

## **Bolagsstyrningsrapport 2011**

Wihlborgs är ett svenskt publikt aktiebolag som är noterat på Nasdaq OMX Stockholm. Svensk kod för bolagsstyrning (koden) tillämpas av Wihlborgs. Denna rapport ingår ej i den formella årsredovisningen utan utgör en egen rapport. Wihlborgs bolagsstyrningsrapport är granskad av bolagets revisorer. Aktieägarna påverkar bolagets styrning genom att delta och utöva sin rösträtt på årsstämman som är Wihlborgs högsta beslutande organ.

Wihlborgskoncernens ledning och ansvar är fördelat mellan styrelsen och verkställande direktören enligt aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, noteringsavtalet med Börsen, svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen och interna styrinstrument som styrelsens arbetsordning och instruktion för verkställande direktören.

### **Aktieägare**

Wihlborgsaktien noterades på Stockholmsbörsen den 23 maj 2005. Wihlborgs återfinns sedan oktober 2006 på Nordiska listans Mid Cap. Vid årets utgång uppgick aktiekapitalet till 192 Mkr. Antal registrerade och utestående aktier uppgick till 76 856 728 med ett kvotvärde om 2,50 kr per aktie. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Wihlborgs vinst. Den största ägaren i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB som äger 10,1 procent av de utestående aktierna. De tio största svenska ägarna ägde vid utgången av december 2011 29,2 procent. Antalet aktieägare uppgick till 25 603 vilket är en minskning med 431 aktieägare. Andelen juridiska personer av ägandet uppgår till 78 procent och fysiska personer till 22 procent. Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 37,4 procent vilket är en obetydlig minskning sedan förra årsskiftet. Ytterligare information om aktien och aktieägare kan utläsas på sid 29–31 Wihlborgs årsredovisning 2011.

### **Bolagsordning**

Wihlborgs bolagsordning ändrades senast vid årsstämman 2011. I bolagets verksamhet ingår att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter i företrädesvis Öresundsregionen samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen ska ha sitt säte i Malmö. Bolagsordningen framgår i sin helhet på sid 133.

### **Årsstämma 2011**

Wihlborgs årsstämma ägde rum den 28 april 2011. På stämman deltog ca 290 aktieägare som företrädde 30,2 procent av antalet utestående aktier. Stämmoprotokollet finns tillgängligt på Wihlborgs hemsida, [www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se).

De viktigaste besluten var i korthet:

*Val av styrelseledamöter och revisorer* – Antalet ledamöter beslutades till åtta stycken. Till styrelseledamöter omvaldes Kerstin Fredriksson, Anders Jarl, Sara Karlsson, Helen Olausson, Erik Paulsson, Per-Ingemar Persson, Tommy Qvarfort och Johan Qviberg. Till styrelsens ordförande utsågs Erik Paulsson.

Till ny huvudansvarig revisor inom Deloitte AB utsågs Johan Rasmusson.

*Valberedningen* – Valberedningen ska bestå av företrädare för de tre största aktieägarna, som önskar delta jämte representant för de mindre aktieägarna, i bolaget vid utgången av tredje kvartalet 2011. Valberedningen kan därutöver besluta att bolagets styrelseordförande ska ingå i valberedningen. Valberedningens ordförande ska vara den ledamot som representerar den

största aktieägaren om inte valberedningen enats om annat. Något arvode utgår inte till valberedningen men bolaget ska svara för skäliga kostnader för att valberedningen ska fullgöra sitt uppdrag.

*Beslut om aktiesplit* – Årsstämman beslöt om aktiesplit med villkor 2:1. Detta innebär att varje gammal aktie ersätts med två nya genom att antalet aktier ökar från 38 428 364 aktier till 76 856 728 aktier.

*Förvärv och överlåtelse av egna aktier* – Styrelsen är bemyndigad att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.  
*Nyemission* – Styrelsen är bemyndigad att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

*Ett förenklat kallelseförfarande till årsstämma införs* – Kallelsen i sin helhet införs enbart på hemsidan och i Post- och Inrikes Tidningar.

## **Valberedningen och förslag inför årsstämman 2012**

Koden anger att årsstämmans beslut om tillsättning av styrelse respektive revisorer bör beredas genom en av ägarna styrd, strukturerad och transparent process som ger alla aktieägare möjlighet att ge sin syn på och lämna förslag i respektive fråga och som skapar goda förutsättningar för väl underbyggda beslut. Valberedningen är årsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningen i Wihlborgs har därför arbetat med förslag till årsstämmoordförande, styrelseordförande, styrelseledamöter, arvoden till styrelsen samt revisorer och deras arvode.

I enlighet med årsstämmans beslut offentliggjordes namnen på valberedningens ledamöter i oktober 2011. I valberedningen ingår Bo Forsén från Brinova Fastigheter AB, Eva Gottfridsdotter-Nilsson Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Sten K Johnson från Tibia Konsult AB och Krister Euren från de mindre aktieägarna. Ledamöterna för de tre största ägarna i valberedningen representerar 15,2 procent av rösterna i Wihlborgs. I valberedningen har Bo Forsén utsetts till ordförande. Valberedningen har sammanträtt två gånger. Som underlag för sitt arbete har valberedningen haft samtal med styrelsens ledamöter samt möten med ordförande, VD och bolagets revisor. Valberedningen har informerats om bolagets strategi, riskhantering och kontrollfunktioner. Valberedningen har också tagit del av styrelsens egen utvärdering. Inför årsstämman den 26 april 2012 föreslår valberedningen att styrelsen består av åtta ledamöter. Valberedningen föreslår vidare omval av styrelseledamöterna Kerstin Fredriksson, Anders Jarl, Sara Karlsson, Helen Olausson, Erik Paulsson, Per-Ingemar Persson, Tommy Qvarfort och Johan Qviberg.

Till styrelsens ordförande föreslås Erik Paulsson. Arvodet till styrelsen föreslås utgå med totalt 940 000 kronor (940 000). Till styrelsens ordförande utgår ett arvode om 220 000 kronor (220 000) och till övriga ledamöter 120 000 kronor (120 000), förutom VD Anders Jarl. Valberedningen föreslår omval av Deloitte AB som revisor med omval av Johan Rasmusson som huvudansvarig revisor intill tiden för 2013 års ordinarie årsstämma.

## **Styrelsen**

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt enligt en fastställd arbetsordning. Enligt Wihlborgs bolagsordning ska styrelsen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. Vid årsstämman i april 2011 omvaldes Erik

Paulsson till ordförande i styrelsen och i det efterföljande styrelsemötet utsågs Kerstin Fredriksson till vice ordförande. Bolagets ekonomi och finanschef, Christer Johansson, har arbetat som styrelsens sekreterare. I Wihlborgs styrelse finns kompetens och erfarenhet från områden som är av stor betydelse för att kunna stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett ledande fastighetsbolag i Sverige. Bland ledamöterna finns djupa kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering och affärsutveckling. Styrelsen uppfyller kodens och Stockholmsbörsens noteringskrav att högst en styrelseledamot får arbeta operativt i den löpande verksamheten. Verkställande direktören Anders Jarl ingår i styrelsen. Majoriteten av styrelsen är oberoende av förhållanden till bolaget och bolagsledningen. Under 2011 har styrelsen haft nio styrelsemöten inklusive konstituerande- och per capsulam sammanträden. Av de nio styrelsesammanträdena har sju sammanträden varit ordinarie.

### **Styrelsens arbete**

februari Nr 1 Bokslutskommuniké, rapport revisorerna, finansrapport, utvärdering styrelsens arbete inför årsstämman, värderingar

april Nr 2 Kvartalsrapport 1, projekt, förvärv och försäljningar

april Nr 3 Konstituerande sammanträde

juni Nr 4 Projekt, förvärv och försäljningar, finansrapport, analys Danmark

augusti Nr 5 Kvartalsrapport 2, projekt, förvärv och försäljningar, lånestruktur

september Nr 6 Förvärv

november Nr 7 Kvartalsrapport 3, förvärv och försäljningar, finansrapport, planering revision

december Nr 8 Budget, strategi, marknad, finansrapport

december Nr 9 Förvärv

### **Styrelsens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro**

	Oberoende av företaget	Oberoende av större ägare	Antal möten /deltagande
Erik Paulsson, ordf.	nej	nej	8 av 8
Kerstin Fredriksson, vice ordf.	ja	ja	8 av 8
Per-Ingemar Persson	ja	ja	8 av 8
Anders Jarl	nej	ja	8 av 8
Sara Karlsson	ja	ja	8 av 8
Helen Olausson	ja	ja	8 av 8
Tommy Qvarfort	ja	ja	8 av 8
Johan Qviberg	ja	ja	8 av 8

### **Kommittéer och utskott**

Wihlborgs saknar särskilda revisions- och ersättningsutskott till följd av bolagets storlek. För att följa kreditmarknadens utveckling finns ett ränteråd i Wihlborgs. Ränterådet sammanträder varje månad och lämnar förslag och rapporter till styrelsen fortlöpande. Ränterådet består av Sara Karlsson, Per-Ingemar Persson, Tommy Qvarfort, Anders Jarl samt ekonomi- och finanschefen Christer Johansson. Rådet saknar beslutanderätt i finansfrågor.

## **Arbetsordning och instruktioner**

Styrelsen arbetar efter en arbetsordning innehållande instruktioner avseende arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen, som utgör ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Wihlborgs bolagsordning är föremål för årlig översyn. Styrelsen ska enligt arbetsordningen tillse att verkställande direktören fullgör sina åligganden. Verkställande direktörens prestationer utvärderas årligen och jämförs då med fastställda lång- och kortsiktiga mål. Styrelsen ska vidare fortlöpande utvärdera Wihlborgs handläggningsrutiner, riktlinjer för förvaltning och placering av bolagets medel. Styrelsen ska fastställa mål, väsentliga policies och strategiska planer för Wihlborgs samt fortlöpande övervaka såväl efterlevnaden av dessa som att de, efter rapport från verkställande direktören, blir föremål för uppdatering och översyn. Totalt ska sex ordinarie styrelsemöten hållas per kalenderår, utöver det konstituerande mötet. Sammanträdena behandlar bland annat ekonomiska rapporter, finansrapporter, försäljningar och investeringar, aktuella marknadsfrågor samt personalfrågor. Extra möten kan hållas för överläggning och beslut i ärenden som inte kan hänskjutas till ordinarie styrelsemöten. Enligt arbetsordningen åligger det styrelsens ordförande att, genom kontakt med verkställande direktören, följa Wihlborgs utveckling och se till att styrelseledamöterna genom verkställande direktörens försorg får den information som behövs.

Styrelsens ordförande ska även samråda med verkställande direktören i strategiska frågor samt tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen, bolagsordningen eller koden för bolagsstyrning.

## **Koncernledningen**

*Verkställande direktören* – är ansvarig för bolagets löpande förvaltning och att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, instruktioner och anvisningar. I Wihlborgs arbetsordning för styrelsen ingår en instruktion för verkställande direktören som har att tillse att styrelsen erhåller erforderligt informations- och beslutsunderlag inför styrelsemötena, att styrelsen hålls informerad mellan styrelsemötena, samt att den ekonomiska rapporteringen fullföljs på ett sådant sätt att styrelsen kan göra en valgrundad bedömning. Vidare ingår en särskild rapporteringsinstruktion med angivande av tidplaner.

## **Principer för anställningsvillkor för VD och koncernledning**

Enligt koden för bolagsstyrning ska styrelsen på årsstämman presentera förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för koncernledningen. Styrelsen i Wihlborgs föreslår att ersättningar och andra anställningsvillkor ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Ersättningen utgår med en fast ersättning för samtliga i koncernledningen. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen ska vara maximerad och relaterad till den fasta lönen och ska utges i kontanter. I förekommande fall ska ersättning utöver den fasta lönen vara baserad på utfall i förhållande till uppsatta mål och sammanfalla med aktieägarnas intresse. Villkoren för övriga förmåner ska där de förekommer utgöra en begränsad del av ersättningarna och utgöras i huvudsak av bilförmån.

I Wihlborgs finns en vinstandelsstiftelse som omfattar alla anställda förutom verkställande direktören. Avsättningen till stiftelsen är hänförlig till avkastningen på eget kapital och är maximerad till ett basbelopp per år och anställd. Pensionsåldern är 65 år för samtliga i koncernledningen. Kostnaden för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensionsgrundande lönen per år under anställningstiden. För övriga i koncernledningen gäller ITP-planen eller motsvarande. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska inte överstiga 24 månadslöner. Avgångsvederlaget ska avräknas mot andra inkomster.

Hela styrelsen förutom verkställande direktören beslutar om principerna för ersättning och anställningsvillkor för koncernledningen samt verkställande direktörens ersättning och anställningsvillkor. Principerna för anställningsvillkoren är oförändrade mot tidigare.

### **Revision**

Revisorn i bolaget ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och löpande bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Granskningen utmynnar i att en revisionsberättelse avges efter räkenskapsårets slut till årsstämman.

Valberedningen lämnar förslag på revisorer till årsstämman. Vid årsstämman 2011 omvaldes Deloitte AB med ny huvudansvarig revisor Johan Rasmusson som Wihlborgs revisor för en period om ett år och nästa val blir därför i samband med årsstämman 2012. Han saknar uppdrag i bolag vilka är närstående till Wihlborgs större ägare eller verkställande direktör. Johan Rasmusson är, vid sidan av Wihlborgs revisionsuppdrag, revisor i följande större uppdrag: Atea, Aller Media och Skanska Energi. Vid styrelsesammanträdet som behandlar bokslutet är Johan Rasmusson personligen närvarande och lämnar en rapport över den slutliga granskningen av bolagets räkenskaper. Dessutom lämnar revisorn fortlöpande information till styrelsen som revisionsutskott över de granskningar som genomförs under året.

Förutom sitt revisionsuppdrag har Deloitte bistått Wihlborgs i uppdrag som rör skatt och redovisningsfrågor. Vid årsstämman 2012 har valberedningen föreslagit omval av Deloitte AB som revisor och omval av Johan Rasmusson som huvudansvarig revisor.

Med revisionsuppdrag avses granskning av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra, samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

### **Koden för bolagsstyrning**

Kodens övergripande syfte är att bidra till en förbättrad styrning av svenska bolag så att de uppfyller ägarnas krav på avkastning på det insatta kapitalet. De avvikelser som förekommer från reglerna i koden ska redovisas och motiveras enligt principen ”följ eller förklara”. Skälen för varje avvikelse ska tydligt redovisas. Wihlborgs avvikelser har varit följande: Något särskilt revisionsutskott har ej inrättats utan hela styrelsen förutom VD har fullgjort revisionsutskottets arbetsuppgifter. Något särskilt ersättningsutskott har ej inrättats utan hela styrelsen förutom VD har fullgjort ersättningsutskottets arbetsuppgifter. Vid behandling av dessa ärenden har inte någon från företagsledningen varit närvarande. Styrelsens motiv till att inte inrätta något revisions- och ersättningsutskott är att bolagets storlek ej motiverar detta. Frågorna kan behandlas i anslutning till ordinarie sammanträde.

### **Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen**

Enligt aktiebolagslagen och svensk kod för bolagsstyrning ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Wihlborgs tillämpar COSO, Internal Control – Integrated Framework, som är ett internationellt erkänt och mycket vedertaget ramverk för intern kontroll för att beskriva bolagets kontrollstruktur. COSO beskriver den interna kontrollen som uppdelad på fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Kontrollmiljön utformas av styrelsen, koncernledningen och bolagets personal i syfte att uppnå att bolaget tillämpar lagar och förordningar, har en effektiv organisation och att bolaget har en god finansiell rapportering.

*Kontrollmiljön* – har en stark betydelse för organisationen och är grunden för en god intern kontroll. För att kunna säkerställa en god intern kontroll och göra en korrekt riskbedömning finns en arbetsordning. Av denna framgår ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören för att uppnå en effektiv bedömning av risker i verksamheten och den finansiella rapporteringen. En årlig uppdatering sker av arbetsordningen och de etiska riktlinjerna som gäller för styrelsen och bolagets anställda. Styrelsen har i sin arbetsordning klarlagt beslutsdelegeringen till ledningen för den finansiella rapporteringen. Organisationsstrukturen hos Wihlborgs möjliggör en effektiv intern kontroll. Bolagets organisation i förvaltningsområden med en förvaltningschef i ledningen har ett definierat ansvar med befogenheter. Detta har beskrivits i en instruktion för tecknande av hyresavtal, attestregler och projektnämningar. Koncernrapporteringen för Wihlborgs 141 dotterbolag är standardiserad. Internredovisningen stäms av mot den externa redovisningen vid varje rapporttillfälle. I enlighet med Wihlborgs personalpolicy har medarbetare som jobbar med ekonomiska frågor individuella utbildningsplaner för att säkerställa kompetensen inom området. Övergripande policier finns för finans, IT, information, inköp, jämställdhet och personal. Wihlborgs har signerat Global Compact till FN vilket innebär att bolaget skrivit under de tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korruption. Signeringen innebär att bolaget årligen kommer att rapportera om nuläget i den så kallade Communication On Progress. Wihlborgs har också valt att starta en hållbarhetsredovisning enligt GRI (Global Reporting Initiative). Hållbarhetsredovisningen lämnas för första gången avseende verksamhetsåret 2011. Redovisningen kommer att integreras med den redovisning som krävs för Global Compact.

*Riskbedömning* – Wihlborgs genomför fortlöpande en riskbedömning kring den finansiella rapporteringen. En riskanalys visar att den interna kontrollen är särskilt betydande avseende:

- Rutiner för hyresdebitering inklusive tilläggsdebiteringar till hyresgästerna
- Köp och försäljning av fastigheter såväl enskilda som i bolag
- Fastighetskostnader främst energi
- Finansiering och räntor
- IT-funktionen
- Fastighetsvärderingen
- Projektverksamheten
- Skatter

I samråd med ledningen och revisorerna bedöms riskerna årligen.

*Kontrollaktiviteter* – syftar till att skapa metoder för bolaget att hantera risker. Avsikten är att aktiviteterna ska förebygga, notera och rätta till de fel som kan uppkomma. Aktiviteterna ska säkra intäkterna och tillgångarna, kontrollera riktigheten och tillförlitligheten i de finansiella rapporterna men även säkerställa att fastställda regelsystem efterföljs. Rapportering sker månadsvis från verksamheten. Uppföljning sker av det ekonomiska utfallet i jämförelse med budget. Månadsvis träffas koncernledningen och förvaltningschefsledningen för att rapportera om avvikelser och större nythyrtningar och uppsägningar. En gång i kvartalet träffas också projektledare och förvaltningschefer för att samordna frågor i om- och nybyggnadsärenden med den löpande förvaltningen.

Kvartalsvis upprättar en central enhet koncernredovisning samt finansiell rapportering. Vid dessa tillfällen upprättas också en fastighetstabell som belyser hyresvärde, löpande hyresintäkter, vakanser, driftöverskott, fastighetsvärdering och avkastning vid denna tidpunkt.

*Information och kommunikation* – Informationsavdelningen ansvarar för att den externa informationen bedrivs enligt börskontraktet. I bolagets informationspolicy beskrivs bland annat hur den finansiella rapporteringen ska ske. Styrelsen får information om risker för fel i den finansiella rapporteringen och den interna kontrollen från revisorerna i samband med helårsbokslutet samt delårsrevisionen. Genom intranätet får Wihlborgs medarbetare kontinuerlig information kring uppdatering av riktlinjer och policier. Wihlborgs hemsida uppdateras kontinuerligt i syfte att anpassa och förbättra den externa informationsgivningen till marknadens krav.

*Uppföljning* – För att garantera kvaliteten på kontrollsystemet sker uppföljning och utvärdering kontinuerligt. Löpande uppföljning sker per delmarknad till ledningen och eventuella brister som då har uppstått i den interna kontrollen åtgärdas. Koncernledningen rapporterar till styrelsen i enlighet med instruktionerna för den ekonomiska rapporteringen. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslutet samt gör en översiktlig granskning av bokslutet för tredje kvartalet. Revisionen lämnar årligen minst två gånger sin bedömning om bolagets interna kontroll till styrelsen.

*Intern revision* – Kontinuerligt pågår, som ett komplement till den externa revisionen, ett arbete med egna utvärderingar av den interna kontrollen i de viktigaste rutinerna i bolaget. När dessutom organisationen är enkel och verksamheten geografiskt begränsad har styrelsen funnit att tillsättande av en internrevision inte är nödvändig.

Malmö den 15 mars 2012

Erik Paulsson  
Ordförande

Kerstin Fredriksson  
Vice ordförande

Anders Jarl  
VD

Sara Karlsson

Helen Olausson

Per-Ingemar Persson

Tommy Qvarfort

Johan Qviberg