

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägarna direkt och indirekt styr bolaget. God transparens i informationen gentemot ägare och kapitalmarknad bidrar till att beslutssystemen fungerar effektivt och att olika ägargrupper har god insyn i bolagets verksamhet. Bolagsstyrningen har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer, den sk koden och genom självreglering.

Bolagsordning

Bolagets firma är Castellum Aktiebolag och bolaget är publikt (publ). Bolagets styrelse skall 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.

Årsstämma 2008

Enligt aktiebolagslagen är årsstämman det högsta beslutande organet i ett aktiebolag. Årsstämman utser styrelse och revisorer, samt fattar beslut bland annat om ändringar i bolagsordningen och om förändring av aktiekapitalet.

Senaste årsstämma ägde rum den 27 mars 2008 i RunAn, Chalmers Kårhus i Göteborg. Vid stämman representerades ca 310 aktieägare, vilka företrädde 30,10% av antalet aktier och röster.

Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2007 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för 2007 års förvaltning.

Utdelning till aktieägarna fastställdes i enlighet med styrelsens förslag till 3,00 kronor per aktie.

Stämman beslutade att styrelsen skall bestå av sju styrelseledamöter och ingen suppleant samt att styrelsen skall erhålla ett fast arvode om 1 740 000 kronor, varav 450 000 kronor till ordföranden och 215 000 kronor till envar av de övriga styrelseledamöterna. Till styrelseledamöter omvaldes Jan Kvarnström, Marianne Dicander Alexandersson, Per Berggren, Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist, Christer Jacobson, Göran Lindén och Mats Wäppling. Stämman utsåg Jan Kvarnström till styrelsens ordförande.

Stämman beslutade att godkänna de av styrelsen föreslagna riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare.

Stämman beslutade även att bemyndiga styrelsen, att – i syfte att justera bolagets kapitalstruktur – förvärva egna aktier som motsvarar högst 10% av samtliga aktier i bolaget.

Protokoll fört vid årsstämman den 27 mars 2008 finns att tillgå på bolagets hemsida.

Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgår till 86 003 354 kronor, fördelat på 172 006 708 aktier med ett kvotvärde om vardera 0,50. Varje aktie, förutom återköpta egna aktier om 8 006 708 stycken, berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i Castellums kapital. Castellum har ingen direktregistrerad aktieägare med ett innehav överstigande 10%.



Idémannen 2, Linköping

Styrelsen

Castellums styrelse skall 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 2008 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 enligt börskontraktet. Därefter erhåller styrelsen kontinuerligt information om bl a regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat företag.

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 ansvar

Styrelsen utser bolagets verkställande direktör och fastställer lön och annan ersättning till denne. Enligt den svenska aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen även för att upprätta övergripande, långsiktiga strategier och mål, budget och affärsplaner, granska och godkänna bokslut, samt fatta beslut i frågor rörande investeringar och betydande förändringar i Castellums organisation och verksamhet.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsens arbetsordning fastställs årligen. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som skall hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen skall ha ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott som utgörs av samtliga styrelseledamöter som inte innehar anställning i bolaget. Ordförande i utskotten skall vara styrelsens ordförande.

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 2008

Castellums styrelse har under 2008 haft åtta sammanträden varav ett konstituerande sammanträde. Enligt gällande arbetsordning skall styrelsen hålla minst fem ordinarie styrelsemöten per kalenderår.

Styrelsemöten hålls i anslutning till bolagets rapportering, varvid årsbokslut och förslag till vinstdisposition behandlas i januari, delårsbokslut



Idémannen 2, Linköping

i april, juli och oktober samt budget för nästkommande år vid december månads möte.

Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom investeringar och försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget, såväl hyres- och fastighetsmarknad som aktie- och kreditmarknad.

Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2008 kan vidare nämnas affärsplan, företagsgemensamma policier, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov samt bolagets försäkringssituation. Styrelsen har genomfört en årlig utvärdering av dess arbete, som sammanställts av dess sekreterare på uppdrag av styrelsen. Utvärderingen har lämnats till valberedningen och styrelsen för diskussion. I utvärderingen granskas bl a arbetsklimat, arbetsformer, uppföljning och kontroll, sammansättning samt ägar-kommunikation.

Någon ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet skall utarbeta förslag avseende riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som skall underställas årsstämman för beslut. Vidare skall ersättningsutskottet besluta, inom ramen för av årsstämman beslutade riktlinjer, om ersättning för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet skall årligen utvärdera verkställande direktörens insatser samt handlägga frågor rörande rekrytering och tillsättande av verkställande direktör. Ersättningsutskottet skall sammanträffa minst två gånger om året. Under 2008 har utskottet sammanträtt två gånger.

Revisionsutskott

Revisionsutskottets uppgift är att ta ansvar för bolagets interna kontroll, redovisningsprinciper, riskhantering, finansiella rapportering, revision samt inför valberedningens handläggning bereda frågor om val av revisorer och ersättning till dem samt säkra en kvalificerad oberoende granskning av bolaget. Revisionsutskottet skall sammanträffa minst tre gånger om året, varav bolagets revisorer minst skall närvara två gånger. Vid ett av de tillfällen då ersättningsutskottet sammanträffar med revisorerna skall ingen från företagsledningen närvara. Under 2008 har utskottet sammanträtt tre gånger.

Styrelsens sammansättning, antal möten och närvaro under 2008 i Castellum AB

Namn	Invald	Oberoende	Deltagande av totalt antal möten			Arvode, tkr
			Styrelsemöten	Revisionsutskott	Ersättningsutskott	
Jan Kvarnström	1994	Nej*	8 av 8	3 av 3	2 av 2	450
Per Berggren	2007	Ja	8 av 8	3 av 3	2 av 2	215
Marianne Dicander Alexandersson	2005	Ja	8 av 8	3 av 3	2 av 2	215
Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist	2003	Ja	8 av 8	3 av 3	2 av 2	215
Christer Jacobson	2006	Ja	8 av 8	3 av 3	2 av 2	215
Göran Lindén	1999	Ja	8 av 8	3 av 3	2 av 2	215
Mats Wäppling	2007	Ja	8 av 8	3 av 3	2 av 2	215

* Ledamot i Castellums styrelse sedan år 1994

Styrelse

Jan Kvarnström
Styrelseordförande
Född 1948, civilekonom och
MBA. Partner i ERC.

Har tidigare erfarenhet från
olika företagsledande position-
er i bl a Bonnier-gruppen och
PK-banken (nu Nordea) samt
som verkställande direktör i
Securum AB, Esselte AB och
Dresdner Bank AG. Andra
uppdrag: styrelseordförande i
PA Resources AB, Collector AB
och senior adviser i Investcorp.
Aktieinnehav: 13 600



Per Berggren
Styrelseledamot
Född 1959, civilingenjör och
ekonomisk utbildning från
Stockholms universitet. Är
verkställande direktör i Jern-
husen AB.

Tidigare befattningar som
affärsområdeschef i Fabege
AB, verkställande direktör i
Drott Kontor AB samt fastig-
hetschef i Skanska Fastigheter
Stockholm AB.

Andra uppdrag: styrelseleda-
mot i Ny Nationalarena i Solna
AB.
Aktieinnehav: 1 100



Marianne Dicander
Alexandersson
Styrelseledamot
Född 1959, civilingenjör.
Vice verkställande direktör
Apoteket AB.

Tidigare befattningar inom
Volvo, ICI, Pharmacia och
senast som verkställande
direktör på Kronans
Droghandel AB. Andra
uppdrag: styrelseledamot i
Chalmers Tekniska Högskola,
Svenskt Näringsliv och WHO's
Uppsala monitoring center.
Aktieinnehav: 24



Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist
Styrelseledamot
Född 1954, civilingenjör.
Egen verksamhet i Fräjdin &
Hellqvist AB.

Tidigare ledande befattningar
inom Volvo Personvagnar
samt avd. chef på Svenskt
Näringsliv. Andra uppdrag:
styrelseordförande i Sinter-
Cast AB, Stiftelsen för
Strategisk Forskning och
Ruter Dam. Styrelseledamot
i Kongsberg Automotive,
Svedberg i Dalstorp AB,
Rymbolaget, Friskvårds-
Checken, 4cycle och e-man.
Aktieinnehav: 800



Christer Jacobson
Styrelseledamot
Född 1946, civilekonom DHS.
Egen verksamhet i Bergsrådet
Konsult & Förvaltning AB.

Tidigare börskommentator
och marknadschef för
Affärsvärlden samt analyschef
och verkställande direktör i
Alfred Berg-koncernen.
Aktieinnehav: 0



Göran Lindén
Styrelseledamot
Född 1944, fil.kand. ekonomi.
Har varit verkställande direktör
i ABBA AB, BCP AB, Fortos AB,
Swedish Match AB och vVD i
Procordia AB samt ledamot av
koncernledningen i AB Volvo.

Andra uppdrag:
styrelseordförande i Insplanet
AB, Procordias pensionsstift-
else, Rölunda AB, Flodins Filter
AB, Retail House AB och
Västana Slott AB samt styrelse-
ledamot i Wicanders Förvalt-
nings AB, Plockmatic Int. AB
och Grimaldi Industrier AB.
Aktieinnehav: 0



Mats Wäppling
Styrelseledamot
Född 1956, civilingenjör. Är
verkställande direktör i SWECO
AB.

Tidigare befattningar som vVD
i NCC AB och chef för NCC
Property Development samt
vVD och affärsområdeschef
inom Skanska AB.
Aktieinnehav: 0



Johan Ljungberg
Styrelsesekreterare
Född 1974
Styrelsesekreterare sedan
2008.

Advokat, Mannheimer
Swartling Advokatbyrå.
Aktieinnehav: 0

Ovanstående uppgifter avser förhållandet i början av februari 2009. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns samt närtstående bolags innehav.



Carl Lindgren
Född 1958.
Revisor i bolaget sedan 2007.

Revision

Castellums revisorer väljs av årsstämman för en period om fyra år. Innevarande period inleddes 2007 och nästa val av revisorer sker därför i samband med årsstämman 2011. Bolagets revisorer är Carl Lindgren, verksam inom KPMG, Ingemar Rindstig, verksam inom Ernst & Young samt revisorssuppleant Conny Lysér, verksam inom KPMG. Samtliga är auktoriserade revisorer.

Ersättning till revisorer

Ersättning till revisionsbyråer uppgick under året till 3 896 tkr (2007: 3 977, 2006: 3 492) varav 2 612 tkr (2007: 2 117, 2006: 1 942) avsett revisionsuppdrag och resterande konsultuppdrag. För moderbolaget är motsvarande belopp 979 tkr (2007: 1 058, 2006: 787) respektive 708 tkr (2007: 682, 2006: 562). Av koncernens totala ersättning om 3 896 tkr (2007: 3 977, 2006: 3 492) avser 3 637 tkr (2007: 3 851, 2006: 3 346) ersättning till KPMG och resterande till Ernst & Young.



Ingemar Rindstig
Född 1949.
Revisor i bolaget sedan 2003.

Valberedning

Årsstämman 2008 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2009 års årsstämma för att framlägga förslag till antalet styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande samt ersättning till styrelseledamöterna.

Valberedningen tillsätts enligt årsstämmans beslut genom att styrelsens ordförande fått i uppdrag att kontakta de tre största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna vid utgången av det tredje kvartalet och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen. De utsedda ledamöterna, tillsammans med styrelsens ordförande som sammankallande, utgör valberedningen. Valberedningen utser inom sig ordförande.

Valberedningen utgörs av: Maj-Charlotte Wallin representerande AFA Försäkring, Lars-Åke Bokenberger representerande AMF Pension, Carl Rosén representerande Andra AP-fonden samt styrelsens ordförande Jan Kvarnström. Maj-Charlotte Wallin är valberedningens ordförande.

Valberedningen har hållit tre protokollförda möten. Vid mötena har valberedningen behandlat samtliga de frågor som det åligger valberedningen att behandla enligt Svensk kod för bolagsstyrning. Valberedningen har bl a bedömt om den nuvarande styrelsen uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen till följd av Castellums läge och framtida inriktning, bl a genom att ta del av den utvärdering som har skett av styrelsens arbete.

Valberedningen har beslutat att föreslå omval av styrelseledamöterna Jan Kvarnström, Per Berggren, Marianne Dicander Alexandersson, Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist, Christer Jacobson och Göran Lindén. Till styrelsens ordförande föreslås Jan Kvarnström. Mats Wäppling har avböjt omval. Den föreslagna styrelsen bedöms ha den mångsidighet och bredd av kompetens, erfarenhet och bakgrund som erfordras med hänsyn till Castellums verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt.

För att kunna bedöma huruvida föreslagna styrelseledamöter är att anse som oberoende i förhållande till Castellum och dess bolagsledning respektive större aktieägare i Castellum, har valberedningen inhämtat information om föreslagna styrelseledamöter. Valberedningen har härvid bedömt att endast Jan Kvarnström, som har varit ledamot av Castellums styrelse sedan år 1994, är att anses som beroende i förhållande till Castellum och dess bolagsledning.



Conny Lysér
Född 1962.
Revisorssuppleant i bolaget sedan 2003.

Arvode till styrelsen föreslås vara oförändrat och utgå 450 tkr till ordföranden och 215 tkr till envar av övriga styrelseledamöter, totalt 1 525 tkr.

Slutligen har valberedningen informerat Castellum om hur valberedningens arbete har bedrivits och om de förslag valberedningen har beslutat att avge.

Inför årsstämman 2009

Inför årsstämman den 26 mars 2009 föreslår styrelsen:

- en utdelning om 3,15 kr per aktie med avstämningsdag 31 mars 2009,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- ett förnyat mandat för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Inför årsstämman föreslår valberedningen:

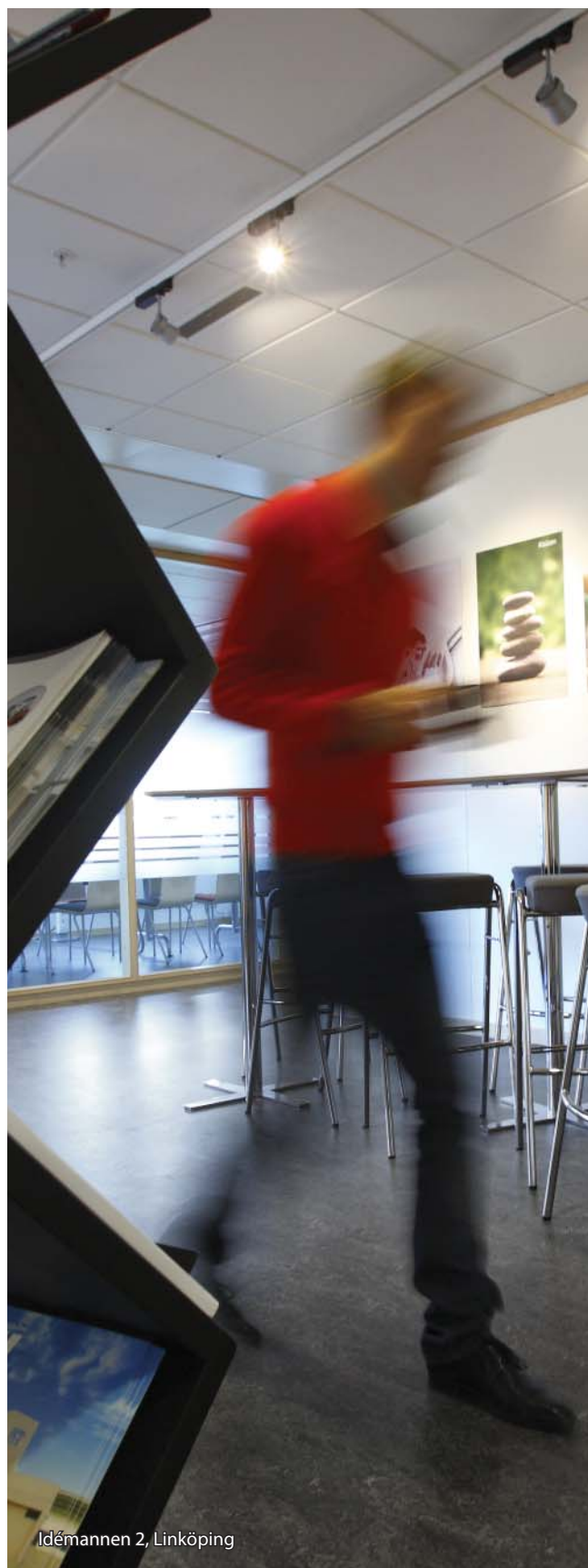
- att antalet styrelseledamöter skall vara sex,
- att arvudet till styrelsen skall utgå med 1 525 tkr, varav 450 tkr till styrelsens ordförande och 215 tkr till envar av de övriga styrelseledamöterna. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete,
- att omval skall ske av styrelseledamöterna Jan Kvarnström, Per Berggren, Marianne Dicander Alexandersson, Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist, Christer Jacobson och Göran Lindén samt att Jan Kvarnström skall omväljas som styrelsens ordförande,
- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2010 års årsstämma skall utses och att styrelsens ordförande ges i uppdrag att kontakta de tre största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna vid utgången av tredje kvartalet 2009 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen, samt att de tre sålunda utsedda ledamöterna tillsammans med styrelsens ordförande skall utgöra valberedningen. Valberedningen skall utse ordförande inom sig.

Svensk kod för bolagsstyrning

Castellum tillämpar koden, vars syfte är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvarskännande ägarroll. Koden är avsedd att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Den bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och det innebär inte något brott att avvika från en eller flera enskilda regler i koden om motiv finns och förklaras. Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se.

Castellum avviker från punkten, ”offentliggörande av ledamöterna i valberedningen”, vilket enligt koden skall ske sex månader före stämman. Årsstämman 2008 beslutade, i enlighet med tidigare tillämpad ordning, att en valberedning skulle utses efter utgången av tredje kvartalet och att namnen på valberedningens ledamöter skulle publiceras i bolagets tredje kvartalsrapport för året. Detta innebar att valberedningens sammansättning publicerades cirka fem månader före stämman.

Då bolagsstyrningsrapporten, som utgörs av avsnittet bolagsstyrning sidorna 60-69, är en viktig rapport har Castellum gjort valet att inkludera denna i förvaltningsberättelsen. Det medför att bolagsstyrningsrapporten således ingår i den sedvanliga revisionen av årsredovisningen.



Idémannen 2, Linköping

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

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

Kontrollmiljö

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön, som består av olika delar och som tillsammans formar den kultur och de värderingar som Castellum styrs utifrån. Grundläggande för Castellums interna kontroll är dess decentraliserade småskaliga organisation med knappt 600 fastigheter, tillika kostnadsställen, vilka förvaltas av sex dotterbolag med ca 30-40 anställda vardera. Beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, beslutsordning, instruktioner för 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 revisionsutskottet, en gång om året en genomgång av intern kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. De väsentliga risker Castellum har identifierat i samband med den finansiella rapporteringen är felaktigheter i redovisningen och värderingen av fastigheter, räntebärande skulder, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och 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 officerfunktion, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.

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

Information och kommunikation

Castellum har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att säkerställa en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Det kräver att alla delar inom verksamheten kommunicerar och utbyter relevant och väsentlig information. Policies och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Koncernledningen såväl som styrelsen erhåller regelbundet finansiell information om dotterbolagen med kommentarer till finansiella resultat och risker. Vidare får styrelsen ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via revisionsutskottet. För att säkerställa att den externa informationsgivningen blir korrekt och fullständig finns en kommunikationspolicy mot aktiemarknaden och en informationssäkerhetspolicy.

Uppföljning

Löpande uppföljning sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på dotterbolagsnivå samt på koncernnivå. Styrelsen, vars ledamöter även utgör revisionsutskottet, utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisorer personligen direkt till revisionsutskottet minst två gånger per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Därutöver har revisionsutskottet en årlig uppföljning av gjord riskbedömning och beslutade åtgärder. Av särskild betydelse är revisionsutskottets och styrelsens övervakning för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer.

Behov av internrevision

Castellum har en småskalig organisation med ca 30-40 anställda i respektive bolag vilka tillsammans förvaltar knappt 600 kostnadsställen. All verksamhet bedrivs i dotterbolagen medan finansverksamheten bedrivs i moderbolaget, innebärande att Castellum AB inte utgör ett profit-center. Detta medför att ekonomifunktionen i moderbolaget utgör controllerfunktion gentemot dotterbolagen samt compliance officer-funktion gentemot finansavdelningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.



Idémannen 2, Linköping

Koncernledning

I koncernledningen ingår verkställande direktören, vice verkställande direktören med ansvar för affärsutveckling, finansdirektören och ekonomidirektören i Castellum AB samt de sex verkställande direktörerna i dotterbolagen. Varje person i koncernledningen har sitt egna ansvarsområde och på de möten som äger rum diskuteras och informeras främst om övergripande verksamhetsfrågor. Koncernledningen har sammanträffat 12 gånger under 2008.

Verkställande direktören

Verkställande direktören ansvarar för bolagets löpande förvaltning och för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt ansvarar för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. Verkställande direktören är föredragande vid styrelsemöten och skall tillse att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman 2008 beslutade följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

Castellum skall ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla en ledning med god kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Marknadsmässighet skall således vara den övergripande principen för ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Fast lön betalas för ett fullgott arbete.

Därutöver kan rörliga ersättningar också erbjudas, som belönar tydligt målrelaterade prestationer i enkla och transparenta konstruktioner. Bolagsledningens rörliga ersättning skall generellt inte överstiga den fasta lönen. Bolagsledningens rörliga ersättning skall bero av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål uppfyllts. Bolagsledningens ersättning enligt ett incitamentsprogram bestäms av i vilken utsträckning uppställda mål uppnåts avseende i huvudsak förvaltningsresultat, utvecklingen av företagsimage, personalutveckling och kundtillfredsställelse samt aktiekursutvecklingen, såväl i nominella tal som jämfört med fastighetsindex.

Bolagsledningens icke-monetära förmåner skall underlätta ledningsmedlemmarnas arbetsutförande och motsvara vad som kan anses rimligt i förhållande till praxis på marknaden.

Bolagsledningens pensionsvillkor skall vara marknadsmässiga i förhållande till vad som generellt gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och skall baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar.

Uppsägningslön och avgångsvederlag för en medlem av bolagsledningens skall sammantaget inte överstiga 24 månadslöner.

Castellum har följt de av årsstämman beslutade riktlinjerna.

Det förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som kommer att framläggas årsstämman den 26 mars 2009 är i princip oförändrade mot de som framlades vid årsstämman 2008.

För ytterligare information angående ersättning till koncernledningen, se not 10, sidan 91.

Koncernledning

Håkan Hellström

Verkställande direktör, Castellum AB.
Född 1956, civilekonom. Anställd sedan 1994 bl a som ekonomi- och finansdirektör och vice VD. Dessförinnan verksam som auktoriserad revisor.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i European Public Real Estate Association (EPRA).
Aktieinnehav: 100 000



Henrik Saxborn

Vice verkställande direktör, Castellum AB med ansvar för affärsutveckling.
Född 1964, civilingenjör. Tidigare erfarenhet från förvaltning och förvärv av fastigheter.
Anställd sedan 2006.
Aktieinnehav: 8 200

Tage Christoffersson

Verkställande direktör, Eklandia Fastighets AB.
Född 1952, gymnasieutbildning samt fastighet/ekonomi på KTH. Verksam inom fastighetsbranschen sedan 1976.
Anställd sedan 1994 och verkställande direktör i Eklandia sedan 1995.
Aktieinnehav: 47 000



Ulrika Danielsson

Ekonomidirektör, Castellum AB.
Född 1972, civilekonom. Erfarenhet inom ekonomi- och controllerfunktion.
Anställd sedan 1998 och ekonomidirektör sedan 2006.
Aktieinnehav: 2 800

Anette Engström

Finansdirektör, Castellum AB.
Född 1961, civilekonom. Mer än 20 års erfarenhet inom bank och finans.
Anställd sedan 2000 och finansdirektör sedan 2006.
Aktieinnehav: 24 800



Claes Junefelt

Verkställande direktör, Fastighets AB Corallen.
Född 1960, civilingenjör. Mer än 15 års erfarenhet från byggtreprenadföretag som arbetschef/distriktschef.
Anställd och verkställande direktör i Corallen sedan 2005.
Aktieinnehav: 5 000

Claes Larsson

Verkställande direktör, Aspholmen Fastigheter AB.
Född 1957, civilingenjör. Mer än 10 års erfarenhet från byggtreprenadföretag som avdelningschef/regionchef.
Anställd och verkställande direktör i Aspholmen sedan 2002.
Aktieinnehav: 17 900



Anders Nilsson

Verkställande direktör, Fastighets AB Brostaden.
Född 1967, civilingenjör. Mer än 10 års erfarenhet från fastighetsbranschen.
Anställd sedan 1993 och verkställande direktör i Brostaden sedan 2006.
Aktieinnehav: 3 300

Christer Sundberg

Verkställande direktör, Harry Sjögren AB.
Född 1955, civilingenjör. Mer än 25 års erfarenhet från bank- och fastighetsbolag.
Anställd och verkställande direktör i Harry Sjögren sedan 1993.
Aktieinnehav: 40 850



Gunnar Östenson

Verkställande direktör, Fastighets AB Briggen.
Född 1956, civilekonom. Tidigare verksam inom fastighetsförvaltning och entreprenadbranschen.
Anställd och verkställande direktör i Briggen sedan 2006.
Aktieinnehav: 2 000

Ovanstående uppgifter avser förhållandet i början av februari 2009. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns samt närstående bolags innehav.

Revisionsberättelse

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

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Castellum AB (publ) för år 2008. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6-104. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 4 februari 2009



Carl Lindgren
Auktoriserad revisor



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor