



# BOLAGS- STYRNING- RAPPORT

*Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Genom en god bolagsstyrning kan Stendörren tillförsäkra sina aktieägare att bolaget sköts på ett ansvarsfullt, effektivt och hållbart sätt.*

**STENDÖRREN ÄR ETT** svenskt publikt aktiebolag, vars B-aktier sedan den 10 april 2018 är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Sedan bolaget togs upp till handel på Nasdaq Stockholm grundar sig bolagsstyrningen i Stendörren på gällande lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och andra externa styrdokument och rekommendationer samt internt fastställda regler och riktlinjer, såsom bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Koden bygger på principen "följ eller förklara", vilket innebär att bolag inte vid varje tillfälle måste följa Koden utan vid ett enskilt tillfälle kan välja andra lösningar som anses mer ändamålsenliga. Bolag som väljer att avvika från Koden måste dock redovisa varje avvikelse från Koden och ange vilken lösning man valt istället och skälen härtill. Koden finns tillgänglig på [www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se) där även den svenska modellen för svensk bolagsstyrning presenteras. Stendörren har under 2019 avvikit från Koden i ett avseende eftersom löptiden för det teckningsoptionsprogram för anställda som antogs på årsstämman 2017 understiger tre år. Beslutet om teckningsoptionsprogrammet fattades på årsstämman den 23 maj 2017, vid vilken tidpunkt bolaget inte var upptaget till handel på Nasdaq Stockholm och således inte omfattades av någon skyldighet att följa Koden.

Före noteringen på Nasdaq Stockholm handlades bolagets B-aktier under perioden 6 november 2014 – 6 maj 2015 på Nasdaq First North och sedan den 7 maj 2015 på Nasdaq First North Premier. Före noteringen på Nasdaq Stockholm utgick bolagsstyrningen i Stendörren från gällande lagstiftning, Nasdaq First Norths regelverk för emittenter, Nasdaq Stockholms regelverk rörande noterade skuldebrev samt internt fastställda regler och riktlinjer såsom bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Sedan noteringen på Nasdaq Stockholm First North Premier har bolaget strävat efter att även tillämpa Koden.

Denna bolagsstyrningsrapport redogör för Stendörrens bolagsstyrning under 2019 och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Koden.

#### **AKTIER OCH ÄGANDE**

Aktiekapitalet i bolaget uppgick till 16 893 384,60 kronor vid räkenskapsårets utgång, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 655 641 aktier av serie B. A-aktier i Stendörren berättigar till tio röster på bolagsstämma och B-aktier berättigar

till en röst på bolagsstämma. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Antalet aktieägare uppgick per den 31 december 2019 till 3 509 stycken och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,60 kronor.

På sidan 96 i denna årsredovisning anges detaljer om ägarspridningen vid utgången av 2019.

#### **BOLAGSORDNING**

Bolagets företagsnamn är enligt bolagsordningen Stendörren Fastigheter AB (publ) och bolaget är publikt (publ). Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. Stendörrens bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

#### **BOLAGSSTÄMMA**

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i för bolaget viktiga frågor såsom utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Utöver årsstämman kan bolaget kalla till extra bolagsstämma.

Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet.

Stendörrens bolagsordning innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma. Enligt bolagsordningen ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar och genom att kallelse hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

#### *Årsstämman 2019*

Årsstämman 2019 hölls den 22 maj 2019 i Stockholm. Vid årsstämman fanns totalt 85,36 % av bolagets röster och 73,65 % av bolagets kapital representerat. Årsstämman fattade beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa ▶

➤ årsstämma, utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning, besluta om emission av aktier av serie A eller B, konvertibler avseende aktier av serie A eller B eller teckningsoptioner avseende aktier av serie A eller B, samt preferensaktier, dock att sådana emissioner inte får medföra att bolagets högsta tillåtna antal aktier eller aktiekapital enligt vid var tid gällande bolagsordning överskrids. Vidare fattade årsstämman bland annat följande beslut:

- Disposition avseende bolagets resultat.
- Styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet.
- Val av antalet styrelseledamöter och revisorer.
- Omval av Seth Lieberman, Helena Levander, Carl Mörk, Andreas Philipson, Henrik Orrbeck och Anders Tägt.
- Omval av Seth Lieberman som styrelsens ordförande.
- Omval av Ingemar Rindstig (personval) och Ernst & Young AB, med Oskar Wall som huvudansvarig revisor, som bolagets revisorer.
- Fastställande av arvode till styrelsen och revisorerna.
- Beslut om fastställande av principer för utseende av valberedning.
- Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om återköp och överlåtelser av egna aktier.

Protokoll från årsstämman 2019 och stämmohandlingar finns tillgängliga på bolagets webbplats. Årsstämman 2020 kommer att hållas den 20 maj 2020 i Stockholm.

#### *Extra bolagsstämma den 22 januari 2020*

Stendörren höll den 22 januari 2020 extra bolagsstämma. Vid den extra bolagsstämman fanns totalt 85,10% av bolagets röster och 73,20% av bolagets kapital representerat. Den extra bolagsstämman beslutade att styrelsen ska bestå av sju ledamöter utan suppleanter. Vidare beslutades om nyval av Nisha Raghavan till styrelseledamot för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Anders Tägt valdes till styrelseordförande för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Övriga frågor som behandlades på den extra bolagsstämman var arvode till styrelsen.

#### **VALBEREDNING**

För att säkerställa att val och arvodering av styrelse och revisor bereds genom en av ägarna styr, strukturerad och välkänd process, ska varje bolag som

tillämpar Koden ha en valberedning. Valberedningen ska lämna förslag till stämмоordförande, styrelse, styrelseordförande, revisor, styrelsearvode med uppdelning mellan ordföranden och övriga ledamöter, ersättning för utskottsarbete, arvode till bolagets revisor samt, i den mån så anses erforderligt, förslag till ändrade principerna för utseende av valberedning.

Aktieägarna i Stendörren beslutade på årsstämman den 22 maj 2019 om följande sammanfattande principer för utseende av valberedningen inför årsstämman 2020:

Inför varje årsstämma ska valberedningen bestå av en styrelseledamot vilken styrelsen ska välja inom sig och representanter för de per den 31 augusti direkt föregående år till röstetalet tre största aktieägarna enligt den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Om en eller flera av dessa tre aktieägare väljer att avstå från att utse representant till valberedningen, skall ledamot utses av den eller de största aktieägaren(na) på tur. Den inom styrelsen utsedda ledamoten ska sammankalla det första mötet i valberedningen.

Valberedningen ska inom sig utse en av ledamöterna till ordförande, vilket inte ska vara den av styrelsen inom sig utsedda ledamoten. Om en eller flera aktieägare som utsett representanter till valberedningen inte längre tillhör de tre största ägarna i bolaget vid en tidpunkt mer än två månader före aktuell årsstämma, ska representanterna för dessa aktieägare frånträda sitt uppdrag och nya ledamöter utses av de nya aktieägare som då tillhör de tre största aktieägarna. Om en ledamot i valberedningen avsäger sig uppdraget innan valberedningens arbete är avslutat ska samma aktieägare som utsåg den avgående ledamoten, om det anses nödvändigt, äga rätt att utse en ny ledamot, eller om aktieägaren inte längre är bland de tre största aktieägarna, den största aktieägaren på tur. Förändringar i valberedningens sammansättning ska omedelbart offentliggöras. Valberedningens sammansättning för årsstämmor ska offentliggöras senast sex månader före stämman. Ingen ersättning ska utgå till ledamöterna i valberedningen. Bolaget ska betala de nödvändiga utgifter som valberedningen kan komma att ådra sig inom ramen för sitt arbete. Mandattiden för valberedningen avslutas när den där påföljande valberedningen har offentliggjorts.

Stendörrens valberedning har utsetts inför årsstämman den 20 maj 2020 och består av Johannes Wingborg, ordförande i valberedningen (utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB), Henrik Orrbeck (utsedd av Stendörren Real Estate AB samt även styrelseledamot i Stendörren), Oscar Christensson (utsedd av Altira AB) och Helena Levander (styrelseledamot i Stendörren).

## STYRELSEN

### Styrelsens ansvar

Styrelsen är bolagets högsta beslutande organ efter bolagstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets förvaltning och organisation. Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa övergripande mål och strategier för bolaget samt väsentliga policys och strategiska planer för bolaget och den koncern som bolaget tillhör. Styrelsen ska även fortlöpande övervaka efterlevnaden av dessa. Styrelsen ska säkerställa att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker för bolaget som dess verksamhet är förknippad med. Styrelsen ska också avge delårsrapporter och bokslut. Styrelsen ska följa den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten i den finansiella rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera bolagets verksamhet baserat på de fastställda mål och policys som antagits av styrelsen. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som antas på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen revideras löpande. I styrelsens arbetsordning regleras bland annat styrelsens uppgifter och arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD:n. Till

styrelsens arbetsordning finns instruktionen för VD och instruktionen för finansiell rapportering bifogad.

### Styrelsens sammansättning

Enligt Stendörrens bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter, utan suppleanter. Ingen representant för koncernen ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter har utsetts till styrelsen. För mer information om styrelseledamöternas erfarenhet och bakgrund, dess innehav av aktier i bolaget och dess väsentliga uppdrag utanför bolaget, se avsnittet om Styrelsen, sidorna 110–111.

Valberedningen har lagt tyngd vid att styrelsen ska ha en stark kompetens rörande strategifrågor, fastighetsförvaltning och finansiering samt att det ska finnas en internationell utblick inom styrelsen. Valberedningen har som mångfaldspolicy tillämpat regel 4.1 i Koden vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter. Som framgår av styrelsepresentationen i avsnittet om Styrelsen, sidorna 110–111, har styrelseledamöterna en god mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Vid extra bolagsstämman den 22 januari 2020 beslutades om en ökning av antalet styrelseledamöter från sex till sju ledamöter genom nyvalet av Nisha Raghavan som styrelseledamot och beslutet innebar även en ökning av andelen kvinnor i styrelsen. ➤

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING MELLAN 22 MAJ 2019 FRAM TILL DEN EXTRA BOLAGSSTÄMMAN DEN 22 JANUARI 2020

NAMN	BEFATTNING	STYRELSELEDAMOT SEDAN	OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH BOLAGSLEDNINGEN	OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGETS STÖRRE AKTIEÄGARE
Seth Lieberman	Styrelseordförande	2014	Ja	Nej
Helena Levander	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Andreas Philipson	Styrelseledamot	2016	Ja	Ja
Carl Mörk	Styrelseledamot	2016	Ja	Nej
Henrik Orrbeck	Styrelseledamot	2019	Ja	Nej
Anders Tägt	Styrelseledamot	2019	Ja	Ja

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING FRÅN OCH MED DEN EXTRA BOLAGSSTÄMMAN DEN 22 JANUARI 2020

NAMN	BEFATTNING	STYRELSELEDAMOT SEDAN	OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH BOLAGSLEDNINGEN	OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGETS STÖRRE AKTIEÄGARE
Anders Tägt	Styrelseordförande	2019	Ja	Ja
Seth Lieberman	Styrelseledamot	2014	Ja	Nej
Helena Levander	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Andreas Philipson	Styrelseledamot	2016	Ja	Ja
Henrik Orrbeck	Styrelseledamot	2019	Ja	Nej
Carl Mörk	Styrelseledamot	2016	Ja	Nej
Nisha Raghavan	Styrelseledamot	2020	Ja	Nej



## STYRELSENS ARVODE OCH NÄRVARO UNDER 2019

NAMN	BEFATTNING	NÄRVARO PÅ STYRELSEMÖTEN UNDER 2019	STYRELSEARVODE (SEK) <sup>1)</sup> (FRÅN OCH ENLIGT BESLUT AV ÅRSSTÄMMAN 2019)
Anders Tägt <sup>2)</sup>	Styrelseordförande från januari 2020, tidigare styrelseledamot	27 av 27	307 377
Seth Lieberman	Styrelseledamot, styrelseordförande till januari 2020	27 av 27	278 525
Helena Levander	Styrelseledamot	25 av 27	281 475
Andreas Philipson	Styrelseledamot	26 av 27	214 317
Henrik Orrbeck <sup>2)</sup>	Styrelseledamot	27 av 27	0 <sup>5)</sup>
Carl Mörk	Styrelseledamot	27 av 27	251 475
Nisha Raghavan <sup>3)</sup>	Styrelseledamot	E/T	0 <sup>5)</sup>
Jenny Wärmé <sup>4)</sup>	Styrelseledamot	E/T	75 000 <sup>6)</sup>
Hans Runesten <sup>4)</sup>	Styrelseledamot	E/T	25 000 <sup>6)</sup>
Knut Pousette <sup>4)</sup>	Styrelseledamot	E/T	0
Total			1 433 169

1) Arvode i enlighet med beslut som fattades vid årsstämman 2019 samt extra bolagsstämma den 22 januari 2020. För perioden från årsstämman 2019 fram till extra bolagsstämman tillämpas arvodesbeslutet från årsstämman 2019 och för perioden därefter fram till slutet av årsstämman 2020 tillämpas arvodesbeslutet från extra bolagsstämman. Angivet arvode inkluderar även arvode för arbete i styrelseutskott

2) Tillträdde vid extra bolagsstämma den 23 januari 2019

3) Tillträdde vid extra bolagsstämma den 22 januari 2020

4) Frånträdde vid extra bolagsstämma den 23 januari 2019

5) Henrik Orrbeck har avstått från sitt styrelsearvode för perioden från årsstämman 2019 till årsstämman 2020 och Nisha Raghavan har avstått från sitt styrelsearvode för perioden från extra bolagsstämman den 22 januari 2020 till årsstämman 2020.

6) Enligt beslut av årsstämman 2019 tilldelades Jenny Wärmé 75 000 kronor och Hans Runesten 25 000 kronor som kompensation för omfattande extra insatser i den oberoende budkommittén i anledning av EQT Real Estates, genom Chicago Holding, offentliga uppköpserbjudande till aktieägarna i Stendörren.

- Enligt Kodens ska en majoritet av de stämموvalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse uppfyller Kodens krav på oberoende. Som framgår av tabellen på sidan 101 är samtliga sju stämموvalda ledamöterna oberoende i förhållande till bolaget och ledningen. Av dessa är tre ledamöter oberoende i förhållande till större aktieägare.

#### *Arvode till styrelsen*

Årsstämman 2019 beslutade att arvode till styrelsen ska utgå med 300 000 kronor till styrelsens ordförande och att arvode till övriga ledamöter ska utgå med 200 000 kronor vardera, samt att ordföranden i revisionsutskottet ska erhålla 60 000 och ledamöten i revisionsutskottet ska erhålla 30 000 kronor. Årsstämman beslutade även att extra arvode skulle utgå med 75 000 kronor till tidigare styrelseledamoten Jenny Wärmé och 25 000 kronor till tidigare styrelseledamoten Hans Runesten för att kompensera för omfattande extra insatser inom ramen för uppdraget i den oberoende budkommittén i anledning av EQT Real Estates, genom Chicago Holding, offentliga uppköpserbjudande till aktieägarna i Stendörren.

Extra bolagsstämman den 22 januari 2020 beslutade att arvode till styrelsen, intill slutet av nästa årsstämma, ska utgå med 440 000 kronor till styrelsens ordförande och att arvode till övriga ledamöter ska utgå med 240 000 kronor vardera. Extra bolagsstämman beslutade vidare att ordföranden i revisionsutskottet ska erhålla 80 000 kronor och ledamöterna i revisionsutskottet ska erhålla 30 000 kronor vardera och att ordföranden i ersättningsutskottet, för det fall att ett sådant utskott inrättades av styrelsen, ska erhålla 60 000 kronor och ledamöterna i ersättningsutskottet ska erhålla 20 000 kronor vardera, att gälla för tiden intill slutet av nästa årsstämma. I tabellen på sid 102 anges det arvode som varje styrelseledamot kommer att erhålla fram till årsstämman 2020.

#### *Ordförandens ansvar*

Styrelsens ordförande ska säkerställa att styrelsen genomför sitt arbete på ett effektivt sätt och att styrelsen fullgör sina förpliktelser. Ordföranden organiserar och leder styrelsens arbete i syfte att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för styrelsens uppgifter. Ordföranden samråder med bolagets VD i strategiska frågor och säkerställer att styrelsen får tillräcklig information och dokumentation för att möjliggöra att styrelsen kan genomföra sitt arbete. Ordföranden ansvarar även för kontakter med aktieägarna avseende ägarskapsfrågor.

#### *Styrelseutskott*

##### **REVISIONSUTSKOTT**

Stendörren har ett revisionsutskott som sedan det konstituerande styrelsemötet den 22 maj 2019 består av Helena Levander (ordförande), Henrik Orrbeck och Carl Mörk. Under perioden från det konstituerande styrelsemötet den 22 januari 2019 till det konstituerande styrelsemötet den 22 maj 2019 bestod revisionsutskottet av Helena Levander (ordförande) och Henrik Orrbeck. Dessförinnan bestod revisionsutskottet av Helena Levander (ordförande) och Hans Runesten. Revisionsutskottets arbete och bestämmanderätt regleras i arbetsordningen och instruktionen för revisionsutskottet. Revisionsutskottet har som uppgifter att för styrelsens räkning bland annat övervaka Stendörrens finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Stendörrens interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet, samt biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans val av revisor. Revisionsutskottet granskar också årsredovisningen och delårsrapporterna samt övervakar revisionen.

Utskottets ledamöter får inte vara anställda av bolaget. Minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens.

Under 2019 har revisionsutskottet haft fem protokollförda möten. Samtliga vid var tidpunkt valda ledamöter i utskottet närvarade vid utskottets möten. Vid mötena behandlades bland annat bolagets delårsrapporter, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll.

Beslutet att ha ett revisionsutskott bekräftades av det konstituerande styrelsemötet den 22 januari 2020 och Helena Levander (ordförande), Henrik Orrbeck och Carl Mörk utsågs till ledamöter i revisionsutskottet.

##### **ERSÄTTNINGSENTSKOTT**

Enligt Kodens ska styrelsen inrätta ett ersättningsutskott. Utskottets huvudsakliga uppgifter består av att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, bevaka och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen och bevaka och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman ska fatta beslut om samt bevaka och utvärdera bolagets ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottet ska även analysera och följa upp marknadsmissiga ersättningar för ledande befattningshavare, inkluderande fasta och rörliga delar. ►

- Bolaget beslutade på det konstituerande styrelsemötet den 23 januari 2019 respektive den 22 maj 2019 att inte inrätta något separat ersättningsutskott.

De uppgifter som åligger ersättningsutskottet har således utförts av styrelsen i dess helhet under 2019. Bolaget beslutade däremot på det konstituerande styrelsemötet den 22 januari 2020 att inrätta ett ersättningsutskott bestående av Anders Tägt (ordförande), Nisha Raghavan och Carl Mörk.

#### DET RÅDGIVANDE UTSKOTTET AVSEENDE GREENHUB BRO-PROJEKTET

Under hösten 2019 beslutade styrelsen om att inrätta ett rådgivande utskott relaterat till Stendörrens projekt GreenHub Bro i Upplands-Bro. Utskottet inrättades på grund av att det mot bakgrund av projektets stora betydelse för Stendörren har bedömts lämpligt att vissa styrelseledamöter är särskilt involverade i projektet och bland annat säkerställer att de projektgrupper som arbetar närmare projektet arbetar i linje med styrelsens beslut samt tillser att styrelsen hålls uppdaterad om hur projektet fortskrider. Utskottets arbete och bestämmanderätt regleras i instruktionen för utskottet. Utskottet består av Henrik Orrbeck, Carl Mörk och Andreas Philipsson. Under 2019 har utskottet inte haft några protokollförda möten.

#### Styrelsens arbete under 2019

Under 2019 har styrelsen haft 27 styrelsemöten, varav 8 av dem var ordinarie styrelsemöten (inklusive konstituerande styrelsemöten). Vid styrelsens möten har även bolagets VD, bolagets CFO och bolagets chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema och följer i huvudsak en av styrelsen fastslagen årscykel, vilken revideras och fastställs vid varje konstituerande styrelsemöte. Nedan presenteras en kortfattad beskrivning av årscykeln för 2019/2020. Utöver vad som där anges finns ett flertal punkter som behandlas på varje ordinarie styrelsemöte eller på de flesta ordinarie styrelsemöten. På de flesta ordinarie styrelsemöten lämnar exempelvis bolagets VD ekonomisk rapport och informerar om affärsläget och framtidsutsikter. Vid behov fattas beslut som förvärv

eller försäljningar, andra investeringsbeslut, finansieringsbeslut samt beslut i strukturella eller organisatoriska frågor.

Eftersom styrelsen fastställer den finansiella rapporteringen föregås varje finansiell rapport av ett styrelsemöte där aktuell rapport fastställs. På dessa möten rapporterar revisionsutskottet om utskottets arbete och internkontrollfrågor behandlas.

Utöver ordinarie styrelsemöten hålls extra styrelsemöten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande.

#### ÅRSCYKEL FÖR STYRELSEARBETET UNDER 2019/2020

##### 1. Konstituerande styrelsemöte

Styrelsens arbetsår inleds vid det konstituerande styrelsemötet som följer direkt på årsstämman. På detta möte fastställer styrelsen bland annat relevanta bolagsstyrningsdokument och arbetsordningar.

##### 2. Möte i juni

Möte för fastställande av delårsrapporten för årets andra kvartal. Avrapportering från revisionsutskottet. Internkontrollfrågor behandlas.

##### 3. Ordinarie möte i augusti

Efter sommaren hålls ett ordinarie styrelsemöte. Inget specifikt huvudtema.

##### 4. Ordinarie möte i september

I september hålls ett ordinarie styrelsemöte där beslut fattas om bolagets mål och långsiktiga strategiska plan.

##### 5. Ordinarie möte i november

Ordinarie möte för fastställande av den tredje delårsrapporten för året. På mötet behandlas även revisionsfrågor och bolagets revisorer rapporterar om den översiktliga granskningen som normalt utförs av delårsrapporten för det tredje kvartalet. Vidare presenterar bolagets revisorer deras granskning av bolagets interna kontroller. Bolagets risker och interna kontroller utvärderas.

##### 6. Ordinarie möte i december

På detta ordinarie möte antas budget för kommande år. Vidare utvärderas styrelsearbetet, inklusive utvärdering av utskott och VD.

TKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019	2018	2019	2018
<b>VD</b>	5 064	6 915	5 064	6 915
Varav tantiem och bonus	1 215	1 080	1 215	1 080
<b>VICE VD</b>	2 822	4 686	2 822	4 686
Varav tantiem och bonus	648	852	648	852

#### 7. Ordinarie möte i februari

Ordinarie möte där årsbokslut fastställs. På mötet behandlas även revisionsfrågor och revisionsrapporten samt frågor hänförliga till årsstämma. Internkontrollfrågor behandlas.

#### 8. Ordinarie möte i maj

Ordinarie möte för fastställande av delårsrapporten för årets första kvartal. Avrapportering från revisionsutskottet. Internkontrollfrågor behandlas.

### Styrelseutvärdering

Styrelsen utvärderar årligen styrelsearbetet och VD:s arbete i syfte att säkerställa att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsens och VD:s arbete fortlöpande utvecklas. Detta sker genom en systematisk och strukturerad process. Styrelsens och VD:s arbete under 2019 har utvärderats genom en intern process. Ett frågeformulär gällande styrelsens och VD:s arbete har distribuerats till styrelseledamöterna, som fått inkomma med svar på de i formuläret angivna frågorna. Resultatet har därefter sammanställts och presenterats för styrelsen på ett styrelsesammanträde. Ingen från bolagsledningen närvarande när utvärderingen presenterades för och diskuterades av styrelsen. Resultatet har även redovisats för valberedningen.

### VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH KONCERNLEDNING

VD ansvarar för den operativa styrningen och ska sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med de anvisningar som styrelsen meddelar. VD:s ansvar och förhållande till styrelsen regleras i den instruktion för VD som styrelsen antagit. Enligt instruktionen för finansiell rapportering är VD:n ansvarig för finansiell rapportering i bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera bolagets finansiella ställning. Bolagets VD ska löpande hålla styrelsen informerad om utvecklingen av bolagets och koncernens verksamhet, omsättningens storlek, prisutvecklingar, bolagets resultat och finansiella ställning, likviditeten och creditsituationen, viktigare företagsändelser samt andra händelser, omständigheter eller förhållanden som bedöms vara av väsentlig betydelse för bolagets aktieägare.

Styrelsen har uppdragit åt bolagets VD att säkerställa att bolaget följer tillämpliga regler och föreskrifter, innefattande bolagets skyldighet när det kommer till att offentliggöra insiderinformation och bolagets skyldighet att föra en loggbok (insiderförteckning) med personer med tillgång till insiderinformation om bolaget.

Till sin hjälp har VD Erik Ranje en koncernledning. För närvarande består koncernledningen av följande personer:

- Erik Ranje, VD
- Per-Henrik Karlsson, Ekonomidirektör
- Ted Mattsson, Utvecklingschef
- Caroline Gebauer, Bolagsjurist
- Marie Camemyr, HR-chef

För mer information om koncernledningen, se sidorna 112–113.

### Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Enligt de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antogs på årsstämman 2019 utgjordes bolagets ledande befattningshavare av VD, CFO, marknads- och uthyrningschef, fastighetschef, transaktionschef och bolagsjurist. Enligt riktlinjerna skulle de ledande befattningshavarna erbjudas en marknadsmässig kompensation som ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Ersättningen ska bestå av fast lön, rörlig ersättning, pension och andra sedvanliga förmåner. Den rörliga ersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade med syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. Den rörliga ersättningen kan som mest uppgå till ett belopp motsvarande sex månadslöner. Styrelsen har rätt att frånga dessa riktlinjer om styrelsen bedömer att det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det.

### REVISORER

Revisorernas uppgift är att granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Revisorerna omvaldes vid årsstämman den 22 maj 2019. Ingemar Rindstig och Oskar Wall är medlemmar av FAR. Revisorernas mandatperiod löper ut vid slutet av årsstämman som hålls den 20 maj 2020.

Utöver revisionsuppdraget har Ernst & Young AB under 2019 anlitats för rådgivning avseende bolagets potentiella implementering av ett incitamentsprogram och avseende klassificeringen av bolagets hybridobligationslån enligt tillämpliga redovisningsprinciper. Dessa tjänster har lämnats i enlighet med bolagets riktlinjer för godkännande av ickerevisionstjänster samt reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors partiskhet och självständighet. ►



## ► INTERN KONTROLL

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att bolaget har en adekvat och effektiv riskutvärdering och intern kontroll. Intern kontroll är en process som syftar till att säkerställa att ett bolags verksamhet bedrivs effektivt och ändamålsenligt och att den finansiella rapporteringen är tillförlitlig. Genom den interna kontrollen säkerställs även att bolaget efterlever tillämpliga regelverk.

### *Kontrollmiljö*

Fördelning och delegering av ansvar internt inom Stendörren fastställs i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för VD med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion. För att säkerställa en ändamålsenlig riskhantering och god intern kontroll har bolaget härutöver antagit en rad interna policys, riktlinjer och instruktioner för internt kontroll. Samtliga interna styrdokument revideras löpande. Genom de formaliserade rutinerna säkerställs att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs. Bolaget genomför utbildningar för dess anställda i syfte att säkerställa att samtliga anställda har erforderlig kunskap om interna policys, riktlinjer och instruktioner.

### *Riskutvärdering och kontrollaktiviteter*

En förutsättning för att ett bolag ska kunna upprätta en effektiv intern kontroll över den finansiella rapporteringen är att bolaget är medvetet om vilka risker som bolaget utsätts för. Koncernledningen i Stendörren genomför kontinuerligt och minst årligen en riskutvärdering, varvid de risker som bolaget utsätts för identifieras och utvärderas. För varje enskild risk uppskattas dels sannolikheten för dess inträffande, dels omfattningen av konsekvensen vid ett eventuellt inträffande. Baserat på utfallet av riskutvärderingen säkerställs att bolaget har adekvata och effektiva kontrollaktiviteter på plats för att minimera sannolikheten att identifierade väsentliga risker inträffar. Bolagets nyckelkontroller finns beskrivna i processbeskrivningar och där så tillämpligt checklistor som steg för steg listar vilka kontroller som ska utföras. Kontrollerna dokumenteras systematiskt.

Resultatet av koncernledningens riskutvärdering och utvärdering av bolagets interna kontroll rapporteras till styrelsen, som enligt dess arbetsordning årligen har att utvärdera bolagets risker och dess interna kontroll. På detta styrelsemöte presenteras även utfallet av den granskning av bolagets interna kontroll som bolagets revisorer genomfört.

För att ytterligare stärka bolagets interna kontroll har styrelsen även antagit en internkontrollplan. I internkontrollplanen listas bolagets nyckelkontroller

tillsammans med angivande av hur bolaget internt ska testa att dessa processer utförts. Av internkontrollplanen framgår vilken identifierad risk varje kontroll avser att hantera, vem som ansvarar för att testa att kontrollaktiviteten fungerat samt hur testningen ska ske och hur ofta. Internkontrollplanen revideras löpande och minst årligen. Utfallet av egenkontrollen rapporteras kvartalsvis till styrelsen.

### *Information och kommunikation*

Styrelsen har antagit en informationspolicy som anger riktlinjerna för all intern och extern kommunikation. Syftet med informationspolicyen är att klargöra hur informationsansvaret är fördelat och att bidra till att en enhetlig kommunikation ges såväl inom som utom bolaget. Vidare syftar Stendörrens kommunikation till att uppnå en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen och övriga bolagshändelser.

Genom bolagets informationspolicy säkerställs att bolagets informationsgivning är korrekt och att information kommuniceras vid lämplig tidpunkt. Koncernledningen erhåller regelbundet finansiell information om bolaget vid dess protokollförda möten.

### *Uppföljning*

Det övergripande ansvaret för uppföljning av den interna kontrollen åligger styrelsen. Löpande uppföljning av verksamhet och resultat sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Resultatet analyseras av ansvariga inom förvaltningen. Avrapportering sker till koncernledning, styrelse och revisorer. Bolagets revisorer rapporterar sina iakttagelser från dess granskning av bolagets interna kontroll direkt till styrelsen. Styrelsen följer upp den ekonomiska utvecklingen i samband med granskningen och antagandet av varje delårsrapport. Vid dessa styrelsemöten rapporterar även koncernledningen utfallet av de egenkontroller som i enlighet med bolagets internkontrollplan genomförts under aktuell period.

### *Utvärdering av behovet av separat internrevisionsfunktion*

Någon internrevisionsfunktion finns i dagsläget inte inom Stendörren. Styrelsen har utvärderat frågan och konstaterat att bolaget har en ändamålsenlig och effektiv intern kontroll för en organisation av bolagets storlek. Något behov av att inrätta en internrevisionsfunktion har därför inte ansetts föreligga. Styrelsen omprövar årligen detta beslut.



## STYRELSENS FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Dessa riktlinjer omfattar bolagets VD och övriga personer i bolagsledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Det noteras att ledamöterna i bolagets styrelse endast uppbär arvode som beslutas av bolagsstämman varför dessa riktlinjer inte inkluderar styrelsens ledamöter.

### *Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet*

Bolagets affärsstrategi är i korthet följande.

Stendorren är ett fastighetsbolag med fokus på att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter för lager och lätt industri, samt i vissa fall bostäder, i Stockholm, Mälardalen samt andra geografiska marknader i Norden. Genom att erbjuda våra kunder lokaler som stödjer deras verksamhet, skapar vi genom ett hållbart arbete, långsiktiga relationer som kan generera en god, riskjusterad avkastning till våra aktieägare.

För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se [www.stendorren.se](http://www.stendorren.se).

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

I bolaget har tidigare inrättats aktierelaterade incitamentsprogram. De har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. För mer information om tidigare program, innefattande de kriterier som utfallet är beroende av, se [www.stendorren.se/investor-relations/bolagsstyrning/incitamentsprogram/](http://www.stendorren.se/investor-relations/bolagsstyrning/incitamentsprogram/). Eventuella framtida aktierelaterade incitamentsprogram kommer att beslutas om av bolagsstämman.

Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

### *Formerna av ersättning m.m.*

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmå-

ner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Styrelsen ska ha en diskretionär rätt att besluta om rörlig kontantersättning i enlighet med dessa riktlinjer. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 200 procent av den fasta årliga kontantlönen. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år.

För verkställande direktören ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Övriga ledande befattningshavares pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, ska vara premiebestämda om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande om det inte enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser regleras att rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 20 procent av den fasta årliga kontantlönen.

### *Upphörande av anställning*

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst sex månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammanlagt inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år för verkställande direktören och ett år för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader.

### *Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.*

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan även utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål som kan ta hänsyn till bland annat intern kontroll inom bolaget, budgetkontroller, rapporters kvalitet och punktlighet, implementeringen av nya och förbättrade IT-system, samverkan mellan bolagets olika avdelningar och utvecklingen av ledaregenskaper hos avdelningscheferna samt bolagets övergripande hållbarhet.

hållbarhet. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Styrelsen ska ha möjlighet att enligt lag eller avtal och med de begränsningar som må följa därav helt eller delvis återkräva rörlig ersättning som utbetalats på felaktiga grunder.

Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till verkställande direktören. Såvitt avser rörlig kontantersättning till övriga befattningshavare ansvarar ersättningsutskottet tillsammans med verkställande direktören för bedömningen. Ersättningsutskottet förelägger därefter föreslagna ersättningar till styrelsen för beslut.

#### *Lön och anställningsvillkor för anställda*

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

#### *Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna*

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut

om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

#### *Frångående av riktlinjerna*

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.



# STYRELSEN

Upptill från vänster:  
Helena Levander,  
Anders Tägt,  
Seth Lieberman,  
Henrik Orrbeck  
Nedtill:  
Andreas Philipson,  
Carl Mörk,  
Nisha Raghavan



## ANDERS TÄGT

Styrelseordförande i Stendörren sedan 2020. Anders var även styrelseledamot i Stendörren under perioden 23 januari 2019 – 22 januari 2020. Ordförande i ersättningsutskottet. Född 1954. **Utbildning:** Anders har studerat väg- och vattenbyggnadsteknik vid KTH. **Övriga nuvarande befattningar:** Anders är styrelseordförande i Brunswick Real Estate Capital Advisory AB. **Arbetslivserfarenhet:** Anders har lång erfarenhet från fastighetssektorn och har under sina mer än 35 år inom bygg, fastighet och finans en bred branscherfarenhet. Anders har tidigare varit verksam inom NCC, Fastighetsaktiebolaget Regnbågen, Enskilda, Doughty Hanson & Co, Sagax samt flertalet tyska banker och senast som nordenansvarig för PBB. Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning och till större aktieägare. Anders innehar inga aktier i Stendörren.

## SETH LIEBERMAN

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2014. Seth var även styrelseordförande i Stendörren under perioderna 2014 – 23 maj 2018 och 23 januari 2019 – 22 januari 2020. Född 1961. **Utbildning:** B.A. in Economics från Tufts University, USA. **Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseordförande i Kvalitena AB (publ) och i flertalet av Kvalitenas portföljbolag inklusive Huski Chocolate och Svenskt Industriflyg AB. Seth är också medlem i EQT Real Estate Funds I & II:s investeringskommitté. **Arbetslivserfarenhet:** Seth har internationell erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat i USA och Europa. Seth har även bred erfarenhet av affärsutveckling, private equity-investeringar och finansiering från ett stort antal fastighetsbolag och fastighetslag. Tidigare anställningar inkluderar ledande positioner på Advanced Capital's Real Estate Fund, UBS Investment Bank, Hypo Real Estate, Lehman Brothers International, Credit Suisse och GE Capital. Seth har varit aktivt involverad i Urban Land Institute Europe – interim CEO 2015 och tidigare medlem av "European Executive Committee" respektive "Global Audit Committee". Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning men inte till större aktieägare. Seth innehar inga aktier i Stendörren.

## HELENA LEVANDER

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2017. Ordförande i revisionsutskottet. Född 1957. **Utbildning:** Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. **Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseordförande i Nordic Investor Services AB, Medivir AB och Ativo Finans AB och styrelseledamot i Recipharm AB, Concordia Maritime AB, Rejlers AB och Lannebo Fonder AB. **Arbetslivserfarenhet:** Flerårig erfarenhet från olika operativa roller inom finans- och aktiemarknad, samt styrelseerfarenhet från flera börsnoterade bolag och finansbolag. Grundare av Nordic Investor Services AB. Tidigare även verksam inom Neonet AB, Odin Förvaltning, Nordea Asset Management och SEB Asset Management. Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning och till större aktieägare. Helena innehar 3 000 B-aktier i Stendörren.

## ANDREAS PHILIPSON

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2016. Född 1958. **Utbildning:** Civilingenjör, väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola. **Övriga nuvarande befattningar:** Andreas är även VD och styrelseledamot i TAM Group AB samt styrelseledamot i Besqab AB, Adapteo Plc och i dotterbolag inom TAM Group. **Arbetslivserfarenhet:** Andreas har drygt 30 års erfarenhet av ledande befattningar i bygg och fastighetsbranschen. Han har tidigare bland annat varit VD och styrelsemedlem i Catena AB, VD för Temaplan AB samt Fastighetsdirektör på Närkebro AB. Andreas har under sin karriär deltagit i flera stora projekt med internationella fastighetsinvestorer som framgångsrikt valt att göra fastighetsinvesteringar i Sverige. Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning och till större aktieägare. Andreas innehar 2000 B-aktier i Stendörren.

## NISHA RAGHAVAN

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2020. Ledamot i ersättningsutskottet. Född 1974. **Utbildning:** Nisha har en Bachelor of Commerce från Madras universitet och är även medlem av Indiens Institute of Chartered Accountants samt Englands och Wales Association of Taxation Technicians. **Övriga nuvarande befattningar:** Nisha är CFO och direktör för EQT Real Estate Advisory Team. **Arbetslivserfarenhet:** Nisha har 20 års erfarenhet från fastighetssektorn. Hon var tidigare direktör för Clearbell Capital LLP, en fastighetsfondsförvaltare baserad i Storbritannien, och hade dessförinnan liknande roller på Pears Global Real Estate Investors och Delancey Real Estate Asset Management. Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning, men inte till större aktieägare. Nisha innehar inga aktier i Stendörren.

## HENRIK ORRBECK

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2019. Ledamot i revisionsutskottet. Född 1976. **Utbildning:** Master of Science in management and administrative science från University of Texas och magisterexamen i ekonomi från Handelshögskolan i Jönköping. **Övriga nuvarande befattningar:** Partner på EQT Real Estate. Henrik är styrelseordförande i Stendörren Real Estate AB, Hönsfodret Realty AB, Hönsfodret Investment AB, Hönsfodret Bygg AB och Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter med därtill hörande dotterbolag. Henrik är också styrelseledamot i Maiden Lane Holdings AB, Portugås Fastighets AB och Sågtorp Utveckling AB. **Arbetslivserfarenhet:** Henrik har tidigare arbetat för The Carlyle Group och General Electric. Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning men inte till större aktieägare. Henrik innehar inga aktier i Stendörren.

## CARL MÖRK

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2016. Ledamot i revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Född 1969. **Utbildning:** Civilingenjör från KTH och MSc i fastighetsfinansiering från London School of Economics. **Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseordförande och verksam i Altira AB. Styrelseledamot i Vrenen Fastigheter. Styrelseordförande i Ankarhagen AB. **Arbetslivserfarenhet:** Mer än 25 års erfarenhet av fastighetstransaktioner och fastighetsförvaltning i Sverige och i Europa. Tidigare verksam inom bl.a. Securum, som analytiker på Parkes & Co och som ansvarig för nordisk Asset Management på Doughty Hanson & Co. Grundade Altira 2003. Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning men inte till större aktieägare. Altira AB, ett till Carl Mörk närstående bolag, äger 500 000 A-aktier och 2 651 720 B-aktier. Carl innehar inga aktier i Stendörren.

# LEDNINGEN



## ERIK RANJE

Verkställande direktör i Stendörren sedan 2020. Född 1972.

**Utbildning:** Erik har en Master of Science in Economics and Business Administration från Handelshögskolan i Stockholm.

**Övriga väsentliga uppdrag:** Inga.

**Arbetslivserfarenhet:** Erik kommer närmast från en position som Head of Real Estate Investment Banking på Danske Bank, där han i drygt två år har arbetat med bank- och kapitalmarknadsfinansiering samt rådgivning i samband med fastighetstransaktioner. Dessförinnan arbetade Erik inom Structured Real Estate Finance och Corporate Finance på SEB i 20 år. **Innehav:** Erik äger inga aktier i Stendörren.



## PER-HENRIK KARLSSON

Ekonomidirektör på Stendörren sedan 2020. Född 1977.

**Utbildning:** Civilekonom från Växjö Universitet. **Övriga väsentliga uppdrag:** Inga.

**Arbetslivserfarenhet:** Per-Henrik var innan sin roll som ekonomidirektör på Stendörren redovisningschef på bolaget i nästan ett år och kommer dessförinnan från en roll som Head of Nordic Accounting & Financial Control på NREP. Tidigare har Per-Henrik bland annat arbetat för Aberdeen Standard Investments som nordisk CFO och medlem i ledningsgruppen för en av deras fastighetsfonder samt som auktoriserad revisor på Ernst & Young.

**Innehav:** Per-Henrik innehar tillsammans med närstående 46 B-aktier i Stendörren.



## TED MATTSSON

Utvecklingsansvarig i Stendörren sedan 2019. Född 1973.

**Utbildning:** Ingenjör inom byggkonstruktion från Uppsala Universitet.

**Övriga väsentliga uppdrag:** Inga.

**Arbetslivserfarenhet:** Ted har över 20 års erfarenhet från bygg- och fastighetsutveckling i ledande ställningar, som entreprenör, konsult, beställare och byggherre, både i Stockholm och i internationella miljöer. Tidigare anställningar inkluderar regionchef på Serneke Projektutveckling, utvecklingschef på Oscar Properties, projektchef för Tele2 Arena, platschef på NCC och Projektledare på WSP Management.

**Innehav:** Ted äger inga aktier i Stendörren.



## CAROLINE GEBAUER

Bolagsjurist i Stendörren sedan 2017. Caroline ansvarar för bolagets legala frågor och är styrelsens sekreterare. Född 1980.

**Utbildning:** Jur.kand. från Uppsala Universitet. **Övriga väsentliga uppdrag:** Inga.

**Arbetslivserfarenhet:** Caroline har tidigare arbetat på Advokatfirman Vinge (2006–2017) och var dessförinnan tingsnotarie på Stockholms tingsrätt (2005–2006). **Innehav:** 33 974 teckningsoptioner.



## MARIE CAMEMYR

HR-chef för Stendörren sedan 2019. Född 1972.

**Utbildning:** Marie har läst Business Management på IHM Business School och har en IHM Master Ledarskap.

**Övriga väsentliga uppdrag:** Inga.

**Arbetslivserfarenhet:** Marie har mer än 15 års erfarenhet av HR-arbete. Närmast kommer hon från Crane Currency där hon under sex år haft olika roller inom HR, varav hon de sista två åren var HR Director. Dessförinnan arbetade Marie bland annat som Affärsområdeschef på Manpower.

**Innehav:** Marie äger inga aktier i Stendörren.

87<sup>B</sup>

TELEKOMRÄDGIVARNA



STENDÖRREN



## REVISORER

ERNST & YOUNG AB



### INGEMAR RINDSTIG

Revisor i bolaget sedan 2014. Auktoriserad revisor och medlem i FAR. Övriga väsentliga uppdrag: Akelius Residential Property, Heimstaden, Magnolia, Familjebostäder, Kungsliden, Oscar Properties, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden, Axfast, Einar Mattsson, Emilshus och Polhem.



### OSKAR WALL

Revisor i bolaget sedan 2016. Auktoriserad revisor och medlem i FAR. Övriga väsentliga uppdrag: Sagax, Arlandastad, Estea, Järntorget Byggintressenter och Stockholmshem.



# REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I STENDÖRREN FASTIGHETER AB (PUBL), ORG NR 556825-4741

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 98–114. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 82–154 i detta dokument.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 98–114. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse. ►

## Värdering av förvaltningsfastigheter

BESKRIVNING AV OMRÅDET	HUR DETTA OMRÅDE BEAKTADES I REVISIONEN
<p>Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2019 till 9 147 Mkr och värdeförändringarna under perioden till 237 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 95 % av de totala tillgångarna per 31 december 2019.</p> <p>En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 11 Förvaltningsfastigheter, not 1 Redovisningsprinciper samt not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.</p>	<p>I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de upprättade värderingarna. Vi har utvärderat bolaget och de externa värderarnas kompetens. Vi har gjort en jämförelse mot känd marknadsinformation. Vi har för ett urval av fastigheter granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastning, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader samt även kontrollberäknat värderingsmodellen. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, fastigheter med pågående projekt eller framtida exploateringsmöjligheter i form av byggrätter samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med föregående år. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.</p>

### ► *Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–81 och 159–167. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga

felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

## **RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta inne- ➤

- fattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsledning i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsledning i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka till-

kommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

#### *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 98–114 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsledning i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2 – 6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Stendörren Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman den 23 maj 2018 och har varit bolagets revisor sedan november 2014.

Stockholm den 23 april 2019

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor