

Bolagsstyrningsrapport

Hållbart värdeskapande

På denna plats för ett år sedan uppehöll jag mig vid balansen mellan styrelsens två huvuduppgifter; i ena vågskålen kontrollfunktion och i den andra en affärsnära, utmanande motor och stöd till företagsledningen. Allt i akt och mening att skapa långsiktigt aktieägarvärde, vilket har varit Castellums uttalade uppdrag och signum alltsedan börsnoteringen för snart arton år sedan. Vi kallar det hållbart värdeskapande.

Det gångna året var ett gott aktiemarknadsår på världens börser, så ock i Sverige med en totalavkastning efter återläggning av utdelningar om 16 procent för Nasdaq Stockholm. Castellumaktien levererade under samma period en totalavkastning om 27 procent. För den senaste 3- respektive 10-årsperioden var Castellumaktiens genomsnittliga årliga totalavkastning 17 respektive 11 procent. Detta är sifferserier vi i styrelsen håller högt i medvetandet. De vardagliga diskussionerna och beslut i såväl styrelse som företagsledning utgår och landar ofta i frågan: skapar vårt agerande aktieägarvärde i ett långsiktigt perspektiv eller enklare uttryckt: "Är detta bra för aktieägaren?" Ledstjärnan är given men svaren inte alltid enkla eller självklara.

Som vi alla vet påverkas leveransen även av en rad faktorer utanför Castellums förmåga att påverka, exempelvis makroförutsättningar liksom investerarnas preferenser avseende riskaptit och värdering av tillväxt. Vi i styrelsen följer och spanar på trender i omvärlden för att positionera Castellum att fånga de möjligheter omvärldsbetingelserna kan erbjuda. Med det sagt håller vi fast vid företagets mål och strategi på ett övergripande plan.

Från ett strategiskt och taktiskt perspektiv är det lika viktigt att välja bort som att välja till. Under hösten har två, för Castellum stora avyttringar som återspeglar styrelsens och företagsledningens strategiarbete, genomförts. Parallellt och oförtruttet pågår skapande av tillväxtpotential i form av förvärv samt ny-, till- och ombyggnad, vilket utmynnar i ett flöde av affärer att ta ställning till. Några större men också många mindre entreprenörsdrivna möjligheter som bäst byggs ur våra starka lokala organisationer med närhet till våra kunder och deras varierande behov. Vi växer där Sverige växer. Värdepotentialen på de många mindre investeringarna är genomgående mycket attraktiv. Den höga aktivitetsnivån i företaget matchas av ett engagerat och pådrivande styrelsklimat och vi har samlats till tolv styrelsemöten, jämfört med årsklockans basplan om sju möten.

Sedan bolagsstämman i mars 2014 har vi utvecklat utskottsarbetet genom att inrätta ett Revisions- och Finansutskott (RFU) med utökat beredningsområde och en bemanning

av tre ledamöter. Den nya arbetsformen har öppnat förbättrade möjligheter till fördjupning av styrelsens engagemang och stöd till Castellums ledning i centrala frågor. Ett av de områden som stått på RFUs agenda är omorganisation av ekonomi- och finansfunktionen, som innebär en modernisering av arbetssätt, möjlighet till effektivisering, förbättrad riskhantering samt – inte minst – utvecklingsmöjligheter för våra medarbetare.

Tillgång till finansiering är den enskilt största risken för en kapitalintensiv verksamhet som fastigheter. Det gäller även Castellum trots att vi opererar med väsentligt lägre belåningsgrad än flertalet svenska noterade fastighetsbolag. Mot denna bakgrund är det mycket glädjande att företagsledningen under året slutförde om- och nyförhandling av kreditavtal om sammantaget 12 miljarder kronor till mycket goda villkor. Med en belåningsgrad vid utgången av 2014 om 49 procent och långfristiga outnyttjade krediter om 4 miljarder kronor har Castellum gott handlingsutrymme att på ett offensivt sätt fortsätta ompositioneringen av fastighetsportföljen. Det ligger i linje med fastlagd strategi att årligen nettoinvestera fem procent av fastighetsvärdet, för att långsiktigt leverera den 10-procentiga tillväxt i kassaflöde som är Castellums övergripande mål.

Ett sista område ur kontrollperspektiv att lyfta fram från det gångna året är förändringen av revisoruppställning enligt beslut från förra årets stämma. Övergången har löpt smidigt och givit mervärden i form av kompletterande perspektiv på riskkartläggning och effektiviseringsmöjligheter.

Castellum är Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Som ledande företrädare för vår bransch har vi en högt ställd ambition att bidra till ett hållbart samhälle. Detta är inget nytt i Castellum utan har funnits med som en röd tråd sedan bolagets tillblivelse ur askan efter fastighetsfallisemangen i början på 1990-talet. Kärt barn har många namn och hållbarhet ryms inom det vi kallat ansvarsfullt företagande, d v s ekologiskt, socialt och ekonomiskt ansvarstagande. Läs gärna mer om vårt angreppssätt och mål på sidorna 32-43.



Hållbart företagande är lustfyllt och lönsamt

Låt mig här skicka ett budskap och lyfta fram ett par exempel. Budskapet är att ansvarsfullt företagande är lönsamt. Castellums löfte till våra aktieägare är att skapa långsiktig tillväxt i förvaltningsresultat och utdelning som bas för en långsiktig konkurrenskraftig totalavkastning på aktien i förhållande till risk. Vi är övertygade om att ett framsynt, ambitiöst och tråget samhällsansvar är grunden till hållbart värdeskapande för våra aktieägare.

Men hållbarhet är också lustfyllt på ett mänskligt plan och får oss att vidga våra perspektiv. Ett exempel på detta är de 60 ungdomar och unga vuxna från alla delar av vårt samhälle som under året berikat Castellum som arbetsplats. De har tagits in som lärlingar, feriearbetare, praktikanter och trainees på kortare eller längre tid. Vi har som företag blivit berikade genom ökad mångfald och förnyring samtidigt som ungdomarna tagit ett steg in på arbetsmarknaden och fått ”en första rad på CV:t”. Flera av dem har vi också kunnat erbjuda fast arbete. Med tanke på att totala antalet medarbetare i Castellum inte är mer än 295 motsvarar dessa initiativ hela 20 procent av arbetsstyrkan och vittnar om ett brett engagemang i vår organisation. Något som vi i styrelsen uppmuntrar och är stolta över.

I syfte att hålla styrelsen verksamhetsnära och samtidigt ge Castellums medarbetare möjlighet till direktkontakt med ledamöterna ser vi till att förlägga möten hos de enskilda dotterbolagen. En av årets höjdpunkter var decembermötet som avhölls hos Eklandia på Lindholmen i Göteborg. Förutom fördjupning i regionens förutsättningar och marknad fick vi tillfälle att under lättsamma former luncha med hela personalen som var samlade till en traditionsenlig gemensam aktivitet till förmån för Göteborgs Stadsmission.

Decembersmötet gav också styrelsen tillfälle att välkomna nya verkställande direktörer i två av våra sex dotterbolag: för Eklandia Cecilia Fasth med en bred bakgrund i Skanska och för Briggen Ola Orsmark, från Jernhusen med nytänkande utveckling av stationsområden i bagaget. Vi passade på att ta del av deras första intryck – vad är bra och vad kan vi göra bättre. Castellums samlade koncernledning utvecklar med gemensamt ansvar företagets verksamhet med iakttagande av det starka DNA, som utmärker och särskiljer Castellum från andra bolag.

I samma anda som vi välkomnar nya medarbetare vill jag även lyfta fram en kulturbärare som lämnar Castellum i anslutning till årsstämman. Marianne Dicander Alexandersson har avböjt omval till styrelsen efter snart 10 år. Marianne

lämnar efter sig ett entusiastiskt och bestående avtryck i Castellums starka utveckling – ett arv för oss andra att förädla och bära in i framtiden.

En annan aspekt på vår roll som samhällsbyggare är att bidra till stadsutveckling på de orter vi verkar. Vid styrelsens tvådagars strategimöte i juni satte vi av tid för att särskilt ägna oss åt dotterbolaget Aspholmens geografiska område Mälardalen i allmänhet och Uppsala i synnerhet. I denna snabbväxande kommun har Castellum under senare tid utvecklat såväl kvarteret Svalan som Boländerna. Vi träffade även politiska förträdare och tjänstemän från kommunen för att lyssna på planer och utmaningar från ett bredare perspektiv. Styrelsen är vetgirig och ställde många frågor kring hur Castellum kan bli bättre och vad våra konkurrenter kan tänkas vara vassare på.

En ambition från Uppsala kommuns sida är att bredda näringslivet och attrahera företagsetableringar inom attraktiva branscher i konkurrens med Stockholm. Närhet till Arlanda, den akademiska miljön med välutbildad arbetskraft samt attraktiva och prisvärda boendemöjligheter är några starka etableringsargument. Som kronan på verket krävs attraktiva kontorsmiljöer. Därför var det extra roligt att tillsammans med kommunstyrelsens ordförande högtidligt inviga just en sådan fastighetsutveckling. Det gamla Epa-varuhuset som omvandlats till moderna kontor i kvarteret Svalan, vilket bidrar till en utvidgning av Uppsalas levande stadsmiljö. Vi i styrelsen fick då också tillfälle att träffa de nya hyresgästerna, som motsvarar just den typ av företag som Uppsala vill knyta till sig.

Castellum kan även bidra på andra sätt, exempelvis att göra aktiemarknaden mer tillgänglig och nära småsparare och lokalt näringsliv. På detta tema har ledningen tillsammans med andra lokala intressenter arrangerat aktieägarträffar bl a i Jönköping och Uppsala med sammantaget närmare 400 deltagare. Institutioner och andra stora aktieägare har god tillgång till ledningarna i Sveriges stora noterade bolag. Vi vill bidra till att även våra mindre nuvarande och potentiella aktieägare i olika åldersgrupper ska få tillfälle att träffa företagsledningen och på sikt sörja för en mångsidig kapitalförsörjning av svenskt näringsliv. Under det senaste året har antalet aktieägare i Castellum ökat med cirka 4 000 till 16 300.

Avslutningsvis vill jag välkomna nya aktieägare och tacka ägare sedan tidigare för förtroendet. Såväl styrelse och företagsledning som alla Castellums medarbetare är redo att fanga affärsmöjligheter och anta utmaningarna i vår omvärld med hållbart värdeskapande som ledstjärna.

Stockholm januari 2015

*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, firmateckning, fullmakt och attest
- Arbetsordning för styrelser i andra koncernbolag
- Kommunikationspolicy, Finanspolicy, Insiderpolicy, Uppförandekod, Hållbarhetspolicy
- 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.

Svensk kod för bolagsstyrning

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

Castellum tillämpar Koden, vars syfte är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvarsökande ägarroll. Castellum följer koden och har ingen avvikelser till rapporter. I modellen ovan beskrivs den övergripande strukturen för bolagsstyrning i Castellum AB (publ).

Aktieägare och bolagsstämma

Castellum AB (publ) är ett svenskt publikt bolag som lyder under Aktiebolagslagen, NASDAQ Stockholms regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning och företagens bolagsordning.

Castellumaktien är registrerad på NASDAQ Stockholm Large Cap. Vid årsskiftet hade Castellum ca 16 270 aktieägare. Av totala aktiekapitalet ägdes 48% huvudsakligen av svenska institutioner och fonder och 52% 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.

Årsstämma 2014

Senaste årsstämma ägde rum den 20 mars 2014 på Göteborgs-Operan, Christina Nilssons gata i Göteborg. Vid stämman representerades 440 aktieägare, vilka företrädde 42,1% av antalet aktier och röster. Samtliga styrelseledamöter, valberedningen, företagsledningen samt bolagets revisorer var närvarade vid stämman.

Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2013 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för 2013 års förvaltning.

Följande beslut fattades på årsstämman 20 mars 2014;

- utdelning om 4,25 kr per aktie för räkenskapsåret 2013,
- arvode till styrelsen ska utgå med 2 445 tkr, varav 585 tkr till styrelsens ordförande och 275 tkr till envar av övriga styrelseledamöterna. Arvode till ledamöter, inklusive ordföranden, i ersättningsutskottet ska utgå med 30 tkr per person. Ett separat revisions- och finansutskott har inrättats bestående av tre ledamöter inklusive styrelsens ordförande. Arvode till ordföranden i revisions- och finansutskottet ska utgå med 50 tkr och 35 tkr till övriga ledamöter,
- ersättning till revisorerna under mandattiden ska utgå enligt godkänd räkning,
- omval av styrelseledamöter Charlotte Strömberg, Per Berggren, Marianne Dicander Alexandersson, Christer Jacobson, Jan Åke Jonsson och Johan Skoglund. Nyval av styrelseledamot Nina Linander. Charlotte Strömberg omvaldes till styrelsens ordförande,
- omval av auktoriserade revisorn Magnus Fredmer (EY) samt nyval av auktoriserade revisorn Hans Wärén (Deloitte). Nyval av auktoriserade revisorn Fredrik Walméus (Deloitte) som revisorssuppleant,
- 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 20 mars 2014 finns att tillgå på bolagets hemsida.

Inför årsstämman 2015

Inför årsstämman den 19 mars 2015 föreslår styrelsen;

- en utdelning om 4,60 kr per aktie med avstämningsdag 23 mars 2015,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- ett förnyat mandat för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Inför årsstämman föreslår valberedningen;

- omval av nuvarande styrelseledamöterna Charlotte Strömberg, Per Berggren, Christer Jacobson, Jan Åke Jonsson, Nina Linander och Johan Skoglund. Vidare föreslås nyval av Anna-Karin Hatt. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Charlotte Strömberg,
- att arvode till styrelseledamöterna utgår enligt följande. Styrelsens ordförande: 640 000 kr, övriga styrelseledamöter: 300 000 kr, ledamot i styrelsens ersättningsutskott, inkl ordföranden: 30 000 kr, ordföranden i styrelsens

revisions- och finansutskott: 50 000 kr, övriga ledamöter i styrelsens revisions- och finansutskott: 35 000 kr. Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inkl. ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 2 650 000 kr (2 445 000 kr år 2014),

- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2016 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 2015 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.

Valberedning

Valberedningen är aktieägarnas organ för att bereda förslag till årsstämman på bl a styrelseordförande, övriga ledamöter i styrelsen, revisorer samt arvode till dessa. Årsstämman beslutar sedan om val av styrelse och, i förekommande fall revisorer.

Årsstämman 2014 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2015 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 2016.

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 2015 utgörs av: Rutger van der Lubbe representerande Stichting Pensioenfonds ABP, Björn Franzon representerande familjen Szombatfalvy samt Stiftelsen Global Challenges Foundation, Johan Strandberg representerande SEB Fonder samt styrelsens ordförande Charlotte Strömberg. Björn Franzon är valberedningens ordförande.

Valberedning inför årsstämman 2015

Representant	Utsedd av	Röstandel per 31 augusti 2014
Rutger van der Lubbe	Stichting Pensioenfonds ABP	ca 7,2%
Björn Franzon	Familjen Szombatfalvy samt Stiftelsen Global Challenges Foundation	ca 5,8%
Johan Strandberg	SEB Fonder	ca 4,2%
Charlotte Strömberg	Styrelseordförande Castellum AB	

Valberedningen har inför årsstämman 2015 hållit fyra protokollförda möten där samtliga frågor behandlats som åligger valberedningen att behandla enligt Koden. 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 företrädade inom styrelsen,
- styrelsens sammansättning avseende erfarenhet, kön och bakgrund,
- arvodering av styrelseledamöter,
- vilken modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2016 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 en kravprofil för rekrytering av en 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 särskilt övervägt hur en jämn könsfördelning i styrelsen ska kunna upprätthållas.

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 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 tre av sju styrelseledamöter i bolaget är kvinnor, inklusive styrelseordföranden. 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 en 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.



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

Revisionsarvodena

Tkr	2014	2013	2012
Revisionsuppdrag	1 977	2 535	2 610
Revision utöver revisionsuppdrag	68	236	221
Skatterådgivning	1 402	1 075	1 481
Övriga tjänster	675	739	8
Totala revisionsarvodena	4 122	4 585	4 320
varav Deloitte	2 134	–	–
varav KPMG	1 534	4 349	4 127
varav EY	150	236	193
varav övriga	304	–	–

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 styrelseledamöten utsågs.

Styrelsen har under 2014 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 att upprätta övergripande, långsiktiga strategier och mål, budget och affärsplaner, granska och godkänna

bokslut, samt fatta beslut i frågor rörande investeringar och försäljningar, kapitalstruktur och utdelningspolicy, utveckling av koncernens policies, betydande förändringar i Castellums organisation och verksamhet. Styrelsen utser bolagets verkställande direktör och fastställer lön och annan ersättning till denne. Nedan 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 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 arbetsår

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

Styrelsemöte (december)

- Affärsplaner
- Utvärdering styrelse och VD
- Besök dotterbolag

Revisions- och finansutskott (november)

- Finansiell position
- Genomgång finansiell rapportering

Ersättningsutskott (november)

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

Styrelsemöte (oktober)

- Tredje kvartalsrapporten
- Beslutslogg
- Genomgång av försäkringar

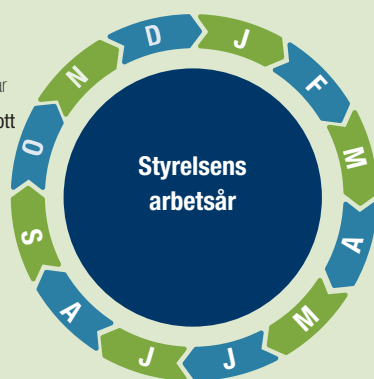
Revisions- och finansutskott (september)

- Finansiell position
- Genomgång finansiell rapporteringsprocess

- Genomgång av policydokument
- Utvärdering revisionsinsats

Styrelsemöte (juli)

- Andra kvartalsrapporten



Styrelsemöte (januari)

- Resultat för helåret
- Årsredovisning
- Förslag till vinstdisposition
- Handlingar inför årsstämman

Revisions- och finansutskott (januari)

- Finansiell position
- Diskussion med revisorerna
- Revisionsplan
- Genomgång av policydokument

Styrelsemöte (mars)

- Förberedelse inför årsstämman

Årsstämma (mars)

- Konstituerande möte (mars)
- Firmatecknare utses
- Utskottens sammansättning beslutas

Styrelsemöte (april)

- Första kvartalsrapporten
- Beslutslogg
- 3-årsuppföljning investeringar
- Arbetsordning och policydokument antas

Ersättningsutskott (maj)

- Genomgång av incitamentsprogram
- Genomgång av ersättningsprinciper för ledande befattningshavare

Revisions- och finansutskott (maj)

- Finansiell position
- Riskhantering
- Intern kontroll
- Regelefterlevnad

Styrelsemöte (juni)

- Strategigenomgång
- Genomgång av risker i verksamheten

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 Bonnier Holding AB, Boomerang AB, Intrum Justitia AB (publ), Karolinska Institutet, Ratos AB (publ), Rezidor Hotel Group AB (publ) och Skanska AB (publ).

Aktieinnehav: 8 000



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
Aktieinnehav: 3 000



Marianne Dicander Alexandersson
Styrelseledamot sedan 2005

Född 1959, civilekonom.

Styrelseledamot i Castellums styrelse

Tidigare befattningar: VD för Sjätte AP-fonden, Kronans Droghandel och Global Health Partner AB (publ), vVD på Apoteket AB samt olika befattningar inom Volvo, ICI och Pharmacia.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Mölnlycke Healthcare AB, Recipharm AB (publ), Enzymatica AB (publ) och IWF International Women forum.

Aktieinnehav: 3 030



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 Stiftelsen Global Challenges Foundation och Viscogel AB.

Aktieinnehav: 30 000



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, Väst kustens Affärsänglar AB och Datachassi AB samt styrelseledamot i Stiftelsen Högskolan i Jönköping och Opus Group AB (publ).

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 TeliaSonera 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.

Styrelseledamöter	Arvode, tkr	Deltagande av totalt antal möten			
		Styrelse	Ersättningsutskott	Revisions- och finansutskott	Oberoende
Charlotte Strömberg	650	12 av 12	3 av 3	4 av 4	Ja
Per Berggren	305	12 av 12	3 av 3		Ja
Marianne Dicander Alexandersson	275	12 av 12			Ja
Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist (avgick mars 2014)	–	2 av 2	1 av 1	1 av 1	Ja
Christer Jacobson	275	12 av 12			Ja
Jan Åke Jonsson	305	12 av 12	2 av 2		Ja
Nina Linander (invald mars 2014)	325	9 av 10		3 av 3	Ja
Johan Skoglund	310	12 av 12		4 av 4	Ja

Ovanstående uppgifter avser förhållandet i slutet av januari 2015. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

Styrelsens arbete under 2014

Castellums styrelse har under 2014 haft tolv 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 affärsplaner 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. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2014 kan vidare nämnas affärsplan, företagsgemensamma policier, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, verksamhetsmodell och organisationsfrågor samt bolagets försäkringsituation. Därutöver ägnade styrelsen flera möten till fördjupa kunskapen om verksamheten via temamöten samt besök i verksamheten.

Styrelsen har under 2014 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 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 arbetsätt 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.

Organisation av styrelsearbetet

Styrelse 7 ledamöter

Ersättningsutskott

3 ledamöter (Ordförande Charlotte Strömberg samt ledamöterna Per Berggren och Jan Åke Jonsson)

- Riktlinjer för ersättningsprinciper
- Ersättning till ledande befattningshavare
- Incitamentsprogram
- Utvärdering av VD

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 löpande program för rörliga ersättningar till företagsledningen. 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 2014 har utskottet sammanträtt tre gånger.

Frågor som hanterades på mötena var utvärdering av ersättning till verkställande direktör och koncernledning, förslag om förändring av ersättning till medlemmar i koncernledningen, uppföljning och utvärdering av gällande incitamentsprogram samt HR- och successionsfrågor. Ersättningsutskottet har under 2014 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.

Revisions- och finansutskott

Styrelsens revisions- och finansutskott övervakar 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 årligen avge en rapport om den interna kontrollen,
- 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 2014 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, investeringsprocessen samt utveckling av policies. 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 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 2014.

Under 2014 har Ulrika Danielsson tillträtt en nyinrättad tjänst som ekonomi- och finansdirektör (CFO) i Castellum. Cecilia Fasth har under året tillträtt som verkställande direktör i Eklandia Fastighets AB och Ola Orsmark har tillträtt som verkställande direktör i Fastighets AB Briggen.

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

Ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman 2014 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. Utform-

ningen ska ta sin utgångspunkt i målsättningen att sammanlänka koncernledningens intressen med aktieägarnas intressen genom att de ledande befattningshavarna också är delägare i Castellum, samt öka andelen av den totala ersättningen som är kopplad till koncernens utveckling. Rörlig ersättning, som generellt 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, såsom kund- och personalnöjdhet 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, med arbetsplikt de sex första månaderna. 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 2014 beslutade riktlinjerna.

Det förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som kommer att framläggas årsstämman den 19 mars 2015 är i huvudsak desamma som de som framlades vid årsstämman 2014.

Löpande incitamentsprogram för ledande befattningshavare gäller, för den resultatbaserade delen, för åren 2014, 2015, 2016, och för den aktiekursrelaterade delen från 1 juni 2014-31 maj 2017.

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 regler efterlevs.

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 på sidorna 84-85.

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.

Koncernledning



Henrik Saxborn

Verkställande direktör
Castellum AB
Född 1964, civilingenjör

Lång erfarenhet från både bygg-
verksamhet, förvaltning och
förvärv av fastigheter, bl a som
VD för ett förvaltningsbolag.
Övriga uppdrag: Medlem i
EPRA Management Board och
ordförande i CMB på Chalmers.

Anställd sedan 2006.

Aktieinnehav: 30 342



Ulrika Danielsson

Ekonomi- och finansdirektör
Castellum AB
Född 1972, civilekonom

Erfarenhet inom ekonomi- och
controllerfunktion.

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

Aktieinnehav: 10 700



Tage Christoffersson

Affärsutvecklingschef Castellum AB
Född 1952, gymnasieutbildning
samt fastighet/ekonomi på KTH

Verksam inom fastighets-
branschen sedan 1976.

Anställd sedan 1994, verk-
ställande direktör i Eklandia
sedan 1995 och affärsutveck-
lingschef i Castellum sedan
2013.

Aktieinnehav: 56 000



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: 1 500



Claes Junefelt

Verkställande direktör
Fastighets AB Corallen
Född 1960, civilingenjör

Lång erfarenhet från
byggentreprenadföretag
som arbetschef/distriktschef.

Anställd och verkställande
direktör i Corallen sedan 2005.

Aktieinnehav: 14 320



Claes Larsson

Verkställande direktör
Aspholmen Fastigheter AB
Född 1957, civilingenjör

Lång erfarenhet från bygg-
entreprenadföretag som
avdelningschef/regionchef.

Anställd och verkställande
direktör i Aspholmen sedan
2002.

Aktieinnehav: 27 600



Anders Nilsson

Verkställande direktör
Fastighets AB Brostaden
Född 1967, civilingenjör

Mer än 20 års erfarenhet från
fastighetsbranschen.

Anställd sedan 1993 och verk-
ställande direktör i Brostaden
sedan 2006.

Aktieinnehav: 12 834



Ola Orsmark

Verkställande direktör
Fastighets AB Briggen
Född 1971, civilingenjör

Lång erfarenhet från fastighets-
branschen, senast som affärs-
områdeschef på Jernhusen.

Anställd och verkställande
direktör i Briggen sedan 2014.

Aktieinnehav: –



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: 52 255

Ovanstående uppgifter avser förhållandet i slutet av januari 2015. 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

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Koden och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende finansiell rapportering.

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 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 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, 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 policies, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, compliance officer-funktion, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.

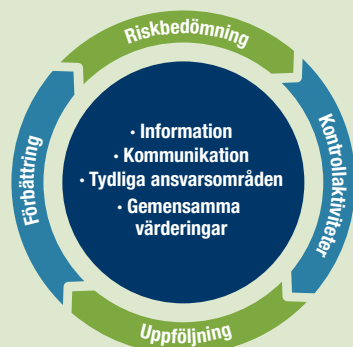
Castellums dotterbolag har egna ekonomifunktioner som deltar i planeringen och utvärderingen av sina enheters resultat. Deras regelbundna analys av sina enheters finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen för att säkerställa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

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

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 och uppförandekod
- Riktlinjer för informationssäkerhet, försäkringar, elhandel
- Ekonomihandbok, personalhandbok, chefshandbok
- Finansiella instruktioner
- Kontinuitetsplan

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 mot aktiemarknaden 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 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 och ansvarskännande. 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 ansvars- tagande och engagerade medarbetare, där varje medarbetare känner delaktighet i verksamheten.

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 sex lokala dotterbolag vilka tillsammans förvaltar knappt 600 kostnadsställen. På moderbolaget Castellum AB (publ) arbetar 23 personer. All verksamhet bedrivs i dotterbolagen medan finansverksamheten bedrivs i moderbolaget, innebärande att Castellum AB (publ) inte utgör ett profitcenter. Detta medför att ekonomifunktionen i moderbolaget utgör controllerfunktion gentemot dotterbolagen samt compliance officer-funktion gentemot finansavdelningen. Ekonomi- och finansdirektören i moderbolaget rapporterar även direkt till finans- och revisionsutskottet, utan övrig lednings närvaro, iakttagelser samt åtgärder avseende regelefterlevnad (compliance). Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

Whistleblower

Under 2014 har Castellum implementerat whistleblowing-tjänsten "Hjälp oss göra rätt", vilken nås via samtliga hemsidor i koncernen. Whistleblowingtjänsten är ett tidigt varningssystem som ger både medarbetare och externa intressenter en möjlighet att anonymt rapportera eventuella avvikelser från Castellums värderingar och affärsetiska riktlinjer. Tjänsten administreras av en extern part för att säkerställa anonymitet och professionalism.

Koncernövergripande policies utfärdade av styrelse

	Syfte
Finanspolicy	Fastställer övergripande mål och riktlinjer för finansiell risk och för hur den finansiella verksamheten ska bedrivas. Finanspolicyen anger vidare hur ansvaret för den finansiella verksamheten fördelas samt hur riskerna ska hanteras och rapporteras. Till finanspolicyen finns instruktioner för hur den operativa verksamheten ska bedrivas.
Kommunikationspolicy	Säkerställer att all kommunikation från koncernen är korrekt och att den ges på ett professionellt sätt vid rätt tidpunkt. Policyen omfattar såväl intern som extern kommunikation.
Insiderpolicy	Säkerställer en god etisk hantering gentemot kapitalmarknaden genom att beskriva handels- och rapporteringskrav.
Hållbarhetspolicy	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.
Uppförandekod	Ger riktlinjer för att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt med målsättningen om att alla affärer är riktiga och sunda. Styr koncernen i förhållande till medarbetare, uppdragstagare, kunder, leverantörer och andra intressenter.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Castellum AB (publ) för år 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4-112.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt

International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Castellum AB (publ) för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 2 februari 2015



Hans Wärén
Auktoriserad revisor



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor