



Bolagsstyrningsrapport

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.

Ordförandeord

Vid den här tiden för ett år sedan kunde vi blicka tillbaka på en period av accelererad ompositionering av Castellums fastighetsportfölj vilken kulminerade med förvärvet av Norrporten i april 2016.

I tider av urbanisering, teknikdrivna förändringar i kundbeteende och nya affärsmodeller har vi i Castellums styrelse ansvar för att inspirera företagsledningen och övriga medarbetare till ett högt affärstempo där vi ser förändring som en möjlighet. Fastighetsbranschen är per definition lokal och har historiskt skyddats av inträdesbarriärer, en traditionell syn på erbjudande och produkt samt internationell konkurrens jämfört med de flesta andra produkter och tjänster i näringslivet. Våra kunder – hyresgästerna, däremot speglar ett tvärsnitt av samhället och befinner sig i en snabbväxande värld av uppbrutna värdekedjor, affärsmodeller och beteendemönster. Vissa kunder är snabbväxare medan andra är upptagna av effektiviseringar och omställningar. För många pågår en rad transformerande skiften parallellt. Castellums uppgift är att förstå och bidra till våra kunders framgång oavsett hur deras vardag och strategiska utmaningar ser ut.

Transformation för ett framtidssäkrat fastighetsbestånd

Vi konstaterade gemensamt för några år sedan att Castellums fastighetsportfölj inte var framtidssäkrad i den utsträckning som krävs för att skapa god och stabil tillväxt i aktieägarvärde över längre perioder. Vi har nu tagit oss till en position där vårt bestånd är mycket väl anpassat med lägen och produkter där Sverige och Danmark växer.

Transformationen har varit slående. Under fyraårsperioden fram till ingången av 2017;

- genomfördes förvärv om 35 miljarder kronor, ungefär lika mycket som hela portföljen var värd vid ingången av perioden,
- avyttrades tillgångar för 12 miljarder kronor samt
- tillfördes fastigheter till ett värde om 8 miljarder kronor genom projektutveckling.

Med detta tempo gick vi in i året med ett fastighetsvärde om 71 miljarder kronor. Det nyss avslutade året 2017 har präglats av fortsatt hög aktivitet och fastighetsvärdet uppgår till

81 miljarder kronor. Castellum har genom sin storlek kommit att bli en alltmer komplex verksamhet. Kraven på styrelsen i form av tid och engagemang tilltar i samma takt. Under året har vi haft 11 styrelsemöten, 4 möten i revisions- och finansutskottet samt 4 möten i ersättningsutskottet.

Ett effektivare Castellum

Konsolidering och integration har varit viktiga ledmotiv under 2017. Efter stora portföljföränd-



ringar och företagsförvärv har det varit angeläget att se över organisationsstruktur, bemanning och styrmodeller för att säkerställa framtida tillväxt, kostnadseffektivitet och en fortsatt god riskhantering. Castellums ledning har drivit en förändring där områden som erbjuder stordriftsfördelar och kvalitetslyft genom samordning centraliseras medan den lokala beslutskraften i kundaffären stärks. Ett nytt affärssystem har satts in om både utsatt tid och budget, en bedrift i sig och än mer så under en period av genomgripande förändringar. Den komplexa juridiska strukturen som är utmärkande för fastighetsbolag där enskilda fastigheter ofta ägs av separata juridiska personer har förenklats genom en fissions- och fusionsprocess. Detta som ett sista led i integrationen mellan Castellum och Norrporten. Revisions- och Finansutskottet har nära följt och utvärderat denna förändringsprocess. Ett annat fördjupningsområde för detta utskott har varit projekthantering och styrning, där även våra revisorer genomfört en genomlysning. Utveckling av egna projekt erbjuder ofta en högre avkastning men också andra risker än förvaltning.

Investeringar för att skapa morgondagens

Castellum

I styrelsen fattas alla beslut om förvärv, investeringar i projektutveckling och avyttringar över 50 Mkr och är därmed ett stående inslag på våra möten. Vi uppmuntrar och stöder företagsledningen att leta affärsmöjligheter men också att ha mod att säga nej till affärer, liksom till att sälja fastigheter som ger gott kassaflöde i ett kortare perspektiv men som utgör en förhöjd risk på längre sikt. Investeringsverksamheten är den enskilt viktigaste styråran för styrelsen att balansera ekvationen mellan önskad avkastning och risknivå.

Vår ambition sedan ett par år tillbaka är att öka flödet av egenutvecklade investeringar. I den

MEMBER OF
**Dow Jones
Sustainability Indices**
In Collaboration with RobecoSAM



andan har Castellum tagit plats på scen som en av Sveriges främsta fastighetsutvecklare med en projektportfölj i storleksordningen 4,8 miljarder kr. Vi vill och kan bygga nästa generations samhällen och har kommit att bli en partner för kommuner och andra samhällsbyggande intressenter som sätter värde på vår långsiktighet i kombination med investeringskapacitet och finansiella styrka.

Portföljförflyttningen och det tilltagande affärstempot i kombination med kraften i att samla all vår verksamhet under ett varumärke – Castellum – har resulterat i en position där Castellum approacheras och ges tillfälle att ta ställning till allt fler affärer. Det kan avse såväl enskilda fastigheter eller portföljer som större strategiska initiativ. I en europeisk och nordisk bransch under konsolidering skapar det stora möjligheter.

Sammantaget hanterade styrelsen 24 investeringsärenden under året.

En innovationskultur som kräver långsiktig talangförsörjning

Affärstempot och innovationskulturen erbjuder också goda utvecklingsmöjligheter för våra medarbetare. Vi lägger därmed fundamentet för långsiktig talangförsörjning och successionsplanering på flera nivåer i företaget, såväl för specialister som ledare. Detta är frågor som styrelsen diskuterar på regelbunden basis och där vi ser potential till ytterligare professionalisering. Vi har också under året enligt ”mormorsprincipen” varit delaktiga i koncernchefens rekrytering av två nya region-VD:ar.

Utvärdering av styrelsearbetet

Styrelsen har under året utvärderats, denna gång med hjälp av en extern expert och samma rådgivare som för två år sedan. Syftet är tudelat.

Dels utgjorde utvärderingen och dess slutsatser en värdefull startpunkt för valberedningens arbete inför 2018 års stämma. Castellum har en spridd ägarstruktur med stort internationellt ägande och ingen av ägarrepresentanterna har tidigare deltagit i Castellums valberedning. Tre institutioner, två nederländska och en svensk som samtliga representerar ett långsiktigt pensionskapital, fick genom den omfattande utvärderingen kompletterad med enskilda samtal med styrelseledamöter en flygande start för analys och diskussioner.

Dels, och ur mitt eget perspektiv avgörande, erbjuder denna typ av utvärdering en diagnos av hur vi som styrelse fungerar i absoluta termer men också hur vi rankar i förhållande till andra styrelser i en rad dimensioner. Kort uttryckt har vi ett väl fungerande styrelsearbete där de enskilda ledamöterna, som representerar mångfald i långt fler dimensioner än kön, prioriterar Castellum och med glädje lägger ned engagemang och tid utöver vad som kan förväntas i rollen som styrelseledamot. Vi har ofta olika infallsvinklar och jag är särskilt glad över vittnesmål om det öppna diskus-

sionsklimatet. Jag är övertygad om att det leder till bättre underbyggda beslut, samtidigt som det gör ordföranderollen och uppgiften att sammanväva uppfattningarna till tydliga slutsatser som ledningen kan arbeta efter mer utmanande men också mycket mer inspirerande.

Med utvärderingen och diskussion i styrelsen som bas sätter vi mål för styrelsearbetet som sedan följs upp under året. Det positiva utfallet i den externa utvärderingen i förhållande till ett genomsnitt för andra styrelser speglar även det goda tandemarbetet med koncernchefen Henrik Saxborn och hans medarbetare. Styrelse och ledning har – och ska ha – olika roller men vi har en gemensam uppgift i att skapa långsiktigt uthålligt aktieägarvärde för Castellums ägare. Vi spelar i samma lag men där ledningens huvuduppgift är exekutiv och styrelsens uppgift är att i ena vågskålen utöva tilldelade kontrolluppgifter och i den andra, minst lika viktiga, utmana och stödja ledningen i affärsnära utvecklingsfrågor på kort, men än viktigare på lång sikt.

Fortsatt hållbarhetsarbete i världsklass

Låt mig avsluta med en återkoppling till huvudämnet på denna plats i förra årets årsredovisning, nämligen hållbarhet. Ett ansvarfullt företagande är djupt rotat i Castellums DNA och de första mätbara målen sattes redan 1995. Med åren har antalet målområden utökats och styrelsen fattade under det gångna året beslut om en hållbarhetsstrategi med mätbara mål som sträcker sig till 2030. Strategin utgår från FN:s globala hållbarhetsmål och är en integrerad del i Castellums verksamhet.

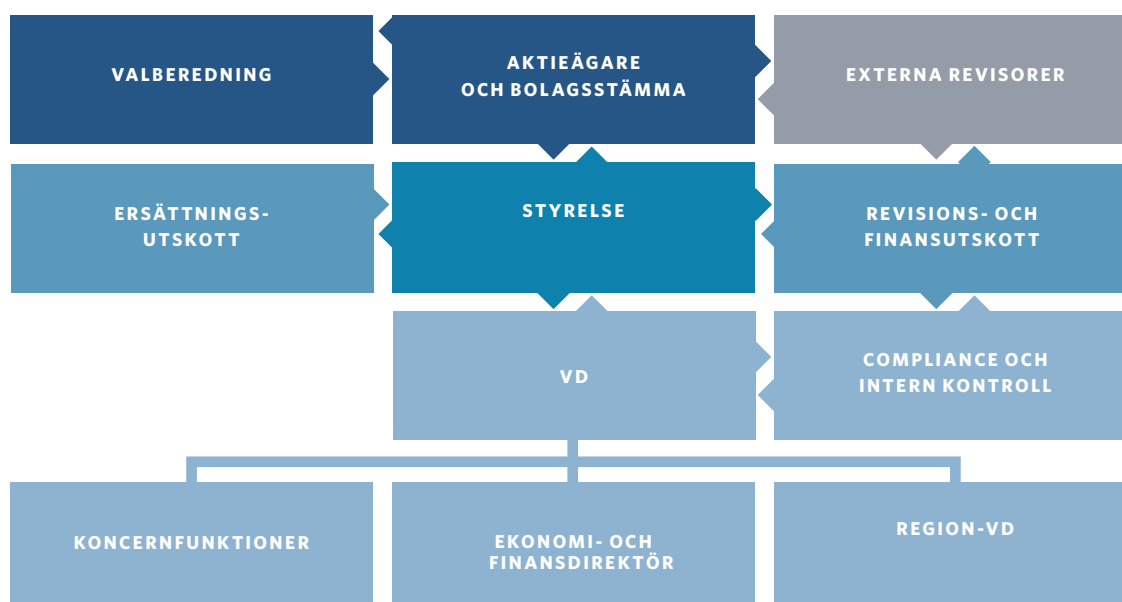
Liksom 2016 har Castellum under 2017 erhållit bekräftelse i form av en rad internationella utmärkelser. Inte minst stolta är vi över att som enda nordiska bolag i vår sektor och som ett av endast sju svenska börsbolag ingå i Dow Jones Sustainability Index. Läs gärna mer på sidan 7.

Sammanfattningsvis har Castellum tagit på sig ledartröjan i bygg- och fastighetssektorn, inte bara i Sverige utan på den globala arenan, en position som vi är fast beslutna att försvara genom ständiga förbättringar och höjda målbilder. Hållbarhetsaspekter är levande och ständigt närvarande frågor i Castellums styrelserum. Vår övertygelse är att företagande som styrs mot hållbarhetsmål skapar ökad lönsamhet på både kort och lång sikt. Kort och gott en genväg till våra finansiella mål och därmed till aktieägarvärde.

Stockholm januari 2018

Charlotte Strömberg
Styrelsens ordförande

Övergripande struktur för bolagsstyrning i Castellum



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 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 2017 och har ingen avvikelse att rapportera eller förklara.

Aktieägare och bolagsstämma

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 2017 hade Castellum ca 38 000 aktieägare. Av totala aktiekapitalet ägdes 50% huvudsakligen av svenska institutioner, fonder och privatpersoner

och 50% av utländska investerare. Castellum har ingen direktregistrerad aktieägare med ett innehav överstigande 10% av aktierna i bolaget.

Aktiekapitalet uppgår till 136 600 583 kronor, 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.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ och där har aktieägare rätt att fatta beslut om Castellums angelägenheter, bland annat att 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 bolagsstämma 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

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

VIKTIGA INTERNA REGELVERK

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Beslutsordning
- Policy avseende styrelsesammansättning, firmaneckning, 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 firma 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.

INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2018

Inför årsstämman den 22 mars 2018 föreslår styrelsen;

- en utdelning om 5,30 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om två tillfällen om vardera 2,65 per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna föreslås till 26 mars 2018 respektive 24 september 2018.

Inför årsstämman föreslår valberedningen;

- omval av nuvarande styrelseledamöter Charlotte Strömberg, Per Berggren, Anna-Karin Hatt, Christer Jacobson, Christina Karlsson Kazeem, Nina Linander och Johan Skoglund. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Charlotte Strömberg,
- att arvode till styrelseledamöterna utgår enligt följande:
 - styrelsens ordförande: 850 000 kr,
 - envar av övriga styrelseledamöter: 370 000 kr,
 - ledamot i ersättningsutskottet, inkl ordföranden: 50 000 kr,
 - ordföranden i revisions- och finansutskottet: 150 000 kr,
 - envar av övriga ledamöter i revisions- och finansutskottet: 75 000 kr.

Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inkl ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 3 520 000 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 2019 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 2018 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.

godkännas av en större andel av de på stämman företrädda aktierna och avgivna rösterna.

Årsstämma 2017

Senaste årsstämman ägde rum den 23 mars 2017 i RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg. Vid stämman representerades 601 aktieägare, vilka företrädde 51,5% av antalet aktier och 51,5% av rösterna. Samtliga styrelseledamöter, valberedningen, företagsledningen samt bolagets revisorer var närvarande vid stämman.

Årsstämman fastställde räkenskaper för 2016 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för 2016 års förvaltning.

Följande beslut fattades på årsstämman den 23 mars 2017;

- utdelning om 5,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2016, uppdelat på två utbetalningstillfällen (mars respektive september) om vardera 2,50 kr per aktie,
- ändring av bolagsordning,
- att arvode till styrelsen ska utgå med 3 215 tkr, varav 825 tkr till styrelsens ordförande och 350 tkr till envar av övriga styrelseledamöter. Arvode till ledamöter, inklusive ordföranden, i ersättningsutskottet ska utgå med 30 tkr per person. Arvode till ordföranden i revisions- och finansutskottet ska utgå med 100 tkr och 50 tkr till övriga ledamöter,
- omval av styrelseledamöterna Charlotte Strömberg, Per Berggren, Anna-Karin Hatt, Christer Jacobson, Nina Linander, Johan Skoglund och Christina Karlsson Kazeem. Charlotte Strömberg omvaldes till styrelsens ordförande,
- val av Deloitte som revisor. Auktoriserad revisor Hans Warén är Castellums huvudansvariga revisor,
- godkännande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- 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.

Protokoll från årsstämman den 23 mars 2017 finns på Castellums hemsida.

Valberedning

Årsstämman 2017 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2018 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 2019.

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 2018 utgörs av: Vincent Fokke representerande Stichting Pensioenfonds ABP, Torbjörn Olsson representerande Sjätte AP-fonden, Hans Op 't Veld representerande PGGM samt styrelsens ordförande Charlotte Strömberg. Torbjörn Olsson är valberedningens ordförande. Valberedningens ledamöter representerade tillsammans ca 14% av det totala antalet aktier och röster i bolaget när valberedningens sammansättning offentliggjordes den 20 september 2017.

Valberedningens ledamöter har noga övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Castellum. Valberedningen har hållit sex protokollförda sammanträden och därutöver haft kontakt via telefon och e-mail. Valberedningen har genom styrelseordföranden tagit del av resultatet av genomförd styrelseutvärdering och har därtill genomfört intervjuer med vissa styrelseledamöter. Vidare 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 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 utvecklingskede,
- styrelsens storlek,
- vilka kompetensområden som är samt bör vara företrädda inom styrelsen,
- styrelsens sammansättning avseende erfarenhet, kön och bakgrund,
- arvodering av styrelseledamöter,
- frågor rörande revisorsval och arvode till revisorn,
- vilken modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2019 som skall tillämpas.

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 Koden vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter.

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

Valberedningen anser att styrelseledamöterna i Castellum har god kompetens och omfattande erfarenhet beträffande fastighetsfrågor i vid bemärkelse, hållbarhetsfrågor, infrastrukturfrågor och samhällsplanering, kapitalmarknadsfrågor och finansieringsfrågor, kundservice och förändrade kundbeteenden, trendanalys, digitalisering, insikt om transformationstrender hos såväl privata som offentliga samarbetspartners, kommunikation och marknadsföring samt styrelsearbete i allmänhet. Således anser valberedningen att nuvarande styrelseledamöter 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 fyra av sju styrelseledamöter i bolaget är kvinnor. Mot ovanstående bakgrund föreslår valberedningen omval av samtliga nuvarande styrelseledamöter.

Revisor

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 2018. Bolagets huvudansvariga revisor är auktoriserade revisorn Hans Warén.

Revisionsarvodet

tkr	2017	2016	2015
Revisionsuppdrag	2 978	1 820	2 003
Revision utöver revisionsuppdrag	932	1 781	365
Övriga tjänster	170	65	106
Totala revisionsarvodet	4 080	3 666	2 474
varav Deloitte	4 080	3 516	2 324
varav EY	-	150	150

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 bolagsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamöten utsågs. Styrelsen har under 2017

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 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 aktiebolagslagen, bolagsordning, Koden och den arbetsordning som styrelsen fastställt för sitt arbete.

Styrelsens ansvar

Enligt aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen för:

- bereda affärsbeslut och vara ett stöd till företagsledningen,
 - 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,
 - tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att policies och riktlinjer efterlevs,
 - tillse att system finns för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och risker,
 - betydande förändringar i Castellums organisation och verksamhet,
 - att utse bolagets verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne.
- Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet och se till bolagets och samtliga aktieägares intresse.

På följande sida finns en beskrivning av styrelsens arbetsår.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs

CASTELLUMS REVISOR



HANS WARÉN

Född 1964

Auktoriserad revisor hos Deloitte är Castellums huvudansvariga revisor. Deloitte valdes av årsstämman för en ettårig mandatperiod för tiden intill slutet av årsstämman 2018.

ERSÄTTNINGSAUTSKOTT

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 successionfrågor
- Beredning av frågor rörande ledarbredning och talangförsörjning
- Målstyrning avseende jämställdhet och mångfald

REVISIONS- OCH FINANS-UTSKOTT

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

Revisions- och finans-utskottets huvudsakliga uppgifter är:

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

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 2017

Castellums styrelse har under 2017 haft 11 sammanträden – varav ett konstituerande sammanträde. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sju ordinarie styrelsemöten per kalenderår varav ett är konstituerande.

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

Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom investeringar och försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärs-läget 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 executive session utan företagsledningens närvaro.

Styrelsen har även möten med revisorerna utan företagsledningens närvaro.

Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2017 kan vidare nämnas företagsgemensamma policies, 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 2017 har styrelsearbetet, förutom ovanstående ordinarie ärenden, fokuserats på integreringen av Norrporten som förvärvades 2016, genomförandet av

STYRELSENS ARBETSÅR

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



Styrelse



CHARLOTTE STRÖMBERG
STYRELSEORDFÖRANDE SEDAN 2012

Född 1959, civilekonom Handelshögskolan, Stockholm.

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

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

Styrelseuppdrag: styrelseledamot i Bonnier Holding AB, Clas Ohlson AB (publ), Ratos 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 Fabège 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 Göteborg Universitet. VD i Almega AB.

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ledamot i Ersättningsutskottet.

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

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Alecta, Almega AB, TRR Trygghetsrådet, Trygghetsfonden TSL och forskningsinstitutet Ratio samt ledamot i insynsrådet för Universitetskanslersämbetet.

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 verkställande direktör i Alfred Berg-koncernen.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Global Challenges Foundation.

Aktieinnehav: 70 429



CHRISTINA KARLSSON KAZEEM
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2016

Född 1965, civilingenjör från KTH. VD i Hilanders AB som ingår i kommunikationskoncernen H&H Group.

Styrelseledamot i Castellums styrelse.

Tidigare befattningar:

Kommunikationschef på Niscayah Group samt ledarpositioner inom Razorfish AB och Creuna AB. Arbete med stadsutveckling och exploatering på Stockholms Gat- och Fastighetskontor.

Styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Tomorrow China som är en del av kommunikationskoncernen H&H Group.

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 samt arbete inom corporate finance på olika investmentbanker i London.

Styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Awa Holding AB. Styrelseledamot i Industrivärden AB (publ), Skanska AB (publ), Telia Company AB (publ) och OneMed AB.

Aktieinnehav: 12 000



JOHAN SKOGLUND
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2010

Född 1962, civilingenjör KTH och civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan. VD och koncernchef i 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 Infranord AB, Mentor Sverige och Svenskt Näringsliv.

Aktieinnehav: 5 000

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

Uppgifterna avser förhållandet i slutet av januari 2018. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

Styrelseledamöter	Arvode, tkr	Deltagande av totalt antal möten			
		Styrelse	Ersättningsutskott	Revisions- och finansutskott	Oberoende
Charlotte Strömberg	905	11 av 11	4 av 4	4 av 4	Ja
Per Berggren	380	11 av 11	4 av 4		Ja
Anna-Karin Hatt	380	11 av 11	4 av 4		Ja
Christer Jacobson	350	11 av 11			Ja
Christina Karlsson Kazeem	350	11 av 11			Ja
Nina Linander	450	11 av 11		4 av 4	Ja
Johan Skoglund	400	11 av 11		4 av 4	Ja

STYRELSEARBETET 2017

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:

▪ Kundfokus

Styrelsen har under året tagit del av hur bolaget arbetar för att ett tydligt kundfokus genomsyrar verksamheten. Exempelvis har studiebesök genomförts hos Castellums kunder för att ta del av hur flexibla lösningar skapas efter kundernas specifika önskemål för att skapa framgångsrika arbetsplatser.

▪ Digitalisering inom ramen för initiativet Castellum Next20

Styrelsen har varit delaktig i de diskussioner som berör de möjligheter som teknologibaserad affärsutveckling innebär för fastighetsbranschen. Ett resultat av detta är att Castellum under 2017 lanserat branschens första utvecklingslabb, Castellum Next20. Vidare är styrelsen fortsatt involverad i trendspaning, uppföljning samt utvärdering av de möjligheter som ny teknik, nya konsumtionsmönster och nya beteenden erbjuder.

▪ Fortsatt fokus på hållbarhet och antagande av ny hållbarhetsstrategi

Hållbarhetsarbetet har under många år varit högt uppe på styrelsens agenda, så även under 2017. Under året har styrelsen varit med och drivit på utvecklingen av bolagets nya hållbarhetsstrategi som sträcker sig till 2030 och som bygger på FN:s globala mål. Den nya strategin består av ambitiösa mål som bland annat innebär att Castellum 2030 ska nå ett netto-noll för koldioxidutsläpp.

den förändrade koncernstrukturen, vidare utveckling av affärssystem som möjliggör snabbare och djupare analys för beslutsstöd, effektiviseringsåtgärder, successions- och rekryteringsfrågor samt teknologibaserad affärsutveckling inom ramen för initiativet Castellum Next20.

Styrelsen har under hösten 2017 utvärderat sitt arbete med hjälp av samma externa konsult som biträdde vid den omfattande styrelseutvärdering som genomfördes hösten 2015. Utvärderingen har visat på ett öppet och konstruktivt styrelseklimat och en väl fungerande beslutsprocess. Resultatet av utvärderingen visade på en positiv utveckling i förhållande till det goda resultat som styrelseutvärderingen 2015 visade.

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.

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,
 - 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 2017 har utskottet sammanträtt fyra gånger. Frågor som hanterades på mötena var utvärdering av ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare, förslag om förändring av ersättning till medlemmar i koncernledningen, uppföljning och utvärdering av nu gällande incitamentsprogram, utarbetat förslag till parametrar för de individuellt målsatta faktorerna under det årliga resultatbaserade incitamentsprogrammet samt HR- och successionsfrågor.

Revisions- och finansutskott

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

Revisions- och finansutskottet består av tre styrelseledamöter 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 Revisorsnämndens 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 Revisionsförordningen 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 Revisionsförordningen.

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 2017 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, genomgång av beslutsprocessen avseende investeringar, intern kontroll och riskhantering, revisorernas insats, opartiskhet och självständighet, utveckling av policies samt återrapportering från Whistleblower-tjänsten. Fördjupning har även skett i verksamhetsrelaterade frågor. Därtill har revisions- och finansutskottet under året haft enskilt möte med compliance och revisorer utan lednings närvaro.

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, Chief Investment Officer, HR-direktören, kommunikationsdirek-

tören samt verkställande direktörerna i de fyra regionerna. Gemensamt har koncernledningen 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 elva möten under 2017.

Under 2017 har koncernledningens arbete fokuserats på integreringen av Norrporten som förvärvades 2016, effektiviseringsåtgärder, fortsatt utveckling av fastighetsportföljen med särskilt fokus på projektportföljen samt teknologibaserad affärsutveckling inom ramen för initiativet Castellum Next20. Koncernledningen har även arbetat med den nya koncernstrukturen som implementerades under 2016 och som innebär att de sex dotterbolagen och Norrporten bildar fyra regioner och samlas under ett gemensamt varumärke. Förändringen har även inneburit att ekonomifunktionen flyttats in till huvudkontoret och ett koncerngemensamt ekonomisystem implementerats.

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

Ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman 2017 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 skall 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 2017 beslutade riktlinjerna.

Det förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som kommer att framläggas vid årsstämman den 22 mars 2018 är i huvudsak desamma som de som framlades vid årsstämman 2017. Löpande incitamentsprogram för ledande befattningshavare gäller, för den årliga resultatbaserade delen, för åren 2017–2019, och för den treåriga aktiekursrelaterade delen från 1 juni 2017–31 maj 2020.

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 policies och riktlinjer efterlevs. Koncernens bolagsjurist är Compliance officer.

Den interna kontrollen inom Castellum utgår från det etablerade ramverket ”COSO” som består av följande komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information, kommunikation samt uppföljning. Den interna kontrollen beskrivs närmre på sidorna 104–106.

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 regelefterlevnad.

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. Tidigare Ordförande på CMB Chalmers.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i BRIS och EPRA.
Anställd i Castellum sedan 2006.
Aktieinnehav: 65 833



ULRIKA DANIELSSON
EKONOMI OCH FINANSIDIREKTÖR
CASTELLUM AB

Född 1972, civilekonom
Erfarenhet inom ekonomi- och controllerfunktion.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Alligator Bioscience AB (publ).
Anställd sedan 1998, ekonomi- direktör sedan 2006 och ekonomi- och finansdirektör 2014.
Aktieinnehav: 18 400



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 i Castellum sedan 2018.
Aktieinnehav: 0
Per Gawelin tillträdde sin tjänst som ny verkställande direktör Region Mitt i Castellum den 1 januari 2018.



MARIETTE HILMERSSON
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR REGION VÄST
I CASTELLUM

Född 1971, Jur.kand.
Lång erfarenhet från chefsbefattningar inom fastighetsbranschen. Bland annat VD i AB Framtiden.
Anställd som verkställande direktör i Castellum sedan 2018.
Aktieinnehav: 0
Mariette Hilmersson tillträdde sin tjänst som ny verkställande direktör Region Väst i Castellum den 1 februari 2018.



ANDERS NILSSON
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR REGION
STOCKHOLM - NORR I CASTELLUM

Född 1967, civilingenjör
Mer än 20 års erfarenhet från fastighetsbranschen.
Anställd sedan 1993 och verkställande direktör i Castellum sedan 2006.
Aktieinnehav: 16 500



ERIKA OLSÉN
CHIEF INVESTMENT OFFICER (CIO)
CASTELLUM AB

Född 1976, civilingenjör
Lång nationell och internationell erfarenhet inom transaktionsmarknaden. Partner i Tenzing och associate director hos JLL i London.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Genova Property Group AB.
Anställd som CIO i Castellum sedan 2015.
Aktieinnehav: 3 000



OLA ORSMARK
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR REGION
ÖRESUND I CASTELLUM

Född 1971, civilingenjör
Lång erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som affärsområdeschef på Jernhusen.
Anställd som verkställande direktör i Castellum sedan 2014.
Aktieinnehav: 4 050



INGALL ÖSTMAN
KOMMUNIKATIONS-
DIREKTÖR
CASTELLUM AB

Född 1956, civilingenjör
Erfarenhet från en rad chefsbefattningar inom globala industriföretag samt en gedigen bakgrund inom intern och extern kommunikation, marknadskommunikation och IR. Bland annat som SVP Communications & Government Relations på SKF samt SVP Head of Corporate Communications ABB Sverige.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Allgon AB (publ) och Ovako AB. Styrelseledamot samt medlem av revisionsutskottet i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.
Anställd som Kommunikationsdirektör i Castellum sedan 2017.
Aktieinnehav: 0

CECILIA FASTH
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR REGION VÄST
I CASTELLUM

Född 1973, civilingenjör
Nationell och internationell erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen sedan 1996.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i AB Fagerhult, Hultafors Group AB och CMB på Chalmers.
Anställd och verkställande direktör i Castellum sedan 2014.
Aktieinnehav: 5 250
Cecilia Fasth slutade på egen begäran sin tjänst i Castellum i december 2017.

CLAES LARSSON
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR REGION MITT
I CASTELLUM

Född 1957, civilingenjör
Lång erfarenhet från byggentreprenadföretag som avdelningschef/regionchef.
Anställd och verkställande direktör i Castellum sedan 2002.
Aktieinnehav: 40 900
Claes Larsson slutade på egen begäran sin tjänst i Castellum i december 2017.

ANNE THELIN-EHRLING
HR-DIREKTÖR
CASTELLUM AB

Född 1961, Fil kand i beteendevetenskap
Bred erfarenhet inom strategisk och operativ HR, i kund-, sälj- och serviceindustri samt fastighetssektorn. Har bland annat arbetat i SAS och Stronghold Invest AB.
Anställd som HR-Direktör i Castellum sedan 2016.
Aktieinnehav: 300
Anne Thelin-Ehrling slutade på egen begäran sin tjänst i Castellum den 2 februari 2018. Hon ersätts av Olof Gertz som tillträder som tillförordnad HR-direktör från och med 2 februari 2018.

Uppgifterna avser förhållandet i slutet av januari 2018. 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 avser därmed intern kontroll avseende finansiell rapportering samt övriga processer som är relevanta för verksamheten.

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

Kontrollmiljö

Basen för intern kontroll avseende finansiell rapportering utgörs av kontrollmiljön, som består av olika delar som tillsammans formar den kultur och de värderingar som Castellum styrs utifrån. Grundläggande för Castellums interna kontroll är dess decentraliserade småskaliga organisation med fler än 675 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 sistnämnda se avsnittet Risker och Möjligheter på sid 89. 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 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, firma-

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 krishanteringpolicy
- Riktlinjer för informationssäkerhet, försäkringar, elhandel
- Ekonomihandbok, personalhandbok, chefs-handbok
- Finansiella instruktioner
- Kontinuitetsplan

tecknare, compliance officer-funktion, 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. Policier 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 informationssäkerhet.

Företagskultur

Att Castellums verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för företagets långsiktiga framgång. Castellums uppförandekod styr det dagliga arbetet och Castellum stödjer och har

undertecknat FN Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption.

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

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

Långsiktigt värdeskapande

För att skapa värde på lång sikt är en förutsättning att verksamheten drivs utifrån ett hållbarhetsfokus. Hållbarhetsarbetet innebär dels miljömässig hänsyn såsom 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

KONCERNÖVERGRIPANDE POLICIES UTFÄRDADE AV STYRELSEN

	Syfte
Finanspolicy	Fastställer övergripande mål och riktlinjer för finansiell risk och för hur den finansiella verksamheten ska bedrivas. Finanspolicyn anger vidare hur ansvaret för den finansiella verksamheten fördelas samt hur riskerna ska hanteras och rapporteras. Till finanspolicyn finns instruktioner för hur den operativa verksamheten ska bedrivas.
Kommunikationspolicy	Säkerställer att all kommunikation från koncernen är korrekt och att den ges på ett professionellt sätt vid rätt tidpunkt. Policyn omfattar såväl intern som extern kommunikation.
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 nedbrutet i konkreta och mätbara mål samt 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 ska präglas av hög affärsmoral och ansvarskännande. Styr koncernen i förhållande till medarbetare, uppdragstagare, 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.
Krishanteringspolicy	Ger riktlinjer för hur koncernen ska agera och kommunicera vid en eventuell kris.

hur det värdeskapande hållbarhetsarbetet bedrivs finns i hållbarhetspolicy, uppförandekoden och uppförandekoden för leverantörer. Castellum rapporterar arbetet i enlighet med GRI Standarder. 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.

Behov av internrevision

Castellum har en decentraliserad och transparent organisation. Ekonomi- och finansfunktionen sköts från huvudkontoret, innebärande att rutiner

och processer blir enhetliga, men ger även förutsättningar för att olika delar av funktionerna kan granska varandras processer – en form av självutvärdering. Allt för att öka och förbättra den interna kontrollen. Uppföljning av resultat- och balansräkning görs kvartalsvis av affärsenheterna och bolaget. Tydlig dokumentation via policier 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 whistleblowerjänst, *Hjälp oss göra rätt*, nås via koncernens hemsida samt koncernens Intranät. Whistleblowertjänsten 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.