

# Bolagsstyrning

**Bolagsstyrning omfattar de beslutssystem genom vilka ägarna direkt och indirekt styr bolaget. Bolagsstyrningen har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer och självreglering. Transparens i informationsgivning är även en viktig komponent.**

## TILLÄMPNING AV SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Kungsleden tillämpar sedan den 1 juli 2005 Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Som ett led i tillämpningen av Koden har bolaget upprättat föreliggande bolagsstyrningsrapport.

I bolagsstyrningsrapporten beskrivs hur Kungsleden under det senaste verksamhetsåret har tillämpat Koden. Inga avvikelser från enskilda kodregler har gjorts. Det bör noteras att rapporten inte är granskad av bolagets revisor.

## ÅRSSTÄMMA

Årsstämma för verksamhetsåret 2007 hölls den 17 april 2008. På årsstämman fattades bland annat beslut om utdelning, val av styrelse, ersättningar till styrelsen och revisor, principer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare, val av valberedning samt om den andra delen av det planerade treåriga prestationsbaserade personaloptionsprogram för nyckelmedarbetare som beslutades på årsstämman 2007.

Protokoll från årsstämman finns att tillgå på Kungsledens hemsida.

Årsstämma för verksamhetsåret 2008 kommer att äga rum den 22 april 2009 på Hotel Rival, Mariatorget 3, Stockholm. Närmare information om årsstämman finns sist i denna årsredovisning samt på Kungsledens hemsida.

## Former för stämmoförhandlingar

Styrelsen har med beaktande av Kungsledens ägarkrets och vad som är

ekonomiskt försvarbart bedömt att det inte är motiverat att erbjuda aktieägare möjlighet att delta i stämmoförhandlingarna på distans och inte heller att erbjuda simultantolkningar av stämmoförhandlingar eller översättningar av vid årsstämman presenterat material. Kallelse till årsstämman kommer att finnas tillgänglig på engelska medan övrigt material inför stämman endast kommer att tillhandahållas på svenska. Efter stämmans genomförande kommer en bild- och ljudupptagning av verkställande direktörens anförande samt protokoll från stämman finnas tillgängliga på Kungsledens hemsida.

## NOMINERINGSPROCESS

Enligt gällande instruktion för valberedningens arbete ska valberedningen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter och styrelsens ordförande.

Tre av ledamöterna ska representera de aktieägare som den 31 januari varje år är bland de röstmässigt största ägarna och som dessutom önskar delta i valberedningsarbetet. Ledamöterna väljs på årsstämman för den period som sträcker sig till och med nästa årsstämma. Valberedningens uppgift är bland annat att förbereda och framlägga förslag till årsstämman avseende styrelsesammansättning, arvoden till styrelse och revisorer och i förekommande fall val av revisorer.

## Valberedning

På årsstämman 2008 valdes KG Lindvall (representerande Swedbank

Robur fonder), Gunnar Balsvik (representerande Kåpan Pensioner Försäkringsförening), Olle Florén (representerande Olle Florén med bolag) samt styrelsens ordförande Bengt Kjell till ledamöter i valberedningen. Till ordförande utsåg valberedningen KG Lindvall och till sekreterare utsågs Kungsledens chefsjurist Åke Theblin. Den 22 september 2008 utökades valberedningen med Carl Rosén representerande Andra AP-fonden som enligt flaggningsmeddelande per den 16 september 2008 blev Kungsledens största ägare med ca 5,1 procent av aktierna i bolaget. Carl Rosén utsågs vid möte den 12 november 2008 till valberedningens ordförande.

En redogörelse över valberedningens arbete finns på bolagets hemsida.

## STYRELSE

Enligt moderbolagets nu gällande bolagsordning ska bolagets styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter med högst två suppleanter. Styrelsens ledamöter och suppleanter utses årligen på årsstämman intill slutet av nästa årsstämma. På 2008 års årsstämma valdes Magnus Meyer till ny styrelseledamot efter Mats Israelsson som avböjt omval. Övriga styrelseledamöter omvaldes. Inga suppleanter valdes.

## Styrelsens arbete och arbetsordning

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som antagits och de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelningen mellan styrelse och VD samt

## Närvaro vid styrelse- och utskottsmöten 2008

	Huvudstyrelse	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Antal möten, totalt	18	4	3
Bengt Kjell	x O 18		x O 3
Jonas Nyrén	x 15	x O 4	
Anna Weiner Jiffer	x 16	x 4	
Per-Anders Ovin	x 16	x 4	
Jan Nygren	x 15		x 1
Thomas Erséus	x 18		
Magnus Meyer <sup>1</sup>	x 14		
Jens Engwall	x 15		
Mats Israelsson <sup>2</sup>	x 1		x 2
<b>Genomsnittlig närvaro, %</b>	<b>89</b>		

x - ingår i styrelse/utskott

O - ordförande i respektive styrelse/utskott

1 - invald vid årsstämman 2008

2 - avgick vid årsstämman 2008

formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen ska sammanträda minst sex gånger per år. Varje sammanträde följer en godkänd dagordning. Beslutsunderlag rörande varje förslag på dagordningen har i förväg sänts till samtliga ledamöter.

I arbetsordningen fastställs även att styrelsen ska tillse att Kungslidens revisorer minst en gång per år personligen närvarar och för styrelsen presenterar sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll.

## Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av åtta ledamöter. Bengt Kjell valdes av årsstämman 2008 till styrelsens ordförande. Styrelsen är sammansatt för att aktivt och effektivt kunna stödja ledningen i utvecklingen av Kungsliden. Styrelsen ska vidare följa och kontrollera verksamheten. Kompetens och erfarenhet från bland annat fastighetsbranschen, finansie-

ring, affärsutveckling och kapitalmarknadsfrågor är därför särskilt viktig inom styrelsen. Av styrelsens ledamöter anses enligt Kodens definitioner Thomas Erséus som icke oberoende med hänvisning till att han är verkställande direktör i bolaget. Övriga ledamöter är oberoende i förhållande till Kungsliden, bolagsledningen samt till större aktieägare i bolaget.

## Styrelsens arbete under 2008

Under 2008 sammanträdde styrelsen 13 gånger, vid samtliga tillfällen i Stockholm. Dessutom hölls möten per capsulam vid fem tillfällen i samband med förvärvs-, försäljnings- och finansieringsfrågor. Närvaron vid respektive styrelsemöte framgår av tabellen på sida 45. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas Kungslidens strategi, mål, affärsplan, marknad, extern rapportering, förvärv och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, upptagande av lån och andra finansie-

ringsfrågor, fastställande av försäljningsmandat och incitamentsprogram. Vid styrelsens sammanträden har även de båda vice verkställande direktörerna samt Kungslidens chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

## Ersättning till styrelsen

Till styrelsen utgår arvode enligt beslut på årsstämman. Stämman beslutar även, efter förslag från valberedningen, hur arvodet ska fördelas mellan ordföranden och ledamöterna. Till ledamot anställd i Kungsliden utgår inget arvode. 2008 års årsstämma beslutade att ersättning till ordinarie ledamot skulle utgå med 220 Tkr per år och att arvode till styrelseordföranden skulle utgå med 475 Tkr per år. Årsstämman beslutade vidare att ersättning till ledamot i ersättningsutskottet skulle utgå med 25 Tkr per år, att ersättning till ordföranden i revisionsutskottet skulle utgå med 50 Tkr per år samt att ersättning till

## Styrelse

**Per-Anders Ovin.** Styrelseledamot. Född 1956, civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Invald i styrelsen 2003. Huvudsaklig sysselsättning: Egen företagare. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Mengus Stockholm AB, styrelseledamot i Catella Capital AB och EDX Ltd. Aktieinnehav i Kungsliden: 0

**Jens Engwall.** Styrelseledamot. Född 1956, civilingenjör. Invald i styrelsen 2006. Huvudsaklig sysselsättning: Egen företagare. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Runsvengruppen AB och N & R Properties Ltd. Styrelseledamot i Vasallen AB, Tengbomgruppen AB, Ruric AB, Cheng de Intrassenter AB, Catella Financial Advisory AB, Bonnier Cityfastigheter och Reinhold Polska AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 0

**Jan Nygren.** Styrelseledamot. Född 1950, gymnasieexamen. Invald i styrelsen 2006. Huvudsaklig sysselsättning: Egen konsultverksamhet. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i ISAK, Information AB, PrimeKey Solution AB och CombuTech AB. Styrelseledamot i GE Moneybank, E.ON Sverige AB och Tiohundra AB. Ordförande ÖB:s råd för samhällskontakter. Aktieinnehav i Kungsliden: 1 600

**Bengt Kjell.** Styrelsens ordförande. Född 1954, civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Invald i styrelsen 1996. Huvudsaklig sysselsättning: VVD AB Industrivärden. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Indutrade AB. Styrelseledamot i Skanska AB, Höganäs AB, Munters AB, Pandox AB och Helsingborgs Dagblad AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 40 000

**Anna Weiner Jiffer.** Styrelseledamot. Född 1971, civilingenjör. Invald i styrelsen 2003. Huvudsaklig sysselsättning: Business Leader, IKEA of Sweden. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Railcare Group AB, Ellen AB, Modul 1 Data och Serendipity AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 1 200

**Thomas Erséus.** Styrelseledamot och verkställande direktör. Invald i styrelsen 2007. Se sida 49.

**Jonas Nyrén.** Styrelseledamot. Född 1951, civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Invald i styrelsen 2001. Huvudsaklig sysselsättning: VD i Bonnier Holding AB och Albert Bonnier AB. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i SkandiaBanken AB, Bisnode AB och ett antal bolag inom Bonnierkoncernen. Aktieinnehav i Kungsliden: 22 050

**Magnus Meyer.** Född 1967, civilingenjör och teknologie licentiat från KTH. Invald i styrelsen 2008. Huvudsaklig sysselsättning: VD för Tengbomgruppen AB. Övriga uppdrag: styrelseledamot i Tengbomgruppen AB, Culmen AB och ledamot i DTZ:s Advisory Board. Aktieinnehav i Kungsliden: 0

*Uppgifter ovan avseende aktieinnehav är aktuella den 31 december 2008 och inkluderar innehav genom bolag och närstående.*



ledamot i revisionsutskottet skulle utgå med 25 Tkr per år.

#### **STYRELSENS UTSKOTT**

Styrelsen har inom sig inrättat två utskott, ersättningsutskottet och revisionsutskottet, med ansvar för att bereda frågor inom respektive ansvarsområde.

#### **Ersättningsutskottet**

Vid konstituerande styrelsesammanträde i april 2008 utsågs ett ersättningsutskott bestående av Bengt Kjell och Jan Nygren. Utskottet lägger fram förslag till styrelsen avseende anställningsvillkor för VD, villkor för koncernledningen samt ärenden av principiell karaktär rörande bland annat pensioner, löner, avgångsvederlag, arvoden och förmåner.

#### **Revisionsutskottet**

Vid konstituerande styrelsesammanträde i april 2008 utsågs ett revisionsutskott bestående av Jonas Nyrén,

Per-Anders Ovin och Anna Weiner Jiffer. Jonas Nyrén har varit revisionsutskottets ordförande. Syftet med revisionsutskottet är att ge arbetet med redovisning och revision ett särskilt forum. Revisionsutskottets ansvarsområden täcker bland annat in såväl Kungsledens interna kontroll- och styrsystem som kvalitetssäkring av den externa finansiella rapporteringen. Under 2008 har utskottet sammanträtt vid tre tillfällen. Kungsledens revisorer samt representanter från bolaget har närvarat vid samtliga tillfällen.

#### **INTERN KONTROLL**

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna rapport är uppräddad i enlighet med avsnitt 11.2 och 10.5 i Koden och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse

och ledning kontinuerligt verkar utifrån, men även de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som har fördelats och kommunicerats i organisationen. Kungsleden arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget utsätts för i sin verksamhet. Kungsleden är ett processorienterat bolag och integrerar rutiner för riskbedömning i sina väsentliga affärsprocesser.

De risker som identifieras avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstruktur innefattande bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser inkluderande stödjande IT-system. Exempel på styrande dokument är det verktyg för verksamhetsuppföljning som har arbetats fram och används dels för förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter, dels för övergripande uppföljning av verksamheten samt som underlag vid värderingar.



## | Bolagsstyrning

Kungsleden har utformat sin interna kontroll så att ändamålsenliga kontrollaktiviteter genomförs såväl på övergripande nivåer (till exempel löpande resultatanalys utifrån såväl den operativa som den legala koncernstrukturen, analys av nyckeltal) som mer rutin- och systemorienterade kontroller, såsom avstämningar, attester och liknande kontroller som syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Kontrollaktiviteterna har utformats för att hantera de väsentliga riskerna avseende den finansiella rapporteringen.

Styrelsen får löpande ekonomisk rapportering och vid varje ordinarie styrelsesammanträde behandlas koncernens ekonomiska ställning. Bolagets revisor rapporterar även varje år personligen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen.

Ledningen driver, på styrelsens uppdrag, ett projekt för att dokumentera den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen i bolaget. Kungsleden har ingen internrevisionsfunktion.

Under året har en extern part granskat bolagets processer för bokslut, skatt och affärsplaner.

Den interna kontrollen bedöms vara god och ändamålsenlig för en organisation av Kungsledens storlek, varför styrelse och ledning inte ser något behov av en internrevisionsfunktion.

### REVISORER

Auktoriserade revisorn Björn Flink, från KPMG Bohlins AB, är vald till ordinarie revisor för moderbolaget för tiden till och med årsstämman 2011. Auktoriserade revisorn George Pettersson från KPMG Bohlins AB är vald till revisorssuppleant för moderbolaget för tiden till och med

årsstämman 2011. Utöver revision har KPMG under de senaste åren även tillhandahållit främst skatterådgivning. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under 2008 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 6,2 Mkr (6,7).

### KONCERNLEDNING

Koncernledningen består av Kungsleden verkställande direktör, vVD/ekonomi- och finansdirektör, vVD/affärsutveckling och strategi, divisionschefer, HR- och kommunikationsdirektör samt chefsjurist. Divisionschefen för Äldreboende Tyskland slutade under hösten i och med sammanslagningen med division Publika fastigheter. VVD:n med ansvar för affärsutveckling och strategi lämnade bolaget vid årsskiftet 2008/2009.



### Ersättning till koncernledningen med mera

Till koncernledningen utgår, i enlighet med av årsstämman 2008 antagna principer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare, grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. En beskrivning av principerna för ersättning till styrelsen och koncernledningen samt storleken på ersättningar som utgått för 2008 framgår av not 6 och 7 i årsredovisningen. I not 7 finns även uppgifter om villkor för bonusavtal. Koncernledningen omfattas av det prestationsbaserade personaloptionsprogram som årsstämorna 2007 och 2008 beslutat om.

Under 2008 har tilldelning, avseende det på årsstämman 2007 beslutade personaloptionsprogrammet, skett med 25 000 personaloptioner vardera till verkställande direktören och vice verkställande direktörerna och med 12 000 personaloptioner vardera till övriga

ledande befattningshavare som ingår i koncernledningen. Lösenpriset är fastställt till 113,34 kronor.

Tilldelning av personaloptioner enligt det personaloptionsprogram som årsstämman 2008 fattade beslut om är beroende av Kungsledenkoncernens utdelningsgrundande resultat för verksamhetsåret 2008 och innebär att maximalt 30 nyckelpersoner i Kungsledenkoncernen kan ges möjlighet att förvärva maximalt 300 000 aktier i bolaget. Löptiden för personaloptionerna är maximalt fyra år från tidpunkten för tilldelningen och upphör således att gälla den 31 mars 2013. Personaloptionerna kan utnyttjas för köp av aktier tidigast från och med den 1 juni 2011 och till och med den 31 mars 2013, förutsatt att medarbetaren är fortsatt anställd i koncernen. Lösenpriset är 115 procent av den genomsnittliga volymvägda betalkursen vid Nasdaq OMX Stockholm under en period om tio

börsdagar närmast efter årsstämman 2008 och har fastställts till 70,91 kronor. Kostnaden för programmet uppgår per den 1 mars 2009 till cirka 400 Tkr. Mer detaljerad information om incitamentsprogrammet finns på Kungsledens hemsida, [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se). Under 2009 har, avseende det på årsstämman 2008 beslutade personaloptionsprogrammet, villkorad tilldelning skett med 25 000 personaloptioner vardera till verkställande direktören och vice verkställande direktören och med 12 000 personaloptioner vardera till övriga ledande befattningshavare som ingår i koncernledningen. Styrelsens beslut om tilldelning är villkorat av att årsstämman 2009 godkänner styrelsens tilldelningsbeslut på sätt som framgår av kallelsen till årsstämman 2009.



### Ledning

**Göran Linder.** Divisionschef Publika fastigheter. Född 1968, civilekonom från Örebro Universitet. Anställd sedan 1998, i nuvarande befattning sedan 2006. Tidigare erfarenhet: Managementkonsult Ernst & Young, Controller ABB. Aktieinnehav i Kungsleden: 18 000

**Åke Theblin.** Chefsjurist. Född 1961, jurkand från Stockholms Universitet. Anställd sedan 2001. Tidigare erfarenhet: Bolagsjurist AP Fastigheter AB, Advokat Hellström Advokatbyrå AB. Aktieinnehav i Kungsleden: 20 500

**Thomas Erséus.** Verkställande direktör. Född 1963, civilingenjör väg och vatten från Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg. Anställd sedan 2006. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i HQ Bank AB, Bravida AB samt DSV Miljö A/S Danmark. Tidigare erfarenhet: VD och CEO WSP Europe AB, VD AB Jacobson & Widmark. Aktieinnehav i Kungsleden: 80 000

**Cecilia Gannedahl.** HR- och kommunikationsdirektör. Född 1962, civilekonom från Linköpings Universitet. Anställd sedan 2007. Tidigare erfarenhet: VD GCI Stockholm AB, Marknadschef/Affärsområdeschef Roche AB. Aktieinnehav i Kungsleden: 1 600

**Esfil Lindnér.** Divisionschef Kommersiella fastigheter. Född 1959, civilingenjör väg och vatten från Lunds Tekniska Högskola. Anställd sedan 1999, i nuvarande befattning sedan 2006. Tidigare erfarenhet: Fastighetschef JM AB, Fastighetschef Nordbanken Fastigheter AB. Aktieinnehav i Kungsleden: 24 440

**Johan Risberg.** vVD samt ekonomi- och finansdirektör. Född 1961, civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Anställd sedan 1996, i nuvarande befattning sedan 1998. Tidigare erfarenhet: Group Controller Securum AB, Ekonomichef/Business Controller Convector Fastighets AB. Aktieinnehav i Kungsleden: 208 000

**Per Johansson.** Divisionschef Nordic Modular. Född 1959, utbildad på väg- och vattenbyggnadslinjen på Kungliga Tekniska Högskolan. Anställd sedan 2007. Tidigare erfarenhet: VD Spokesman AB, VD Skanska Modul AB. Aktieinnehav i Kungsleden: 5 000

*Uppgifter ovan avseende aktieinnehav är aktuella den 31 december 2008 och inkluderar innehav genom bolag och närstående.*

# Revisionsberättelse

TILL ÅRSSTÄMMAN I  
KUNGSLEDEN AB (PUBL)  
org nr 556545-1217

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Kungsleden AB (publ) för år 2008. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 50–76. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna. I en revision ingår också att

pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och

årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 mars 2009



Björn Flink  
Auktoriserad revisor