

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Wallenstam AB är ett publikt bolag noterat på OMX Nordiska Börs, som är en integrerad marknadsplats för de nordiska och baltiska länderna.

Styrning, ledning och kontroll av ett aktiebolag fördelas mellan aktieägare, styrelse samt VD och koncernledningen. Styrningen regleras av svensk lag, bolagsordningen, noteringsavtalet med börsen samt andra regler och rekommendationer, såsom exempelvis Svensk kod för bolagsstyrning.

Wallenstams styrelse och ledning strävar efter att Wallenstam ska leva upp till de krav som börsen, aktieägare och andra intressenter ställer på bolaget. Genom öppenhet och tillgänglighet strävar Wallenstam efter att ge insikt i beslutsvägar, ansvar, befogenheter och kontrollsystem.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Wallenstam tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning och eventuella avvikelser redovisas och motiveras enligt den i koden angivna principen ”följ eller förklara”. Nedanstående avvikelser noteras under 2008:

2.3 Valberedningens sammansättning

Koden förespråkar att Verkställande direktör eller annan från bolagsledningen inte ska vara medlem av valberedningen. Wallenstams VD ingår i valberedningen i egenskap av huvudaktieägare.

ÅRSSTÄMMAN

Årsstämman är Wallenstams högsta beslutande organ. Årsstämman hålls inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt för att, i enlighet med svensk bolagsrättslig lagstiftning och Wallenstams bolagsordning, fatta beslut. Årsstämman väljer bolagets styrelseordförande och övriga styrelseledamöter. Till årsstämmans uppgifter hör också att bland annat fastställa bolagets balans- och resultaträkningar, att besluta om disposition av resultatet av verksamheten samt att besluta om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD. I förekommande fall väljs även revisorer.

Kallelse till årsstämman publiceras i dagspress, Post- och Inrikes Tidningar samt på Wallenstams hemsida. Av kallelsen framgår en detaljerad dagordning med bland annat förslag till val av styrelse samt till arvoden för styrelse och revisorer. Aktieägarna har enligt aktiebolagslagen rätt att få ett ärende behandlat vid årsstämman om det anmäls hos styrelsen i tid. Dessutom har aktieägarna möjlighet att ställa frågor på årsstämman.

Vid Wallenstams årsstämma den 12 maj 2008 i Göteborg deltog 170 aktieägare. Dessa representerade cirka 44 % av antalet aktier och cirka 70 % av det totala antalet röster i bolaget. Vid stämman var utöver VD och koncernledningen en majoritet av styrelsen närvarande. Vid stämman var också bolagets revisorer närvarande. Stämman omvalde Christer Villard samt le-

damöterna Marie-Anne Lervik Nivert, Erik Åsbrink, Jan-Olle Folkesson, Ulf Norén och Anders Berntsson samt genomförde nyval av Ulrica Messing. Stämman beslutade att arvode till styrelsen ska utgå med 1 450 000 kr (1 325 000), varav 600 000 kr (600 000) utgår till styrelsens ordförande och 225 000 kr (225 000) till vice ordförande. Stämman fastställde bokslutet för 2007 och beslutade om ansvarsfrihet för VD och styrelse. Vidare beslutades utdelning med 3,00 kr per aktie enligt styrelsens förslag. Stämman beslutade vidare om principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledningen, ändring av bolagsordningen samt om en minskning av aktiekapitalet genom indragning av 3 000 000 B-aktier som återköpts. Styrelsen gavs ett fortsatt bemyndigande att genomföra återköp av aktier.

AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 5 040 stycken. Wallenstams huvudaktieägare är Hans Wallenstam med cirka 21 % av kapitalet och 58 % av rösterna. Utländska aktieägares andel uppgick till 6 % av kapitalet och 4 % av rösterna. De tio största aktieägarna stod för motsvarande cirka 56 % av kapitalet och 76 % av rösterna.

AKTIEKAPITAL OCH RÖSTRÄTT

Wallenstams aktiekapital uppgår till 118 Mkr kr per den 31 december 2008, fördelat på 5 750 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 53 250 000 B-aktier (en röst per aktie). Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Återköpta aktier har ej rätt till utdelning.

AKTIEN OCH UTDELNINGSPOLICY

Wallenstams B-aktier är registrerade på Mid Caplistan inom finanssektorn på OMX, Nordiska Börs. En börspost utgörs av 100 aktier. Wallenstams börsvärde uppgick vid årets slut till 3 983 Mkr. Styrelsens grundprincip är att det redovisade resultatet i första hand ska återinvesteras i rörelsen för en fortsatt utveckling och en ökad substansstillväxt i bolaget. Vid bedömningen av utdelningens storlek ska hänsyn tas till bolagets investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning samt bolagets framtida utveckling. Det utdelningsbara beloppet ska dock aldrig överstiga realiserat resultat efter skatt.

VALBEREDNING

Valberedningen har till uppgift att förbereda och lämna förslag till val av ordförande och övriga ledamöter i styrelsen, val av revisor, val av ordförande till årsstämman, arvodesfrågor och därtill hörande frågor.

Enligt beslut av årsstämman ska valberedningen bestå av styrelsens ordförande i Wallenstam AB och en person i egenskap av huvudaktieägare. Dessa två personer ska gemensamt utse en tredje person till ordförande i valberedningen. Valbe-

redningen väljs årligen på årsstämman intill tiden för nästkommande årsstämma. Vid majoritetsförändringar i ägandet av bolaget kan ny valberedning utses på extra bolagsstämma. I det fall en ledamot lämnar valberedningen innan uppdraget är slutfört ska kvarvarande två ledamöter gemensamt utse en ny ledamot till valberedningen. Till ledamöter i valberedningen för tiden intill slutet av nästa årsstämma omvalde årsstämman Christer Villard, i egenskap av styrelsens ordförande i Wallenstam AB och Hans Wallenstam, i egenskap av huvudaktieägare i Wallenstam AB. Till ordförande för valberedningen omvaldes Dick Brenner.

Det åligger styrelsens ordförande att för valberedningen redovisa de förhållanden avseende styrelsens arbete, behov av särskild kompetens med mera, som kan vara av betydelse för nomineringsarbetet.

Som underlag för sina förslag inför årsstämman gjorde valberedningen en bedömning huruvida den sittande styrelsen var ändamålsenligt sammansatt och uppfyllde de krav som ställs på bolagets läge och framtida inriktning. Till grund för denna bedömning tog valberedningen bland annat del av resultatet av den utvärdering av styrelsens arbete som hade genomförts. Valberedningen sammanträder vid behov.

STYRELSE

Wallenstams styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter med högst lika många suppleanter. Ledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsens arbete ska ske i enlighet med föreskrifter i lag, bolagsordning och arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. Under 2008 har Wallenstams styrelse bestått av sju stämموvalda ledamöter utan suppleanter. Presentation av ledamöterna finns på sidan 11. VD ingår inte i styrelsen. Styrelsen konstituerade sig den 12 maj 2008 och valde Christer Villard som ordförande och Marie-Anne Lervik Nivert som vice ordförande till nästa årsstämma.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Funktion	In-vald	Ut-skott	När-varo	Oberoende*
Christer Villard	Ordförande	1995	Ersättning	sju	ja
Marie-Anne Lervik Nivert	Vice ordf	1991	Ersättning	fem	ja
Anders Bernthsson	Ledamot	1997		sju	nej
Jan-Olle Folkesson	Ledamot	2004		sju	ja
Ulrica Messing	Ledamot	2008		sex	ja
Ulf Norén	Ledamot	2005		sju	ja
Erik Åsbrink	Ledamot	2000		sex	ja

Samtliga i styrelsen fullgör åtagandena i revisionsutskottet.

*Med oberoende menas både oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och i förhållande till större aktieägare enligt punkt 4.4 i koden. P.g.a nya oberoenderegler i koden är numera Christer Villard och Marie-Anne Lervik Nivert oberoende.

Styrelsens sammansättning ska vara ändamålsenlig och majoriteten av styrelseledamöterna ska vara oberoende i förhållande till bolagsledningen och bolagets större aktieägare. Styrelsesammansättningen uppfyller kraven gällande oberoende ledamöter som ställs av OMX Nordiska Börs samt de krav gällande oberoende som ställs i den reviderade koden som trädde i kraft den 1 juli 2008. Av de stämموvalda ledamöterna är majoriteten oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare. Wallenstam har under många år haft som kutym att en styrelseledamot avgår ur styrelsen vid årsstämman det år då personen i fråga fyller 70 år. Under 2009 fyller Jan-Olle Folkesson och Ulf Norén 70 år och dessa kommer därför att lämna styrelsearbetet i Wallenstam vid årsstämman 2009. Valberedningen beaktade dessa två avgångar redan vid årsstämman 2008 genom att föreslå nyval av en styrelseledamot (Ulrica Messing). Valberedningen är av uppfattningen att styrelsen även efter nu nämnda avgångar har en ändamålsenlig sammansättning och att styrelseledamöterna kompletterar varandra väl avseende kompetens och erfarenhet.

STYRELSENS ARBETSORDNING

Styrelsen ska utfärda instruktioner till verkställande direktören. Styrelsen är skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera bolagets verksamhet. Det åligger därför styrelsen att tillse att det finns fungerande rapporteringssystem och att styrelsen erhåller erforderlig information om bolagets ställning, resultat, finansiering och likviditet genom periodisk rapportering.

Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse för koncernen såsom:

- fastställande av strategiska planer
- fastställande av policies
- beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter
- beslut om större investeringar i byggnation och vindkraft
- fastställande av affärs- och lönsamhetsmål

STYRELSENS ARBETE

Det ankommer i första hand på styrelsens ordförande och i andra hand på styrelsens vice ordförande att leda styrelsens arbete på ett effektivt sätt. Styrelseordföranden följer verksamhetens utveckling och ansvarar för att övriga ledamöter fortlöpande får den information som krävs för att styrelsearbetet ska kunna utövas i enlighet med aktiebolagslagen och bolagsordningen. Förutom att leda styrelsens arbete följer ordföranden koncernens löpande utveckling genom kontinuerliga kontakter med VD i strategiska frågor samt företräder bolaget i frågor som rör ägarstrukturen.

Under 2008 har styrelsen utöver löpande kontakter haft sju protokollförda möten. Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av ledamöterna är närvarande. Styrelseordförande ska se till

att styrelsen sammanträder när så behövs, med beaktande av att styrelsesammanträden ska hållas regelbundet, normalt fyra gånger per år.

Inriktning på möten

Februari Årsbokslut, revisorsrapport samt förberedelser för årsstämman
April Inför årsstämman
September Strategi och planer
December Budget

Vid vart och ett av dessa möten behandlas även följande ärenden: affärsläget, ekonomisk rapport och investeringsbeslut.

Ersättningsutskott

Inom styrelsen finns ett ersättningsutskott som består av styrelsens presidium (styrelsens ordförande och vice ordförande). Ersättningsutskottet har till uppgift att granska och ge styrelsen rekommendationer angående principerna för ersättning, inklusive prestationsbaserade ersättningar och pensionsvillkor till bolagets ledande befattningshavare. Frågor som rör VD:s anställningsvillkor, ersättningar och förmåner bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen.

Följande riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare godkändes av årsstämman 2008:

- Ledande befattningshavare ska erbjudas en fast lön som är marknadsmässig och som baseras på den anställdes ansvarsområde och prestation.
- Ledande befattningshavare ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor i form av premiebaserade pensionsavtal.
- Ledande befattningshavare ska erbjudas sedvanliga ickemonetära förmåner som bland annat underlättar utförandet av arbetet såsom exempelvis fri bil, mobiltelefon och företagshälsövård.
- Därutöver kan även förmån i form av fri bostad erbjudas i enskilda fall.
- Ledande befattningshavare kan erbjudas bonus som fastställs av styrelsen i de fall synnerligt goda resultat redovisas. Sådan bonus ska utbetalas i form av lön och ska inte överstiga den fasta ersättningen för aktuell befattningshavare under den tidsperiod som bonusen avser. Bonus ska inte vara pensionsgrundande.
- För ledande befattningshavare ska en ömsesidig uppsägnings-tid om sex månader gälla. Avgångsvederlag, utöver lön under uppsägningsstiden, ska inte överstiga 24 månadslöner.

Revisionsutskott

Wallenstam har inget separat revisionsutskott. Styrelsen i sin helhet fullgör revisionsutskottets åtaganden. Samtliga styrelseledamöter är delaktiga i beslut rörande:

- finanspolicy
- finansiell rapportering
- interna rapport- och kontrollsystem
- omfattning och utvärdering av den legala revisionen
- risker

Styrelsen ansvarar för finansiell kontroll och riskhantering, att korrekt redovisning upprättas samt för att bolagets ekonomiska information är tillförlitlig. Uppföljning av redovisnings- och revisionsfrågor sker genom att VD och administrativ direktör rapporterar till styrelseordförande. Dessutom rapporterar bolagets revisor till styrelsen varje år personligen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av bolagets interna kontroll. Wallenstam har en väl fungerande intern kontroll. Under 2008 har arbetet fortsatt med att formalisera dokumentationen i enlighet med kodens krav.

EXTERNA REVISORER

Wallenstams revisorer väljs av årsstämman för en period av fyra år. Innevarande period inleddes 2006 och sträcker sig till och med årsstämman 2010. Vid årsstämman 2006 valdes Sven-Arne Gårdh såsom revisor och Ingemar Rindstig såsom revisorssuppleant, båda vid Ernst & Young. Revisorerna granskar styrelsens och VD:s förvaltning av företaget och kvaliteten i företagets redovisning.

Revisorerna rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen, vilken framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorerna detaljerade redogörelser till styrelsen en gång per år. Utöver revisionen utför Ernst & Young vissa revisionsnära tjänster för Wallenstam. Dessa avser huvudsakligen redovisnings- och aktiebolagsrättsliga frågor och Wallenstam bedömer att utförandet av dessa tjänster inte äventyrat Ernst & Young:s oberoende. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i not 11.

VD OCH KONCERNLEDNING

VD leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion. VD ansvarar för att hålla styrelsen informerad samt tillse att styrelsen har nödvändiga och så fullständiga beslutsunderlag som möjligt. VD är föredragande i styrelsen och ingår ej som ledamot. VD håller dessutom styrelsens ordförande informerad löpande om bolagets och koncernens utveckling och finansiella ställning.

VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning samt för att beslut fattade av styrelsen verkställs. Det åligger VD att ta fram beslutsunderlag inför styrelsemöten, föredra ärenden och motivera sina förslag till åtgärder och beslut. I sitt dagliga arbete

leder VD koncernledningen. Fördelningen av arbetet mellan styrelse och VD samt den senares ansvar och befogenheter är angivet i en VD-instruktion. En utvärdering av VD:s arbete sker regelbundet. Wallenstams VD Hans Wallenstam är huvudägare i bolaget. Det är en stor fördel för Wallenstam att ha en VD med ett långsiktigt intresse i bolaget. Att Hans Wallenstam även är huvudägare innebär förutom kontinuitet, även snabbhet i beslut, vilket vid flera tillfällen visat sig vara en konkurrensmässig fördel.

VD och övriga medlemmar av koncernledningen har veckovisa möten för att följa upp affärsområdenas utveckling och resultat, uppdatera prognoser och planer samt diskutera strategifrågor. Wallenstams koncernledning består av sex personer, varav en är kvinna, vilka presenteras på sidan 10. Därutöver samlas Wallenstams chefer och övriga nyckelpersoner fyra gånger per år.

Wallenstamkoncernen består av Wallenstam AB (publ) och ett flertal dotterbolag, vilka redovisas i not 14 i moderbolaget. Samtliga fastighetsförvaltande dotterbolag ingår i affärsområde Bostad och affärsområde Företag och dessa rapporterar direkt till VD. Rapporteringen sker dels löpande på månadsbasis, dels via kvartalsvisa djupare genomgångar av respektive verksamhet. Wallenstam Energi ansvarar för Wallenstamkoncernens satsning på förnyelsebar energi. Även Wallenstam Energi rapporterar resultat och ställning kvartalsvis. Investeringsrapporter följs upp löpande. Dotterbolagens styrelser består av medlemmar ur Wallenstams koncernledning samt i vissa fall kompletterande nyckelpersoner.

Styrelsen har ansvaret för att det finns ett effektivt system för internkontroll och riskhantering. Till VD har delegerats ansvaret att skapa goda förutsättningar för att arbeta med dessa frågor. Såväl koncernledning som chefer på olika nivåer i företaget har detta ansvar inom sina respektive områden.

Befogenheter och ansvar är definierade i policies, riktlinjer, ansvarsbeskrivningar samt attestinstruktioner.

INTERN KONTROLL

Denna rapport är upprättad i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning. Detta innebär att rapporten begränsas till en beskrivning av hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad.

Kontrollmiljö

Ett effektivt styrelsearbete är grunden för god intern kontroll. Styrelsens arbetsordning och instruktioner för VD och styrelsens utskott syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens risker. Styrelsen har vidare fastställt ett antal policies och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, investeringspolicy och riktlinjer för rapportering. Bolagsledningen rapporterar regel-

bundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner. Härtill kommer rapporteringen från revisorernas granskning av intern kontroll. Bolagsledningen ansvarar för det system av interna kontroller som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten. Här ingår bland annat riktlinjer för olika befattningshavare och övriga anställda för att de ska förstå och inse betydelsen av sina respektive roller för upprätthållandet av god intern kontroll.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

Bolaget har en utarbetad modell för bedömning av risken för fel i bokföringen och i den finansiella rapporteringen. Styrelsen har identifierat några poster i resultat- och balansräkningen där risken för väsentliga fel är förhöjd, såsom värdering av fastigheter och värdering av finansiella instrument. Särskild vikt har lagts vid att utforma kontroller för att förebygga och upptäcka brister på dessa områden.

Information och kommunikation

Väsentliga riktlinjer, manualer med mera av betydelse för den finansiella rapporteringen uppdateras och kommuniceras till berörda medarbetare löpande. Medarbetarnas aktuella kunskap om sådana dokument utvärderas löpande. Det finns såväl formella som informella informationskanaler till bolagsledningen och styrelsen för väsentlig information från medarbetarna. För extern kommunikation finns riktlinjer som säkerställer att bolaget lever upp till högt ställda krav på korrekt information till marknaden.

Uppföljning

Styrelsen utvärderar löpande kontinuerligt den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Av särskild betydelse för uppföljningen av den interna kontrollen är revisorernas arbete med att följa upp effektiviteten i bolagsledningens arbete på detta område. Arbetet innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas rörande de brister och förslag till åtgärder som framkommit vid den årliga genomgången av intern kontroll och förvaltningsrevisionen som genomförs av de externa revisorerna.

Internrevision

Bolaget har hittills inte funnit anledning att inrätta en internrevisionsfunktion. Löpande uppföljning av intern kontroll görs av ekonomiledningen samt av koncernens finansiella controller. Denna rapport är inte en del av den formella årsredovisningen och har inte granskats av bolagets revisorer då detta ej är ett krav.

Göteborg den 17 februari 2009

Styrelsen