

# Förvaltningsberättelse – bolagsstyrning

Bolagsstyrning är ett viktigt instrument i arbetet med att bygga och utveckla långsiktiga värden för aktieägarna. Med ett tydligt och transparent ramverk för ansvarsfördelning, rapportering och uppföljning begränsas riskerna.

Styrelsen ska säkerställa en betryggande kontroll av de ekonomiska förhållandena. Styrelsen kan delegera uppgifter inom eller utom styrelsen men den har alltid det yttersta ansvaret för bolagets organisation och förvaltning. Då ansvaret ligger hos styrelsen är den skyldig att löpande kontrollera att delegationen fungerar väl.

Bolagsstyrning handlar därför i praktiken om att bygga ett effektivt, förutsägbart och transparent styrsystem. Det innebär också en tydlig roll- och ansvarsfördelning mellan ägare, styrelse och ledning samt öppenhet så att intressenter har fullgod insyn. God bolagsstyrning bidrar till stabilitet, förtroendeskapande och i förlängningen till tillgången på kapital.

De senaste åren har Kungsleden tagit flera viktiga steg för ökad öppenhet och en tydligare redovisning av bolagsstyrningen. Kungsleden har genomgått stora förändringar de senaste åren och bolaget har i dag en tydligare struktur. Kommersiella fastigheter ligger kvar inom Kungsleden, medan äldreboenden och övriga publika fastigheter i Sverige och Tyskland har samlats i det delägda Hemsö. Förändringarna omfattar även styrelsen, som till stora delar är ny efter årsstämman i april 2011.

Under mitt första år som styrelseordförande har styrelsearbetet i första hand handlat om en renodling av strategin, förvaltnings- och transaktionsfrågor. Styrelsen har även lagt stort fokus vid finansieringsfrågor i ljuset av turbu-

lensen och förändringarna på kreditmarknaden. Vidare följer och stödjer styrelsen med stor tillfredsställelse arbetet med att skapa en bra arbetsplats som präglas av stor delaktighet bland medarbetarna. Det borgar för högre effektivitet och framtida goda möjligheter att lättare rekrytera kompetent personal.

Trots de många förändringarna är det viktigt att påminna om att Kungsleden har samma affärsmodell som tidigare med bas i en sund förvaltningsaffär där kunden står i fokus.

Håkan Bryngelson  
Styrelseordförande

## BOLAGSSTYRNING

Kungsleden har en börmässig bolagsstyrning och uppfyller de krav som uppställs i bland annat aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och Nasdaq OMX Stockholms regelverk för emittenter.

Bolaget tillämpar de principer för bolagsstyrning som årsstämman har beslutat om och som finns i bolagsordningen och i instruktionen för valbered-

ningen. Dessa dokument finns tillgängliga på bolagets webbplats, kungsleden.se. Utöver dessa tillämpas även en rad instruktioner för bolagsstyrning som styrelsen har beslutat om, bland annat arbetsordning för styrelse, VD-instruktion, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen, instruktioner för revisions- respektive ersättningsutskott, uppförandekod, finans- och kommunikationspolicy.

## TILLÄMPNING AV KODEN

Koden ska tillämpas av alla svenska bolag vars aktier är noterade för handel på en reglerad marknad. I enlighet med Kodens princip "följ eller förklara" redovisar Kungsleden eventuella avvikelser från Koden och motiverar sådana avvikelser i den årliga bolagsstyrningsrapporten. Under verksamhetsåret 2011 har Kungsleden inte avvikit från någon bestämmelse i Koden.

## VALBEREDNINGEN

### Sammanfattning från och med september 2011

Peter Gustafson, representerande Olle Florén med bolag, ordförande

Peter van Berlekom, representerande Nordea Fonder

Eva Gottfridsdotter-Nilsson, representerande Länsförsäkringar Fondförvaltning

Frank Larsson, representerande Handelsbanken Fonder

Håkan Bryngelson, styrelseordförande i Kungsleden

En redogörelse över valberedningens arbete finns på Kungsledens webbplats.

### Årsstämma

På årsstämman behandlas de frågor som följer av Kungsledens bolagsordning och aktiebolagslagen. Kallelse till bolagsstämma sker utifrån Kungsledens bolagsordning. Stämman beslutar i enlighet med de majoritetskrav som framgår av aktiebolagslagen. Ingen aktieägare i Kungsleden äger aktier som, direkt eller indirekt, representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Årsstämma för verksamhetsåret 2010 hölls den 13 april 2011. På årsstämman fattades bland annat beslut om vinstutdelning, val av styrelse och revisorer, ersättningar till styrelse och revisor, riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt val av valberedning. Styrelsens ordförande och bolagets verkställande direktör redogjorde för verksamheten, styrelsens och ledningens arbete samt händelser under 2010. Protokoll från årsstämman finns att tillgå på Kungsledens webbplats.

Årsstämma för verksamhetsåret 2011 kommer att äga rum den 19 april 2012 på Hotel Rival, Mariatorget 3, Stockholm. Närmare information om årsstämman finns sist i denna årsredovisning samt på Kungsledens webbplats.

Kallelse till årsstämman kommer att finnas tillgänglig på engelska. Styrelsen har med hänsyn till Kungsledens ägarkrets och vad som är ekonomiskt försvarbart ansett att övrigt material inför stämman endast ska tillhandahållas på svenska. Av samma skäl erbjuds inte heller distansdeltagande eller simultantolkningar av stämmoförhandlingar. Efter stämmans genomförande kommer en bild- och ljudupptagning av verkställande direktörens anförande samt protokoll från stämman att finnas tillgängliga på Kungsledens webbplats.

### Valberedning

Valberedningen lämnar förslag till val av ordförande på årsstämman, styrelse och dess ordförande, samt arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna. Valberedningen lämnar även förslag till val av revisor och arvode för revisionen. Valberedningen ska i sitt arbete tillvarata samtliga aktieägares intressen. Instruktionen för valberedningens arbete finns tillgänglig på bolagets webbplats.

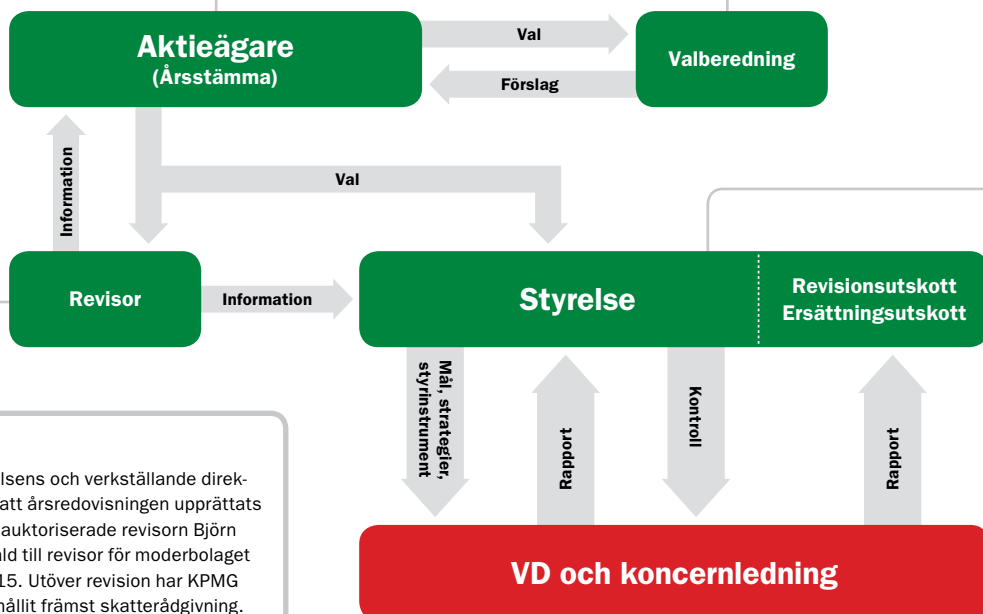
Valberedningens ledamöter väljs på årsstämman för en period som sträcker sig till och med nästkommande årsstämma.

Valberedningen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter. Tre av ledamöterna ska representera de aktieägare som den 31 januari är bland de röstmässigt största ägarna och som dessutom önskar delta i valberedningsarbetet samt styrelsens ordförande. Sker väsentliga förändringar i ägarbilden kan valberedningens sammansättning komma att ändras för att återspegla detta. Minst en av ledamöterna ska vara oberoende i förhållande till bolagets aktieägare på sätt som anges i Koden. Valberedningens sammansättning offentliggörs så snart valberedningen utsetts.

På årsstämman 2011 valdes Peter Gustafson (representerade Olle Florén med bolag), Peter van Berlekom, (representerade Nordea Fonder) samt Eva Gottfridsdotter-Nilsson (representerade Länsförsäkringar Fondförvaltning) till ledamöter i valberedningen. Håkan Bryngelson ingår i egenskap av styrelsens ordförande i valberedningen. Till valberedningens ordförande utsågs Peter Gustafson.

Under augusti blev Handelsbanken Fonder ny storägare och Frank Larsson (representerade Handelsbanken Fonder) utsågs till ny ledamot. Åke Theblin, chefsjurist i Kungsleden, har fungerat som valberedningens sekreterare.

Aktieägare som vill lämna förslag till valberedning kan göra det på bolagets webbplats eller genom att skriva brev till valberedningen. Valberedningens förslag och motiverade yttrande presenteras på bolagets webbplats senast i samband med utfärdande av kallelsen till årsstämman.



### Externa revisorer

De externa revisorerna granskar styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Kungsleden och att årsredovisningen upprättats enligt gällande regler. KPMG AB, med auktoriserade revisorn Björn Flink som huvudansvarig revisor, är vald till revisor för moderbolaget för tiden till och med årsstämman 2015. Utöver revision har KPMG under de senaste åren även tillhandahållit främst skatterådgivning. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under 2011 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 5 Mkr (7).

## Styrelse

Enligt bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter med högst två suppleanter. Styrelsens ledamöter och eventuella suppleanter utses på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. På årsstämman 2011 valdes Håkan Bryngelson, Joachim Gahm, Lars Holmgren samt Biljana Pehrsson till nya styrelseledamöter och Thomas Erséus, Kia Orback Pettersson, Magnus Meyer och Charlotta Wikström omvaldes. De tidigare ledamöterna Per-Anders Ovin, Jan Nygren, Jonas Nyrén och Leif Garph hade avböjt omval. Inga suppleanter valdes. Fram till årsstämman 2011 var Per-Anders Ovin styrelseordförande. På årsstämman valdes Håkan Bryngelson till ordförande.

## Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av åtta ledamöter. Styrelsen är sammansatt för att aktivt och effektivt kunna stödja ledningen i utvecklingen av Kungsleden. Styrelsen ska vidare följa och kontrollera verksamheten. Kompetens och erfarenhet från bland annat fastighetsbranschen, finansiering, affärsutveckling och kapitalmarknadsfrågor är därför särskilt viktig inom styrelsen. Av styrelsens ledamöter anses enligt Kodens definitioner Thomas Erséus som icke oberoende eftersom han är verkställande direktör i bolaget. Övriga ledamöter är oberoende i förhållande till Kungsleden, bolagsledningen och aktieägare som, direkt eller indirekt, kontrollerar minst 10 procent av aktierna eller rösterna i bolaget.

Styrelsen antar årligen en arbetsordning för sin verksamhet. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens respektive verkställande direktörens ansvarsområden, ordförandens arbetsuppgifter, hur och när styrelsemöten ska ske, dagordningen för dessa möten. Styrelsen antar även instruktioner för arbetet i ersättningsutskottet respektive revisionsutskottet.

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som antagits, de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör samt formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen ska sammanträda minst sju gånger per år. Varje sammanträde följer en godkänd dagordning. Beslutsunderlag rörande varje förslag på dagordningen sänds i förväg till samtliga ledamöter.

I arbetsordningen fastställs även att styrelsen ska se till att Kungsledens 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.

## Ordförandes ansvar

Styrelseordförande leder arbetet i styrelsen och ska se till att styrelsens beslut verkställs. Ordförande företräder även bolaget i ägarrelaterade frågor.

Ordförande har en löpande dialog med verkställande direktören och ansvarar för att övriga styrelseledamöter får den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut.

## Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för att bolaget följer aktiebolagslagen, reglerna för aktiemarknadsbolag, inklusive Kodens samt andra förordningar och lagar, bolagsordningen och de interna styrinstrumenten. Styrelsen beslutar om strategier och mål, interna styrinstrument, större köp och försäljningar av fastigheter, andra större investeringar samt finansiering. Styrelsen

ansvarar för att löpande följa upp verksamheten; för att riktlinjer, organisation och ledning är ändamålsenliga och för en god intern kontroll. Styrelsen ansvarar även för att utvärdera den operativa ledningen och planera för ledarätterväxten.

Styrelsen arbetar för att säkerställa en hög och jämn kvalitet i den finansiella rapporteringen. Det sker bland annat genom instruktioner för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen, genom kommunikationspolicy samt genom beaktande av eventuella observationer, rekommendationer eller förslag från revisorer eller revisionsutskottet.

Årsredovisning och samtliga delårsrapporter behandlas och godkänns av styrelsen. Styrelsen har delegerat till bolagsledningen att säkerställa kvaliteten i finansiella presentationer och pressmeddelanden.

## Styrelsens arbete under 2011

Under 2011 sammanträdde styrelsen 12 gånger. Dessutom hölls möten per capsulam vid 11 tillfällen i samband med köp-, försäljnings- och finansieringsfrågor. Närvaron vid respektive styrelsemöte framgår av tabellen på sidan 65. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas Kungsledens strategi, mål, affärsplan, marknad, extern rapportering, köp och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, upptagande av lån och andra finansieringsfrågor, fastställande av försäljningsmandat och principer för rörliga ersättningar. Vid styrelsens sammanträden har även bolagets vice verkställande direktör och chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

## Styrelseutskott

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

## Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet lägger fram förslag till styrelsen avseende anställningsvillkor för verkställande direktör, villkor för koncernledningen samt ärenden av principiell karaktär rörande bland annat pensioner, löner, arvoden, förmåner och avgångsvederlag. Utskottet arbetar utifrån de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman beslutar om.

Ersättningsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Håkan Bryngelson (ordförande), Joachim Gahm och Charlotta Wikström. Under 2011 har utskottet sammanträtt vid tre tillfällen.

## Revisionsutskottet

Revisionsutskottet ger arbetet med redovisning och revision ett särskilt forum. Utskottet arbetar bland annat med Kungsledens interna kontroll- och styrsystem och kvalitetssäkring av den externa finansiella rapporteringen. Revisionsutskottet bistår även valberedningen i arbetet med att föreslå val av revisorer liksom förslag på revisorsarvoden.

Revisionsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Kia Orback Pettersson (ordförande), Lars Holmgren, Magnus Meyer och Biljana Pehrsson. Under 2011 har utskottet sammanträtt vid fyra tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens ekonomi- och finansdirektör, economichef, financial controller och skattejurist samt revisorn närvarat.

## Koncernledning

Koncernledningen består av Kungsledens verkställande direktör, VVD/ekonomi- och finansdirektör, divisionschefer, affärsutvecklingschef, HR- och kommunikationsdirektör samt chefsjurist. De ansvarar för sina respektive områden inom Kungsleden och bereder tillsammans med verkställande direktör ärenden för styrelsen. Koncernledningen fattar de beslut i den löpande verksamheten som faller inom ramen för deras mandat. Koncernledningen utformar och säkerställer att bolaget har en kompetent organisation.

## Verkställande direktör

Kungsledens verkställande direktör ansvarar för att praktiskt sköta och koordinera den löpande verksamheten. Den verkställande direktören utför sitt arbete utifrån en instruktion som årligen antas av styrelsen. Av VD-instruktionen framgår bland annat att den verkställande direktören är ansvarig för bolagets förvaltning, styrelserapportering samt frågor som kräver beslut av eller anmälan till styrelsen, exempelvis fastställande av delårsrapporter och årsredovisning, beslut om större köp, försäljningar, investeringar eller kapitalallokeringar, upptagande av större lån eller garantier över viss nivå. Instruktionen omfattar även fastställande av ersättnings- och anställningsvillkor för högre befattningshavare.

#### UTVÄRDERING AV STYRELSENS ARBETE

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av sina arbetsformer och rutiner. Utvärderingen syftar till att säkerställa väl fungerande processer för informationsinsamling, rapportering, analys, planering och beslutsfattande. Utvärderingen syftar även till att säkerställa att styrelsen har nödvändig kompetens. Resultatet av utvärderingen rapporteras till valberedningen och utgör underlag för nomineringsarbetet.

#### ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Till styrelsen utgår arvode enligt beslut på årsstämman. Till ledamot anställd i Kungsleden utgår inget arvode. Utöver styrelsearvode från Kungsleden erhåller Håkan Bryngelson styrelsearvode från Hemsö Fastighets AB med 350 000 kronor där han är styrelseordförande och Magnus Meyer erhåller 150 000 kronor i styrelsearvode från Hemsö Fastighets AB där han är styrelseledamot.

#### ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämman antar årligen riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna som antogs på årsstämman 2011 ska Kungsleden erbjuda sådana ersättningsnivåer och anställningsvillkor som krävs för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera koncernledningen att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

Ersättningsformerna ska därför vara marknadsmässiga samt enkla, långsiktiga och mätbara. Ersättningen till koncernledningen ska i normalfallet bestå av en fast och en rörlig del. Den rörliga delen ska belöna tydligt målrelaterade förbättringar i enkla och transparenta konstruktioner samt ha ett förutbestämt tak.

Den fasta lönen för koncernledningen ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar och prestation. Bolagsledningens rörliga ersättning ska i normalfallet inte överstiga tolv månadslöner och relateras till uppfyllelsen av prognoser och mål för bolagets och respektive segments resultatnivå och tillväxt.

Långsiktiga incitamentsprogram inom bolaget ska i huvudsak vara relaterade till aktiekursen och omfatta personer i ledande ställning i bolaget som har

en väsentlig påverkan bland annat på bolagets resultat, ställning och tillväxt samt på att uppsatta mål infråas. Ett incitamentsprogram ska säkerställa ett långsiktigt engagemang för bolagets utveckling och implementeras på marknadsmässiga villkor. För 2011 fanns inget långsiktigt incitamentsprogram.

Storleken på ersättningar som utgått för 2011 framgår av not 7 och 8. I dessa noter finns även uppgifter om villkor för rörlig ersättning och personaloptionsprogrammet för 2007.

Förslaget till riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor som kommer att föreslås till årsstämman 2012 motsvarar i stort de som antogs på årsstämman 2011, med skillnaden att förslaget anger att den rörliga ersätt-

ningen i normalfallet ska ligga i intervallet mellan 40–75 procent av den fasta lönen jämfört med de befintliga riktlinjerna som anger att den rörliga ersättningen i normalfallet inte ska överstiga 100 procent av den fasta lönen. Kostnaden för ersättningar som kan utgå enligt de riktlinjer som kommer att föreslås årsstämman beräknas uppgå till maximalt 36 Mkr, inklusive sociala avgifter, pensioner och arbetsgivaravgifter samt om de rörliga ersättningarna faller ut till fullo.

#### BESLUTADE ARVODEN ÅRSSTÄMMA 2011

Kronor	Ordförande	Ledamot
Styrelse	525 000	220 000
Ersättningsutskott	30 000	30 000
Revisionsutskott	60 000	30 000



Stående: Magnus Meyer, Thomas Erséus, Bijana Pehrsson, Charlotta Wikström, Lars Holmgren, Joachim Gahn  
Sittande: Håkan Bryngelson, Kia Orback Pettersson

## NÄRVARO VID STYRELSE- OCH UTSKOTTSMÖTEN 2011

	Styrelse		Ersättnings- utskott		Revisions- utskott	
Håkan Bryngelson <sup>1</sup>	0	15/16	0	2/2		
Per-Anders Ovin <sup>2</sup>		7/7		1/1		
Joachim Gahm <sup>1</sup>	X	16/16	X	2/2		
Leif Garph <sup>3</sup>		7/7				1/1
Lars Holmgren <sup>1</sup>	X	16/16			X	2/3
Magnus Meyer	X	22/23			X	4/4
Jan Nygren <sup>3</sup>		7/7		1/1		
Jonas Nyrén <sup>3</sup>		7/7				
Biljana Persson <sup>1</sup>	X	16/16			X	2/3
Kia Orback Pettersson	X	22/23			0	4/4
Charlotta Wikström	X	23/23	X	3/3		
Thomas Erséus	X	22/23				

0 – ordförande i styrelse/utskott

X – ledamot i styrelse/utskott 31 december 2011

<sup>1</sup> Invald vid årsstämman 2011

<sup>2</sup> Ordförande fram till årsstämman 2011

<sup>3</sup> Ledamot fram till årsstämman 2011



## STYRELSE

**Håkan Bryngelson.** Styrelseordförande. Född 1948, civilingenjör. Invald i styrelsen 2011. Huvudsaklig sysselsättning: Egen verksamhet. Styrelseordförande i Almega och Almega Tjänsteförbunden, Tengbomgruppen AB, Hemsö Fastighets AB samt vice ordförande i Svenskt Näringsliv. Aktieinnehav i Kungsliden: 10 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Thomas Erséus.** Styrelseledamot och verkställande direktör. Invald i styrelsen 2007. Se sidan 66. Oberoende: Ledamoten anses i sin egenskap av verkställande direktör inte vara oberoende i förhållande till bolaget.

**Joachim Gahm.** Styrelseledamot. Född 1964, civilekonom. Invald i styrelsen 2011. Huvudsaklig sysselsättning: Delägare i Sustainable Growth Capital SGC AB. Styrelseledamot i Arise Windpower AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 2 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Lars Holmgren.** Styrelseledamot. Född 1952, kemiökonom. Invald i styrelsen 2011. Huvudsaklig sysselsättning: Egen verksamhet. Styrelseledamot i Svensk Markservice AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 1 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Magnus Meyer.** Styrelseledamot. Född 1967, civilingenjör och teknologie licentiat. Invald i styrelsen 2008. Huvudsaklig sysselsättning: Verkställande direktör i Tengbomgruppen AB. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Kinnarps AB, Tengbomgruppen AB och Culmen AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 5 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Kia Orback Pettersson.** Styrelseledamot. Född 1959, civilekonom. Invald i styrelsen 2010. Huvudsaklig sysselsättning: Partner i Konzeptverkstan. Styrelseordförande i NAI Svefa AB, Forsen Projekt AB och Ponderus Invest AB. Styrelseledamot i Jernhusen AB, JM AB, Tengbomgruppen AB, Garbergs Reklambyrå AB och Springtime AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 1 700. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Biljana Pehrsson.** Styrelseledamot. Född 1970, civilingenjör. Invald i styrelsen 2011. Huvudsaklig sysselsättning: Vice verkställande direktör i East Capital Private Equity. Styrelseledamot i Vasallen AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 2 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Charlotta Wikström.** Styrelseledamot. Född 1958, civilekonom. Invald i styrelsen 2009. Huvudsaklig sysselsättning: Senior Partner i Stardust Consulting AB. Övrig uppdrag: Styrelseledamot i Telge Energi AB och Forsen Projekt AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 10 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Uppgifter ovan avser aktieinnehav per den 31 december 2011 och inkluderar innehav genom bolag och närstående.

## LEDNING

**Thomas Erséus.** Verkställande direktör. Född 1963, civilingenjör väg och vatten från Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg. Anställd sedan 2006. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Bravida AB, Chalmersfastigheter AB samt DSVM AB. Tidigare erfarenhet: VD och CEO WSP Europe AB, VD AB Jacobson & Widmark. Aktieinnehav i Kungsleden: 90 000

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

**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

**Eskil 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

**Yiva Sarby Westman.** Affärsutvecklingschef. Född 1973, civilingenjör lantmätare med inriktning mot fastighetsekonomi från Kungliga Tekniska Högskolan. Anställd sedan 2009. Tidigare erfarenhet: vVD på Newsec Investment AB, fastighetsutvecklingschef på NCC Property Development AB. Aktieinnehav i Kungsleden: 0

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

*Uppgifter ovan avser aktieinnehav per den 31 december 2011 och inkluderar innehav genom bolag och närstående.*

## INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING

Intern kontroll är viktigt för att säkerställa att de beslutade målen och strategierna ger det resultat som önskas, att lagar och regler följs samt att risken för oönskade händelser och fel i rapporteringen minimeras.

Nedan beskrivs hur den interna kontrollen över den finansiella rapporteringen är organiserad.

### Kontrollmiljö

Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets interna kontroll. Verkställande direktören har det löpande ansvaret för att intern styrning och kontroll upprätthålls. Kungsledens interna kontroll vilar på den kontrollmiljö som styrelse och ledning kontinuerligt

verkar utifrån, men även de beslutsvägar, befogenheter och ansvarsområden som har kommunicerats i organisationen.

### Riskbedömning

En väsentlig beståndsdel i den interna kontrollen är att ha en tydlig bild av de risker för fel som kan finnas i den externa rapporteringen och att en organisation och processer finns för att hantera dessa risker. Kungsleden arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget utsätts för i sin finansiella rapportering. Kungsleden är ett processorienterat bolag och integrerar rutiner för riskbedömning i sina affärsprocesser.



Stående: Eskil Lindnér, Cecilia Gannedahl, Yiva Sarby Westman, Thomas Erséus, Per Johansson  
Sittande: Johan Risberg, Åke Theblin

En bedömning av risken för fel i den finansiella rapporteringen sker årligen för varje rad i resultaträkningen, rapporten över finansiell ställning och kassaflödesanalysen. För de poster som är väsentliga och/eller har förhöjd risk för fel finns processer för att minimera denna risk. Processerna gäller inte bara själva ekonomiprocesserna utan innefattar även bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser samt IT-system.

Exempel på styrdokument är det verktyg för verksamhetsuppföljning som har arbetats fram. De används dels för förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter, dels för övergripande uppföljning av verksamheten samt som underlag för värderingar.

Riskerna i finansiering respektive verksamheten i övrigt och hantering av dessa risker finns beskrivna på sidorna 40–47.

#### **Kontrollaktiviteter**

Kungsleden har utformat sin interna kontroll så att kontrollaktiviteter genomförs rutinmässigt, på en övergripande nivå alternativt är av en mer processororienterad karaktär. Exempel på övergripande kontroller är löpande resultatanalys utifrån den operativa och legala koncernstrukturen samt analys av nyckeltal. Formella avstämningar, attester och liknande kontroller är exempel på rutin- eller processororienterade 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.

#### **Information och kommunikation**

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

All information som kan vara kurspåverkande meddelas marknaden via pressmeddelande. Bolaget har säkerställt att informationen når marknaden samtidigt. Verkställande direktör samt ekonomi- och finansdirektör är utsedda till talespersoner i finansiella frågor.

Kungsleden har en policy som garanterar att medarbetare anonymt och utan påföljd kan kontakta tredje part för att rapportera ageranden eller andra missförhållanden som innebär överträdelse eller misstanke om överträdelse av lagar eller andra riktlinjer och regler.

#### **Uppföljning**

De senaste åren har Kungsleden anlitat extern part för att testa hur de väsentligaste processerna för finansiell rapportering tillämpas i praktiken. Det gäller främst ekonomi- och rapporteringsarbetet, genomförandet av fastighetstransaktioner och framtagande av affärsplaner. Utfallet av jämförelser utifrån de fastlagda processerna sammanställs i en rapport och redovisas för revisionskommittén.

Ledningen driver på uppdrag från styrelsen även ett projekt för att dokumentera den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen i bolaget.

Kungsleden har ingen internrevisionsfunktion. 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.



# Revisionsberättelse

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

### RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Kungsleden AB (publ) för år 2011. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 61–103.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt internationella redovisningsstandarder IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är

ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

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 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kungsleden AB (publ) för år 2011.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande

bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

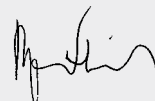
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 mars 2012  
KPMG AB



Björn Flink  
Auktoriserad revisor