
God bolagsstyrning är grunden för en förtroendefull relation till aktieägare och andra viktiga intressenter. Bolagsstyrningen utgör ett system så att bolaget sköts hållbart, ansvarsfullt och så effektivt som möjligt – allt i enlighet med lagar, regler och god sed men också skräddarsydd utifrån Castellums verksamhet.

Sveriges främsta fastighetsutvecklare – uthålligt värdeskapande genom ansvarsfulla affärer

Vi i Castellum har och tar ett ansvar som sträcker sig långt utanför koncernens formella ansvarsytta, så som den definieras av lagar och regler. Detta är inget nytt för oss. Långt innan begreppet Hållbarhet ens var påtänkt tog Castellum ambitiösa initiativ och satte tuffa mål för koncernens resursanvändning.

Fastigheter är en av de stora miljöbelastarna. Som illustration kan nämnas att fastigheter står för cirka 40 procent av världens koldioxidutsläpp. Med utgångspunkt att prioritera områden där Castellum kan ta ett tydligt ledarskap och realisera betydande miljövinster sattes de första målen redan 1995 för att successivt förfinas och breddas. Det som kan mätas blir gjort.

Frågor om en effektiv resursanvändning och att minska Castellums ekologiska avtryck är levande områden i Castellums styrelserum. Vi följer regelbundet upp leverans i förhållande till uppställda mål. Den nu löpande målperioden sträcker sig till och med 2017. Flertalet målsättningar har redan uppnåtts. Till exempel var Castellums energi-användning 2016 per kvm 43 procent lägre än branschsnittet (mål minst 50% lägre 2017) och koldioxidutsläppen har minskat med 71 procent sedan 2007 (mål 70% till 2017). Läs gärna mer på sidorna 44–45.

Vi får dock aldrig slå oss till ro utan skissar redan nu på hur vi kan höja ribban ytterligare under nästa målperiod. Detta är ett av de områden som Castellums ledning och styrelse kommer att ägna särskild uppmärksamhet under innevarande år.

Genom att även engagera våra hyresgäster och deras medarbetare, bland annat genom gröna hyresavtal, och att vara en aktiv påtryckare mot fjärrvärmeproducenter samt kommuner och andra offentliga organ accelererar vi takten mot ett ekologiskt hållbart samhälle. Smarta lösningar finns i stort som smått. Genom att bjuda in brett och inspirera till innovationer med hjälp av ny teknik, inte minst digital, samt att ändra invanda beteenden kan vi använda vår storlek som hävstång och snabbt implementera smarta lösningar över 4,3 miljoner kvm verksamhetsytta – motsvarande 860 fotbollsplaner – fördelade över Sveriges och Danmarks främsta tillväxtorter.

Positionen som en av Sveriges största fastighetsägare och därtill en av de främsta fastighetsutvecklarna, mätt som investering i ny-, till- och ombyggnad, ger oss en unik möjlighet att skapa samhällsnytta.



Positionen som en av Sveriges största fastighetsägare och därtill en av de främsta fastighetsutvecklarna, mätt som investering i ny-, till- och ombyggnad, ger oss en unik möjlighet att skapa samhällsnytta.

De aspekter som idag rymms inom begreppet Hållbarhet – att bedriva verksamhet på ett ansvarsfullt sätt och skapa långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska, ekologiska som socialt perspektiv – ligger djupt förankrade i Castellums DNA. För varje år vidgar vi räckvidden genom medvetna val.

Hållbarhet har med tiden kommit att bli en helt integrerad del av Castellums verksamhet, vilket också speglas som en röd tråd genom den komplexa väv av aktiviteter och relationer som utgör Castellums universum i samröret med omvärlden och i vårt inre liv. Vi vill vara med i framkant och dra så många strån som möjligt till stacken på väg mot FNs globala hållbarhetsmål 2030.

Vi är fullständigt övertygade om att detta förhållningssätt är grunden för uthålligt värdeskapande för våra aktieägare och en genväg till våra finansiella mål och därmed en god och pålitlig totalavkastning över tid.

Detta är vårt motiv – och det räcker gott för oss.

Att vinna priser har aldrig legat i vår målbild. Ävenså är vi förstås glada och stolta över det stjärnfall av åtråvärda utmärkelser för hållbarhetsarbete som Castellum förärats under 2016. En ketchup-effekt efter decennier av träget vardagsarbete och ett erkännande av envetna och målmedvetna strategiska beslut.

I ett kapitalmarknadsperspektiv är Castellum-aktiens inkludering i Dow Jones Sustainability Index av särskild betydelse och innebär att vi når ett ännu större och krävande investerarsuniversum. Detta som enda svenska bolag i bygg- och fastighetsbranschen och i gott sällskap av sex svenska andra välrenommerade Large Caps.

En ödesfråga för Castellums styrelse och ledning är därför att inspirera till ett högt affärstempo där vi ser förändring som en möjlighet. Styrelsen roll är att vara kravställare men också stödja ledningen i transformationen.

Mod och tålamod

Jag har flera gånger på denna plats uppehållit mig vid att fastighetsbranschen kännetecknas av trögheter – på gott och ont. Hyresavtalen är ofta långa, vilket bidrar till en begränsad risknivå i en väl komponerad portfölj. Den långa inlåsningskräver då lång framförhållning och ett visionärt tänkande för att åstadkomma större förändringar. Våra kunders och deras medarbetares och kunders preferenser förändras i allt snabbare takt. Omställningen i samhället med nya beteendemönster skapar möjligheter att tänka nytt och stärka Castellums konkurrenskraft jämfört med andra aktörer. Castellums storlek och kontaktyta mot alla grupper i de samhällen vi verkar skapar en unik möjlighet att försörja våra partners med intressanta och relevanta mötesplatser, en förutsättning för kreativitet och tillväxt.

En ödesfråga för Castellums styrelse och ledning är därför att inspirera till ett högt affärstempo där vi ser förändring som en möjlighet. Styrelsen roll är att vara kravställare men också stödja ledningen i transformationen.

Målet är att flytta ut än mer beslutskraft nära kund och samtidigt realisera stordriftsfördelar och bygga specialistkompetens. Parallellt med koncentration till ett fåtal regioner, höjde vi under året beslutsmandaten för de 20-talet affärsområden. Där, närmast kunderna vill vi ladda på med affärskraft. Genom att samla vissa koncernfunktioner kommer vi att utveckla en vass upphandlar- och specialistkompetens.

Ur ägar- och styrelseperspektiv är detta centralt. Vi har att hushålla med aktieägarnas kapital bland annat genom att använda vår samlade köpkraft optimalt men vi har också att leverera önskad avkastning som matchar en medveten risknivå. Då Castellum allt mer blir ett utvecklande bolag – över en treårsperiod planerar vi investeringar om i storleksordningen 10 miljarder kr – krävs en högspecialiserad projektorganisation.

Trögheterna i hyresmarknaden matchas av trögheter i transaktionsmarknaden. För att åstadkomma en påtaglig förändring av den fastighetsportfölj som mättes till 38 miljarder kr för tre år sedan fordrades större grepp än ett större antal småaffärer enligt tidigare modell. Vi hade redan då konstaterat att vi för att framtidssäkra portföljen och leverera utlovad tillväxt behövde lämna i storleksordningen 5 miljarder kr till andra ägare. Parallellt var en förflyttning genom projektutveckling och förvärv avgörande för att säkra uthållig tillväxt och undvika förhöjd risk i form av obsoleta lägen och produkter.

Redan då Henrik Saxborn tillträdde som koncernchef enades vi om att speja och spana efter affärsmöjligheter utöver det vanliga. Vi kallade det ”språngaffär” för att spräcka tankens begränsning och enas om att vi var villiga och beredda att göra en påtaglig förflyttning i ett svep. Och att vi skulle ha modet om tillfälle gavs.

För att ge begreppet tålamod ett ansikte kan berättas att Castellum tog ett första initiativ nära nog på dagen tre år före det att förvärvet av Norrporten slutligen genomfördes. Inte vid någon tidpunkt kände vi oss säkra på att någonsin nå ett avslut. Under dessa år stod vi inte heller still utan förflyttade fastighetsbeståndet genom transaktioner och projekt om brutto 9 miljarder samtidigt som vi etablerade en finansiell beredskap. Affärsbeslut av detta slag – såväl stora som en mängd mindre – har kommit att utgöra en allt större del av styrelsens agenda och ställer stora krav på ledamöterna.

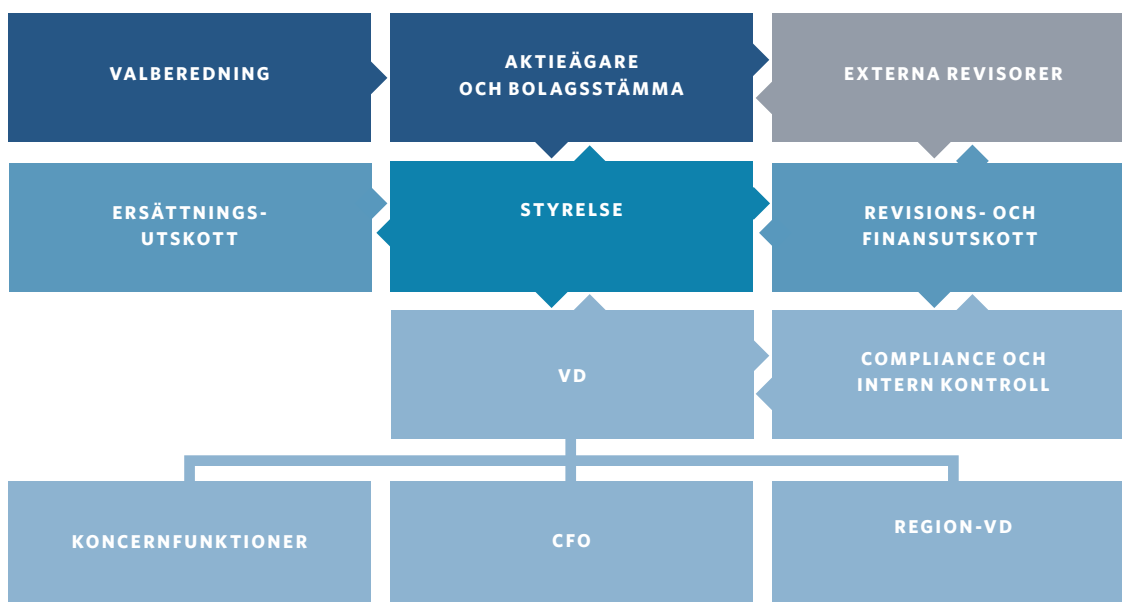
Särskilt glädjande är att en allt större andel av nettoinvesteringarna utgörs av affärer som är egenutvecklade. Vår övertygelse är att förmågan att leverera avkastning och tillväxt till rimlig risk bygger på ett starkt entreprenöriell kultur där affärsmäns kreerar projekt och nya kombinationer i tillägg till den starka mer förvaltande profil Castellum bär med sedan tidigare.

Tillsammans med mina kollegor i styrelsen vill jag här ta tillfället att tacka för ägarnas förtroende och vilja att bidra med en betydande nyemission i förhållande till Castellums egna kapital för att genomföra förvärvet av Norrporten. Som aktieägare kan vi konstatera att Castellumaktien levererade en totalavkastning om 23,8 procent att jämföra med 9,6 procent 2016 för motsvarande index på Stockholm Nasdaq, respektive 7,2 procent för ”svenskt fastighetsindex”. Styrelsen och ledningen ser fram emot att fortsätta på inslagen väg och bygga aktieägarvärde över tid.

Stockholm januari 2017

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 har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer och uttalanden, den s k Koden och genom självreglering. Koden bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att samtliga regler inte måste följas om motiv för avvikelser finns och förklaras. Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs.

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

Efterlevnad av Koden

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

Enligt styrelsens uppfattning har Castellum i alla avseenden följt Koden under 2016 och har ingen avvikelse att rapportera.

Aktieägare och bolagsstämma

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

Castellumaktien är registrerad på Nasdaq Stockholm Large Cap. Den 31 december 2016 hade Castellum ca 30 000 aktieägare. Av totala

aktiekapitalet ägdes 49% huvudsakligen av svenska institutioner, fonder och privatpersoner och 51% av utländska investerare. Castellum har ingen direktregistrerad aktieägare med ett innehav överstigande 10% av aktierna i bolaget.

Castellum har som ett led i förvärvet av Norrporten genomfört dels en företrädesemission, dels en apportemission under 2016.

Företrädesemissionen om 82 000 000 nya aktier, som avslutades i juni 2016, innebar att Castellum tillfördes ca 6,3 miljarder kr före avdrag för emissionskostnader om ca 123 Mkr (95 Mkr netto efter avdrag för uppskjuten skatt). Vidare utgjorde Castellumaktier om totalt 27 201 166 en del av vederlaget för aktierna i Norrporten motsvarande ett värde om 3 075 Mkr vid tillträdet. Med stöd av emissionsbemyndigandet från den extra bolagsstämman 20 maj 2016 beslutade Castellums styrelse om en apportemission till Andra och Sjätte AP-fonderna om 19 194 458 vederlagsaktier samt, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 17 mars 2016, att överlåta samtliga sedan tidigare återköpta aktier, motsvarande 8 006 708 aktier. Castellums återköpta aktier förvärvades under år 2000 för en sammanlagd köpeskilling om 194 Mkr.

Efter företrädes- och apportemissionen uppgår antal utestående Castellumaktier till 273 201 166.

Aktiekapitalet uppgår till 136 600 583 kronor, fördelat på 273 201 166 registrerade aktier med ett kvotvärde om vardera 0,50. Varje aktie 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.

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

BOLAGSORDNING

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

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

INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2017

Inför årsstämman den 23 mars 2017 föreslår styrelsen;

- en utdelning om 5,00 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 2,50 kr per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna föreslås till 27 mars 2017 respektive 25 september 2017.

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: 825 000kr,
 - envar av övriga styrelseledamöter: 350 000 kr,
 - ledamot i ersättningsutskottet, inkl ordföranden: 30 000 kr,
 - ordföranden i revisions- och finansutskottet: 100 000 kr,
 - envar av övriga ledamöter i revisions- och finansutskottet: 50 000 kr.

Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inkl ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 3 215 000 kr, förutsatt att antalet utskottsledamöter är oförändrat.

- nyval 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 2018 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 2017 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.

Bolagsstämma

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

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 aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädda aktierna och avgivna rösterna.

Årsstämma 2016

Senaste årsstämma ägde rum den 17 mars 2016 i RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg. Vid stämman representerades 523 aktieägare, vilka företrädde 43,6% av antalet aktier och 45,7% av rösterna. Samtliga styrelseledamöter, valberedningen, företagsledningen samt bolagets revisorer var närvarande vid stämman.

Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2015 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för 2015 års förvaltning.

Följande beslut fattades på årsstämman den 17 mars 2016;

- utdelning om 4,25* kr per aktie för räkenskapsåret 2015,
- att arvode till styrelsen ska utgå med 2 820 tkr, varav 720 tkr till styrelsens ordförande och 315 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 50 tkr och 35 tkr till övriga ledamöter,
- omval av styrelseledamöterna Charlotte Strömberg, Per Berggren, Anna-Karin Hatt, Christer Jacobson, Nina Linander och Johan Skoglund. Nyval av styrelseledamöten Christina Karlsson Kazeem. Charlotte Strömberg omvaldes till styrelsens ordförande,

*) Antal historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget (d v s teckningsrättens värde) i genomförd nyemission och används i alla nyckeltalsberäkningar för kr/aktie.

- godkännande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- godkännande av ett förnyat incitamentsprogram för 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 17 mars 2016 finns på Castellums hemsida.

Extra bolagsstämma 2016

En extra bolagsstämma ägde rum den 20 maj 2016 i RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg, med anledning av beslut om genomförande av nyemissioner.

Vid den extra bolagsstämman representerades 390 aktieägare, vilka företrädde 47,6% av antalet aktier och 50,0% av rösterna.

Följande beslut fattades på den extra bolagsstämman den 20 maj 2016;

- godkännande av styrelsens beslut om nyemission av aktier,
- bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier med bestämmelse om betalning med apportegendom.

Protokoll från den extra bolagsstämman den 20 maj 2016 finns på Castellums hemsida.

Valberedning

Årsstämman 2016 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2017 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 2018.

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 2017 utgörs av: Martin Jonasson representerade Andra AP-fonden, Johan Strandberg representerande SEB Fonder, Rutger van der Lubbe representerande Stichting Pensioenfonds ABP samt styrelsens ordförande Charlotte Strömberg. Johan Strandberg är valberedningens ordförande.

Valberedning inför årsstämman 2017

Representant	Utsedd av	Röstandel per 31 aug 2016
Martin Jonasson	Andra AP-fonden	ca 5,6%
Johan Strandberg	SEB Fonder	ca 5,4%
Rutger van der Lubbe	Stichting Pensioenfonds ABP	ca 5,1%
Charlotte Strömberg	Styrelseordförande Castellum AB	

Samtliga valberedningsledamöter har noga övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Castellum. Valberedningen har hållit fyra 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 samtliga 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 Svensk kod för bolagsstyrning. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt;

- i vilken grad den nuvarande styrelsen uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen till följd av Castellums verksamhet och 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 2018 som skall tillämpas.

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

Slutligen har valberedningen, i syfte att bolaget skall 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, digital omvandling, 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, utvecklingskede 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.

Externa revisorer

De externa revisorerna utses av årsstämman och är ansvariga inför aktieägarna på stämman. De är oberoende granskare av Castellums räkenskaper, bolagsstyrningsrapport, hållbarhetsredovisningen samt rapport om gröna obligationer och granskar även styrelsens och VDs förvaltning.

Castellums revisorer har valts 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.

Revisionsarvodena

tkr	2016	2015	2014
Revisionsuppdrag	1 820	2 003	1 908
Revision utöver revisionsuppdrag	1 781	365	68
Skatterådgivning	-	-	76
Övriga tjänster	65	106	232
Totala revisionsarvodena	3 666	2 474	2 284
varav Deloitte	3 516	2 324	2 134
varav KPMG	-	-	-
varav EY	150	150	150

CASTELLUMS REVISORER



HANS WARÉN
Född 1964
Revisor i bolaget sedan 2014



MAGNUS FREDMER
Född 1964
Revisor i bolaget sedan 2011



FREDRIK WALMÉUS
Född 1971
Revisorssuppleant i bolaget sedan 2014

STYRELSEN

Styrelsen består av sju ledamöter

ERSÄTTNINGSAUTSKOTT

Ersättningsutskottet består av tre ledamöter. Ordföranden Charlotte Strömberg, Per Berggren och Anna-Karin Hatt.

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är:

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

REVISIONS- OCH FINANSUTSKOTT

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

Revisions- och finansutskottets huvudsakliga uppgifter är:

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

Styrelse

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

Styrelsen har under 2016 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 aktiebolagslag, bolagsordning, Kodex och den arbetsordning som styrelsen fastställt för sitt arbete.

Styrelsens ansvar

Enligt aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen för:

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

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

Nedan finns en beskrivning av styrelsens arbetsår.

STYRELSENS ARBETSÅR

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

Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	
Styrelsemöte <ul style="list-style-type: none">• Resultat för helåret• Årsredovisning inkl hållbarhetsredovisning• Handlingar inför årsstämman• Förslag till vinstdisposition• Genomgång revisorernas slutsatser från revisionen• Enskilt möte revisorer		Styrelsemöte <ul style="list-style-type: none">• Förberedelse inför årsstämman Konstituerande möte <ul style="list-style-type: none">• Firmatecknare utses• Utskottets sammansättning beslutas	Styrelsemöte <ul style="list-style-type: none">• Första kvartalsrapporten• Beslutslogg Styrelsemöte <ul style="list-style-type: none">• Uppföljning investeringar och uthyrningsplaner• Arbetsordning och policydokument antas		Styrelsemöte <ul style="list-style-type: none">• Strategigenomgång• Genomgång av risker i verksamheten samt finansiella risker Styrelsemöte <ul style="list-style-type: none">• Andra kvartalsrapporten• Genomgång revisorernas granskning av halvårsrapporten		Styrelsemöte <ul style="list-style-type: none">• Tredje kvartalsrapporten• Beslutslogg• Genomgång av försäkringar• Uppföljning investeringar och uthyrningsplaner		Styrelsemöte <ul style="list-style-type: none">• Budget• Utvärdering styrelse och VD• Besök dotterbolag			
Revisions- och finansutskott <ul style="list-style-type: none">• Finansiell position• Genomgång med revisorerna om bokslutsgranskning• Revisionsplan• Incidentrapportering Whistle-blower• Genomgång tvister• Utvärdering av utskottets arbete		Årsstämma	Revisions- och finansutskott <ul style="list-style-type: none">• Finansiell position• Riskhantering• Intern kontroll• Incidentrapportering Whistle-blower• Utvärdering revisionsinsats• Genomgång och utvärdering av strategiska mål• Upphandling av revision (om aktuellt)		Ersättningsutskott <ul style="list-style-type: none">• Genomgång av incitamentsprogram• Genomgång av ersättningsprinciper för ledande befattningshavare			Revisions- och finansutskott <ul style="list-style-type: none">• Finansiell position• Genomgång finansiell rapporteringsprocess• Genomgång efterlevnad av policies• Incidentrapportering Whistle-blower Ersättningsutskott <ul style="list-style-type: none">• Riktlinjer ersättningsprinciper• Beredning utfall incitament• Beredning utvärdering av VD		Revisions- och finansutskott <ul style="list-style-type: none">• Finansiell position• Genomgång finansiell rapportering• Incidentrapportering Whistle-blower• Genomgång förändrat regelverk• Diskussion med revisorerna om granskning av kvartalsbokslut och intern kontroll• Rekommendation till val av revisor till valberedningen (om aktuellt)		

Styrelse



CHARLOTTE STRÖMBERG
STYRELSEORDFÖRANDE SEDAN 2012

Född 1959, civilekonom Handelshögskolan, Stockholm.

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

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

Styrelseuppdrag: Ledamot i Aktiemarknadsnämnden samt styrelseledamot i Bonnier Holding AB, Ratos AB (publ), Rezidor Hotel Group AB (publ) och Skanska AB (publ).

Aktieinnehav: 15 000



PER BERGGREN
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2007

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

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ledamot i Ersättningsutskottet.

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

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i BRIS, Slättö Förvaltning AB och SSM Holding AB.

Aktieinnehav: 4 500



ANNA-KARIN HATT
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2015

Född 1972, statsvetare Göteborgs 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 Didaktus Skolor AB och vVD Kind & Partners AB.

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

Aktieinnehav: 1 308



CHRISTER JACOBSON
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2006

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

Styrelseledamot i Castellums styrelse.

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

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Global Challenges Foundation och Viscogel AB.

Aktieinnehav: 70 429



CHRISTINA KARLSSON KAZEEM
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2016

Född 1965, civilingenjör från KTH. VD i Hilanders AB som ingår i kommunikationskoncernen Intellecta AB (publ).

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 Gatutek och Fastighetskontor.

Styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Tomorrow China som är en del av kommunikationskoncernen Intellecta AB (publ).

Aktieinnehav: 200



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 Awa Holding AB, 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 JM AB (publ).

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

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

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Mentor Sverige och Infranord AB.

Aktieinnehav: 5 000

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

Uppgifterna avser förhållandet i slutet av januari 2017. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

Styrelseledamöter	Arvode, tkr	Styrelse	Deltagande av totalt antal möten		
			Ersättningsutskott	Revisions- och finansutskott	Oberoende
Charlotte Strömberg	785	19 av 19	3 av 3	4 av 4	Ja
Per Berggren	345	18 av 19	3 av 3		Ja
Anna-Karin Hatt	345	19 av 19	3 av 3		Ja
Christer Jacobson	315	19 av 19			Ja
Jan Åke Jonsson (avgick mars 2016)	-	3 av 3			Ja
Christina Karlsson Kazeem (invalid mars 2016)	315	16 av 16			Ja
Nina Linander	365	19 av 19		4 av 4	Ja
Johan Skoglund	350	18 av 19		4 av 4	Ja



NINA LINANDER
STYRELSELEDAMOT

"Ett händelserikt och intensivt år"

Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde, vilket tillsammans med låg finansiell risk ger förutsättningar för en god värdetillväxt i bolaget samtidigt som aktieägarna kan erbjudas en konkurrenskraftig utdelning.

Utifrån detta har 2016 varit ett händelserikt och intensivt år. Vi har förvärvat Norrporten och resterande 50% av CORHEI. Vi har samtidigt sålt av fastigheter till ett totalt värde om ca 7 miljarder kr för att renodla portföljen. Som ett resultat har värdet på vår fastighetsportfölj ökat från 40 till 71 miljarder kr.

Ompositioneringen innebär samtidigt att vår fastighetsportfölj fått en bättre riskspridning genom bl a en högre kvalitet i mer centrala lägen, en breddad kundstock och en förlängd kontraktsportfölj. Detta har gjorts parallellt med att Castellum har samlat organisationen under ett varumärke, centraliserat supportfunktioner och bytt ut administrativa system.

Vi har även arbetat hårt med vår kapitalstruktur och genomfört en företrädesemission och en apportemission samtidigt som vi omstrukturerat vår låneportfölj – allt för att möjliggöra och hantera den stora portföljflyttningen.

Sammantaget: Ett händelserikt och intensivt år för Castellum.

Styrelsens arbetsordning

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

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

Styrelsens ordförande

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

Styrelsens arbete under 2016

Castellums styrelse har under 2016 haft 18 sammanträden varav ett konstituerande sammanträde och därutöver fattat ett beslut per capsulam. 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 affärläget på såväl hyres- och fastighetsmarknad som kredit- och aktiemarknad. Frågor om arbetsmiljö, incidentrapportering samt kundrelaterade frågeställningar hanteras regelbundet av styrelsen och på varje styrelsemöte genomförs en executive session utan företagsledningens närvaro.

Styrelsen har även möten med revisorerna utan företagsledningens närvaro.

Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2016 kan vidare nämnas företagsgemensamma policier, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapital-

struktur 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 2016 har styrelsearbetet, förutom ovanstående ordinarie ärenden, fokuserats på förvärvet av Norrporten och genomförandet av den förändrade koncernstrukturen.

Med utgångspunkt i den omfattande styrelseutvärderingen som genomfördes hösten 2015 med hjälp av en extern konsult har styrelsen under 2016 utvärderat sitt arbete. Utvärderingen har visat på ett öppet och konstruktivt styrelseklimat och en väl fungerande beslutsprocess.

Utvärderingen 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, moral, etik samt kommunikation.

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

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

Ersättningsutskott

Styrelsens ersättningsutskott utvärderar löpande ledande 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 ärenden och föreslå styrelsen riktlinjer för ersättningsprinciper, ersättningar och anställningsvillkor för verkställande direktör och andra ledande befattningshavare. Riktlinjerna för ersättning ska tillställas styrelsen som i sin tur ska lämna förslag på sådan ersättning till årsstämman för godkännande,
- följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen. På bolagets hemsida presenteras resultatet av ersättningsutskottets utvärdering av ersättning till ledande befattningshavare,
- årligen utvärdera verkställande direktörens insatser.

Ersättningsutskottet ska sammanträffa minst två gånger om året. Under 2016 har utskottet sammanträtt tre 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 samt HR- och successionsfrågor. Ersättningsutskottet har under 2016 även tagit del av en utvärdering av VD och övriga medlemmar i koncernledningen, vilken genomförts av en extern konsult samt utarbetat förslag till parametrar för de individuellt målsatta faktorerna under det årliga resultatbaserade incitamentsprogrammet.

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 informerat 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,

Aktivt styrelsearbete under 2016

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

I det stödjande arbetet tar styrelsen en affärsnära roll som utmanande motor och stöd och har under det händelserika 2016 i den delen varit mer aktiv än vanligt. De tydligaste exemplen är;

▪ Förväret av Norrporten i april.

I denna Sveriges näst största fastighetsaffär hittills tog styrelsen aktiv del i arbetet med själva förväret och naturligtvis den extra bolagsstämman som varit en förutsättning för affären. Integrationen av de båda organisationerna har också varit ett viktigt område för styrelsen.

Styrelsemötet i oktober hölls i Köpenhamn och styrelsen fick då möjlighet att besöka delar av Castellums nya fastighetsbestånd i Örestad, det välbelägna och snabbväxande området mellan city och Kastrup, Nordens största flygplats.

▪ Den långsiktiga omstruktureringen av fastighetsportföljen.

Castellum startade hösten 2014 arbetet med att omdisponera fastighetsportföljen, ett strategiskt arbete där styrelsen varit mycket aktiv.

Under våren tog Castellum snabbare än aviserat över hela CORHEI, det sedan 2015 hälftenägda bolaget med verksamhet i Norrköping och Linköping. I oktober såldes fastigheter i Malmö och Lund för ca 900 Mkr. Under hösten 2016 såldes även delar av fastighetsbeståndet i Norrland.

▪ Den förändrade koncernstrukturen.

Castellum är från och med 2016 organiserat i regioner och drivs under ett gemensamt varumärke. Styrelsen har varit aktiv i det arbetet som syftar till att tydliggöra bolagets samlade resurser och bli mer effektivt – utan att de nära kundrelationerna på de lokala marknaderna äventyras.

▪ Hållbarhet.

Styrelsen har varit pådrivare i ansträngningarna att utveckla Castellums hållbarhetsarbete och under hösten lanserade bolaget gröna obligationer, en finansieringsform som utgår från hållbarhet ur flera perspektiv.

Ett resultat av Castellums samlade hållbarhetsarbete är att bolaget i hård global konkurrens under 2016 valdes ut att ingå i det prestigefyllda hållbarhetsindexet DJSI, Dow Jones Sustainability Index.



Castellums styrelse på Lindholmen i Göteborg.



CHRISTER JACOBSON
STYRELSELEDAMOT

"Något av en ketchup-effekt"

2016 har varit ett intensivt år för styrelsearbetet i Castellum. Men faktum är att arbetet med ompositionering av portföljen – liksom med varumärket och med organisationen – påbörjades redan för ett par år sedan. Sedan innebar 2016 något av en ketchup-effekt med sjösättning av flera stora affärer och projekt nästan samtidigt.

Jag upplever att ledning och styrelse har arbetat nära samman på ett mycket positivt sätt i hela denna process. Många styrelsemöten har det varit, men alla har präglats av stort engagemang och gott humör. Extra roligt är förstås att utfallet blev precis som vi hoppats och förespeglat marknaden – trots många osäkra och svårprognosticerbara komponenter.

Jag tycker att företagsledningen i Castellum har gjort en fantastisk insats! Och själv är jag glad för att jag fått vara med på denna spännande resa, både som styrelsemedlem och aktieägare".

- 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 tillfällena då revisions- och finansutskottet sammanträffar med revisorerna ska ingen från företagsledningen närvara. Under 2016 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 policier samt återrapportering från Whistleblower-tjänsten. Fördjupning har även skett i verksamhetsrelaterade frågor. Därtill har revisions- och finansutskottet under året haft enskilt möte med compliance, utan övrig lednings närvaro.

VD och koncernledning

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

Verkställande direktören

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

Koncernledning

I koncernledningen ingår verkställande direktören, ekonomi- och finansdirektören, Chief Investment Officer, HR-chef samt verkställande direktörerna i de fem regionerna. Varje person i koncernledningen har sitt egna ansvarsområde och på de möten som äger rum diskuteras och fattas beslut om övergripande verksamhetsfrågor. Koncernledningen har haft 13 möten under 2016.

Under 2016 har koncernledningens arbete fokuserats på förvärvet av Norrporten och integreringen av de två koncernerna. Koncernledningen har även arbetat med den nya koncernstrukturen som arbetats in under 2016 och som innebär att de sex dotterbolagen och Norrporten bildar fem regioner och samlas under ett gemensamt varumärke. Förändringen innebär även 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 2016 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 2016 beslutade riktlinjerna.

Det förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som kommer att framläggas vid årsstämman den 23 mars 2017 är i huvudsak desamma som de som framlades vid årsstämman 2016.

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 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 95–97.

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

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

I Castellums koncernledning ingår verkställande direktören, ekonomi- och finansdirektören, Chief Investment Officer, HR-chefen samt de fem verkställande direktörerna i regionerna.



Sarah på Castellum i Sundsvall.

Koncernledning



HENRIK SAXBORN
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
CASTELLUM AB

Född 1964, civilingenjör

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

Övriga uppdrag: Medlem i EPRA Board of Directors.

Anställd i Castellum sedan 2006.

Aktieinnehav: 57 792



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, ekonomidirektör sedan 2006 och ekonomioch finansdirektör 2014.

Aktieinnehav: 15 400



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: 4 500



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



JÖRGEN LUNDGREN
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
REGION NORR I CASTELLUM

Född 1967, civilekonom

Verkställande direktör i Norrporten sedan 2013. Vice verkställande direktör i Norrporten 2007-2013. Lång erfarenhet inom bank och finans, ledande befattningar inom Nordea och Danske Bank.

Övriga uppdrag: Ordförande styrgrupp för Centrum för forskning om ekonomiska relationer (CER) vid Mittuniversitetet. Styrelseledamot för Ekonomiforskningsstiftelsen i Sundsvall.

Anställd som verkställande direktör i Castellum sedan 2016.

Aktieinnehav: 0

Jörgen Lundgren kommer, på egen begäran, sluta sin tjänst i Castellum under 2017.



ANDERS NILSSON
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
REGION STOCKHOLM 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 KTH

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

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 och verkställande direktör i Castellum sedan 2014.

Aktieinnehav: 2 250



ANNE THELIN-EHRLING
HR-CHEF
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-chef i Castellum sedan 2016.

Aktieinnehav: 0



INGALILL ÖSTMAN
KOMMUNIKATIONSIDIREKTÖR
CASTELLUM AB

Född 1956, civilingenjör maskin

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: Ordförande i styrelsen för Alfons Åbergs Kulturhus AB, styrelseledamot i Allgon AB, styrelseledamot samt medlem av revisionsutskottet i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Aktieinnehav: 0

Ingalill Östman tillträder sin tjänst som Kommunikationsdirektör i Castellum AB i januari 2017 och kommer att ingå i koncernledningen.

Uppgifterna avser förhållandet i slutet av januari 2017. 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 drygt 700 fastigheter, tillika kostnadsställen, vilka förvaltas av fem 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 intern kontroll tillika risk och riskhantering. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. De väsentliga risker Castellum har identifierat är felaktigheter i redovisning och värdering av fastigheter, att finansiering saknas, räntebärande skulder, skatt och moms, 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, firmatecknare, compliance officer-funktion, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.

Styrelsen granskar delårsrapporter och årsredovisning innan publicering.

CASTELLUMS INTERNA KONTROLLMILJÖ



DEN INTERNA KONTROLLEN STYRS AV:

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

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 informations säkerhet.

Företagskultur

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

Målsättningen är att göra riktiga och sunda affärer i alla avseenden där agerandet präglas av

affärsmässighet med hög kompetens, hög affärsmoral, god affärssed, ansvarskännande och opartiskhet. Castellums uppförandekod bygger bl a på att ge god kvalitet och service, följa lagar och förordningar, inte diskriminera någon samt att skapa god arbetsmiljö och säkerhet.

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

KONCERNÖVERGRIPANDE POLICIER 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 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 och samarbetspartner	Ger motsvarande riktlinjer för leverantörer och andra samarbetspartners som för koncernens medarbetare gällande att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt med målsättningen om att alla affärer ska präglas av hög affärsmoral och ansvarskännande.
Krishanteringspolicy	Ger riktlinjer för hur koncernen ska agera och kommunicera vid en eventuell kris.

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. 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 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 policyer 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 ”whistle-blower” funktion på koncernens hemsida. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

Whistleblower

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

