

Bolagsstyrningsrapport

"I skrivande stund är det knappt ett år sedan undertecknad fick förtroendet att leda styrelsearbetet i Castellum. Det är en glädje att åter få arbeta nära det bolag jag hade förmånen att bistå i rollen som rådgivare inför börsnoteringen 1997.

Organisationsformen och affärsmodellen är intakt, liksom mål och övergripande strategier. Med det sagt är dagens Castellum drygt tre gånger så stort baserat på fastighetsvärde och präglas av en hög aktivitetsnivå i portföljen, såväl avseende aktiv förvaltning av befintliga fastigheter som fastighetsförvärv respektive projektutveckling.

Bolagsstyrning i Castellum är utformad utifrån bolagets specifika struktur och verksamhet. Effektiva rapporteringssystem och tillförlitliga kontroller är en hygienfaktor och tillmäts stor betydelse.

Grundläggande och avgörande är dock den stabila kultur och etiska grundsyn som genomsyrar organisationen och som sträcker sig från medarbetaren längst ut i kundledet till koncernledningen.

Den operativa risken i Castellum begränsas genom en bred spridning av antal fastigheter respektive hyresgäster. Castellums styrmodell och småskaliga operativa struktur baseras på övertygelsen att de bästa besluten fattas nära kunderna och i den lokala konkurrensmiljön. Uttalade mål, strategier, policies och riktlinjer klargör inriktning och ramar som samlar medarbetarna att arbeta i en enhetlig riktning, allt med det övergripande syftet att generera aktieägarvärde.



2012 har varit ett intensivt verksamhetsår för styrelse och ledning. Utöver de sedvanliga styrelsefrågorna som berörts ovan, har rekrytering av en VD att efterträda Håkan Hellström intagit en särställning. Uppgiften medförde också att styrelsen fokuserade särskilt på framtidsfrågor i syfte att definiera de möjligheter och utmaningar som vi förväntar oss att en ny VD ska ta sig an. Processen genomfördes med en bred ansats och attraherade starka kandidater, såväl externa som interna. Styrelsen ser nu fram emot att tillsammans med tillträdande VD, Henrik Saxborn, vidareutveckla en öppen och välfungerande bolagsstyrning i Castellum.

Ett annat område som tillmätts särskild uppmärksamhet i styrelsen är en genomgripande utvärdering av ersättningsstruktur till ledande befattningshavare inför den förnyelse av incitamentsprogram som föreläggs årsstämman.

Ur årets styrelsearbete vill jag avslutningsvis lyfta fram den höga aktivitet inom affärsutveckling som präglar Castellum, vilken bland annat speglas av ökad volym och antal investeringsärenden som kräver styrelsebeslut. I syfte att upprätthålla styrelsens kapacitet att stötta och utmana företagsledningen följer vi en löpande plan där fördjupning och inspiration i kritiska ämnen, liksom verksamhetsbesök, är viktiga komponenter.

Utifrån Castellums starka ställning är företagsledning och styrelse tillsammans fast beslutna att identifiera och fånga de affärsmöjligheter som skapar en hållbar utveckling av aktieägarvärde."

Januari 2013

Charlotte Strömberg
Castellums styrelseordförande



Inom Valgraven 57:2, Göteborg

Svensk kod för bolagsstyrning

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

Castellum tillämpar koden, vars syfte är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvars-kännande ägarroll. I modellen nedan beskrivs den övergripande strukturen för bolagsstyrning i Castellum AB.

Castellum avviker från punkten, "offentliggörande av ledamöterna i valberedningen", vilket enligt koden skall ske sex månader före stämman. Årsstämman 2012 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 ca fem månader före stämman.

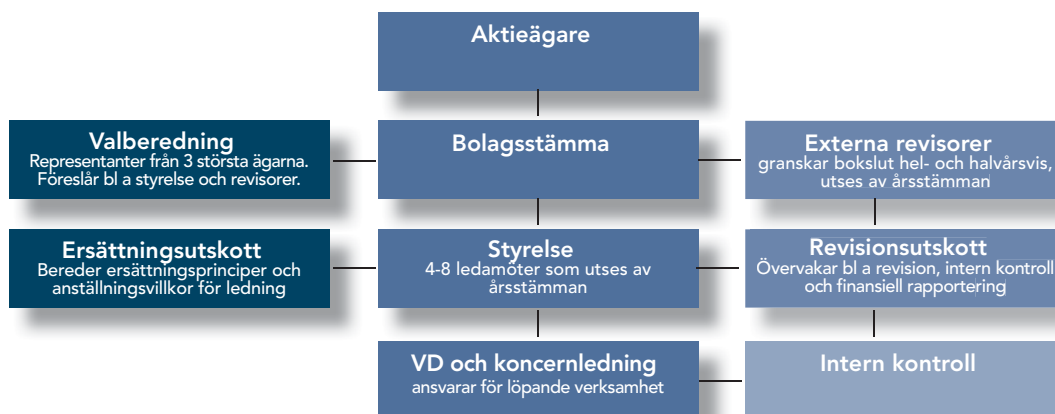
Tidpunkten gällande offentliggörande av valberedningen föreslås till årsstämman 2013 förändras så att koden därefter följes.

Aktier och aktieägare

Castellumaktien är registrerad på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap. Vid årsskiftet hade Castellum ca 9 900 aktieägare. Av det totala aktiekapitalet ägdes 40% av huvudsakligen svenska institutioner och fonder och 60% av utländska investerare. Castellum har ingen direktregistrerad aktieägare med ett innehav överstigande 10%.

Aktiekapitalet uppgår till 86 003 354 kronor, fördelat på 172 006 708 registrerade A-aktier med ett kvotvärde om vardera 0,50. Varje aktie, förutom återköpta egna aktier om 8 006 708 stycken, berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i Castellums kapital. Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte.

Övergripande struktur för bolagsstyrning i Castellum



Externa regelverk

- Svensk aktiebolagslag
- NASDAQ OMX Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning

Viktiga interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Policy för information till aktiemarknaden, Finanspolicy, Ekonomihandbok
- Processer för intern kontroll och riskhantering
- Uppförandekod

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.

Bolagsstämma

Aktieägare har rätt att fatta beslut om Castellums angelägenheter på bolagsstämma. Årsstämma (ordinarie bolagsstämma) hålls i Göteborg under första halvåret. På årsstämman utses styrelse och revisorer samt fattas beslut om bl a ändringar i bolagsordningen och om förändring av aktiekapitalet.

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 årsstämma 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 den svenska aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädde aktierna och avgivna rösterna.

Årsstämma 2012

Senaste årsstämma ägde rum den 22 mars 2012 i RunAn, Chalmers Kårhus i Göteborg. Vid stämman representerades 406 aktieägare, vilka företrädde 43,7% av antalet aktier och röster. Samtliga styrelseledamöter samt en av bolagets revisorer och revisorssuppleanten var närvarade vid stämman.

Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2011 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för 2011 års förvaltning.

Följande beslut fattades på årsstämman 22 mars 2012;

- utdelning om 3,70 kr per aktie för räkenskapsåret 2011,
- arvode till styrelsen skall utgå med 1 980 tkr, varav 510 tkr till styrelsens ordförande och 245 tkr till envar av de övriga styrelseledamöterna. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete,
- omval av styrelseledamöterna Per Berggren, Marianne Dicander Alexandersson, Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist, Christer Jacobson och Johan Skoglund samt nyval av Charlotte Strömberg och Jan Åke Jonsson. Charlotte Strömberg valdes till styrelsens ordförande,
- godkännande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- mandat för styrelsen att – i syfte att justera bolagets kapitalstruktur samt för att kunna överlåta egna akter som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar – besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Protokoll fört vid årsstämman den 22 mars 2012 finns att tillgå på bolagets hemsida.

Inför årsstämman 2013

Inför årsstämman den 21 mars 2013 föreslår styrelsen;

- en utdelning om 3,95 kr per aktie med avstämningsdag 26 mars 2013,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- ett förnyat incitamentsprogram för ledande befattningshavare,
- ett förnyat mandat för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Inför årsstämman föreslår valberedningen:

- att omval skall ske av samtliga nuvarande styrelseledamöter: Charlotte Strömberg, Per Berggren, Marianne Dicander Alexandersson, Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist, Christer Jacobson, Jan Åke Jonsson samt Johan Skoglund. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Charlotte Strömberg,
- att arvodet till styrelsen skall utgå med 2 025 tkr, varav 525 tkr till ordförande och 250 tkr till envar av de övriga styrelseledamöter (inklusive arvode för arbete i revisionsutskottet). Styrelsen har fattat beslut om att inrätta ett separat ersättningsutskott bestående av tre styrelseledamöter, inklusive styrelsens ordförande som även skall vara ordförande i ersättningsutskottet. Arvode för arbete i ersättningsutskottet föreslås utgå med 30 tkr per person, d v s totalt 90 tkr. Förslaget innebär att det totala styrelsearvodet, inklusive arvode för arbete i ersättningsutskottet och revisionsutskottet, ökar med 135 tkr från föregående år samt att det totala styrelsearvodet uppgår till 2 115 tkr,
- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2014 års årsstämma skall 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 2013 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. Namnen på valberedningens ledamöter tillkännages senast sex månader före nästkommande årsstämma.

Valberedning

Årsstämman beslutar om tillvägagångssättet för val av styrelse och, i förekommande fall revisorer. Årsstämman 2012 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2013 års årsstämma för att framlägga förslag till antalet styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande och ersättning till styrelseledamöterna.

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 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.

Inför årsstämman 2014 föreslås att processen att tillsätta valberedning ändras så de tre största aktieägarna kontaktas sista dagen för aktiehandel i augusti 2013 istället för vid utgången av det tredje kvartalet. Förändringen innebär att Castellum inte längre avviker från koden när det gäller tidpunkt för ”offentliggörande av ledamöterna i valberedningen”.

Valberedningen inför årsstämman 2013 utgörs av: Rutger van der Lubbe representerande Stichting Pensioenfonds ABP, Maj-Charlotte Wallin representerande AFA Försäkring, Johan Strandberg representerande SEB Fonder samt styrelsens ordförande Charlotte Strömberg. Maj-Charlotte Wallin är valberedningens ordförande.

Valberedningen har hållit tre protokollförda möten där samtliga frågor behandlats som åligger valberedningen att behandla enligt Svensk kod för bolagsstyrning.

Valberedningen har inför årsstämman 2013 beslutat att föreslå omval av nuvarande styrelseledamöter samt styrelsens ordförande. Den föreslagna styrelsen bedöms ha den mångsidighet och bredd av kompetens, erfarenhet och bakgrund som erfordras med hänsyn till Castellums verksamhet, utvecklingskede 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.

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

Valberedning inför årsstämma 2013

Representant	Utsedd av	Röstandel per 30 september 2012
Rutger van der Lubbe	Stichting Pensioenfonds ABP	ca 7,5%
Maj-Charlotte Wallin	AFA Försäkring	ca 4,0%
Johan Strandberg	SEB Fonder	ca 2,8%
Charlotte Strömberg	Styrelseordförande Castellum AB	



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 styrelseledamöten utsågs. Styrelsen har under 2012 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 "Regelverk för emittenter". 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 arbete regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen, bolagsordningen, koden och den arbetsordning som styrelsen fastställt för sitt arbete.

Styrelsens ansvar

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

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 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. Ordförande i utskotten skall vara styrelsens ordförande.

Styrelsens ordförande

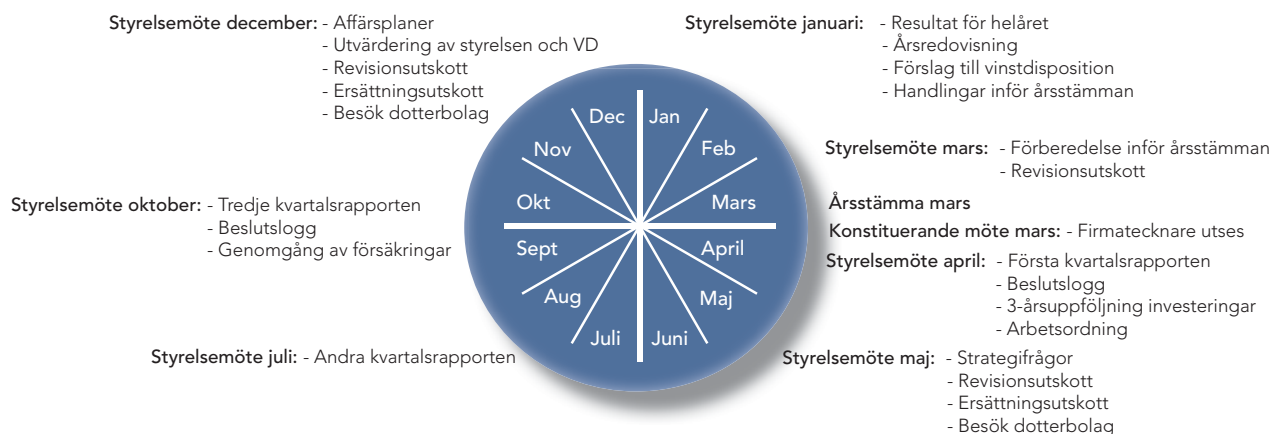
Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Det åligger ordföranden att fullgöra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

Styrelsens arbete under 2012

Castellums styrelse har under 2012 haft 13 sammanträden varav ett konstituerande sammanträde. Enligt gällande arbetsordning skall 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 maj samt affärsplaner för nästkommande år vid december månads möte.

Styrelsens arbetsår - utöver stående punkter såsom affärsläge, framtidsutsikter, investeringar, försäljningar och finansiering



Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom investeringar och försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på såväl hyres- och fastighetsmarknad som kredit- och aktiemarknad. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2012 kan vidare nämnas affärsplan, företagsgemensamma policier, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov samt bolagets försäkringsituation. Styrelsen har under 2012 även arbetat med rekrytering av ny verkställande direktör.

Styrelsen har under 2012 genomfört en extern utvärdering av dess arbete, vilken visat på ett öppet och konstruktivt styrelseklimat och en väl fungerande beslutsprocess. Utvärderingen och efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlopande utveckling av styrelsens arbetssätt och säkerställer att styrelsen kan fatta så välgrundade beslut som möjligt.

Utvärderingen har lämnats till valberedningen och styrelsen för diskussion. I utvärderingen granskades bl a arbetsklimat, arbetsformer gällande affärsprocess, krishantering, strategiska frågor, uppföljning- och kontrollsystem, moral, etik samt kommunikation.

Någon ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet, som består av samtliga styrelseledamöter, har till uppgift att;

- bereda ärenden gällande riktlinjer för ersättning och anställningsvillkor till verkställande direktör och koncernledning. Riktlinjerna för ersättning till koncernledningen skall tillställas styrelsen som i sin tur skall lämna förslag på sådan ersättning till årsstämman för godkännande,
- besluta om utfall under gällande incitamentsprogram,
- följa och utvärdera löpande incitamentsprogram till koncernledningen. På bolagets hemsida presenteras resultatet av ersättningsutskottets utvärdering,
- årligen utvärdera verkställande direktörens insatser samt, i förekommande fall, handlägga frågor rörande rekrytering och tillsättande av verkställande direktör.

Ersättningsutskottet skall sammanträffa minst två gånger om året. Under 2012 har utskottet sammanträtt fyra gånger.

Frågor som hanterats på mötena var granskning av ersättning till verkställande direktör och koncernledning, beslut om förändring av ersättning till medlemmar i koncernledningen, utvärdering av tidigare incitamentsprogram samt förslag till förnyelse av incitamentsprogram. Ersättningsutskottet har under 2012 även låtit genomföra en extern utvärdering av struktur samt nivåer för företagsledningens samlade ersättning, vilken utgörs av fast lön, pensionsförmåner, rörlig ersättning samt icke monetära förmåner. Utgångspunkten är att ersättningsstrukturen i Castellum ska bidra till det övergripande målet att skapa aktieägarvärde över tid. Ersättningsutskottet har även arbetat med rekrytering av ny verkställande direktör då Håkan Hellström aviserat att han lämnar sitt uppdrag som verkställande direktör i samband med årsstämman 2013.

Styrelsen har under 2012 beslutat att inrätta ett separat ersättningsutskott med verkan från årsstämman 2013. Det separata ersättningsutskottet skall bestå av tre styrelseledamöter, inklusive styrelsens ordförande som även skall vara ordförande i ersättningsutskottet.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet, som består av samtliga styrelseledamöter, har till uppgift att:

- granska och övervaka såväl finansiell kontroll som intern kontroll och riskhantering,
- hålla sig informerad om årsredovisning och koncernredovisning,
- granska och övervaka revisornas opartiskhet och självständighet samt utvärdera revisionsinsatsen och informera bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen,
- biträda valberedningen vid framtagande av förslag till revisorer och ersättning till dem.

Revisionsutskottet skall sammanträffa minst tre gånger om året, varav bolagets revisorer minst skall närvara två gånger. Vid ett av de tillfällen då revisionsutskottet sammanträffar med revisorerna skall ingen från företagsledningen närvara.

Under 2012 har utskottet sammanträtt tre gånger.

Styrelse



Charlotte Strömberg
Styrelseordförande

Född 1959, civilekonom.



Per Berggren,
Styrelseledamot

Född 1959, civilingenjör och ekonomisk utbildning från Stockholms universitet. VD i Hemsö Fastighets AB.



Marianne Dicander Alexandersson
Styrelseledamot

Född 1959, civilingenjör. VD Global Health Partner AB.



Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist,
Styrelseledamot

Född 1954, civilingenjör. Egen verksamhet i Fräjdin & Hellqvist AB.

Tidigare befattningar	VD nordiska verksamheten hos Jones Lang LaSalle, ledande befattningar inom investment banking hos Carnegie Investment Bank samt Alfred Berg (ABN AMRO).	VD i Jernhusen AB, affärsområdeschef i Fabege AB, VD i Drott Kontor AB samt fastighetschef i Skanska Fastigheter Stockholm AB.	VD för Sjätte AP-fonden, VD för Kronans Droghandel, vVD på Apoteket AB samt olika befattningar inom Volvo, ICI och Pharmacia.	Ledande befattningar inom Volvo Personvagnar och Svenskt Näringsliv.
Styrelseuppdrag	Styrelseledamot i Boomerang AB, Fjärde AP-fonden, Intrum Justitia AB (publ), Skanska AB (publ) samt Swedbank AB (publ).		Styrelseledamot i Chalmers Tekniska Högskola och Mölnlycke Healthcare AB.	Styrelseordförande i Kongsberg Automotive ASA, Sinter-Cast AB och Stiftelsen för Strategisk Forskning. Styrelseledamot i Data Respons ASA, e-man, Fouriertransform, Micronic Mydata, Stockholm Environment Institute, Tällberg Foundation och Vindora Holding.
Invald	2012	2007	2005	2003
Arvode, tkr	510	245	245	245
Närvaro, styrelsemöten	11/11	12/13	13/13	13/13
Närvaro, ersättningsutskottsmöten	4/4	4/4	4/4	4/4
Närvaro, revisionsutskottsmöten	2/2	3/3	3/3	3/3
Aktieinnehav i Castellum AB	5 100	2 700	3 030	800
Oberoende	Ja	Ja	Ja	Ja



Christer Jacobson,
Styrelseledamot

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



Jan Åke Jonsson
Styrelseledamot

Född 1951, utbildning i databehandling och företags ekonomi vid Högre Tekniska Läroverket i Linköping samt Uppsala Universitet.



Johan Skoglund,
Styrelseledamot

Född 1962, civilingenjör KTH och civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan. VD och koncernchef JM AB.



Johan Ljungberg,
Styrelsesekreterare

Född 1974, Styrelsesekreterare sedan 2008. Advokat, Mannheimer Swartling Advokatbyrå.

Tidigare befattningar	Börskommentator och marknadschef för Affärsvärlden samt analyschef och verkställande direktör i Alfred Berg-koncernen.	VD Saab Automobile AB samt operativa chefspositioner inom Saab Automobile och General Motors.	Har arbetat sedan 1986 inom JM AB i olika befattningar.	
Styrelseuppdrag	Styrelseledamot i Viscogel AB och Max Matthiessen Värdepapper AB.	Styrelseordförande i Polstiernan Industri AB, Bythjul i Norden AB, Västkustens Affärsänglar AB och Datachassi AB samt styrelseledamot i Vattenfall AB och Opus Group AB.	Styrelseledamot i JM AB, Mentor Sverige och Infranord AB.	
Invald	2006	2012	2010	
Arvode, tkr	245	245	245	
Närvaro, styrelsemöten	12/13	11/11	13/13	
Närvaro, ersättningsutskottsmöten	4/4	4/4	3/4	
Närvaro, revisionsutskottsmöten	3/3	2/2	2/3	
Aktieinnehav i Castellum AB	40 000	0	3 000	
Oberoende	Ja	Ja	Ja	

Jan Kvarnström, som varit styrelseordförande i Castellum AB från 1994 t o m årsstämman 22 mars 2012, har under 2012 deltagit på 2/2 styrelsemöten samt 1/1 revisionsutskott.

Ovanstående uppgifter avser förhållandet i slutet av januari 2013. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

Externa revisorer

Castellums revisorer väljs av årsstämman för en period om tre år. Innevarande period inleddes 2011 och nästa val av revisorer sker i samband med årsstämman 2014. Bolagets revisorer är Carl Lindgren, verksam inom KPMG, Magnus Fredmer, verksam inom Ernst & Young samt revisorssuppleant Conny Lysér, verksam inom KPMG. Samtliga är auktoriserade revisorer.

Revisor Carl Lindgren, som varit revisor i bolaget sedan 2007, har aviserat att han kommer att sluta utöva sitt yrke under 2013 och lämnar därmed sitt uppdrag i för tid i samband med årsstämman. Revisorssuppleant Conny Lysér kommer att i egenskap av suppleant ersätta Carl Lindgren för dennes återstående mandattid, d v s till och med utgången av årsstämman 2014.

Revisorsarvoden

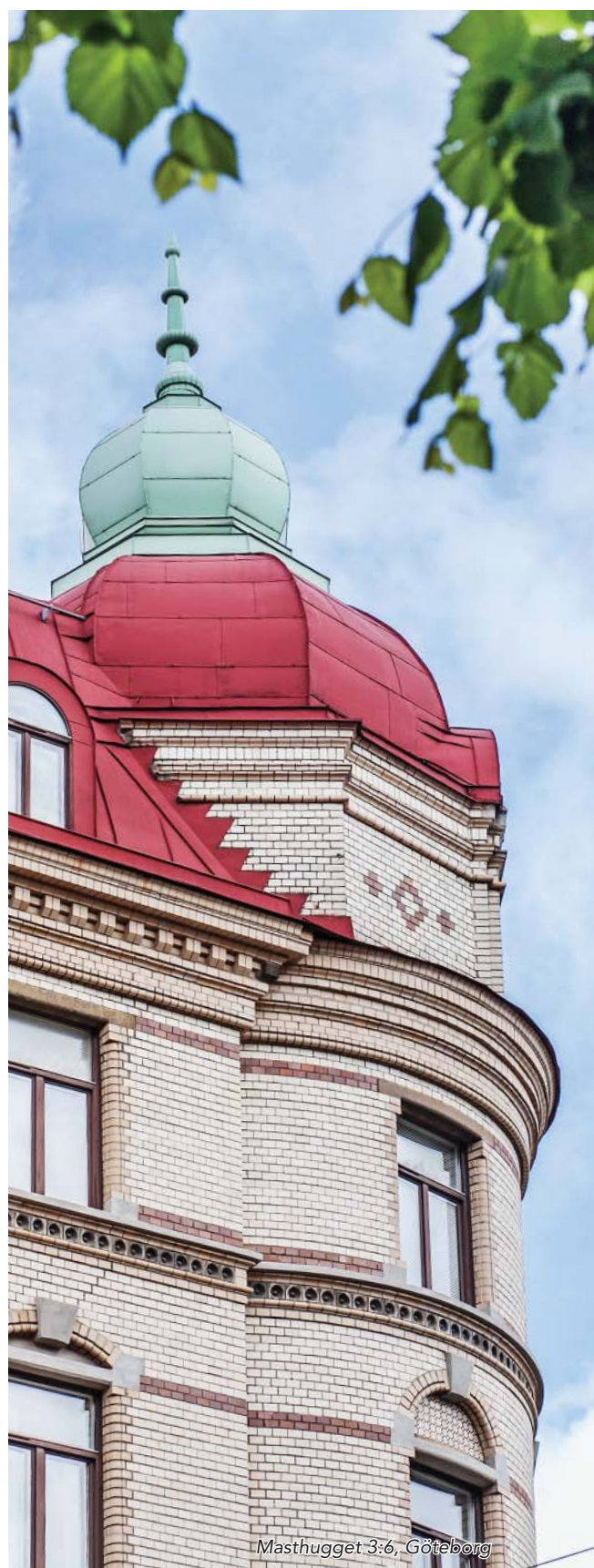
tkr	2012	2011	2010
Revisionsuppdrag	2 610	2 671	2 682
Revision utöver revisionsuppdrag	221	313	287
Skatterådgivning	1 481	1 599	1 410
Övriga tjänster	8	–	–
Totala revisorsarvoden	4 320	4 583	4 379
varav KPMG	4 127	4 184	4 103
varav Ernst & Young	193	399	276



Carl Lindgren
Född 1958
Revisor i bolaget sedan 2007

Magnus Fredmer
Född 1964
Revisor i bolaget sedan 2011

Conny Lysér
Född 1962
Revisorssuppleant i bolaget sedan 2003



Masthugget 3:6, Göteborg

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 haft 9 möten under 2012.

Verkställande direktören och vice verkställande direktören tillsammans med verkställande direktören för respektive dotterbolag utgör styrelsen i lokalt dotterbolag.

Verkställande direktören

Verkställande direktören ansvarar för bolagets löpande förvaltning och för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. Verkställande direktören 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.

VD-skifte

Håkan Hellström, som arbetat i bolaget sedan 1994 och varit verkställande direktör sedan 2006, meddelade den 16 oktober 2012 att han lämnar sin befattning för att gå i pension i samband med årsstämman den 21 mars 2013.

Styrelsen har utsett Henrik Saxborn till ny verkställande direktör att efterträda Håkan Hellström. Henrik Saxborn har varit vice verkställande direktör i Castellum sedan 2006.

Ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman 2012 beslutade följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

Castellum skall ha marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla en ledning med god kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Fast lön betalas för ett full-

gott arbete. Därutöver kan rörlig ersättning enligt ett incitamentsprogram erbjudas. Sådan rörlig ersättning skall syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen. Utformningen skall ta sin utgångspunkt i målsättningen att sammanlänka koncernledningens intressen med aktieägarnas intressen genom att de ledande befattningshavarna också är delägare i Castellum, samt öka andelen av den totala ersättningen som är kopplad till koncernens utveckling. Rörlig ersättning, som generellt inte får överstiga den fasta lönen, skall bestämmas av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål avseende tillväxt i förvaltningsresultat per aktie och aktiekursutveckling uppnåtts samt hur mjuka faktorer, såsom kund- och personalnöjdhet utvecklats. Utfallande ersättning utbetalas som ej pensionsgrundande lön. Befattningshavare som erhåller rörlig ersättning enligt incitamentsprogrammet förbinder sig att förvärva Castellumaktier för minst halva beloppet av utfallande rörlig ersättning efter skatt.

Bolagsledningens pensionsvillkor skall vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar.

Uppsägningstiden skall, vid uppsägning från bolagets sida inte överstiga 24 månader för verkställande direktören respektive 12 månader för övriga befattningshavare, med arbetsplikt de sex första månaderna. Under uppsägningstiden utgår full lön och andra anställningsförmåner, med avräkning för lön och ersättning som erhålls från annan anställning.











Castellum har följt de av årsstämman 2012 beslutade riktlinjerna.

De förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som kommer att framläggas årsstämman den 21 mars 2013 är i allt väsentligt desamma som de som framlades vid årsstämman 2012.

Förslag till förnyat incitamentsprogram för ledande befattningshavare kommer framläggas på årsstämman 21 mars 2013, som i princip är en förlängning av tidigare program. Programmet föreslås att gälla, för den resultatbaserade delen, för åren 2014–2016, och för den aktiekursrelaterade delen från 1 juni 2014–31 maj 2017.

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

Koncernledning

				
<p>Håkan Hellström Verkställande direktör, Castellum AB</p> <p>Född 1956, civilekonom. Avgår som VD i samband med årsstämman 21 mars 2013.</p>	<p>Henrik Saxborn Vice verkställande direktör, Castellum AB med ansvar för affärsutveckling</p> <p>Född 1964, civilingenjör. Tillträder som VD i samband med årsstämman 21 mars 2013.</p>	<p>Anette Asklin Finansdirektör, Castellum AB</p> <p>Född 1961, civilekonom.</p>	<p>Tage Christoffersson Verkställande direktör, Eklandia Fastighets AB</p> <p>Född 1952, gymnasie- utbildning samt fastighet/ ekonomi på KTH.</p>	<p>Ulrika Danielsson Ekonomidirektör, Castellum AB</p> <p>Född 1972, civilekonom.</p>
<p>Anställd 1994 som ekonomi- och finansdirektör. VD sedan 2006. Dessförinnan verksam som auktoriserad revisor. Andra uppdrag: Styrelse- ledamot i Västsvenska Handelskammaren.</p>	<p>Lång erfarenhet från både byggverksamhet, förvaltning och förvärv av fastigheter, bl a som VD för ett förvaltnings- bolag. Anställd sedan 2006.</p>	<p>Mer än 20 års erfarenhet inom bank och finans. Anställd sedan 2000 och finansdirektör sedan 2006.</p>	<p>Verksam inom fastighets- branschen sedan 1976. Anställd sedan 1994 och verkställande direktör i Eklandia sedan 1995.</p>	<p>Erfarenhet inom ekonomi- och controllerfunktion. Anställd sedan 1998 och ekonomidirektör sedan 2006.</p>
Aktieinnehav: 127 300	Aktieinnehav: 23 800	Aktieinnehav: 31 310	Aktieinnehav: 55 000	Aktieinnehav: 9 000
				
<p>Claes Junefelt Verkställande direktör, Fastighets AB Corallen</p> <p>Född 1960, civilingenjör.</p>	<p>Claes Larsson Verkställande direktör, Aspholmen Fastigheter AB</p> <p>Född 1957, civilingenjör.</p>	<p>Anders Nilsson Verkställande direktör, Fastighets AB Brostaden</p> <p>Född 1967, civilingenjör.</p>	<p>Christer Sundberg Verkställande direktör, Harry Sjögren AB</p> <p>Född 1955, civilingenjör.</p>	<p>Gunnar Östenson Verkställande direktör, Fastighets AB Briggen</p> <p>Född 1956, civilekonom.</p>
<p>Mer än 15 års erfarenhet från byggentreprenadföretag som arbetschef/distriktschef. Anställd och verkställande direktör i Corallen sedan 2005.</p>	<p>Mer än 10 års erfarenhet från byggentreprenad- företag som avdelningschef/ regionchef. Anställd och verkställande direktör i Aspholmen sedan 2002.</p>	<p>Mer än 15 års erfarenhet från fastighetsbranschen. Anställd sedan 1993 och verkställande direktör i Brostaden sedan 2006.</p>	<p>Mer än 25 års erfarenhet från bank- och fastighetsbolag. Anställd och verkställande direktör i Harry Sjögren sedan 1993.</p>	<p>Tidigare verksam inom fastighetsförvaltning och entreprenadbranschen. Anställd och verkställande direktör i Briggen sedan 2006.</p>
Aktieinnehav: 12 220	Aktieinnehav: 25 400	Aktieinnehav: 10 534	Aktieinnehav: 50 075	Aktieinnehav: 11 350

Ovanstående uppgifter avser förhållandet i slutet av januari 2013. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt svensk aktiebolagslag och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende finansiell rapportering.

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

Kontrollmiljö

Basen för intern kontroll avseende finansiell rapportering utgörs av kontrollmiljön, som består av olika delar och som tillsammans formar den kultur och de värderingar som Castellum styrs utifrån. Grundläggande för Castellums interna kontroll är dess decentraliserade småskaliga organisation med drygt 600 fastigheter, tillika kostnadsställen, vilka förvaltas av sex dotterbolag med ca 35–45 anställda vardera. 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 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 är felaktigheter i redovisning och värdering av fastigheter, räntebärande skulder, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende finansiell rapportering hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka samt korrigera fel och avvikelser och omfattar t ex analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsens fastställda policies, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, compliance officer-funktion, koncern-gemensamma 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.

Castellums interna kontrollmiljö



Den interna kontrollen styrs av;

- Styrelsens arbetsordning
- Beslutsordning
- Instruktioner för firmateckning, fullmakt och attesträtt
- Redovisningsstruktur
- Rapportstruktur
- Policies, riktlinjer, manualer och Uppförandekod

Information och kommunikation

Castellum har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att säkerställa en effektiv och korrekt informationsgivning avseende finansiell rapportering. Det kräver att alla delar inom verksamheten kommunicerar och utbyter relevant och väsentlig information. Policies och riktlinjer avseende finansiell rapportering samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Koncernledningen och styrelsen erhåller regelbundet finansiell information 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.

Företagskultur

Att Castellums verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för företagets långsiktiga framgång. Målsättningen är att göra riktiga och sunda affärer i alla avseenden där agerandet präglas av affärsmässighet med hög kompetens, hög affärsmoral och ansvars-kännande. Castellums uppföranderegler bygger bl a på att ge god kvalitet och service, följa lagar och förordningar, inte diskriminera någon samt att skapa god arbetsmiljö och säkerhet.

Hörnstenar för Castellums företagskultur har varit den decentraliserade organisationen, vilken skapar ansvars-tagande och engagerade medarbetare, där varje medarbetare känner delaktighet i verksamheten.

När Castellum bildades sattes tydliga riktlinjer där arbetet utförs genom strukturerade processer som i sin tur skapar

ordning och reda, vilket borgar för trovärdighet och kvalitet i arbetet. Den platta organisationen ger i sig en naturlig transparens och kvalitetssäkring.

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 35-45 anställda i respektive dotterbolag vilka tillsammans förvaltar drygt 600 kostnadsställen. All verksamhet bedrivs i dotterbolagen medan finansverksamheten bedrivs i moderbolaget, innebärande att Castellum AB inte utgör ett profitcenter. Detta medför att ekonomifunktionen i moderbolaget utgör controllerfunktion gentemot dotterbolagen samt compliance officer-funktion gentemot finansavdelningen. Ekonomidirektören i moderbolaget rapporterar även direkt till revisionsutskottet, utan övrig lednings närvaro, iakttagelser samt åtgärder avseende regel efterlevnad (compliance). Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.



Atollen, Jönköping

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Castellum AB (publ) för år 2012. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4 -110.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31

december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Castellum AB (publ) för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Göteborg den 31 januari 2013



Carl Lindgren
Auktoriserad revisor



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor