ett av de tillfällen då revisions- och finansutskottet sammanträffar med revisorerna ska ingen från företagsledningen närvara. Under 2015 har utskottet sammanträtt fyra gånger. Frågor som hanterades på mötena var bl a kapitalstruktur och finansieringsfrågor, finansiell rapportering inkl översyn av framtida regelverk och dess eventuella påverkan på Castellum, intern kontroll och riskhantering, revisorernas insats, opartiskhet och självständighet, utveckling av policies samt återrapportering från Whistleblower-tjänsten. Fördjupning har även skett i verksamhetsrelaterade frågor. Därtill har revisions- och finansutskottet under året haft enskilt möte med compliance, utan övrig lednings närvaro.

## VD och koncernledning

Verkställande direktören ansvarar för bolagets löpande förvaltning och för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. VD leder arbetet i koncernledningen samt fattar beslut efter samråd med dess ledamöter.

### Verkställande direktören

Verkställande direktören är föredragande vid styrelsemöten och ska tillse att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling.

### Koncernledning

I koncernledningen ingår verkställande direktören, ekonomi- och finansdirektören, Chief of Investment Officer samt affärsutvecklingschefen i Castellum AB (publ) samt de sex verkställande direktörerna i dotterbolagen. Varje person i koncernledningen har sitt egna ansvarsområde och på de möten som äger rum diskuteras och informeras främst om övergripande verksamhetsfrågor. Koncernledningen har haft nio möten under 2015.

Under 2015 har Erika Olsén tillträtt en nyinrättad tjänst som CIO (Chief Investment Officer) i Castellum med ansvar för övergripande investeringsstrategi och större transaktioner.

Verkställande direktören och ekonomi- och finansdirektören tillsammans med verkställande direktören för respektive dotterbolag utgör styrelsen i lokalt dotterbolag.

### Ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman 2015 beslutade följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

Castellum ska ha marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla en ledning med god kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Fast lön betalas för ett fullgott arbete. Därutöver kan rörlig ersättning enligt ett incitamentsprogram erbjudas. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen. Utformningen ska ta sin utgångspunkt i målsättningen att sammanlänka koncernledningens intressen med aktieägarnas intressen genom att de ledande befattningshavarna också är aktieägare i Castellum, samt öka andelen av den totala ersättningen som är kopplad till koncernens utveckling. Rörlig ersättning, som inte får överstiga den fasta lönen, ska bestämmas av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål avseende tillväxt i förvaltningsresultat per aktie och aktiekursutveckling uppnåtts samt hur individuellt målsatta faktorer utvecklats. Utfallande ersättning utbetalas som ej

pensionsgrundande lön. Befattningshavare som erhåller rörlig ersättning enligt incitamentsprogrammet förbinder sig att förvärva Castellumaktier för minst halva beloppet av utfallande rörlig ersättning efter skatt.

Bolagsledningens pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar.

Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från bolagets sida inte överstiga sex månader för verkställande direktören respektive tolv månader för övriga befattningshavare. Under uppsägningstiden utgår full lön och andra anställningsförmåner, med avräkning för lön och ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet under uppsägningstiden. Sådan avräkning sker inte beträffande den verkställande direktören. Vid bolagets uppsägning av verkställande direktören utgår ett avgångsvederlag om tolv fasta månadslöner, som inte ska reduceras till följd av andra inkomster den verkställande direktören erhåller.

Castellum har följt de av årsstämman 2015 beslutade riktlinjerna.

Det förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som kommer att framläggas årsstämman den 17 mars 2016 är i huvudsak desamma som de som framlades vid årsstämman 2015.

Förslag till förnyat incitamentsprogram för ledande befattningshavare kommer att framläggas på årsstämman 17 mars 2016, som i princip är en förlängning av tidigare program. Programmet föreslås gälla, för den resultatbaserade delen, för åren 2017-2019, och för den aktiekursrelaterade delen från 1 juni 2017-31 maj 2020.

För ytterligare information angående ersättning till koncernledningen, se not 10.

### Compliance (regelefterlevnad) och intern kontroll

En Compliance officer finns på Castellum för att övervaka regelefterlevnad, d v s se till att lagar, förordningar samt interna riktlinjer efterlevs. Koncernens bolagsjurist är Compliance officer.

Den interna kontrollen inom Castellum utgår från det etablerade ramverket "COSO" som består av följande komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information, kommunikation samt uppföljning. Den interna kontrollen beskrivs närmre på sidorna 89-91.

Castellum har en whistleblower-funktion som nås via samtliga hemsidor i koncernen samt via koncernens Intranät. Tjänsten utgör ett tidigt varningssystem för rapportering av avvikelser från Castellums värderingar och affärsetiska riktlinjer.

Compliance officer-funktionen är ett stöd till den affärsdrivande verksamheten som identifierar och följer upp verksamhetsrisker. Compliance officer rapporterar regelbundet till verkställande direktören och revisions- och finansutskottet gällande risker och regelefterlevnad.

**I Castellums koncernledningen ingår verkställande direktören, ekonomi- och finansdirektören, Chief of Investment Officer, affärsutvecklingschefen samt de sex verkställande direktörerna i dotterbolagen.**

# Koncernledning



**HENRIK SAXBORN**  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR  
CASTELLUM AB

Född 1964, civilingenjör

Lång erfarenhet från både byggverksamhet, förvaltning och förvärv av fastigheter, bl a som VD för ett förvaltningsbolag.

**Övriga uppdrag:** Medlem i EPRA Management Board och styrelseledamot i CMB på Chalmers.

Anställd sedan sedan 2006

**Aktieinnehav:** 38 542



**ULRIKA DANIELSSON**  
EKONOMI OCH FINANSIDIREKTÖR  
CASTELLUM AB

Född 1972, civilekonom

Erfarenhet inom ekonomi- och controllerfunktion.

Anställd sedan 1998, ekonomi- direktör sedan 2006 och ekonomi- och finansdirektör 2014.

**Aktieinnehav:** 12 600



**TAGE CHRISTOFFERSSON**  
AFFÄRSUTVECKLINGSCHEF  
CASTELLUM AB

Född 1952, gymnasieutbildning samt fastighet/ekonomi på KTH

Verksam inom fastighetsbranschen sedan 1976.

Anställd sedan 1994, verkställande direktör i Eklandia sedan 1995 och affärsutvecklingschef i Castellum sedan 2013.

**Aktieinnehav:** 59 500



**CECILIA FASTH**  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR  
EKLANDIA FASTIGHETS AB

Född 1973, civilingenjör

Nationell och internationell erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen sedan 1996.

Anställd och verkställande direktör i Eklandia sedan 2014.

**Aktieinnehav:** 3 000



**CLAES JUNEFELDT**  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR  
FASTIGHETS AB CORALLEN

Född 1960, civilingenjör.

Lång erfarenhet från byggentreprenadföretag som arbetschef/distriktschef.

Anställd och verkställande direktör i Corallen sedan 2005.

**Aktieinnehav:** 16 220



**CLAES LARSSON**  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR  
ASPHOLMEN FASTIGHETER AB

Född 1957, civilingenjör

Lång erfarenhet från byggentreprenadföretag som avdelningschef/regionchef.

Anställd och verkställande direktör i Aspholmen sedan 2002.

**Aktieinnehav:** 30 600



**ANDERS NILSSON**  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR  
FASTIGHETS AB BROSTADEN

Född 1967, civilingenjör

Mer än 20 års erfarenhet från fastighetsbranschen.

Anställd sedan 1993 och verkställande direktör i Brostaden sedan 2006.

**Aktieinnehav:** 13 234



**ERIKA OLSÉN**  
CHIEF INVESTMENT OFFICER (CIO)

Född 1976, civilingenjör KTH

Lång nationell och internationell erfarenhet inom transaktionsmarknaden. Partner i Tenzing och associate director hos JLL i London. Anställd sedan 2015.

**Aktieinnehav:** 2 000



**OLA ORSMARK**  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR  
FASTIGHETS AB BRIGGEN

Född 1971, civilingenjör

Lång erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som affärsområdeschef på Jernhusen.

Anställd och verkställande direktör i Briggen sedan 2014.

**Aktieinnehav:** 750



**CHRISTER SUNDBERG**  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR HARRY  
SJÖGREN AB

Född 1955, civilingenjör

Mer än 30 års erfarenhet från bank- och fastighetsbolag.

Anställd och verkställande direktör i Harry Sjögren sedan 1993.

**Aktieinnehav:** 54 955

Uppgifterna avser förhållandet i slutet av januari 2016. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

## Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen.

Denna rapport har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Koden och avser därmed intern kontroll avseende finansiell rapportering samt övriga processer som är relevanta för verksamheten.

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. En schematisk beskrivning av den interna kontrollen visas nedan.

### Kontrollmiljö

Basen för intern kontroll avseende finansiell rapportering utgörs av kontrollmiljön, som består av olika delar som tillsammans formar den kultur och de värderingar som Castellum styrs utifrån. Grundläggande för Castellums interna kontroll är dess decentraliserade småskaliga organisation med knappt 600 fastigheter, tillika kostnadsställen, vilka förvaltas av sex dotterbolag. Beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, beslutsordning, instruktioner för firmateckning, fullmakt och attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner, interna policier, 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 policier och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen, tillika revisions- och finansutskottet, en gång om året en genomgång av intern kontroll tillika risk och riskhantering. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. De väsentliga risker Castellum har identifierat är felaktigheter i redovisning och värdering av fastigheter, att finansiering saknas, räntebärande skulder, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

### Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende finansiell rapportering hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka samt 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 policier, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, compliance officer-funktion, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.

### CASTELLUMS INTERNA KONTROLLMILJÖ



#### DEN INTERNA KONTROLLEN STYRS AV:

- Styrelsens arbetsordning
- Revisions- och finansutskottets arbetsordning
- Beslutsordning
- Instruktioner för firmateckning, fullmakt och attesträtt
- Redovisningsstruktur
- Rapportstruktur
- Finanspolicy, kommunikationspolicy, insiderpolicy, hållbarhetspolicy, uppförandekod, uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners och krishanteringpolicy.
- Riktlinjer för informationssäkerhet, försäkringar, elhandel
- Ekonomihandbok, personalhandbok, chefs-handbok
- Finansiella instruktioner
- Kontinuitetsplan

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.

Styrelsen granskar delårsrapporter och årsredovisning innan publicering.

#### Information och kommunikation

Castellum har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att säkerställa en effektiv och korrekt informationsgivning avseende finansiell rapportering. Det kräver att alla delar inom verksamheten kommunicerar och utbyter relevant och väsentlig information. Policies och riktlinjer avseende finansiell rapportering samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Koncernledningen och 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 revisions- och finansutskottet. För att säkerställa att den externa informationsgivningen blir korrekt och fullständig finns en kommunikationspolicy och en informationssäkerhetspolicy.

#### Företagskultur

Att Castellums verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för företagets långsiktiga framgång. Castellums uppförandekod styr det dagliga arbetet och Castellum stödjer och har undertecknat FN Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption.

Målsättningen är att göra riktiga och sunda affärer i alla avseenden där agerandet präglas av affärsmässighet med hög kompetens, hög affärsmoral, god affärssed, ansvarskännande och opartiskhet. Castellums uppförandekod bygger bl a på att ge god kvalitet och service, följa lagar och förordningar, inte diskriminera någon samt att skapa god arbetsmiljö och säkerhet.

En hörnsten för Castellums företagskultur har varit den decentraliserade organisationen, vilken skapar ansvarstagande och engagerade medarbetare, där varje medarbetare känner delaktighet i verksamheten.

#### Långsiktigt värdeskapande

För att skapa värde på lång sikt är en förutsättning att verksamheten drivs utifrån ett hållbarhetsfokus. Hållbarhetsarbetet innebär dels miljömässig hänsyn såsom minskad resursanvändning och god kontroll på fastighetsbeståndet, dels ett samhällsansvar genom att bidra till utvecklingen av de orter där Castellum verkar. Arbetet innebär

### KONCERNÖVERGRIPANDE POLICIES UTFÄRDADE AV STYRELSEN

	Syfte
<b>Finanspolicy</b>	Fastställer övergripande mål och riktlinjer för finansiell risk och för hur den finansiella verksamheten ska bedrivas. Finanspolicyn anger vidare hur ansvaret för den finansiella verksamheten fördelas samt hur riskerna ska hanteras och rapporteras. Till finanspolicyn finns instruktioner för hur den operativa verksamheten ska bedrivas.
<b>Kommunikationspolicy</b>	Säkerställer att all kommunikation från koncernen är korrekt och att den ges på ett professionellt sätt vid rätt tidpunkt. Policyn omfattar såväl intern som extern kommunikation.
<b>Insiderpolicy</b>	Säkerställer en god etisk hantering gentemot kapitalmarknaden genom att beskriva handels- och rapporteringskrav.
<b>Hållbarhetspolicy</b>	Ger riktlinjer för hur hållbarhetsarbetet i koncernen ska bedrivas. Arbetet ska bidra till en hållbar utveckling och vara en integrerad och naturlig del i verksamheten som bygger på delaktighet och engagemang.
<b>Uppförandekod</b>	Ger riktlinjer för att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt med målsättningen om att alla affärer ska präglas av hög affärsmoral och ansvarskännande. Styr koncernen i förhållande till medarbetare, uppdragstagare, kunder, leverantörer och andra intressenter.
<b>Uppförandekod för leverantörer och samarbetspartner</b>	Ger motsvarande riktlinjer för leverantörer och andra samarbetspartners som för koncernens medarbetare gällande att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt med målsättningen om att alla affärer ska präglas av hög affärsmoral och ansvarskännande.
<b>Krishanteringspolicy</b>	Ger riktlinjer för hur koncernen ska agera och kommunicera vid en eventuell kris.

också att säkerställa en god arbetsmiljö för de anställda. Hållbarhetsarbetet genomförs i samverkan med kunder och andra intressenter, vilket är en förutsättning för att lyckas. Riktlinjer för hur det värdeskapande hållbarhetsarbetet bedrivs finns i Hållbarhetspolicyn, Uppförandekoden, Uppförandekoden för leverantörer och samarbetspartner. Castellum rapporterar arbetet i enlighet med GRI G4. Återrapportering av arbetet sker regelbundet till Castellums styrelse.

#### Uppföljning

Löpande uppföljning sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på dotterbolagsnivå samt på koncernnivå. Styrelsen, genom revisions- och finansutskottet, utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisorer personligen direkt till revisions- och finansutskottet minst två gånger per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Därutöver har revisions- och finansutskottet en årlig uppföljning av gjord riskbedömning och beslutade åtgärder. Av särskild betydelse är revisions- och finansutskottets 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 40 - 60 anställda i respektive dotterbolag, vilka tillsammans förvaltar knappt 600 fastigheter, tillika kostnadsställen. På moderbolaget Castellum AB arbetar 20-talet personer. All verksamhet bedrivs i dotterbolagen medan finansieringsverksamheten bedrivs i moderbolaget – sistnämnda utan att utgöra ett ”profit center”. Det medför att ekonomifunktionen i moderbolaget utgör en controller-funktion gentemot dotterbolagen samt compliance-funktion mot finansavdelningen. Det finns även en compliance-funktion på moderbolaget som rapporterar direkt till revisions- och finansutskottet, utan övrig lednings närvaro. Därtill finns en ”whistleblower-funktion” på koncernens hemsidor. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

#### Whistleblower

Castellums whistleblowingtjänst, ”Hjälp oss göra rätt”, nås via samtliga hemsidor i koncernen samt koncernens Intranät. Whistleblowingtjänsten är ett tidigt varningssystem som ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att anonymt rapportera eventuella avvikelser från Castellums värderingar och affärsetiska riktlinjer. Tjänsten administreras av extern part för att säkerställa anonymitet och professionalism.



Jens, Camilla och Henrik på Harry Sjögren AB