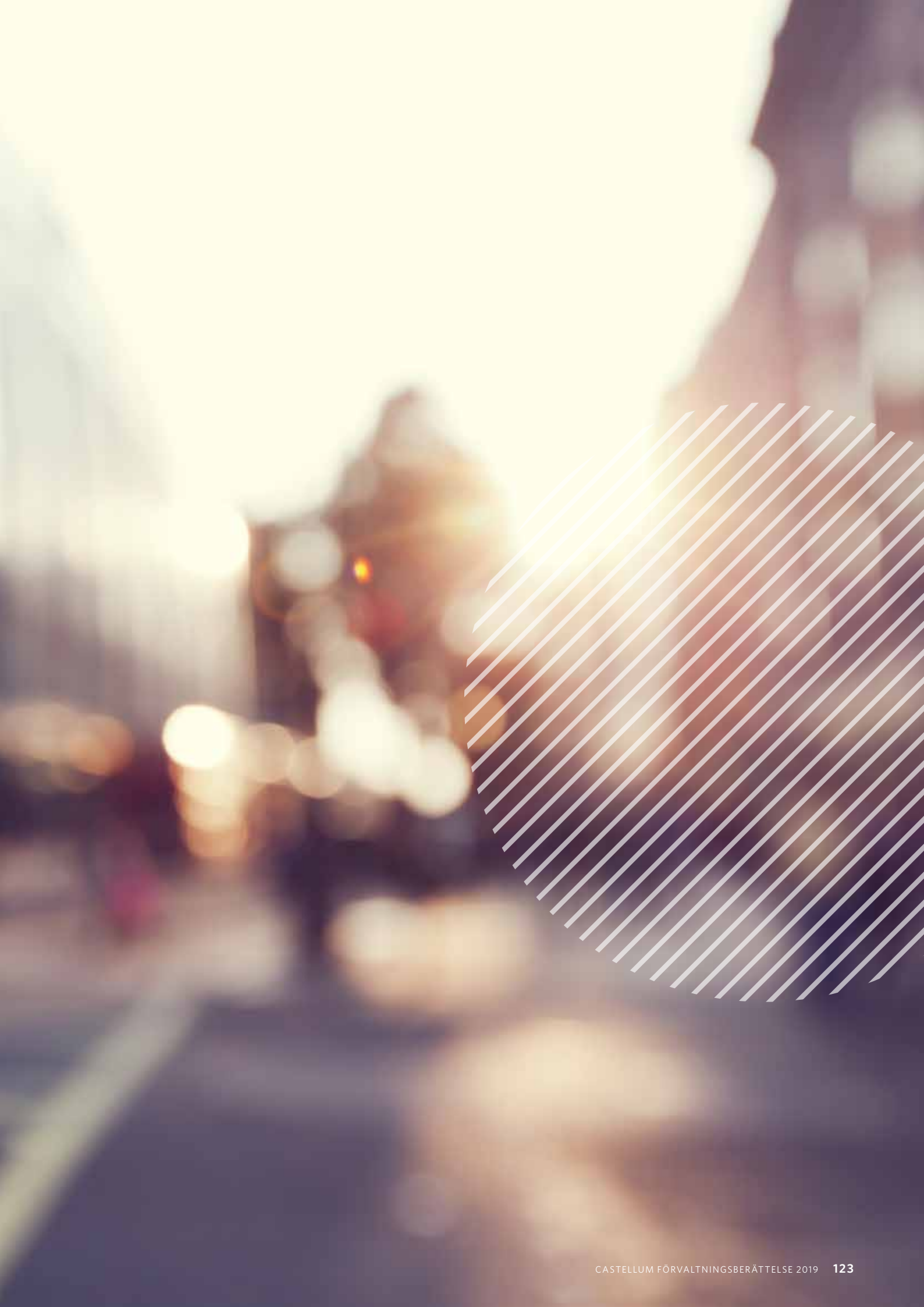


# Bolagsstyrnings- rapport

---

God bolagsstyrning är grunden för en förtroendefull relation till aktieägare och andra viktiga intressenter i bolagets omvärld. Bolagsstyrningen är en viktig komponent i att Castellum sköts hållbart och ansvarsfullt – allt i enlighet med gällande lagar, andra regler och god sed samt skräddarsytt utifrån Castellums verksamhet. Bolagsstyrningsrapporten inleds med ordförandeord och därefter följer information om struktur för bolagsstyrning, aktieägare och årsstämma, valberedning, revisor, styrelsen och utskottsarbete, koncernledning samt compliance och intern kontroll.



## ORDFÖRANDEORD

# Med blicken stadigt fäst genom framrutan

Med en titt i backspegeln kan vi konstatera att Castellum återigen tillryggalagt ett år med god aktivitetsnivå och fortsatt affärsutveckling med den övergripande ledstjärnan att skapa långsiktigt hållbart aktieägarvärde. Omvärlden har bjudit på fortsatt gynnsamma förhållanden med låga finansieringskostnader och god tillväxt – särskilt på de orter Castellum valt att arbeta på – samt en stark efterfrågan på kvalitetsprodukter som sänkt redan låga direktavkastningskrav ytterligare. Starka kapitalflöden från svenska och internationella investerare, i det senare fallet även stimulerade av en svag svensk krona, söker sig till en svensk fastighetsmarknad med starka fundamenta. Totalavkastningen på Nasdaq Stockholm steg med 35,0 procent, medan Castellumaktien avkastade 38,9 procent.

## Kraftigt stärkt finansiell position

Vår vana trogen föreslår styrelsen en höjning av utdelningen, den 22:a höjningen i obruten följd. Förutsatt årsstämmans bifall, kommer 6,50 kronor per aktie att tillföras er aktieägare i likviditet under året. Detta motsvarar drygt 55 procent av förvaltningsresultatet. Castellum har under senare år kraftigt stärkt sin finansiella position och breddat tillgången till kapital till konkurrenskraftiga villkor. Därmed ser styrelsen goda möjligheter till fortsatt lönsamma investeringar i verksamheten parat med en konkurrenskraftig utdelning.

## Motor för framtida värdeskapande

Året präglades av ytterligare investeringar i Projektutveckling, med siktet inställt på att uppnå en högkvalitativ portfölj som fördelar sig jämnt över åren. Vår övertygelse är att vi bygger en motor för framtida värdeskapande som kommer att speglas av stigande substansvärde. Investeringsärenden och att följa upp utfall är en av styrelsens huvuduppgifter i Castellum. Under året har vi också passerat på att besöka större utvecklingsområden som Nyhamnen i Malmö där uppförande av fastigheter åt Domstolsverket respektive E.ON med en sammanlagd volym om 2,4 miljarder ligger i startgroparna, liksom Säve flygplats som erbjuder omfattande projektmöjligheter. Att komma utanför styrelserummet och i anslutning till dessa besök träffa kunder och andra samarbetspartners, liksom en bredare krets av medarbetare, bereder styrelsen möjlighet att bättra både utmana och stödja affärsutvecklingen. Omvänt skickar vår närvaro och vårt intresse viktiga signaler till dem vi möter. Castellum är en långsiktig och finansiellt stark partner som bygger och utvecklar samhället på de orter vi verkar.

Parallellt agerar Förvaltningen draglok och har under året bidragit med en fin utveckling av förvaltningsresultatet genom dagligt kundarbete och löpande effektiviseringar. Ett framåt-

lutat förhållningssätt med omförhandlingar, driftoptimering och en aktiv förvaltning av skuldportföljen utgör de starkaste bidragsgivarna.

## Med blicken stadigt fäst genom framrutan

I syfte att öka genomförandekraften har organisationen förstärkts under året, bland annat genom två nyckelrekryteringar till koncernledningen. Inom ramen för Ersättningsutskottet utvärderas och utmanas Castellums kapacitet till kompetensutveckling, talangförsörjning och successionsplanering. Dessa är avgörande framgångsfaktorer både i en omvärld där striden står om att attrahera rätt medarbetare och för att kunna fortsätta utvecklingen av Castellums affärsmodell, där vi ser nya intäktflöden komplettera de traditionella hyresintäkterna.

*”Vi bygger en motor för framtida värdeskapande.”*

Backspegeln i all ära, men styrelsens viktigaste uppgift är att ha blicken stadigt fäst genom framrutan med målet att långsiktigt leverera värdetillväxt till våra aktieägare. Styrelsen ägnar tillsammans med ledningen stor uppmärksamhet åt skiften i vår omvärld och åt positioneringen av Castellum i ett längre perspektiv. Förändrade kundbehov och preferenser skulle kunna utgöra ett hot. Men vi är fast beslutna att ligga i framkant och utnyttja omställning till vår fördel.

## Strategiska initiativ

Jag skulle vilja lyfta fram två strategiska initiativ från det gångna året som kommer att bära Castellum långt in i framtiden.

Det första initiativet utgörs av vår bestämda entré på den växande marknaden för coworking genom förvärvet av United Spaces i januari. Vi lever i en spännande tid där vi nu kan erbjuda nya och befintliga kunder en meny för sin lokalförsörjning i form av medlemskap på flexibla ytor, kortare kontraktsmodeller respektive långa och stabila avtal. Vi förväntar oss att såväl stora som mindre kunder kommer att se på sin lokalförsörjning med nya ögon där snabbhet och variation i kombination med fasta punkter som nav för att positionera sitt varumärke kommer att efterfrågas parallellt.

Vi är mycket nöjda med United Spaces utveckling detta första år i Castellumfamiljen. Verksamheten levererar ett litet överskott trots stark expansion mot nya mötesplatser och bidrar med marknadsmässig hyra till Castellums fastighetsrörelse liksom till externa hyresvärdar.

Ett snabbt kvitto på United Spaces attraktiva position kom redan i början av hösten i form av prestigeuppdraget att utveckla coworking för Geelys storsatsning på ett öppet innovationscentrum på Lindholmen i Göteborg.

Det andra strategiska initiativet omfattar förvärvet av Säve flygplats, ett utvecklingsområde på tre miljoner kvm mark nära Nordens största hamn, industrier, nationella transportleder och staden Göteborg. Förvärvet gjordes i december 2018 och slutreglerades i december 2019. Förutom den uppenbara potentialen inom logistik ser vi ett stort intresse från näringsliv, akademi och offentliga aktörer att skapa Nordens största nav för utveckling inom framtida teknologi med fokus på hållbara transporter och mobilitet. Området kommer att erbjuda projektmöjligheter om 10 miljarder kronor eller mer under den närmaste tioårsperioden.

Dessa två exempel på framtidssatsningar speglar Castellums fokusering och innovationskraft inom de utvalda fastighetssegmenten kontor respektive lager/logistik.

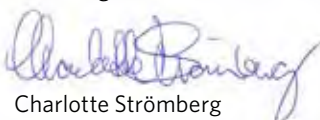
#### **Kartan ritas om – ett nytt decennium med ny kompassriktning**

Som avslutning vill jag dela med mig av en aktivitet som samlade styrelse och företagsledning till en gemensam övning under hösten. Jag har redan nämnt förändrade kundbeteenden och uppbrutna värdekedjor, exempelvis i form av coworking-operatörer, som kapar kundrelationen och ritas om kartan för traditionella fastighetsbolag. Ny teknologi erbjuder personifierad och nära relation i realtid med stora grupper människor.

I syfte att utmana vårt sätt att tänka på kund och erbjudande, att vidga perspektivet och spränga tankens begränsning tog vi hjälp av några vassa personer som till vardags är rådgivare till ledande svenska och globala företag inom snabbväxande konsumentvaror och tjänster. De agerade provokatör och katalysator om vartannat. Våra diskussioner blev både inspirerande och lustfyllda. Bara en så enkel sak som vem vår kund eller konsument av våra tjänster är – nu och i framtiden; den firmatecknare som skriver på hyresavtalet med oss och/eller alla de människor som dagligen verkar i våra hus. Kanske ser vi en förskjutning från B2B via B2B2C till B2C framför oss, vilket vidgar vår syn på erbjudande? Företagsledningen tar med sig det fortsatta utvecklingsarbetet hem i vardagen.

Med detta ser jag och mina kollegor i styrelsen fram emot att erbjuda er aktieägare en fortsatt lönsam och spännande investering i Castellumaktien.

Göteborg den 3 februari 2020



Charlotte Strömberg  
Styrelsens ordförande



HÖR CHARLOTTE STRÖMBERG BERÄTTA  
MER OM STYRELSEARBETET 2019,  
BESÖK VÅR DIGITALA ÅRSREDOVISNING PÅ  
[CASTELLUM.SE/AR2019](https://castellum.se/ar2019)

# Övergripande struktur för bolagsstyrning

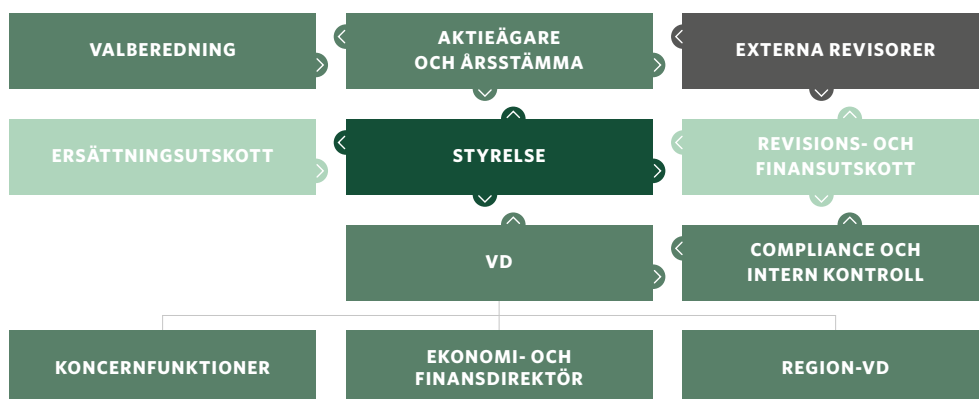
## EXTERNA REGELVERK

Det externa ramverket för bolagsstyrning omfattar bland annat:

- Den svenska aktiebolagslagen
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning (Koden)
- IFRS standard
- EU:s revisionsförordning
- Global Compact
- EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR)

## VIKTIGA INTERNA REGELVERK

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



## Bolagsordning

Bolagets företagsnamn är Castellum Aktiebolag och bolaget är publikt. 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 i svenska börsbolag har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer och uttalanden samt genom självreglering. Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) är betydelsefull för bolagsstyrningen i svenska börsbolag. 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.

## 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 2019 och har ingen avvikelser att förklara.

## Aktieägare och aktier

Castellum AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag som lyder under aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Koden och bolagets bolagsordning.

Castellumaktien handlas på Nasdaq Stockholm Large Cap. Den 31 december 2019 hade Castellum ca 57 000 aktieägare. Av totala aktiekapitalet ägdes 45% huvudsakligen av svenska institutioner, fonder och privatpersoner och 55% av utländska investerare. Den största ägaren i Castellum är Rutger Arnhult, som via bolag äger 11,9% av de utestående aktierna, vilket är den enda registrerade aktieägaren med ett innehav överstigande 10% av aktierna i bolaget.

Aktiekapitalet uppgår till 136 600 583 kr, fördelat på 273 201 166 registrerade aktier med ett kvotvärde om vardera 0,50. Varje aktie har en röst och ger lika rätt till andel i Castellums kapital. Det förekommer inga teckningsoptioner, konvertibla skuldebrev eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

## Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ och där har aktieägare rätt att fatta beslut om Castellums angelägenheter. Bland annat utses styrelse och revisorer.

Årsstämma hålls i Göteborg under första halvåret efter utgången av räkenskapsåret.

På årsstämman utses styrelse och revisorer samt att beslut fattas om bland annat vinstutdelning och ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör.

För att kunna delta i beslut krävs 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. 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 årsstämma fattas normalt med enkel majoritet, d v s med stöd av mer än hälften av de på stämman angivna rösterna. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädda aktierna och avgivna rösterna.

## Årsstämma 2019

Senaste årsstämman ägde rum den 21 mars 2019 i RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg. Vid stämman representerades 710 aktieägare, vilka företrädde 55,8% av antalet aktier och 55,8% av rösterna. Samtliga styrelseledamöter, företagsledningen, bolagets revisor samt

majoriteten av valberedningens ledamöter var närvarande vid stämman.

Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2018 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för 2018 års förvaltning.

Följande beslut fattades på årsstämman den 21 mars 2019:

- utdelning om 6,10 kr per aktie för räkenskapsåret 2018, uppdelat på två utbetalningstillfällen (mars respektive september) om vardera 3,05 kr per aktie,
- att arvode till styrelsen ska utgå med 3 895 tkr, varav 985 tkr till styrelsens ordförande och 410 tkr till envar av övriga styrelseledamöter. Arvode till ledamöter, inklusive ordföranden, i ersättningsutskottet ska utgå med 50 tkr per person. Arvode till ordföranden i revisions- och finansutskottet ska utgå med 150 tkr och 75 tkr till övriga ledamöter,
- omval av styrelseledamöterna Charlotte Strömberg, Per Berggren, Anna-Karin Hatt, Christer Jacobson, Christina Karlsson Kazeem, Nina Linander och Johan Skoglund. Charlotte Strömberg omvaldes till styrelsens ordförande,
- omval av Deloitte som revisor. Auktoriserad revisor Hans Warén är Castellums huvudansvariga revisor,
- godkännande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt godkännande av förnyelse av incitamentsprogram för ledande befattningshavare som avser perioden 2020–2023,
- mandat för styrelsen att – i syfte att kunna emittera aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar – besluta om nyemission av aktier,
- mandat för styrelsen att – i syfte att justera bolagets kapitalstruktur samt för att kunna överlåta egna aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar – besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

## INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2020

Inför årsstämman den 19 mars 2020 föreslår styrelsen en utdelning om 6,50 kr per aktie, uppdelat på två tillfällen om vardera 3,25 kr. Avstämningsdagar för utbetalningarna föreslås till 23 mars 2020 respektive 21 september 2020.

Inför årsstämman föreslår valberedningen;

- omval av nuvarande styrelseledamöter Charlotte Strömberg, Per Berggren, Anna-Karin Hatt, Christer Jacobson, Christina Karlsson Kazeem och Nina Linander. Nyval sker av Zdravko Markovski och Joacim Sjöberg. Ledamot Johan Skoglund har avböjd omval. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Charlotte Strömberg.
- Arvode till styrelseledamöterna föreslås utgå enligt följande (arvode 2019 inom parentes).
- Styrelsens ordförande: 1 015 000 kr (985 000 kr).
- Envar av övriga styrelseledamöter: 425 000 kr (410 000 kr).
- Ersättningsutskottet: ordförande 100 000 kr (50 000 kr)/envar av övriga ledamöter 75 000 (50 000)
- Revisions- och finansutskottet: ordförande 200 000 kr (150 000 kr)/envar av övriga ledamöter: 100 000 kr (75 000 kr).

Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inkl ersättning för utskottsarbete, uppgår till 4 640 000 kr, förutsatt att antalet utskottsledamöter är oförändrat.

- omval av Deloitte som revisor. Deloitte har meddelat att nuvarande auktoriserade revisorn Hans Warén kommer att vara huvudansvarig revisor.
- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2021 års årsstämma ska utses och att styrelsens ordförande ges i uppdrag att kontakta de fyra största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna per sista dagen för aktiehandel i augusti 2020 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen, samt att de fyra 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.



PROTOKOLL FRÅN ÅRSSTÄMMAN DEN 21 MARS 2019  
FINNS TILLGÄNGLIGT PÅ CASTELLUMS HEMSIDA



---

## Valberedning

Årsstämman 2019 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2020 års årsstämma för att framlägga förslag till antalet styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande, förslag till val av revisorer, ersättning till styrelseledamöter och revisorer samt modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2021.

Valberedningens förslag offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman.

Aktieägare ges möjlighet att vända sig till valberedningen med nomineringsförslag.

Valberedningen inför årsstämman 2020 tillsattes enligt årsstämman 2019:s beslut, genom att styrelsens ordförande fick i uppdrag att kontakta de fyra största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna sista dagen för handel i augusti och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen. De

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

Valberedningen inför årsstämman 2020 utgörs av Patrik Essehorn utsedd av Rutger Arnhult genom bolag, Vincent Fokke utsedd av Stichting Pensioenfonds ABP, Carl Lindgren utsedd av Szombatfalvysfären, Göran Espelund utsedd av Lannebo Fonder samt styrelsens ordförande Charlotte Strömberg. Patrik Essehorn är valberedningens ordförande. När valberedningen konstituerade sig representerade valberedningens ledamöter tillsammans ca 22,5% av det totala antalet aktier och röster i bolaget.

Samtliga valberedningsledamöter har övervägt huruvida det föreligger någon intressekonflikt i att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Castellum. Valberedningen



har hållit åtta protokollförda sammanträden och därutöver haft kontakt via telefon och epost. Valberedningen har fått en detaljerad genomgång av resultatet av den omfattande styrelseutvärdering som har genomförts med hjälp av ett bolag som är specialiserat på styrelseutvärderingar och har därtill genomfört intervjuer med samtliga styrelseledamöter. Vidare har valberedningen genomfört en rekryteringsprocess, vilken har innefattat kontakter med rekryteringskonsult, framtagande av kravprofiler för rekrytering av styrelseledamöter och möten med kandidater till styrelsen i bolaget. Därutöver har valberedningen tagit del av revisions- och finansutskottets rekommendation till styrelsen beträffande revisorsval.

Valberedningen har behandlat samtliga de frågor som det åligger valberedningen att behandla enligt Svensk kod för bolagsstyrning.

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 utvecklingsskede, styrelsens storlek,
- vilka kompetensområden som är samt bör vara företrädna inom styrelsen,
- styrelsens sammansättning avseende erfarenhet, kön och bakgrund samt successionsfrågor inom styrelsen och potentiella intressekonflikter i styrelsearbetet,
- arvodering av styrelseledamöter,
- frågor rörande revisorsval och arvode till revisorn samt
- vilken modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2021 som ska tillämpas.



## Revisor

Valberedningen har i sitt arbete beaktat att en jämn könsfördelning ska eftersträvas i styrelsen samt att styrelsen i övrigt ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen har som mångfaldspolicy tillämpat regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter.

Slutligen har valberedningen, i syfte att bolaget ska kunna fullgöra sina informations-skyldigheter gentemot aktieägarna, informerat bolaget om hur valberedningens arbete har bedrivits och om de förslag valberedningen lämnar.

Valberedningens bedömning är att styrelsearbetet i Castellum fungerar mycket väl och att styrelsens ledamöter, var för sig och tillsammans, besitter bred kompetens och erfarenhet som är relevant för Castellums verksamhet. I samband med att Johan Skoglund avböjt omval har valberedningen övervägt vilka egenskaper som kan komplettera styrelsen när Castellum går in i 2020-talet samt hur den kontinuerliga förnyelseprocessen inom styrelsen bäst bör genomföras.

De senaste åren har präglats av en snabb förändringstakt i Castellum. Valberedningen anser att föreslagna styrelseledamöter har god kompetens och omfattande erfarenhet inom frågor rörande förvaltning och utveckling av fastigheter, kapitalmarknad, finansiering, samhällsbyggnad, hållbart företagande, förändrade kundbeteenden, trendanalys, digitalisering, kommunikation och marknadsföring, skapande av långsiktigt aktieägarvärde samt styrelsearbete i allmänhet. Zdravko Markovski och Joacim Sjöberg bedöms kunna tillföra kompetens och erfarenhet inom flera av de områden som nämnts ovan och bedöms därmed kunna fördjupa styrelsens kompetensområden och erfarenhet. Sammantaget anser valberedningen att de föreslagna styrelseledamöterna formar en styrelse som tillsammans har 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 styrelsen har en jämn könsfördelning.

Revisorn väljs av årsstämman och är en oberoende granskare av Castellums räkenskaper, bolagsstyrningsrapport, hållbarhetsredovisningen samt rapport om gröna obligationer och granskar även styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Castellums revisor Deloitte har valts av årsstämman för en ettårig mandatperiod för tiden intill slutet av årsstämman 2020. Huvudansvarig revisor hos Deloitte är den auktoriserade revisorn Hans Warén.

### Revisionsarvoden

tkr	2019	2018	2017
Revisionsuppdrag	3 252	3 419	2 978
Revision utöver revisionsuppdrag	1 127	626	932
Övriga tjänster	52	624	170
<b>Totala revisionsarvoden</b>	<b>4 431</b>	<b>4 669</b>	<b>4 080</b>



**HANS WARÉN**  
CASTELLUMS REVISOR

# Styrelse

Aktieägarna väljer styrelse på årsstämman. 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 årsstämman för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs. Styrelsen har under 2019 bestått av sju 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 som mer än en tredjedel av totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst.

Styrelsens arbete regleras bland annat av aktiebolagslagen, bolagsordning, Koden och den arbetsordning som styrelsen fastställt för sitt arbete.

## Styrelsens ansvar

Enligt aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen för:

- att bereda affärsbeslut och vara ett stöd till företagsledningen,
- att utveckla och följa upp bolagets övergripande strategier,
- upprättande av övergripande, långsiktiga mål och strategier, budget samt affärsplaner,
- fastställandet av riktlinjer för att bolagets verksamhet är långsiktigt värdeskapande,
- granskning och godkännande av bokslut,
- genomgång av revisorernas slutsatser från revisionen och revisionsberättelsen samt på vilket sätt revisionen bidrog till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet samt genomgång av revisorernas översiktliga granskning av halvårsrapporten,
- att fatta beslut i frågor rörande investeringar och försäljningar,

- kapitalstruktur, utdelningspolicy och beslut om finansiering,
- utveckling av koncernens policies,
- att tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att policies och riktlinjer efterlevs,
- att tillse att system finns för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och risker vilket också inkluderar klimatrelaterade risker och möjligheter,
- 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. Vad styrelseledamöterna har erfarenhet inom ramen för styrelsens arbete omfattas av sekretess.

På sidorna 132-133 finns en beskrivning av styrelsens arbetsår.

## 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 inte ska vara styrelsens ordförande, utan annan ledamot som 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 2019

Castellums styrelse har under 2019 haft 13 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 varje styrelsemöte avslutas i normalfallet med en så kallad executive session utan företagsledningens närvaro.

Styrelsen har även möten med revisorerna utan företagsledningens närvaro.

Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2019 kan vidare nämnas företagsgemensamma policys, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, hållbarhetsarbetet, verksamhetsmodell och organisationsfrågor samt bolagets försäkringssituation.

Därutöver ägnade styrelsen flera möten till att fördjupa kunskapen om verksamheten via temamöten samt besök i verksamheten. Under 2019 har styrelsearbetet, förutom ovanstående ordinarie ärenden, fokuserat på

förflyttning av Castellums fastighetsportfölj dels utifrån ett kvalitetsperspektiv, dels mot högre densitet och med än tydligare inriktning mot nordiska tillväxtorter. En större och mer komplex projektutvecklingsportfölj har medfört att styrelsen har lagt tid och kraft på utveckling av projektutvecklingsprocessen och projektuthyrningen. Styrelsen har under året även arbetat med Castellums coworkingerbjudande, United Spaces, samt innovationsfrågor och teknologibaserad affärsutveckling. I övrigt har frågor som hållbarhet, effektiviseringsåtgärder, successions- och rekryteringsfrågor samt riskhantering behandlats i styrelserummet. Kundupplevelsen har varit i fokus beträffande de flesta frågor som har varit på styrelsens bord under 2019.

Styrelsen har under hösten 2019 utvärderat sitt arbete med hjälp av samma externa konsult som biträdde vid den omfattande styrelseutvärderingen som genomfördes hösten 2017. Utvärderingen visade på ett öppet och konstruktivt styrelseklimat och en väl fungerande beslutsprocess.

Styrelseutvärderingen har presenterats för och lämnats till valberedningen och diskuterats i styrelsen. I utvärderingen granskades bl a arbetsklimat, arbetsformer gällande affärsprocess, krishantering, strategiska frågor, uppföljning- och kontrollsystem, tillgång till och behov av särskild styrelsekompetens, successionsordning, 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.

Styrelseutvärderingen följer riktlinjerna för styrelseutvärderingen i Koden.

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

Styrelseledamöter	Arvode, tkr	Styrelse	Deltagande av totalt antal möten		
			Ersättningsutskott	Revisions- och finansutskott	Oberoende
Charlotte Strömberg	1 110	13 av 13	4 av 4	4 av 4	Ja
Per Berggren	460	13 av 13	4 av 4	-	Ja
Anna-Karin Hatt	460	11 av 13	4 av 4	-	Ja
Christer Jacobson	410	13 av 13	-	-	Ja
Christina Karlsson Kazeem	410	13 av 13	-	-	Ja
Nina Linander	560	13 av 13	-	4 av 4	Ja
Johan Skoglund	485	13 av 13	-	3 av 4	Ja

# Styrelsearbetet 2019

Styrelsens huvuduppgifter är att både vara ett kontrollorgan och ett stöd till företagsledningen. Den kontrollerande uppgiften innebär att tillse att Castellum agerar ansvarsfullt och på ett långsiktigt hållbart sätt samt att verksamheten drivs effektivt i enlighet med lagar, regler och god sed.

Under året har styrelsearbetet främst fokuserat på:

## AGIL TJÄNSTEUTVECKLING

I och med förvärvet av coworkingbolaget United Spaces fick Castellum tillgång till en arena där nya tjänster kan testas på befintliga kunder. På så sätt kan ett agilt utvecklingsarbete ske inom det nya kunderbjudandeområdet Service, definierat i den treåriga strategiplan som styrelsen under året tagit beslut på. Resultatet av tjänsteutvecklandet ska komma även traditionella hyresgäster till del. Under året har styrelsen därför varit involverad i framtagandet av en strategi för innovation samt fördjupat sig i affärsutvecklingen.

## INVESTERINGAR FÖR FRAMTIDA VÄRDESKAPANDE

Projektutvecklingsportföljen har både ökat i omfattning och komplexitet, varför styrelsen haft fokus på utvecklandet av projektutvecklingsprocessen och projektuthyrningen. Kopplat till det har styrelsen genomfört studiebesök på bolagets större utvecklingsområden, som Nyhamnen i Malmö där Castellum ska uppföra fastigheter åt E.ON och Domstolsverket och på Säve flygplats med dess omfattande projektmöjligheter.

## FÖRBEREDD FÖR FÖRÄNDRING

Styrelsen har ägnat stor uppmärksamhet åt skiften i omvärlden och åt positioneringen av Castellum i ett längre perspektiv. Förändrade kundbehov, mönster och preferenser har studerats. Den ökande e-handeln påverkar logistikaffären och marknadens behov av och intresse för hållbara transporter och mobilitet. Castellums utveckling av smart styrning och innovativ teknik som t ex elektrifierade transporter och omlastning med hjälp av drönarteknik är en strategi för att ligga i framkant och utnyttja förändring till en fördel. Styrelsen har också under året både stöttat och utmanat Castellums ledning i en dialog om kundbegreppet och vad en förskjutning från B2B via B2B2C till B2C skulle kunna innebära för bolagets framtida erbjudanden.



## Ersättningsutskott

Styrelsens ersättningsutskott utvärderar löpande ledande befattningshavares 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 rekryteringar till koncernledningen och successionsfrågor rörande koncernledningen samt bereda frågor rörande talangförsörjning och ledarbreddning inom koncernen,
- diskutera målstyrning rörande jämställdhets- och mångfaldsfrågor,
- 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. Ersättningsutskottet ska också 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, vilket även genomförts av en extern expert, där såväl styrelse som direktrapporterande har intervjuats.

Ersättningsutskottet ska sammanträffa minst två gånger om året. Under 2019 har utskottet sammanträtt fyra gånger. Frågor som hanterades på mötena var utvärdering av ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare, förslag till styrelsen avseende revision av koncernledningens ersättningspaket, uppföljning och utvärdering av gällande incitamentsprogram, utarbetat förslag till parametrar för de individuellt målsatta faktorerna under det årliga resultatbaserade incitamentsprogrammet samt HR- och successionsfrågor.

### ERSÄTTNINGsutskott

Ersättningsutskottet består av ordförande Charlotte Strömberg samt ledamöterna Per Berggren och Anna-Karin Hatt.

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är:

- Riktlinjer för ersättningsprinciper
- Ersättning till ledande befattningshavare
- Beredning av incitamentsprogram
- Utvärdering av verkställande direktören
- Beredning av rekryteringar till koncernledning och successionsfrågor
- Beredning av frågor rörande ledarbreddning och talangförsörjning
- Målstyrning avseende jämställdhet och mångfald

## Revisions- och finansutskott

Styrelsens revisions- och finansutskott övervakar bl a finansierings- 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 som inte är anställda av bolaget. Utskottets arbetsordning ingår i styrelsens arbetsordning, vilken fastställs varje år. Revisions- och finansutskottet har till uppgift att:

- övervaka finansiell rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa den finansiella rapporteringens tillförlitlighet,
- med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, eventuell internrevision samt 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,
- informera styrelsen om resultatet av revisionen och hur den bidragit till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet,
- hålla sig informerad om slutsatserna av Revisorsinspektionens kontroll av revisorerna,
- granska och övervaka revisorernas opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorerna tillhandahåller andra tjänster än revision samt utvärdera

- revisionsinsatsen och informera bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen,
- ta del av revisorernas rapport enligt artikel 11 i Revisorsförordningen samt vidta eventuella erforderliga åtgärder med anledning av denna,
- utfärda riktlinjer för tjänster förutom revision som tillhandahålls av revisorerna och i tillämpliga fall godkänna sådana tjänster i enlighet med dessa riktlinjer,
- bereda frågor om upphandling av revision och andra tjänster från revisorerna,
- biträda valberedningen vid framtagande av förslag till revisorer och ersättning till dem, varvid utskottet ska övervaka att revisorernas mandattid inte överskrider tillämpliga regler, upphandla revision och lämna en motiverad rekommendation i enlighet med vad som anges i artikel 16 i Revisorsförordningen.

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 2019 har utskottet sammanträtt fyra gånger. Frågor som hanterades på mötena var bl a kapitalstruktur och finansieringsfrågor, finansiell rapportering inklusive översyn av framtida regelverk och dess eventuella påverkan på Castellum, genomgång av beslutsprocessen avseende investeringar, intern kontroll och riskhantering, revisorernas insats, opartiskhet och självständighet, utveckling av policies samt åiterrapportering från Whistleblower-tjänsten. Fördjupning har även skett i verksamhetsrelaterade frågor. Därtill har revisions- och finansutskottet under året haft enskilt möte med compliance och revisorer utan ledningens närvaro.

### REVISIONS- OCH FINANSUTSKOTT

Revisions- och finansutskottet består av ordförande Nina Linander samt ledamöterna Johan Skoglund och Charlotte Strömberg.

Revisions- och finansutskottets huvudsakliga uppgifter är:

- Finansiell rapportering
- Finansiering och kapitalstruktur
- Investeringsunderlag och uppföljning
- Riskhantering
- Regelefterlevnad
- Revision
- Policies
- Verksamhetsrelaterade fördjupningsområden
- Intern kontroll

## Verkställande direktör 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. Verkställande direktören 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, investeringsdirektören, kommunikationsdirektören, HR-direktören, chef logistik, chef kontor (vakant) samt de verkställande direktörerna i de fyra regionerna. Koncernledningen har gemensamt ansvar att leverera på koncernövergripande mål och strategier och på de möten som äger rum diskuteras och fattas beslut om övergripande verksamhetsfrågor. Koncernledningen har haft 9 möten under 2019.

Under 2019 har koncernledningen arbetat fram en ny strategi för åren 2020–2022, med kunderbjudande och utveckling i fokus. Den enskilt största förändringen är att Service utgör en egen del av kunderbjudandet, tillsammans med Castellums erbjudanden inom Kontor, Samhällsfastigheter och Logistik.

Koncernledningens arbete har under året också handlat om att ställa om investeringsportföljen, mot större tyngdpunkt på strategiska projekt. Projektorganisationen har tillförts resurser och kompetens och en investeringsdirektör, tillika vice vd, har tagit plats i koncernledningen.

Ett omfattande kulturarbete har inletts och kommer att löpa under hela 2020. Syftet är att utveckla koncernens kultur mot ökad prestation, målstyrning och ansvarstagande samt påskynda arbetet med att skapa en gemensam kultur. Ett annat sätt att stödja organisationens utveckling och effektivitet är koncernled-

ningens arbete med att definiera och förfinna gränser och samarbeten mellan koncernövergripande funktioner och de fyra regionerna vad gäller ägandeskap, ansvar, mandat och genomförandekraft.

Verkställande direktören och ekonomi- och finansdirektören tillsammans med verkställande direktören för respektive region utgör styrelsen i respektive regionbolag.

### *Ersättning till ledande befattningshavare*

Årsstämman 2019 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. Styrelsen betraktar och utvärderar ersättningen som en helhet bestående av komponenterna fast lön, pensionsförmåner, rörlig ersättning samt icke-monetära förmåner. 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 enligt incitamentsprogram inkluderar semesterersättning och ska inte vara pensionsgrundande. Utbetalning av ersättning enligt incitamentsprogram sker i form av 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 2019 beslutade riktlinjerna.

Det förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som kommer att framläggas vid årsstämman den 19 mars 2020 har justerats i förhållande till det förslag som framlades vid årsstämman 2019. Justeringarna har skett till följd av nya lagregler som syftar till att ge ökad transparens i ersättningsfrågor.

För ytterligare information angående ersättning till koncernledningen, se not 11.

## 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 policier och riktlinjer efterlevs. Koncernens chefsjurist 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 142-145.

Castellum har en whistleblower-funktion som vänder sig både externt och internt. Den finns tillgänglig på koncernens hemsida samt via koncernens intranät. Tjänsten utgör ett tidigt varningssystem för rapportering av avvikelser från Castellums värderingar och affärsetiska riktlinjer. Samtliga ärenden som inkommer till whistleblower-funktionen skickas till utsedd befattningshavare inom Castellum samt till ordförande i revisions- och finansutskottet.

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 regel- efterlevnad.



# 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:** Styrelseledamot i Clas Ohlson AB (publ), Kinnevik AB (publ), Sofina S.A. och Skanska AB (publ). Ledamot i Aktiemarknadsnämnden.

**Aktieinnehav:** 17 000



**PER BERGGREN**  
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2007

Född 1959, civilingenjör KTH och ekonomisk utbildning från Stockholms universitet.

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ledamot i Ersättningsutskottet.

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

**Styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Fasticon Kompetens Holding AB, Slättö Förvaltning AB och SSM Holding AB.

**Aktieinnehav:** 4 500



**ANNA KARIN HATT**  
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2015

Född 1972, statsvetare Göteborgs Universitet. VD och koncernchef Lantbrukarnas Riksförbund (LRF).

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ledamot i Ersättningsutskottet.

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

**Styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Business Sweden och i överstyrelsen för ICC Sverige, styrelseordförande för LRF Media och för Svensk Kooperation.

**Aktieinnehav:** 1 325



**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 VD i Alfred Berg-koncernen.

**Styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Global Challenges Foundation.

**Aktieinnehav:** 35 429

## 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.

JAN	FEB	MARS	APRIL	MAJ	JUNI
<p><b>Styrelsemöte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Resultat för helåret</li> <li>Årsredovisning inkl hållbarhetsredovisning</li> <li>Handlingar inför årsstämman</li> <li>Förslag till vinstdisposition</li> <li>Genomgång revisorernas slutsatser från revisionen</li> <li>Enskilt möte revisorer</li> </ul>		<p><b>Styrelsemöte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Förberedelse inför årsstämman</li> </ul> <p><b>Konstituerande möte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Firmatecknare utses</li> <li>Utskottens sammansättning beslutas</li> </ul>		<p><b>Styrelsemöte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Första kvartalsrapporten</li> <li>Beslutslogg</li> <li>Uppföljning investeringar och uthyrningsplaner</li> <li>Arbetsordning och policydokument antas</li> </ul>	<p><b>Styrelsemöte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Strategigenomgång</li> <li>Genomgång av risker i verksamheten samt finansiella risker</li> </ul>
<p><b>Revisions- och finansutskott</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Finansiell position</li> <li>Genomgång med revisorerna om bokslutsgranskning</li> <li>Revisionsplan</li> <li>Incidentrapportering Whistleblower</li> <li>Genomgång tvister</li> <li>Utvärdering av utskottets arbete</li> </ul>		<p><b>Årsstämma</b></p>	<p><b>Revisions- och finansutskott</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Finansiell position</li> <li>Riskhantering</li> <li>Intern kontroll</li> <li>Incidentrapportering Whistleblower</li> <li>Utvärdering revisionsinsats</li> <li>Genomgång och utvärdering av strategiska mål</li> <li>Upphandling av revision</li> </ul>	<p><b>Ersättningsutskott</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Genomgång av incitamentsprogram</li> <li>Genomgång av ersättningsprinciper för ledande befattningshavare</li> </ul>	



**CHRISTINA KARLSSON KAZEEM**  
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2016

Född 1965, civilingenjör från KTH. VD ETTTELVA Arkitekter. Styrelseledamot i Castellums styrelse.

**Tidigare befattningar:** Styrelseordförande i Tomorrow China, H&H Group. VD i Hilanders AB. Styrelseledamot i Tempest Security AB (publ). Kommunikationschef på Niscayah Group samt ledarpositioner inom Razorfish AB och Creuna AB. Arbete med stadsutveckling och Exploatering på Stockholms Gatutekniska Kontoret.

**Styrelseuppdrag:** Styrelseordförande Creador AB.

**Aktieinnehav:** 350



**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, arbete inom corporate finance på investmentbanker i London.

**Styrelseuppdrag:** Styrelseordförande i Awa Holding AB och GreenIron H2 AB. Styrelseledamot i Industrivärden AB (publ) (avgående), Telia Company AB (publ), Suominen Corporation (föreslagen för nyval) och Swedavia AB (publ) (föreslagen för nyval).

**Aktieinnehav:** 12 000



**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 Mentor Sverige och Svenskt Näringsliv.

**Aktieinnehav:** 5 000

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

Uppgifterna avser förhållandet i slutet av januari 2020. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

#### Styrelsemöte

- Andra kvartalsrapporten
- Genomgång revisorernas granskning av halvårsrapporten

#### Styrelsemöte

- Tredje kvartalsrapporten
- Beslutslogg
- Genomgång av försäkringar
- Uppföljning investeringar och utnyrningsplaner

#### Styrelsemöte

- Budget
- Utvärdering styrelse och VD

JULI

AUG

SEP

OKT

NOV

DEC

#### Revisions- och finansutskott

- Finansiell position
- Genomgång finansiell rapporteringsprocess
- Genomgång efterlevnad av policies
- Incidentrapportering Whistleblower
- Rekommendation till val av revisor till valberedningen

#### Ersättningsutskott

- Riktlinjer ersättningsprinciper
- Beredning utfall incitament
- Beredning utvärdering av VD

#### Revisions- och finansutskott

- Finansiell position
- Genomgång finansiell rapportering
- Incidentrapportering Whistleblower
- Genomgång förändrat regelverk
- Diskussion med revisorerna om granskning av kvartalsbokslut och intern kontroll

# 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 och partner i NIAM.

**Övriga uppdrag:** Vice ordförande i EPRA. Vice ordförande i Börssällskapet. Styrelseledamot i BRIS och SGBC (Sweden Green Building Cons.)

Anställd i Castellum sedan 2006. Verkställande direktör sedan 2013.

**Aktieinnehav:** 67 833

## CAROLA LAVÉN

VICE VD OCH  
INVESTERINGS-DIREKTÖR  
CASTELLUM AB

Född 1972, civilingenjör

Lång erfarenhet av ledande befattningar inom bygg- och fastighetsbranschen i Sverige och Norden med fokus på utveckling, förvaltning och transaktioner. Tidigare bland annat affärsområdeschef för NCC Property Development Nordic, affärsutvecklingschef på Atrium Ljungberg och Ljungberg Gruppen samt fastighetschef på Drott och Skanska.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot Sunparadise Group AG.

Anställd som vice vd och investeringsdirektör i Castellum sedan 2019.

**Aktieinnehav:** 0

## ULRIKA DANIELSSON

EKONOMI- OCH  
FINANS-DIREKTÖR  
CASTELLUM AB

Född 1972, civilekonom

Erfarenhet inom ekonomi- och controllerfunktion.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot i Alligator Bioscience AB (publ), John Mattson AB (publ) och Slättö Förvaltning AB.

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

**Aktieinnehav:** 20 750

## MARTIN BJÖRN

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR  
REGION STOCKHOLM-NORR I  
CASTELLUM

Född 1976, civilingenjör

Erfarenhet från ledande positioner inom Eurocommercial Properties samt Jones Lang LaSalle.

Anställd som verkställande direktör Region Stockholm-Norr i Castellum sedan 2019.

**Aktieinnehav:** 0

## PER GAWELIN

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR  
REGION MITT I CASTELLUM

Född 1978, gymnasieekonom

Erfarenhet från fastighetsbranschen och ledarerfarenhet som lagkapten och spelare i fotbollsklubben Örebro SK.

Anställd sedan 2006 och verkställande direktör Region Mitt i Castellum sedan 2018.

**Aktieinnehav:** 600



**MARIETTE HILMERSSON**  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR  
REGION VÄST I CASTELLUM

Född 1971, Jur.kand.

Lång erfarenhet från chefsbefattningar inom fastighetsbranschen, bland annat som VD i AB Framtiden.

Anställd som verkställande direktör Region Väst i Castellum sedan 2018.

**Aktieinnehav:** 1 000

**ANNA-KARIN NYMAN**  
KOMMUNIKATIONS-  
DIREKTÖR CASTELLUM AB

Född 1983, journalistutbildning och studier i genusvetenskap

Erfarenhet från chefsbefattningar på näringsdepartementet, som presschef och stabschef på landsbyggsdepartementet, politiskt sakkunnig i riksdagen samt som journalist och ledarskribent. Senast anställd som Kommunikationsdirektör på Jernkontoret.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot Byggherrarna.

Anställd som Kommunikationsdirektör sedan 2018.

**Aktieinnehav:** 0

**OLA ORSMARK**  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR  
REGION ÖRESUND I  
CASTELLUM

Född 1971, civilingenjör

Lång erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som affärsrådeschef på Jernhusen.

Anställd som verkställande direktör Region Öresund i Castellum sedan 2014.

**Aktieinnehav:** 5 850

**HANS SAHLIN**  
CHEF LOGISTIK  
CASTELLUM AB

Född 1968, transportingenjör

Lång erfarenhet från ledande nationella och internationella befattningar inom logistiksektorn, managementkonsult, globala ledarroller på AB Volvo.

Anställd som Chef Logistik sedan 2019.

**Aktieinnehav:** 0

Uppgifterna avser förhållandet i slutet av januari 2020. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring. Vad avser verkställande direktören innehas inga väsentliga aktier eller delägarskap i företag som Castellum har betydande affärsförbindelser med.

# Intern kontroll

## 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 krishanteringspolicy
- Riktlinjer för informations- och IT-säkerhet, försäkringar, elhandel
- Ekonomihandbok, personalhandbok, chefshandbok
- Finansiella instruktioner
- Handlingsrutin för personuppgifter
- Kontinuitetsplan

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.

Under 2019 har arbetet med att införa självutvärdering av interna kontroller fortlöpt och under hösten implementerades arbetet med de två första processerna; projekt och intäkter. För närvarande pågår utvärdering av de första månadernas utförda kontroller. På sikt är tanken att detta ska införas på de områdena med störst riskinslag.

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.

### 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 fler än 600 fastigheter, tillika kostnadsställen, vilka förvaltas av fyra regionbolag. 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 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 revisions- och finansutskottet, en gång om året en genomgång av såväl sedvanlig intern kontroll som verksamhetsrisk och hantering av dessa. För det sistnämnda

## KONCERNÖVERGRIPANDE POLICIES UTFÄRDADE AV STYRELSEN



### FINANSPOLICY

Fastställer övergripande mål och riktlinjer för finansiell risk och för hur den finansiella verksamheten ska bedrivas. Finanspolicy anger vidare hur ansvaret för den finansiella verksamheten fördelas samt hur riskerna ska hanteras och rapporteras. Till finanspolicy finns instruktioner för hur den operativa verksamheten ska bedrivas.



### UPPFÖRANDEKOD

Ger riktlinjer för att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt med målsättningen att alla affärer ska präglas av hög affärsmoral och ansvarskännande. Styr koncernen i förhållande till medarbetare, uppdragsgämare, kunder, leverantörer och andra intressenter.



### UPPFÖRANDEKOD FÖR LEVERANTÖRER

Ger motsvarande riktlinjer för leverantörer 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.



### HÅLLBARHETSPOLICY

Ger riktlinjer för hur hållbarhetsarbetet i koncernen ska bedrivas. Arbetet ska bidra till en hållbar utveckling och vara nedbrutet i konkreta och mätbara mål samt vara en integrerad och naturlig del i verksamheten och baserad på delaktighet och engagemang.



### KOMMUNIKATIONSPOLICY

Säkerställer att all kommunikation från koncernen är korrekt och att den ges på ett professionellt sätt vid rätt tidpunkt. Policy omfattar såväl intern som extern kommunikation.



### INSIDERPOLICY

Säkerställer en god etisk hantering gentemot kapitalmarknaden genom att beskriva handels- och rapporteringskrav.



### KRISHANTERINGSPOLICY

Ger riktlinjer för hur koncernen ska agera och kommunicera vid en eventuell kris.

se avsnittet Risker och riskhantering på sid 110–121. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och en intern riskgradering sker där varje enskild risk bedöms, både ur perspektivet påverkan och sannolikhet.

De väsentliga risker Castellum specifikt har identifierat kopplat till den finansiella rapporteringen är felaktigheter i redovisning och värdering av fastigheter, att finansiering saknas, räntebärande skulder, skatt och moms, arbetsmiljöskador 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 korrigerar 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 officer-funktion och

koncernredovisning innan publicering. Revisorerna genomför en översiktlig granskning av halvårsrapporten januari-juni.

### 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 från regionerna 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 riktlinjer för informations-säkerhet.

### 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. Castellums arbete med mångfald och jämställdhet utgör även viktiga delar i att bygga en företagskultur där medarbetarna får rätt förutsättningar. Castellum har därför tagit fram en jämställdhetspolicy samt en mångfalds- och jämställdhetsplan för att i vardagen proaktivt kunna arbeta med dessa frågor. Därtill finns det ambitiösa långsiktiga mål avseende mångfald och jämställdhet.

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, som ansvarsfull och effektiv användning av resurser och utveckling av en framtidssäkrad och hållbar fastighetsportfölj, dels ett samhällsansvar genom att bidra till utvecklingen av de städer där Castellum verkar.

Arbetet innebär 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 hållbarhetspolicy, uppförandekoden och uppförandekoden för leverantörer. Castellum rapporterar arbetet i enlighet med GRI Standards. Återrapportering av arbetet sker regelbundet till Castellums styrelse.

### Uppföljning

Löpande uppföljning sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på regionnivå 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. Revisions- och finansutskottets och styrelsens övervakning är av särskild betydelse för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer.

### Internrevision

Castellum har en decentraliserad och transparent organisation. Ekonomi- och finansfunktionen sköts från huvudkontoret. Det innebär att rutiner och processer blir enhetliga, men ger även förutsättningar för att olika delar av funktionerna kan granska varandras processer – en form av självvärdering. Allt för att öka och förbättra den interna kontrollen. Uppföljning av resultat- och balansräkning görs kvartalsvis av affärsenheterna och bolaget.

Tydlig dokumentation via policies och instruktioner tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisorerna säkerställer kontinuerligt arbetet med att förbättra processerna. Hantering och rapportering granskas av bolagets revisorer två gånger om året och rapporteras till såväl revisions- och finansutskott som styrelse. Därtill

finns en whistleblower-funktion på koncernens hemsida. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

### Whistleblower

Castellums whistleblower-tjänst, Hjälp oss göra rätt, nås via koncernens hemsida samt koncernens Intranät. Whistleblower-tjänsten 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.



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

United Spaces, Arlanda