

Vasakronan

# Bolags- styrning 2021



# Tydlig struktur ger kontroll

Bolagsstyrning utgör grunden för hur ett bolag ska ägas och styras. En god bolagsstyrning säkerställer att verksamheten sköts på ett hållbart, ansvarsfullt och så effektivt sätt som möjligt för att förverkliga bolagets strategier och skapa högsta värde och avkastning för dess intressenter. Vasakronans bolagsstyrning grundar sig på såväl externa som interna regelverk, tydligt formulerade mål och strategier samt sunda värderingar. Som stöd för verksamheten finns även ändamåls-enliga kontroller och kontinuerlig uppföljning.

## Svensk kod för bolagsstyrning

Vasakronan AB är ett publikt aktiebolag. Med hänsyn till det allmänna intresset för bolagets verksamhet och eftersom bolagets obligationer är noterade på Stockholmsbörsen tillämpas Svensk kod för bolagsstyrning. Bolaget har även obligationer listade på Oslo Börs och Euronext Dublin och har valt Irland som hemmedlemsstat. Den irländska centralbanken har därmed ansvar för att utöva tillsyn i enlighet med öppenhetsdirektivets bestämmelser.

## Avvikelser från koden

Till följd av Vasakronans begränsade ägarkrets görs följande avvikelser från koden: valberedningens förslag på styrelseledamöter, kallelse till bolagsstämma samt protokoll från bolagsstämma publiceras inte på bolagets webbplats. Ingen av valberedningens ledamöter är oberoende från ägarna.

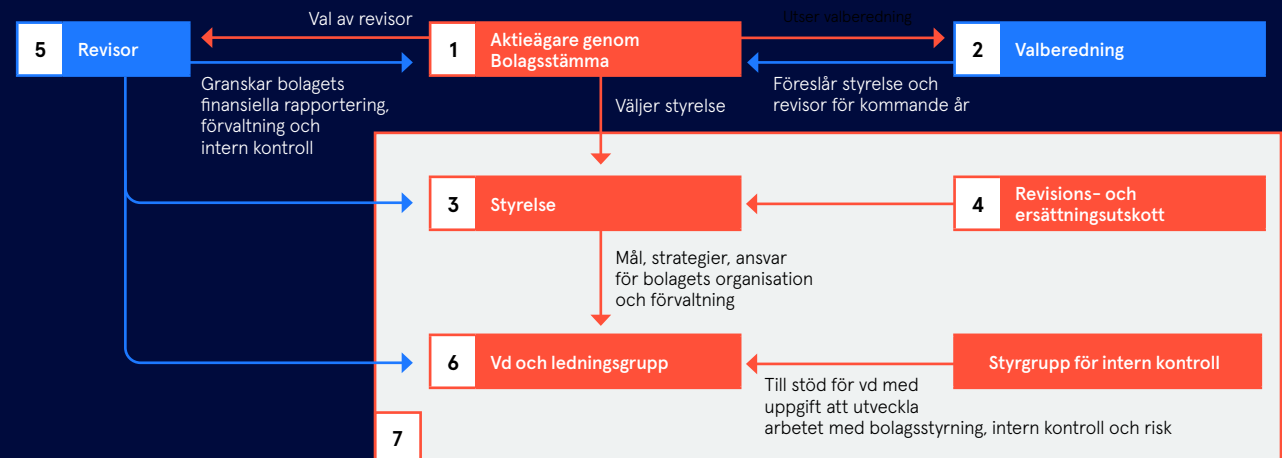
## Viktiga externa regelverk:

- Svensk aktiebolagslag
- Redovisningslagstiftning och rekommendationer
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Oslo Börs regelverk för emittenter
- Euronext Dublins regelverk för emittenter
- Prospektdirektivet enligt Irländsk lag
- Marknadsmisbrukslagen (MAR)
- Svensk kod för bolagsstyrning
- FN:s Global Compact

## Viktiga interna regelverk:

- Bolagsordning
- Arbetsordning för styrelse och utskott samt vd-instruktion
- Interna riktlinjer och policyer såsom finanspolicy, besluts- och delegationsordning, antikorrupsionspolicy, miljöpolicy och uppförandekod
- Ramverk för grön finansiering

## Styrningsstruktur



## 1 Aktieägare genom Bolagsstämma

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Aktieägarnas inflytande sker genom deltagande vid bolagsstämmor, som är det högsta beslutande organet. Enligt bolagsordningen hålls årsstämman senast inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Aktiebolagslagen och bolagsordningen reglerar vad som ska beslutas om på årsstämman. Extra bolagsstämma hålls om någon av ägarna begär det, eller om styrelsen anser att det finns skäl för det.

### Årsstämman har bland annat till uppgift att:

- Fastställa resultat- och balansräkning för moderbolaget respektive koncernen
- Bevilja ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd
- Besluta om vinstdisposition
- Fastställa arvode till styrelse- och utskottsledamöter samt revisorer
- Välja styrelseledamöter, ledamöter till revisions- respektive ersättningsutskottet samt revisorer
- Fastställa principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen

Den senaste årsstämman hölls den 28 april 2021. Årsstämman hölls digitalt till följd av rådande pandemi i enlighet med det tillfälliga undantaget i aktiebolagslagen. Samtliga aktier var representerade och revisorerna var närvarande.

## 2 Valberedning

Valberedningen i Vasakronan består av representanter från respektive ägare och har i uppgift att till bolagsstämman lägga fram förslag som avser:

- Antal styrelseledamöter
- Val av styrelseledamöter och styrelseordförande
- Arvode till styrelse och medlemmar i styrelsens utskott
- Revisorer och revisionsarvode
- Instruktion för valberedningen

Inför sitt arbete tar Valberedningen del av den interna utvärderingen av styrelsens arbete, styrelseordförandens redogörelse för styrelsearbetet och bolagets strategi, samt intervjuar enskilda styrelseledamöter. I valberedningens arbete med att ta fram förslag till styrelseledamöter ska en jämn könsfördelning beaktas samt att styrelsen i övrigt präglas av mångsidighet utifrån kompetens, erfarenhet och bakgrund. Målsättningen för valberedningen är att föreslå en sammansättning av styrelseledamöter som kompletterar varandra för att därigenom skapa bästa värde för Vasakronan.

Valberedningen består av representanter från ägarna. Under 2021 har Valberedningen haft fyra protokollförda möten. Inget arvode har utgått till valberedningen.

## 3 Styrelse

### Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av minst tre och högst tio ledamöter, exklusive eventuella arbetstagarrepresentanter. Ägarna kan, men behöver inte, vara representerade i styrelsen. Utöver ägarrepresentanter har ägarna en uttalad ambition att styrelsen ska bestå av ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och ägarna. De oberoende ledamöterna ska komplettera styrelsen med specifik branschkompetens. Vd ingår inte i styrelsen men närvarar på samtliga styrelsemöten.

Vid årsstämman 28 april 2021 omvaldes samtliga ordinarie styrelseledamöter.

### Styrelsens ansvar och uppgifter

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten samt den finansiella rapporteringen. Den beslutar även om bolagets strategi, fastställer ekonomiska, sociala och miljörelaterade mål samt ansvarar för att det inrättas effektiva och ändamålsenliga system för styrning, intern kontroll och riskhantering. Arbetet i styrelsen regleras genom en arbetsordning som fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Den innehåller bland annat instruktioner om styrelsens ansvarsområden och avgränsningen mot utskotten och vd.

Styrelseordföranden bevakar att styrelsen utför sina uppgifter. Ordföranden följer också verksamheten i dialog med vd och ansvarar för att övriga ledamöter får den information som är nödvändig för att upprätthålla hög kvalitet i diskussioner och beslut. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och vd:s arbete.

### Styrelsens arbete under 2021

Styrelsens arbete följer en årlig cykel med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade till att styrelsen bland annat ska fastställa den finansiella rapporteringen.

På de ordinarie mötena har vd, chef för ekonomi- och finans, HR-chef, hållbarhetschef samt chefsjurist, i egenskap av styrelsens sekreterare, närvarat. Andra personer från organisationen såsom regionchef, finanschef och chef för fastighetsutveckling deltar vid behov som föredragande av särskilda ärenden. Vid behov hålls även extra styrelsemöten. Det blir framför allt aktuellt vid brådskande affärsbeslut som kräver styrelsens godkännande.

De ordinarie styrelsemötena följer en fast agenda där vd:s information om den allmänna verksamheten är en stående punkt. I de fall utskottssammanträde har hållits rapporterar respektive ordförande i utskotten om dess arbete. Vasakronans Compliance officer, som utgörs av Vasakronans chefsjurist, rapporterar i förekommande fall till styrelsen om ärenden som kommit in till bolagets funktion för visseblåsning.

Strategifrågor och riskbedömning ligger alltid högt på styrelsens agenda. Under det gångna året har fokus bland annat legat på marknadsläget, Vasakronans kunderbudande, investeringsstrategi samt teknikutveckling. Utvecklingen av Vasakronans större pågående ny- och ombyggnadsprojekt har följts nogsamt både vad gäller uthyrning och projektens framskridande.

Totalt har styrelsen haft tio ordinarie möten under 2021 varav ett var konstituerande. Utöver detta har ett extra styrelsemöte hållits under året.

### Styrningsstruktur

Stående punkter på styrelsens agenda är marknad- och affärsläge, pågående projekt och transaktioner, marknadsvärdering, finansiering, pågående tvister samt rapportering från revisions- och ersättningsutskott. Utöver dessa har nedan punkter behandlats på årets styrelsemöten.



Förutom styrelsemötena har styrelsen även haft en strategi-konferens som hållits tillsammans med delar av ledningsgruppen. Se vidare under avsnitt vd och ledningsgrupp.

#### Utvärdering av styrelsen

Enligt arbetsordningen ska styrelsen årligen utvärdera sitt arbete. Under 2021 har utvärdering genomförts genom att varje enskild styrelseledamot fått svara på en webbenkät som styrelseordförande har ansvarat för. Resultatet har därefter följts upp i styrelsen. Syftet med utvärderingen är att säkerställa att styrelsen lägger fokus på rätt områden, att styrelsen har rätt kompetens och är rätt sammansatt. Resultatet av utvärderingen används även som underlag för valberedningen i deras arbete med att ta fram nya kandidater till styrelsen samt som underlag för styrelsen för utveckling av arbetet.

#### Ersättningar till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Styrelsearvode utgår inte till ledamot som företräder någon av ägarna. För perioden fram till och med stämman 2022 beslutade årsstämman att ordföranden ska erhålla 725 tkr i arvode och övrig oberoende ledamot 290 tkr. För revisionsutskottet beslutades om ett arvode till ordförande i utskottet med 150 tkr och till oberoende ledamot med 55 tkr, och för ersättningsutskottet ett arvode till ordförande med 40 tkr.

#### 4 Revisions- och ersättningsutskott

För att effektivisera styrelsens arbete har styrelsen inrättat ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Utskottens primära uppgift är att bereda styrelsens beslut inom dessa två områden.

#### Revisionsutskottet

Styrelsen har utsett ett revisionsutskott som består av tre av styrelsens ledamöter. Revisionsutskottets ansvarsområden regleras i en arbetsordning som fastställs av styrelsen. Revisionsutskottets övergripande ansvar innefattar bland annat att:

- Bereda styrelsens arbete med kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen, vilket bland annat inkluderar att behandla väsentliga redovisningsfrågor
- Övervaka företagsledningens arbete med intern kontroll, skatthantering, risk och bolagsstyrningsfrågor
- Utvärdera revisionsarbetet samt bereda val av revisor
- Utfärda riktlinjer rörande godkännande av icke-revisionsrelaterade tjänster som utförs av vald extern revisor

Revisionsutskottet får löpande information om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Det sker genom att utskottet tar del av revisorns skriftliga rapportering och att revisorn närvarar vid vissa av utskottets möten.

Under 2021 bestod revisionsutskottet av Ann-Sofi Danielsson, som också var ordförande, Eva Halvarsson samt Ulrika Francke. Samtliga medlemmar har den redovisningskompetens som krävs enligt aktiebolagslagen.

Under året höll utskottet sex möten. Bolagets revisorer har närvarat vid fyra av dessa möten, varav två för avrapportering av revisionen. Därutöver har utskottet bland annat behandlat bolagets finansiella rapporter samt ledningsgruppens arbete med risk och intern kontroll. Vd, chef Ekonomi och finans och chef concerncontrolling, som är sekreterare i utskottet, medverkade vid mötena. Under året har utskottet utvärderat sitt arbete i syfte att säkerställa att rätt frågor behandlas inom utskottet.

## Styrelsens sammansättning

	Invald år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större aktieägare	Styrelse- och utskottsarvode, tkr	NÄRVARO		
					Styrelse-möten	Revisions-utskottet	Ersättnings-utskottet
Ann-Sofi Danielsson	2017	Ja	Ja	440	11/11	6/6	
Niklas Ekvall	2016	Nej	Nej	Ingen ersättning	11/11		4/4
Ulrika Francke	2018	Ja	Ja	820	11/11	6/6	4/4
Eva Halvarsson	2006	Nej	Nej	Ingen ersättning	11/11	6/6	
Kerstin Hessius	2004	Nej	Nej	Ingen ersättning	11/11		
Christel Kinning	2014	Ja	Ja	290	10/11		
Kristina Magnusson Bernard	2021	Nej	Nej	Ingen ersättning	11/11		
Magnus Meyer	2019	Ja	Ja	290	11/11		
Kia Orback Pettersson	2019	Ja	Ja	290	11/11		

### Ersättningsutskottet

Styrelsen har utsett ett ersättningsutskott som består av två av styrelsens ledamöter. Ersättningsutskottets ansvarsområden regleras i en arbetsordning som fastställs av styrelsen och utgörs främst av att:

- Bereda styrelsens arbete med ersättning till ledande befattningshavare samt resultatdelningsprogram till övriga anställda
- Följa och utvärdera efterlevnaden av de "Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande" som Vasakronan ska följa vad gäller

ersättning och andra anställningsvillkor för företagsledningen (se vidare punkt 6 nedan).

Under 2021 bestod ersättningsutskottet av Ulrika Francke, som ordförande, samt Niklas Ekwall. Under året höll utskottet fyra möten där det främst avhandlades frågor om ersättningar till ledande befattningshavare, pensioner samt principer för resultatdelning till övriga anställda. Vid mötet i januari diskuterades utskottets arbete och vilka frågor som är prioriterade. Vd och HR-chefen, som är sekreterare i utskottet, medverkade vid samtliga möten, och bolagets revisor lämnade vid mötet i maj

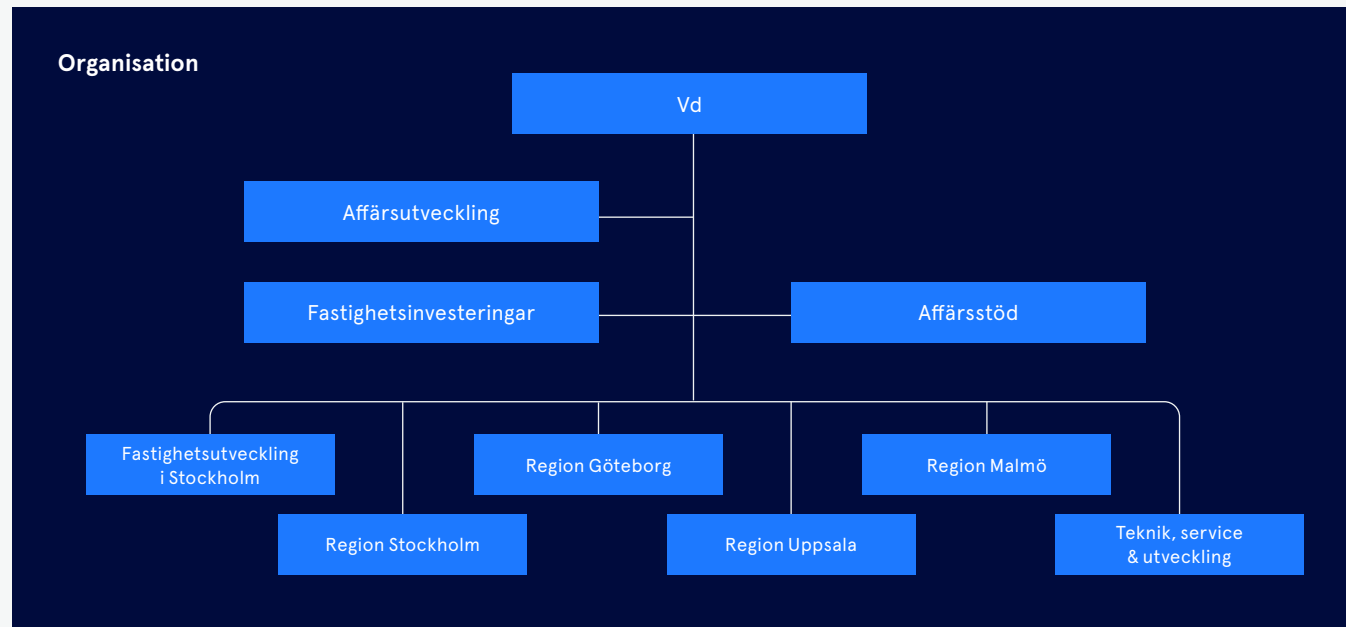
sin rapport från granskningen av ersättningar till ledande befattningshavare.

### 5 Extern revision

Enligt bolagsordningen ska stämman utse minst en och högst två auktoriserade revisorer, med lika många suppleanter. Om ett revisionsbolag utses till revisor ska suppleanter inte utses. Revisor väljs för ett år i taget. Styrelsen har beslutat att val av revisor åtminstone vart fjärde år ska föregås av upphandling, vilken bereds av revisionsutskottet.

Den valda revisorn granskar årsredovisning, koncernredovisning och bokföring, styrelsens och vd:s förvaltning och dotterbolagens årsredovisningar samt avger revisionsberättelse. Revisorn utför även en översiktlig granskning av Vasakronans hållbarhetsredovisning och investerarrapport. Revisionen och den översiktliga granskningen sker i enlighet med aktiebolagslagen, internationella revisionsstandarder och god revisionssed i Sverige.

Vid årsstämman 2021 valdes Ernst & Young AB som revisor för det kommande året med Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor. Mer information om revisorerna finns i årsredovisningen på sidan 78. I not 2.3 på sidan 103 finns information om revisorernas arvode.



## 6 Vd och ledningsgrupp

Vd utses av styrelsen och ansvarar för den löpande verksamheten i Vasakronan i enlighet med styrelsens instruktioner som årligen fastställs. Vd ansvarar för att löpande hålla styrelsen uppdaterad om verksamheten samt säkerställer att styrelsen får nödvändiga beslutsunderlag för att kunna fatta välgrundade beslut.

Vd har bildat en ledningsgrupp som förutom vd under 2021 bestod av elva direkt underställda chefer, se vidare presentation i årsredovisningen på sidan 79–80. Ledningsgruppen möts regelbundet för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Under 2021 hölls sju ordinarie möten. Vid fyra av dem avhandlades delårsboksluten och den operativa uppföljningen. Därutöver har ledningen haft två längre strategimöten. Ett strategimöte hålls på våren och fokuserar på de trender och omvärldsfaktorer som påverkar företaget. Det andra strategimötet hålls på hösten och vid detta tas den strategiska delen av affärsplanen fram med fokusområden och nyckel-frågor för verksamheten.

Principer för ersättning till vd och ledningsgruppen beslutas av årsstämman. Löner och andra ersättningar till ledningsgruppen, inklusive vd, utgörs enbart av fast lön utan rörliga ersättningar. Vasakronan tillämpar regeringens ”Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande” vad gäller ersättning och andra anställningsvillkor för företagsledningen. Bolaget kan dock frånga riktlinjerna om skäl finns för detta. Vasakronan gör ett avsteg från regeringens riktlinjer då ersättning till ledningsgruppen, förutom ersättning till vd, inte redovisas på individnivå i årsredovisningen.

Vasakronans verksamhet är organiserad i fyra regioner, med en särskild enhet för fastighetsutveckling i Stockholm. Teknik, service och utveckling är organiserad i en separat organisation med centrala stödfunktioner samt lokal bemanning. Till stöd för organisationen finns centrala enheter för affärsstöd, vilket inkluderar ekonomi och finans, kommunikation och IT, juridik och HR. En hållbarhetschef är utsedd för att styra och övervaka bolagets arbete med hållbarhetsfrågor.

## 7 Styrning och kontroll

Styrelsen ansvarar för att bolaget har en fullgod och relevant riskhantering och intern kontroll. Syftet är att säkerställa att verksamheten drivs på ett effektivt och hållbart sätt, att den externa rapporteringen håller god kvalitet samt att gällande lagar och regler efterlevs.

Planering, styrning och uppföljning av verksamheten följer organisationsstrukturen, med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Den affärsplanering som genomförs varje år skapar tydliga och förankrade planer för hur verksamheten ska drivas i alla delar av företaget.

Vasakronans affärsplaneringsprocess startar med ledningsgruppens strategidagar under våren och avslutas med att styrelsen beslutar om en strategiplan på decembermötet. Däremellan tas affärsplaner fram för såväl underliggande enheter som bolaget som helhet. I planerna formuleras både kort- och långsiktiga mål inom områdena ekonomi, miljö och socialt. Uppföljning av affärsplanen görs därefter löpande under det efterföljande året.

Parallellt med affärsplaneringen genomförs varje år en riskinventering och riskbedömning. De väsentliga risker som identifieras hanteras i särskilda åtgärdsplaner. Arbetet med riskhantering beskrivs närmare i årsredovisningen på sidorna 62–68. Ett ramverk av riktlinjer, policyer och instruktioner som fastställts av styrelse och vd styr organisationen och dess medarbetare i syfte att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande. Ramverket ska följas av samtliga medarbetare och uppföljning sker kontinuerligt.

Till stöd för vd har en särskild styrgrupp inrättats för att utveckla arbetet med bolagsstyrning, intern kontroll och risk. Gruppen består förutom vd av chef juridik, chef ekonomi och finans samt koncerncontrollers. Arbetet i gruppen sker i nära samarbete med revisionsutskottet, som har ansvar för att övervaka kvaliteten i den interna kontrollen. Eftersom befintliga strukturer för utvärdering och uppföljning hittills bedömts som tillräckliga för att ge underlag för styrelsens utvärdering, har ingen särskild enhet för internrevision inrättats. Beslutet tas dock årligen upp för ny prövning.

# Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Denna rapport är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och svensk kod för bolagsstyrning och är begränsad till att beskriva hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad. Vasakronans målsättning med intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen är att den ska vara relevant och effektiv, att den resulterar i tillförlitliga rapporter samt säkerställer att relevanta lagar och regler efterlevs. Rapporten innefattar inga uttalanden om hur väl den interna kontrollen har fungerat under det gångna räkenskapsåret och den har inte granskats av bolagets revisorer.

## Kontrollmiljö

Grunden för den interna kontrollen inom Vasakronan utgörs av en kontrollmiljö med en tydlig organisation, tydliga beslutsvägar och tydlig ansvarsfördelning. Det är Vasakronans styrelse som har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. Styrelsen fastställer årligen ett antal styrande dokument såsom arbetsordning för styrelsen, instruktioner för vd och finanspolicy för att fastställa och tydliggöra fördelningen av ansvar och befogenheter i organisationen. Styrelsen har även tillsatt ett revisionsutskott med särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen samt övervaka företagsledningens arbete med intern kontroll. Kontrollmiljön omfattar också den kultur och de värderingar som både styrelse och företagsledning kommunicerar och verkar utifrån och som bland annat Vasakronans uppförandekod förmedlar, vilken fastställs årligen av styrelsen. En funktion för visuellblåsning har inrättats dit

bolagets anställda eller andra intressenter kan vända sig vid misstanke om otillbörlighet eller brott. En Compliance officer som utgörs av Vasakronans chefsjurist har i uppdrag att hantera frågor om otillbörlighet och bristande regelefterlevnad i bolaget. Rapportering sker årligen till styrelsen.

Utifrån de styrdokument som berör redovisning och finansiell rapportering ansvarar vd för att utforma interna processer samt fastställa policyer och instruktioner.

Chef ekonomi och finans ansvarar för att det finns riktlinjer för den finansiella rapporteringen samt säkerställer att denna upprättas i enlighet med gällande redovisningsstandarder, gällande lag- och noteringskrav.

## Riskbedömning

Som en del i affärs- och verksamhetsplaneringen genomför Vasakronan årligen en övergripande riskutvärdering. Då utvärderas risker i bolagets samtliga nyckelprocesser utifrån sannolikhet och påverkan. För mer utförlig information om bolagets riskbedömningsprocess, se sidan 62 i årsredovisningen. Därtill görs löpande riskbedömning utifrån bolagets resultat- och balansräkning där varje post utvärderas utifrån dess existens, värdering och fullständighet.

Risker kopplade till skatt, juridiska frågor eller andra ej löpande transaktioner utvärderas regelbundet i förebyggande syfte. Riskerna bygger på ledningens bästa bedömning av påverkan och sannolikhet. Riskerna i den finansiella rapporteringen diskuteras löpande med bolagets revisorer.



### **Kontrollaktiviteter**

Kontrollaktiviteter utformas utifrån resultatet av riskbedömningarna. Inom Vasakronan finns kontroller inbyggda i samtliga nyckelprocesser genom standardiserade systemlösningar, dokumenterade och väl inarbetade rutiner samt en tydlig ansvarsfördelning inom en centraliserad ekonomi- och finansfunktion. Kontrollaktiviteterna utgör en blandning av förebyggande åtgärder och uppföljningskontroller, vilka kan vara både manuella och automatiserade.

Den finansiella rapporteringsprocessen är ständigt föremål för prövning. Ekonomi- och finansfunktionen har ett tydligt ansvar för att vid behov anpassa processen för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen samt att lagar och externa krav efterlevs.

### **Information och kommunikation**

Medarbetarnas förståelse för Vasakronans risksituationer är en viktig del i arbetet med intern kontroll. Medvetenhet om riskerna i den finansiella rapporteringen skapas genom att diskussion och dialog med medarbetarna är ett naturligt inslag både i den årligen återkommande affärs- och verksamhetsplaneringen och i det löpande arbetet.

Kommunikationen underlättas av en centraliserad ekonomi- och finansfunktion där medarbetarna dagligen har nära kontakt. Väsentliga riktlinjer och instruktioner av betydelse för den finansiella rapporteringen uppdateras löpande och kommuniceras till berörda medarbetare. Alla rutinbeskrivningar och verktyg som behövs finns tillgängliga på Vasakronans intranät, tillsammans med koncerngemensamma policyer och instruktioner.

### **Uppföljning av intern kontroll**

Vasakronans styrelse har det övergripande ansvaret för uppföljningen av den interna kontrollen. Revisionsutskottet har ett särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen. Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, revisionsutskott, ledning och ekonomi- och finansfunktion utför. I dessa fångas även behov av åtgärder eller förslag på förbättringar upp. Uppföljning sker också genom den revision som utförs av bolagets externa revisorer. Avrapportering av iakttagelserna från denna redovisas till styrelsen, revisionsutskottet och bolagsledningen, men också till berörda medarbetare.

Bolagets externrevisorer återrapporterar regelbundet resultatet från sin revision till chef för ekonomi och finans samt till revisionsutskottet.

# Vasakronan

VASAKRONAN AB

Box 30074, 104 25 Stockholm

Besöksadress: Mäster Samuelsgatan 56

Tfn: 08-566 20 500

WEBBPLATS [www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se)

ORGANISATIONSNUMMER 556061-4603