

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

BOLAGSSTYRNING AVSER det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Bolagsstyrningen i Stendörren Fastigheter baseras bland annat på aktiebolagslagen, First North, Nasdaq Stockholms regelverk (First North Nordic – Rulebook), Nasdaq Stockholms regelverk rörande noterade skuldebrev och internt fastställda regler och riktlinjer, såsom bolagsordningen och styrelsens arbetsordning.

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Stendörren Fastigheters B-aktier är noterade på First North Premier, Nasdaq Stockholm och Bolaget har obligationer noterade på Nasdaq Stockholm. Stendörren Fastigheter är därmed inte skyldigt att tillämpa Koden men har sedan noteringen på Nasdaq Stockholm First North Premier strävat efter att tillämpa Koden.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är enligt bolagsordningen Stendörren Fastigheter AB 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. Stendörren Fastigheters bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

AKTIER OCH ÄGANDE

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgick per 31 december 2016 till 16 571 991,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 119 986 aktier av serie B. A-aktier i Stendörren Fastigheter 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. Bolagets största aktieägare var vid årsskiftet Kvalitena AB (37,0 procent av röstetalet och 22,3 procent av kapitalet). Antalet aktieägare uppgick per samma dag till 4 350 stycken.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutsfattande organ. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält

deltagande inom föreskriven tid har rätt att delta vid stämman. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet. Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet.

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel disposition av Bolagets resultat, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktör, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma.

Stendörren Fastigheters bolagsordning innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma.

Årsstämman 2016

Årsstämman 2016 hölls den 18 maj 2016 i Stockholm. Vid årsstämman fanns totalt 55,36 procent av Bolagets röster och 39 procent av kapitalet representerat. Räkenskaperna för 2015 fastställdes och styrelseledamöterna och verkställande direktör beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer. Årsstämman beslutade att arvode till styrelsen ska utgå med 275 000 kronor till styrelsens ordförande och att arvode till övriga ledamöter ska utgå med 165 000 kronor vardera samt att ledamot ska erhålla 20 000 kronor för respektive uppdrag i utskott. Till Bolagets revisorer ska arvode utgå enligt godkänd räkning. Årsstämman beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av stamaktier av serie B och/eller preferensaktier och/eller emission av konvertibler och/eller teckningsoptioner motsvarande, vid fullt utnyttjande, sammanlagt högst tio (10) procent av totalt antal utestående aktier i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman. Emission ska kunna ske mot kontant betalning, apport eller kvittning.

Årsstämman 2017 kommer att hållas den 23 maj 2017. ►

▶ VALBEREDNING

Bolag som följer Kodan ska ha en valberedning. Enligt Kodan ska bolagsstämman utse valberedningens ledamöter eller ange hur ledamöterna ska utses. Valberedningen ska enligt Kodan bestå av minst tre ledamöter och en majoritet av dessa ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Minst en ledamot i valberedningen ska därutöver vara oberoende i förhållande till den röstmässigt största ägaren eller den grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning.

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 ändringar i valberedningens instruktion.

Aktieägarna i Stendörren Fastigheter beslutade på årsstämman den 18 maj 2016 om följande sammanfattade principer för utseende av valberedning:

- Inför varje årsstämma ska valberedningen bestå av representanter för de per 31 augusti direkt föregående år till röstetalet tre största aktieägarna. Styrelseordföranden ska sammankalla det första mötet i valberedningen. Valberedningen ska inom sig utse en av ledamöterna till ordförande, vilket inte ska vara styrelsens ordförande eller en ledamot av styrelsen.
- 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.
- Mandattiden för valberedningen avslutas när den där påföljande valberedningen har offentliggjorts. Stendörren Fastigheters valberedning har utsetts inför årsstämman den 23 maj 2017 och består av följande ledamöter:
 - Harald Pousette, ordförande, utsedd av Kvalitena AB.
 - Oscar Christensson, utsedd av Altira AB.
 - Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB.

STYRELSEN

Styrelsen är Bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt bolagsordningen ska Stendörren Fastigheters styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Enligt Bolagets mångfaldhetspolicy ska styrelsen ska ha en med hänsyn till Bolagets verksamhet, utvecklingskedje och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämموvalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning eftersträvas. Vid årsstämman 2016 valdes sju ordinarie styrelseledamöter. Ingen representant för koncernledningen ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter har utsetts till styrelsen.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Per den 31 december 2016 bestod styrelsen av nedanstående sju ledamöter, samtliga valda vid årsstämman 2016:

- Seth Lieberman, styrelseordförande
- Carl Mörk
- Mikael Nicander
- Andreas Philipson
- Knut Pousette
- Hans Runesten
- Jenny Wärmé

Styrelsens oberoende

NAMN	IN-VALD ÅR	OBEROENDE AV BOLAGET	OBEROENDE AV STÖRRE AKTIEÄGARE
Seth Lieberman	2014	Ja	Nej
Carl Mörk	2016	Ja	Nej
Mikael Nicander	2014	Ja	Nej
Andreas Philipson	2016	Ja	Ja
Knut Pousette	2014	Ja	Nej
Hans Runesten	2014	Ja	Ja
Jenny Wärmé	2016	Ja	Ja

Styrelsens arbete

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation. Styrelsens arbetsordning revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör och finansiell rapportering.

Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa övergripande mål och strategiska planer för Bolaget och den koncern som Bolaget tillhör. Styrelsen antar väsentliga policys och övervakar fortlöpande 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. Styrelsen ska även fatta beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i Bolaget. Dessutom utser styrelsen Bolagets verkställande direktör.

Styrelsens arbete följer i huvudsak en årscykel, vilken fastställs på det konstituerande styrelsemötet. Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Nedan presenteras en förenklad beskrivning av hur styrelsens arbete är strukturerat under året.

Årscykel styrelsearbete

• Konstituerande styrelsemötet i maj

Styrelsens arbetsår inleds vid det konstituerande styrelsemötet som följer direkt på årsstämman. På detta

första möte fastställer styrelsen bland annat relevanta bolagsstyrningsdokument och arbetsordningar.

• Ordinarie möte i augusti

Efter sommaren hålls ett ordinarie styrelsemöte. Inget specifikt huvudtema.

• Ordinarie möte i september

I september hålls ett ordinarie styrelsemöte där beslut fattas om Bolagets mål och långsiktiga strategisk plan.

• Ordinarie möte i november

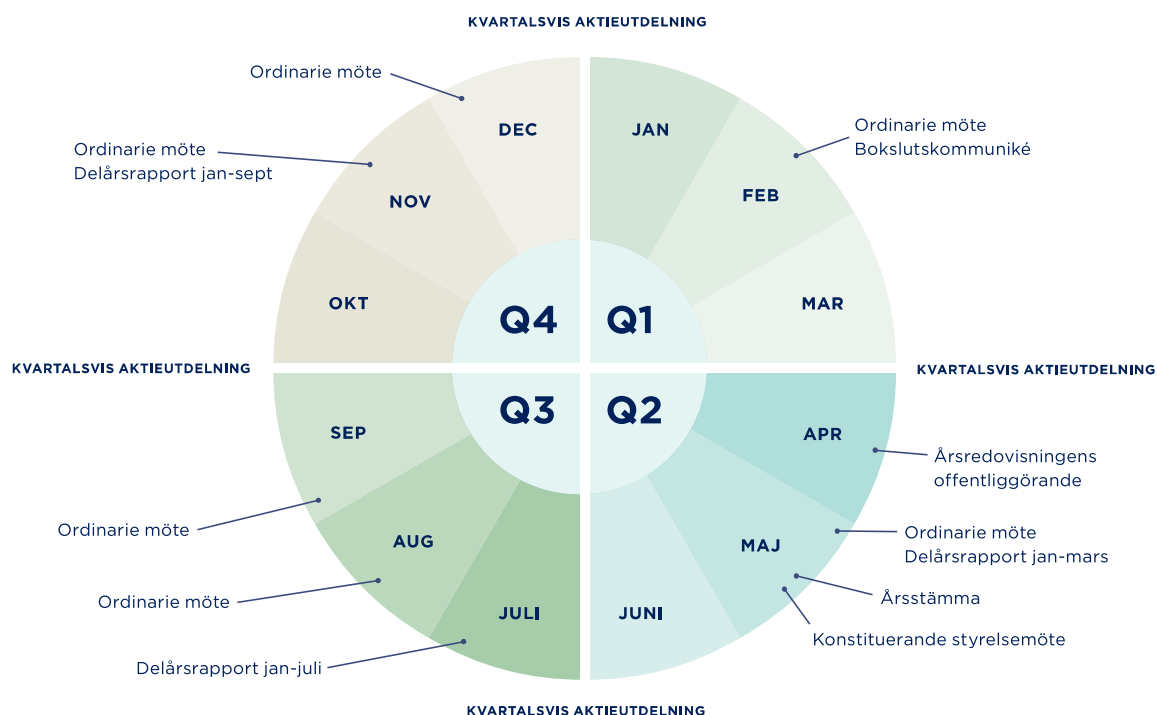
Ordinarie möte för fastställande av den tredje delårsrapporten för året. På mötet behandlas även revisionsfrågor och bolagets revisorer rapporterar om den översiktliga granskning som normalt utförs av delårsrapporten för det tredje kvartalet.

• Ordinarie möte i december

I december hålls ett ordinarie möte för fastställande av budget för nästkommande år och översyn av Bolagets interna kontroll.

• Ordinarie möte i februari

Möte för att fastställa årsbokslut. Därutöver behandlas bland annat revisionsrapporten och revisionsfrågor. ➤



- Vid varje ordinarie möte lämnar Bolagets verkställande direktör ekonomisk rapport och informerar om affärsläget och framtidsutsikter. Vid behov fattas beslut om förvärv eller försäljningar, finansieringsbeslut samt beslut i strukturella eller organisatoriska frågor. Vid de ordinarie mötena rapporterar ersättningsutskottet om utskottets arbete.

Mot bakgrund av att styrelsen fastställer den finansiella rapporteringen föregås varje finansiell rapport av styrelsemöten där aktuell rapport fastställs. På dessa möten diskuteras även finansiellt utfall gentemot budget.

Vid sidan av de ordinarie styrelsemötena hålls möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Under 2016 har styrelsen haft totalt 17 möten, varav 6 av dessa var ordinarie möten (inklusive konstituerande styrelsemöte).

Bolagets revisorer närvarar vid minst tre styrelsemöten varje år.

NAMN	DELTAGANDE STYRELSEMÖTEN
Seth Lieberman	17 av 17
Carl Mörk	14 av 14
Mikael Nicander	17 av 17
Andreas Philipson	13 av 14
Knut Pousette	16 av 17
Hans Runesten	17 av 17
Jenny Wärmé	14 av 14

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ska säkerställa att styrelsen genomför sitt arbete på ett effektivt sätt och att styrelsen fullgör sina förpliktelser. Ordföranden ska:

- Organisera och leda styrelsens arbete samt skapa de bästa möjliga förutsättningarna för styrelsens uppgifter.
- Samråda med verkställande direktören i strategiska frågor.
- Tillse att nya styrelseledamöter får nödvändig introduktionsutbildning, och sådan övrig utbildning som styrelsens ordförande och ledamot anser lämplig.
- Genom kontakter med verkställande direktören följa Bolagets och koncernens utveckling.
- Säkerställa att styrelsen, genom verkställande direktörens försorg, regelbundet uppdaterar och utvecklar sin kännedom om Bolaget, dess ställning, ekonomiska planering och utveckling.
- Se till att styrelsen får tillräcklig information och dokumentation för att möjliggöra att de kan genomföra sitt arbete.
- Ansvara för kontakter med aktieägarna avseende ägarskapsfrågor och framföra aktieägarnas synpunkter till styrelsen.
- I samråd med verkställande direktören, upprätta

förslag på dagordning för styrelsesammanträden.

- Verifiera att styrelsens beslut är verkställda.
- Ansvara för att utvärdering av både styrelsens och verkställande direktörens arbete genomförs årligen.

Utvärdering av styrelsen

I syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet genomför styrelsen årligen en utvärdering av styrelsearbetet. Utvärderingen sker genom en systematisk och strukturerad process. Utvärderingen av styrelsens arbete under 2016 skedde genom en internt process där varje styrelseledamot fick svara på en rad enkätfrågor. Resultatet av utvärderingen presenterades för styrelsen i dess helhet och redovisades för valberedningen.

Utskott

I ett aktiebolag, vars överlåtbara värdepapper är upptagna till handel på en reglerad marknad, ska styrelsen ha ett revisionsutskott. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av Bolaget. Minst en ledamot ska vara oberoende och ha redovisnings- eller revisionskompetens. Revisionsutskottet har som uppgift att för styrelsens räkning löpande följa och utvärdera revisorernas arbete. Revisionsutskottet ska även bereda frågor avseende revisorsval och arvode, Bolagets redovisning och interna kontroll, riskhantering, extern revision och finansiell information. Bolaget får besluta att styrelsen inte ska ha något revisionsutskott, förutsatt att de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott fullgörs av styrelsen i dess helhet och att styrelsen uppfyller de krav som ställs på revisionsutskottet. Stendörren Fastigheters B-aktier är noterade på First North Premier, Nasdaq Stockholm vilket inte är en reglerad marknad. Bolaget har dock på frivillig basis beslutat att fullgöra de skyldigheter som ankommer på ett revisionsutskott. Revisionsutskottets uppgifter ska fullgöras av styrelsen i dess helhet.

Enligt Koden ska styrelsen inrätta ett ersättningsutskott. Stendörren Fastigheter valde vid det konstituerande styrelsemötet i maj 2016 att 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 gällande Bolagets ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottet ska även analysera och följa upp marknadsmässiga ersättningar för ledande befattningshavare, inkluderande fasta och rörliga delar. Ersättningsutskottet har under året haft 2 möten. Per den 31 december 2016 bestod ersättningsutskot-

tet av Seth Lieberman, Mikael Nicander och Hans Runesten. Samtliga ledamöter av ersättningsutskottet har närvarat vid de två ersättningsutskottsmöten som hölls under 2016.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH KONCERNLEDNING

Verkställande direktör ansvarar för den operativa styrningen och ska sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med de anvisningar som styrelsen meddelar. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten. Verkställande direktör ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, Bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för Bolagets aktieägare.

Styrelsen har uppdragit åt verkställande direktör 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 verkställande direktör Fredrik Brodin en koncernledning. För mer information om koncernledningens sammansättning, se sid 60.

Den finansiella rapporteringen

Enligt instruktionen för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för Bolagets och koncernens finansiella rapportering och ska i enlighet härmed säkerställa att styrelsen skaffar sig tillräcklig information för att styrelsen ska ha möjlighet att kontinuerligt bedöma Bolagets och koncernens finansiella resultat, likviditet och utveckling samt fullgöra deras skyldigheter i alla övriga aspekter. Verkställande direktör ska löpande hålla styrelsen informerad om utvecklingen av Bolagets och koncernens verksamhet, omsättningens storlek, prisutvecklingar, Bolagets resultat och finansiella ställning, likviditeten och creditsituationen, viktigare företagshändelser samt andra händelser, omständigheter eller förutsättningar som bedöms vara av väsentlig betydelse för Bolagets aktieägare.

Verkställande direktör är ansvarig för att vid varje ordinarie styrelsemöte förbereda och inför styrelsen framlägga finansiell rapport och rapport över aktuellt affärläge. Föreligger behov av rapportering mellan styrelsens möten, ska verkställande direktör rapportera direkt till styrelsen eller styrelsens ordförande.

Därutöver ska verkställande direktör avge förslag till budgetar samt särskilda rapporter.

REVISORER

Bolagets revisorer är auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig och Ernst & Young AB, med auktoriserade revisorn Oskar Wall som huvudansvarig revisor. Revisorerna valdes vid årsstämman den 18 maj 2016 och såväl Ingemar Rindstig som Oskar Wall är medlemmar av FAR. Även Ingemar Rindstig är verksam vid Ernst & Young AB. Revisorernas mandatperiod löper ut vid slutet av årsstämman som hålls den 23 maj 2017. Revisorernas uppgift är att granska Bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Bolaget.

INTERN KONTROLL

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, säkerställa tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt säkerställa efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policys och riktlinjer.

Kontrollmiljö och riskbedömning

För att säkerställa en ändamålsenlig riskhantering och god intern kontroll har Bolaget, utöver styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktör med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion, antagit en rad interna riktlinjer, arbetsprocesser och rutiner. Under 2016 har ett betydande arbete genomförts för att kartlägga och dokumentera Bolagets viktigaste arbetsprocesser. Det arbetet har syftat till att identifiera risker och potentiella felkällor samt att identifiera och dokumentera befintliga kontrollrutiner och, där så funnits nödvändigt, tillsätta nya manuella rutiner och/eller IT-baserade kontroller.

Ett flertal checklistor har upprättats för att säkerställa att kontrollerna utförs och för att skapa spårbarhet i dokumentationen. Efterlevnaden av Bolagets regelverk för intern kontroll följs upp och utvärderas kontinuerligt.

Styrelsen utvärderar årligen Bolagets interna kontroll. Ändamålsenliga metoder används för att värdera risker och för att säkerställa att de relevanta risker som Bolaget är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda riktlinjer.

Kontrollaktiviteter

De risker som Bolaget identifierat hanteras i Bolagets interna arbetsprocesser. Kontrollaktiviteter följer dokumenterade arbetsrutiner och kontrollerna dokumenteras systematiskt. Kvaliteten i den finansiella rapporteringen säkerställs genom den instruktion för ►

- finansiell rapportering som styrelsen antagit. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras även på en kontinuerlig basis genom Bolagets interna riktlinjer och arbetsprocesser. Årligen gör Bolagets revisor en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för hur Bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom väsentliga områden.

Styrelsen behandlar delårsrapporter, värderings- och redovisningsfrågor, risker i den finansiella rapporteringen samt redovisningsprinciper i samband med styrelsemötena. Bolagets revisorer avlägger fysiskt sina rapporter till hela styrelsen vid de ordinarie styrelsemöten som äger rum närmast efter revisorernas granskning av Bolagets interna kontroller (vanligtvis i november varje år), efter revisorernas årliga granskning av årsbokslutet (i februari), efter revisorernas granskning av koncernens årsredovisning (i april) samt efter revisorernas översiktliga granskning av en av årets delårsrapporter (vanligtvis avseende årets tredje kvartal).

Information och kommunikation

Styrelsen har antagit en informationspolicy som anger riktlinjerna för all intern och extern kommunikation. Syftet med informationspolicyn är att klargöra hur informationsansvaret ska fördelas 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.

Insiderpolicy och insiderförteckning

Bolaget har en stark ambition att verka på ett korrekt sätt utifrån ett etiskt perspektiv. Som en del i arbetet med att upprätthålla en hög etisk nivå och säkra Bolagets fortsatta goda rykte hos allmänheten och på kapitalmarknaderna har Bolagets styrelse antagit en intern insiderpolicy. Avsikten med insiderpolicyn är att reducera risken för att insiderhandel och andra förbjudna handlingar sker. Insiderpolicyn utgör ett komplement till gällande lagstiftning.

Insiderpolicyn fastställer rutiner för s.k. ”stängda perioder”, innebärande att handel med finansiella instrument utgivna av (eller hänförliga till aktier i) Bolaget är förbjuden under 30 dagar före offentliggörandet av finansiella rapporter, dagen för offentliggörandet inkluderad. Vidare återfinns rutiner gällande anmälningsskyldighet för personer i ledande ställning och hanteringen av insiderinformation och förande av insiderförteckning i Bolagets insiderpolicy. Styrelsen har delegerat till verkställande direktör att ansvara för att det finns detaljerade instruktioner för hur beslut om att skjuta upp offentliggörande av insiderinformation ska fattas samt hur den förteckning över de personer som har tillgång till den aktuella insiderinformationen ska hanteras.

Styrning och uppföljning

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 verkställande direktör, ledning och styrelse. Styrelsen följer i anslutning till delårsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen.



REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stendörren Fastigheter AB för år 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 75–81. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 66–120 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 2016 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 2016 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 75–81. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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.

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.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2016 till 5 817 Mkr och värdeförändringarna till 653 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 97 % av de totala tillgångarna per 31 december 2016. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar och en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund i värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Förändringar i icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna har analyserats vid årsbokslutet 31 december 2016 av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från de externa värderarna. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 11 Förvaltningsfastigheter samt även not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar.

I vår revision har vi utvärderat och testat ledningens process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat bolagets modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Inkomstskatter

Skattekostnaden enligt koncernens resultaträkning uppgår till 136 Mkr därtill redovisar koncernen 14 Mkr som uppskjuten skattefordran och 215 Mkr som uppskjuten skatteskuld. En beskrivning av koncernens skatteberäkning framgår av not 9.

Beräkning och redovisning av aktuell och uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög ➤

- grad av bedömningar och antaganden. Bland dessa kan nämnas förekomst av förlustavdrag, underlag för skattemässiga avskrivningar, direkt avdragsgilla ombyggnadsutgifter, försäljning av fastigheter enskilt eller i bolagsform samt värdeförändringar på fastigheter och derivat. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med beräkningen av skatter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för beräkning av aktuellt och uppskjuten skatt samt granskat beräkningar mot underlag. Vi har med stöd av våra skattespecialister bedömt tillämpningen mot gällande skattelagstiftning.

Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1 – 63 samt 125 - 130. 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 fel.

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.

Revisorers 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 fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 fel, 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 fel, 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 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 eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

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 Fastighets AB för år 2016 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 innefattar 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 revisionssed 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 revisionssed 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 tillkommande 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 75-81 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 revisions sed 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.

Stockholm den 20 april 2017

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Oskar Wall
Auktoriserad revisor