

BOLAGS- STYRNING



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 Fastigheter tillförsäkra sina aktieägare att Bolaget sköts på ett ansvarsfullt effektivt och hållbart sätt.

STENDÖRREN FASTIGHETER ÄR ETT svenskt publikt aktiebolag vars B-aktier sedan den 10 april 2018 är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid cap. 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, First North, Nasdaq Stockholms regelverk (First North Nordic–Rulebook), Nasdaq Stockholms regelverk rörande noterade skuldebrev samt internt fastställda regler och riktlinjer såsom bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Bolaget har sedan noteringen på Nasdaq Stockholm First North Premier även strävat efter att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden").

Sedan Bolaget togs upp till handel på Nasdaq Stockholm grundar sig bolagsstyrningen i Stendörren gällande lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning 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 och ange vilken lösning som valts istället och skälen härtill. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se där även den svenska modellen för svensk bolagsstyrning presenteras.

Stendörren har under 2017 avvikit från Koden i ett avseende då löptiden för Bolagets teckningsoptionsprogram för anställda 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.

Denna bolagsstyrningsrapport redogör för Stendörrens bolagsstyrning under 2017 och är uppräddad i enlighet med årsredovisningslagen och Koden.

AKTIER OCH ÄGANDE

Aktiekapitalet i Stendörren uppgick per den 31 december 2017 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 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 (24,24 % av aktierna motsvarande 40,29 % av rösterna), Altira AB (10,87 % av aktierna motsvarande 14,97 % av rösterna) och Förvaltnings AB Hummelsbosholm (2,29 % av aktierna motsvarande 10,24 % av rösterna). Antalet aktieägare uppgick per samma dag till 4 246 stycken och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,60 krona.

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. 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 2017

Årsstämman 2017 hölls den 23 maj 2017 i Stockholm. Vid årsstämman fanns totalt 57,42 % av ➤

- Bolagets röster och 39,01 % av kapitalet representerat. Årsstämman fattade beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelser 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) % av totalt antal utestående aktier i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman. Emission ska kunna ske mot kontant betalning, apport eller kvittning eller i övrigt tecknas med villkor enligt 13 kap 5 § första stycket 6, 14 kap 5 § första stycket 6 eller 15 kap 5 § första stycket 4 aktiebolagslagen. Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda ägarkretsen, anskaffa eller möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, öka likviditeten i aktien, genomföra företagsförvärv eller anskaffa eller möjliggöra anskaffning av kapital för företagsförvärv.

Vidare fattade årsstämman bland annat följande beslut:

- Disposition avseende Bolagets resultat;
- Styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet;
- Val av antalet styrelseledamöter och revisorer, val av styrelse och revisor samt arvode till styrelse och revisorer;
- Beslut om emission av teckningsoptioner;
- Beslut om fastställande av principer för utseende av valberedning;
- Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare; och
- Godkännande av närståendetransaktion

Protokoll från årsstämman 2017 och stämmohandlingar finns tillgängliga på Bolagets webbplats.

Årsstämman 2018 kommer att hållas den 23 maj 2018 i Stockholm.

VALBEREDNING

För att säkerställa att val och arvodering av styrelse och revisor bereds genom en av ägarna styrd, strukturerad och välkänd process, ska varje Bolag som tillämpar Koderna ha en valberedning. Valberedningen ska lämna förslag till stämmoderförande, 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 beslutade på årsstämman den 23 maj 2017 om följande sammanfattade principer för utseende av valberedning. Valberedningen ska bestå av representanter för de per 31 augusti direkt föregående år tre största aktieägarna enligt den av

Euroclear Sweden förda aktieboken samt styrelsens ordförande. Om en eller flera av dessa tre aktieägare väljer att avstå ifrån att utse representant till valberedningen, ska ledamoten utses av den eller de största aktieägarna på tur. 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 därpå följande valberedningen har offentliggjorts.

Stendörrens valberedning har utsetts inför årsstämman den 23 maj 2018 och består av Harald Pousette, ordförande, (utsedd av Kvalitena AB), Oscar Christensson, (utsedd av Altira AB), Johannes Wingborg (utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB) och Seth Lieberman (styrelseordförande för Stendörren).

STYRELSEN

Styrelsens ansvar

Styrelsen är Bolagets högsta beslutande organ efter bolagsstämman. 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 policyer 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 policyer 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. Vid årsstämman 2017 valdes sju ordinarie styrelseledamöter. Till ordinarie styrelseledamöter omvaldes Seth Lieberman, Carl Mörk, Andreas Philipson, Knut Pousette, Hans Runesten och Jenny Wärmé. Helena Levander valdes som ny ordinarie styrelseledamot. Seth Lieberman omvaldes till styrelsens ordförande. 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 avsnitt Styrelsen, sidorna 116 – 117.

Valberedningen har i sitt arbete beaktat att en jämn könsfördelning ska eftersträvas i styrelsen samt att styrelsen i övrigt ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen har som mångfaldspolicy tillämpat regel 4.1 i Koden vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter. Som framgår av styrelsepresentationen i avsnitt Styrelsen, sidorna 116 – 117, har styrelseledamöterna en god mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Detta har även framkommit vid den årliga styrelseutvärderingen, där varje styrelseledamot fått besvara ett antal frågor gällande styrelsens sammansättning och mångsidighet. Vidare har andelen kvinnor i styrelsen ökat under 2017 genom nyvalet av Helena Levander som styrelseledamot. Stendörren strävar efter att, över tid, ytterligare öka andelen kvinnor i styrelsen.

Enligt Koden 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 nedan är sex av de sju stämموvalda ledamöterna oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Av dessa är tre ledamöter oberoende i förhållande till större aktieägare.

Arvode till styrelsen

Årsstämman 2017 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 60 000 kronor ska utgå per utskott att fördelas mellan ordföranden och ledamöterna i revisions- respektive ersättningsutskottet, såsom tillämpligt. I tabellen nedan anges det arvode som varje styrelseledamot kommer att erhålla fram till årsstämman 2018.

NAMN	BEFATTNING	STYRELSE-ARVODE (KRONOR)
Seth Lieberman	Styrelse ordförande	295 000
Helena Levander	Styrelseledamot	185 000
Carl Mörk	Styrelseledamot	165 000
Andreas Philipson	Styrelseledamot	165 000
Knut Pousette	Styrelseledamot	165 000
Hans Runesten	Styrelseledamot	185 000
Jenny Wärmé	Styrelseledamot	165 000

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 denna kan genomföra sitt arbete. Ordföranden ansvarar även för kontakter med aktieägarna avseende ägarskapsfrågor.

Styrelseutskott

REVISIONSUTSKOTT

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 också granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet. Revisionsutskottet ska vidare bereda frågor avseende 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. ➤

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
Carl Mörk	Styrelseledamot	2016	Ja	Nej
Andreas Philipson	Styrelseledamot	2016	Ja	Ja
Knut Pousette	Styrelseledamot	2014	Ja	Nej
Hans Runesten	Styrelseledamot	2014	Ja	Ja
Jenny Wärmé	Styrelseledamot	2016	Nej	Ja

- Stendörrens B-aktier var under 2017 noterade på First North Premier, Nasdaq Stockholm vilket inte är en reglerad marknad. På det konstituerande styrelsemötet den 23 maj 2017 beslutade dock Bolaget på frivillig basis att fullgöra de skyldigheter som ankommer på ett revisionsutskott. Revisionsutskottets uppgifter ska fullgöras av styrelsen i dess helhet.

ERSÄTTNINGsutskott

Enligt Koden ska styrelsen inrätta ett ersättningsutskott. Vid tidpunkten för det konstituerande styrelsemöte som hölls den 23 maj 2017 omfattades inte Stendörren av Koden i detta avseende. På nämnda möte valde styrelsen ändå att på frivillig basis inrätta ett ersättningsutskott, vilket består av Seth Lieberman, Helena Levander och Hans Runesten. Ett ersättningsutskott fanns även inrättat under 2016, bestående av Seth Lieberman, Hans Runesten och Mikael Nicander. En särskild arbetsordning för och instruktion till ersättningsutskottet finns fogad till styrelsens arbetsordning.

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.

Ersättningsutskottet har under året haft 4 möten, varav samtliga ägt rum före det konstituerande styrelsemötet den 23 maj 2017. De ledamöter som vid denna tid ingick i utskottet har närvarat vid samtliga möten.

Styrelsens arbete under 2017

Under 2017 har styrelsen haft 22 styrelsemöten, varav 7 av dem var ordinarie möten (inklusive konstituerande styrelsemöte). Vid styrelsens möten har även Bolagets VD, Bolagets CFO och Bolagets bolagsju-

rist närvarat. Bolagets revisorer har närvarat vid tre styrelsemöten.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema och följer i huvudsak en av styrelsen fastslagen årscykel, vilken fastställs på det konstituerande styrelsemötet. Nedan presenteras en förenklad beskrivning av hur styrelsens arbete varit strukturerat under året. Utöver vad som där anges finns ett antal stående punkter som behandlas på varje ordinarie styrelsemöte. På varje ordinarie styrelsemöte 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. Ersättningsutskottet rapporterar även om utskottets arbete, om tillämpligt. Eftersom det är styrelsen som fastställer den finansiella rapporteringen föregås varje finansiell rapport av ett styrelsemöte där aktuell rapport fastställs. Utöver ordinarie styrelsemöten hålls extra styrelsemöten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande.

ÅRSCYKEL FÖR STENDÖRREN FASTIGHETERS STYRELSEARBETE UNDER 2017

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. Ordinarie möte i augusti
Efter sommaren hålls ett ordinarie styrelsemöte. Inget specifikt huvudtema.
3. Ordinarie möte i september
I september hålls ett ordinarie styrelsemöte där beslut fattas om Bolagets mål och långsiktiga strategiska plan.
4. Ordinarie möte i november
Ordinarie möte för fastställande av den tredje delårsrapporten för året. På mötet behandlas även revisionsfrågor och Bolagets revisorer rapporterar om dess översiktliga granskning av delårsrapporten för det tredje kvartalet. Vidare presenterar Bolagets revisorer sin granskning av Bolagets interna

kontroller. Bolagets risker och interna kontroller utvärderas.

5. Ordinarie möte i december

På detta ordinarie möte antas budget för kommande år.

6. Ordinarie möte i februari

Ordinarie möte där årsbokslut fastställs. På mötet behandlas även revisionsfrågor och revisionsrapporten, frågor hänförliga till årsstämma och styrelseutvärderingen, inklusive utvärdering av utskott och CEO.

7. Ordinarie möte i maj

Ordinarie möte för fastställande av delårsrapporten för årets första kvartal.

Respektive styrelseledamots närvaro vid de styrelsemöten som hållits under 2017

NAMN	BEFATTNING	DELTAGANDE STYRELSE- MÖTEN
Seth Lieberman	Styrelseordförande	19 av 22
Helena Levander	Styrelseledamot (från årsstämman i maj 2017)	12 av 13
Carl Mörk	Styrelseledamot	22 av 22
Andreas Philipson	Styrelseledamot	21 av 22
Knut Pousette	Styrelseledamot	22 av 22
Hans Runesten	Styrelseledamot	21 av 22
Jenny Wärmé	Styrelseledamot	21 av 22
Mikael Nicander	Styrelseledamot (till årsstämman i maj 2017)	9 av 9

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 fortlopande utvecklas. Detta sker genom en systematisk och strukturerad process. Styrelsens och VD:s arbete under 2017 har utvärderats genom en intern process. Ett frågeformulär gällande styrelsens och VD:s arbete har distribuerats till varje styrelseledamot, 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 närvarade vid detta sammanträde. 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 styrel-

sen 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 fortlopande 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 företagshändelser 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 Fredrik Brodin en koncernledning. För närvarande består koncernledningen av följande personer:

- Fredrik Brodin, VD
- Magnus Sundell, vVD och CFO
- Maria Mastej, marknads- och uthyrningschef
- Frej Adolph, fastighetschef
- Johan Bråkenhielm, transaktionschef
- Caroline Gebauer, bolagsjurist

För mer information om koncernledningen, se avsnitt Ledningen, sidorna 118 – 119.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

I enlighet med de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antogs på årsstämman 2017 ska ersättningsfrågor behandlas av styrelsens ersättningsutskott och beslutas av styrelsen i dess helhet. I riktlinjerna fastslås att Bolagets ledande befattningshavare utgörs av VD, CFO, marknads- och uthyrningschef, fastighetschef, bolagsjurist och transaktionschef. Dessa ska erbjudas en marknads- mässig 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. ➤

TKR	KONCERN		MODER- BOLAG	
	2017	2016	2017	2016
VD	3 753	3 241	3 753	3 241
Varav tantiem och bonus	900	792	900	792
Varav pensionsavsättning	682	614	682	614
VICE VD	2 592	2 696	2 592	2 696
Varav tantiem och bonus	371	720	371	720
Varav pensionsavsättning	536	474	536	474
ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGS- HAVARE	3 414	1 706	3 414	1 706
Varav tantiem och bonus	690	69	690	69
Varav pensionsavsättning	890	248	890	248

► 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.

Enligt Bolagets bolagsordning ska lägst en och högst två av Bolagets revisorer vara auktoriserade revisorer. Bolagets revisorer är auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig och Ernst & Young AB, med auktoriserade revisorn Oskar Wall som huvudansvarig revisor. Även Ingemar Rindstig är verksam vid Ernst & Young AB. Revisorerna valdes vid årsstämman den 23 maj 2017. Ingemar Rindstig och Oskar Wall är medlemmar av FAR. Revisorernas mandatperiod löper ut vid slutet av årsstämman som hålls den 23 maj 2018.

Utöver revisionsuppdraget har Ernst & Young AB under 2017 anlitat för rådgivning i samband med införande av incitamentsprogram och granskning av prospekt. Dessa tjänster har lämnats i enlighet med 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 policyer, riktlinjer och instruktioner för internt kontroll. Samtliga interna styrdokument revideras löpande. Genom de formaliserade rutiner- na säkerställs att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs. Bolaget genomför regelbundet utbildningar för dess anställda i syfte att säkerställa att samtliga anställda har erforderlig kunskap om interna policyer, riktlinjer och instruktioner.

Riskutvärdering

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 det 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. 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. På detta styrelsemöte närvarar även Bolagets revisorer och rapporterar utfallet av sin granskning av Bolagets interna kontroller.

För att ytterligare stärka Bolagets interna kontroll antog styrelsen i mars 2018 en internkontrollplan. I denna listas Bolagets nyckelkontroller tillsammans med angivande av hur Bolaget internt ska säkerställa att dessa processer utförs. Av internkontrollplanen framgår vilken identifierad risk respektive kontroll avser att hantera, vem som ansvarar för att testa att kontrollaktiviteten fungerat samt hur testningen ska ske och hur ofta. Utfallet av egenkontrollen ska rapporteras till styrelsen.

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 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 tillhandahåller 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. Som ovan konstateras deltar Bolagets revisorer vid minst tre styrelsemöten per år och rapporterar direkt till styrelsen sina iakttagelser från dess granskning av Bolagets interna kontroll. 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 genomförs 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.



STYRELSEN



Upptill från vänster:
Helena Levander,
Seth Lieberman,
Jenny Wärmé,
Carl Mörk
Nedtill:
Andreas Philipson,
Hans Runesten,
Knut Pousette



SETH LIEBERMAN

Styrelseordförande sedan 2014.
Född 1961.

B.A. in Economics från Tufts University, USA.

Styrelseledamot i Kvalitena AB, Effnetplattformen AB u ä t Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Svenskt Industriflyg AB. Seth är också strategi- och investeringsansvarig för Milanobaserade Advanced Capital's Real Estate Fund of Funds. Vidare är Seth rådgivare till EQT Real Estate LP's investeringskommitté.

Seth har 33 års internationell erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat i USA och Europa. Seth har även bred erfarenhet av affärsutveckling och finansiering från ett stort antal branscher. Tidigare anställningar inkluderar ledande positioner på 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 medlem av "European Executive Committee" repektive "Global Audit Committee".

Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter och dess bolagsledning men inte till större aktieägare.

Innehav: 564 615 B-aktier.

HELENA LEVANDER

Styrelseledamot sedan 2017.
Född 1957.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Helena har 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.

Helena är styrelseordförande i Nordic Investor Services AB och styrelseledamot i Recipharm AB, Medivir AB och Concordia Maritime AB.

Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter och dess bolagsledning och till större aktieägare.

Innehav: -.

JENNY WÄRMÉ

Styrelseledamot sedan 2016.
Född 1978.

Jur. kand, Stockholms universitet.

Jenny är bolagsjurist på D. Carnegie & Co AB (publ) sedan 2014.

Jenny har tidigare varit tingsnotarie vid Norrtälje tingsrätt 2004-2005, biträdande jurist och senare advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå 2006-2014.

Beroende i förhållande till Stendörren Fastigheter och dess bolagsledning men oberoende till större aktieägare.

Innehav: -.

CARL MÖRK

Styrelseledamot sedan 2016.
Född 1969.

Civilingenjör från KTH och MSc i fastighetsfinansiering från London School of Economics.

Carl har över 25 års erfarenhet av fastighetstransaktioner och fastighetsförvaltning i Sverige och 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.

Carl är styrelseordförande och verksam i Altira AB. Styrelseledamot i Vrenen Fastigheter. Styrelseordförande i Ankarhagen AB.

Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter men inte till större aktieägare.

Innehav: 100 000 B-aktier. Altira AB, ett till Carl Mörk närstående bolag, äger 500 000 A-aktier och 2 501 720 B-aktier.

ANDREAS PHILIPSON

Styrelseledamot sedan 2016.
Född 1958.

Civilingenjör, väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola.

Andreas har 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 Näckebro AB. Andreas har under sin karriär deltagit i flera stora projekt med internationella fastighetsinvestorer som framgångsrikt valt att göra fastighetsinvesteringar i Sverige.

Andreas är VD och styrelseledamot i TAM Group AB samt styrelseledamot i Besqab AB, Veg Tech AB och i dotterbolag inom TAM Group.

Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter och dess bolagsledning och till större aktieägare.

Innehav: 2 000 B-aktier

HANS RUNESTEN

Styrelseledamot sedan 2014.
Född 1956.

Civilekonom från Stockholms universitet.

Hans är aktiv inom tidigare moderbolag till Effnet AB sedan 2001 och har varit styrelseordförande, styrelseledamot samt verkställande direktör i dessa koncerner. Hans var även medgrundare av AB Sagax 2004 och ledamot av dess styrelse 2004-2007. Hans har en bred internationell erfarenhet från finansbranschen och har också arbetat inom EU-kommissionen i Bryssel. Tidigare var Hans verksam inom EuroNordic Group och Mellon Bank i London och i USA där han innehaft ett flertal chefsposter på olika nivåer. Dessförinnan arbetade Hans på Deutsche Bank i Tyskland.

Hans är styrelseordförande i Effnetplattformen AB (publ) och Axxonen Properties AB samt styrelseledamot i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter och dess bolagsledning och till större aktieägare.

Innehav: Hans Runesten äger direkt och som förmånstagare till kapitalförsäkringar 201 380 B-aktier.

KNUT POUSETTE

Styrelseledamot sedan 2014.
Född 1972.

Civilekonom från Lunds universitet.

Verkställande direktör i Kvalitena sedan 2003, styrelseordförande i A Group of Retail Assets Sweden AB ("Agora") sedan 2015 och styrelseledamot i Admiral Capital As Danmark sedan 2017.

Knut har en bred erfarenhet från fastighets- och finansbranschen. De senaste 11 åren har Knut varit verkställande direktör i Kvalitenakoncernen. Tidigare var Knut managementkonsult inom corporate finance och transaktioner på Klaraberg Business Advisors. Knut har också erfarenhet av fastighetsförvaltning internationellt, framförallt i Tyskland.

Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter och dess bolagsledning men inte till större aktieägare.

Innehav: 587 949 B-aktier.

LEDNINGEN



*Upptill från vänster:
Johan Bråkenhielm,
Magnus Sundell,
Caroline Gebauer
Nedtill: Maria Mastej,
Fredrik Brodin,
Frej Adolph*



FREDRIK BRODIN

Verkställande direktör i Stendörren Fastigheter sedan 2014.

Född 1967.

Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Fredrik har bred erfarenhet från fastighetsbranschen. Fredrik har arbetat på olika ledande positioner inom Kvalitena AB sedan 2008 och har tidigare varit verkställande direktör på fastighetsbolaget Cartera AB. Fredrik har även varit fastighetschef på D.Carnegie & Co AB, medgrundare till fastighetsfonden Mengus Stockholm AB och grundare till Stay At Hotel Apartments AB. Fredrik är styrelseledamot i D.Carnegie & Co AB.

Innehav: 564 615 B-aktier och 145 000 teckningsoptioner.

JOHAN BRÅKENHIELM

Johan är transaktionschef på Stendörren Fastigheter sedan 2017.

Född 1973.

Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Johan har 18 års erfarenhet från fastighetsbranschen med fokus på transaktioner, analys, värdering och affärsutveckling. Senast var Johan CIO och partner på Stadsrum Fastigheter (ägt av Keva & Alecta & HEA). Tidigare anställningar inkluderar transaktionschef för CBRE Global Investors i Norden dessförinnan ING, Newsec, E&Y och han inledde sin karriär på IPD i London.

Innehav: 30 000 teckningsoptioner.

MAGNUS SUNDELL

Vice verkställande direktör och CFO i Stendörren Fastigheter sedan 2014.

Född 1967.

Civilekonom från Uppsala Universitet.

Magnus har över 15 års erfarenhet från fastighetsbranschen med tydligt fokus på finansiering och affärsutveckling. Senast var Magnus huvudansvarig för affärsutveckling inom fastighetsfinansiering på JLL Tenzing. Tidigare anställningar inkluderar Ambolt, Leimdörfer, GE Capital och Price-waterhouseCoopers.

Innehav: 128 292 B-aktier och 95 000 teckningsoptioner.

CAROLINE GEBAUER

Bolagsjurist i Stendörren Fastigheter sedan 2017. Caroline ansvarar för Bolagets legala frågor och är styrelsens sekreterare.

Född 1980.

Jur.kand. från Uppsala Universitet.

Caroline har tidigare arbetat på Advokatfirman Vinge (2006-2017) och var dessförinnan tingsnotarie på Stockholms tingsrätt (2005-2006).

Innehav: 30 000 teckningsoptioner.

MARIA MASTEJ

Marknads- och uthyrningschef i Stendörren Fastigheter sedan 2015.

Född 1982.

Jur. kand från Uppsala Universitet.

Maria har över tio års erfarenhet av fastighetsbranschen med fokus på uthyrning, inhyrning och kontraktsförhandling. Maria har tidigare arbetat bland annat som strategisk rådgivare i uthyrningsprojekt på Savills och Jones Lang LaSalle (JLL), fastighetsjurist specialiserad inom hyresrätt på Magnusson Advokatbyrå och som hyresgästombud på Tenant & Partner.

Innehav: 90 000 teckningsoptioner.

FREJ ADOLPH

Fastighetschef i Stendörren Fastigheter sedan 2016.

Född 1974.

Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan och medlem i RICS.

Frej har lång erfarenhet av fastighetsbranschen, huvudsakligen inom fastighetsförvaltning och fastighetstransaktioner. Frej har tidigare varit fastighetschef på Valad Europe och Granen Fastighetsutveckling och har dessförinnan erfarenhet som hyresgästombud på Tenant & Partner.

Innehav: 25 000 teckningsoptioner.

REVISORER

ERNST & YOUNG AB



INGEMAR RINDSTIG

Revisor i Bolaget sedan 2014.

Auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Övriga väsentliga uppdrag: Atrium Ljungberg, Corem Property Group, Heimstaden, Magnolia, Familjebostäder, D Carnegie, Kungsholmen och Oscar Properties, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden samt Höggkullen.



OSKAR WALL

Revisor i Bolaget sedan 2016.

Auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Övriga väsentliga uppdrag: AcadeMedia, AGORA, Estea, Järntorget Bygginressenter, Oasmia Pharmaceutical, Skolfastigheter i Stockholm.

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 (publ) för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 108–119. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 98–160 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 2017 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 2017 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 108–119. 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

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2017 till 6 494 miljoner kronor och värdeförändringarna till 362 miljoner kronor. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 98 % av de totala tillgångarna per 31 december 2017. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för 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. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 11 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. ➤

► *Hur detta område beaktades i revisionen*

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningsprocess för fastighetsvärdering.

Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till de externa värderingarna från bolagets system.

Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med ledningen. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare kvartal och föregående år. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och erfarenhet.

Med stöd av våra värderingsspecialister har vi för ett urval av fastigheter också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–97, 164–171. 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 väsentli-

ga 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.

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 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 redovisningsprinci-

per 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 2017 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 108–119 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 revisionssed 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 2017 och har varit bolagets revisor sedan november 2014.

Stockholm den 23 april 2018

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Oskar Wall
Auktoriserad revisor