

## BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Atrium Ljungberg är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Nacka. Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska bedriva byggnadsrörelse, äga och förvalta fast egendom eller tomträtt samt värdepapper, idka handel med fastigheter samt driva annan med ovanstående ändamål förenlig verksamhet. Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om ändring av bolagsordningen. Bolagets B-aktie (LJGRB) är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Large Cap-listan. Fundamentet för bolagsstyrningen utgörs av bolagsordningen, aktiebolagslagen, andra tillämpliga lagar och förordningar, börsens regelverk, GRI (Global Reporting Initiative), interna riktlinjer och policys samt Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Kodens övergripande syfte är att stärka förtroendet för svenska börsbolag genom att främja en positiv utveckling av bolagsstyrningen. Dess normer är inte tvingande men bygger på principen att eventuella avvikelser ska anges och förklaras. Bolaget har under året inte rapporterat några avvikelser från Koden och i övrigt iakttagit god sed på aktiemarknaden. Atrium Ljungberg eftersträvar öppenhet kring bolagets beslutsvägar, ansvar, befogenheter samt olika kontrollsystem.

### STYRNINGSSTRUKTUR

Strukturen för bolagsstyrningen inom Atrium Ljungberg framgår av illustrationen nedan och de följande avsnitten.

### ÄGARE OCH AKTIER

Bolagets aktiekapital uppgick till 333 051 840 kr per den 31 december 2013, fördelat på 4 000 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 129 220 736 B-aktier (en röst per aktie). Bolaget innehar för närvarande 3 063 748 egna B-aktier. Den enda rösträttsbegränsning som finns är bolagets egna innehav av aktier som inte har någon rösträtt. Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till 11 723 mkr. Atrium Ljungbergs mål är att aktieutdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultat före värdeförändringar efter beräknad skatt om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

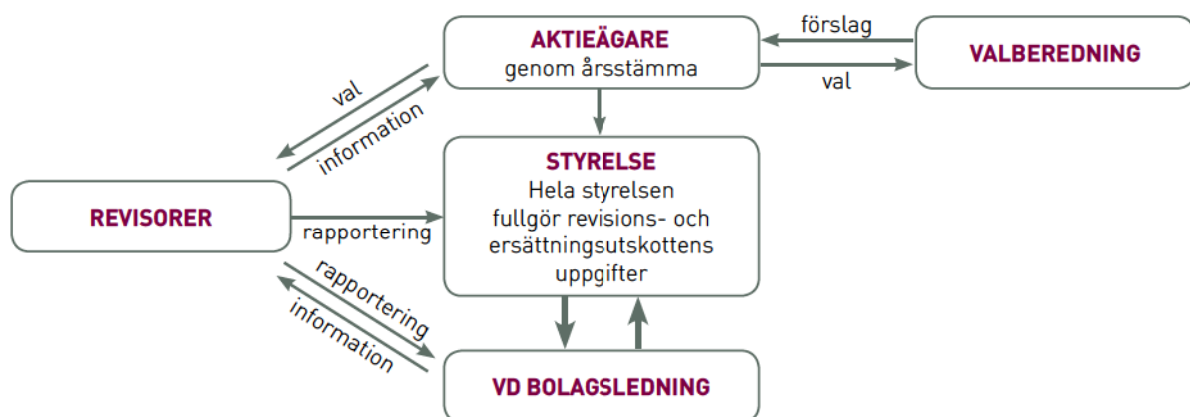
Antalet aktieägare uppgick till 2 040 stycken vid årets slut. Följande ägare har direkta eller indirekta aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget; Konsumentföreningen Stockholm (35,0 % av kapitalet och 28,1 % av rösterna), familjen Ljungberg (21,7% av kapitalet och 27,2 % av rösterna) och familjen

Holmström (12,6 % av kapitalet och 19,9 % av rösterna). Mer information om ägarstrukturen finns på sidan 96.

### ÅRSSTÄMMA

Aktieägarnas inflytande i bolaget utövas genom bolagsstämman som är bolagets högsta beslutande organ. Bolagsstämman utser styrelse och revisorer samt fastställer principer för ersättningar till styrelse, revisorer och ledning. Bolagsstämman fattar också beslut om bolagsordning, utdelningar och eventuella ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut ska också bolagsstämman fastställa balans- och resultaträkningar samt besluta om ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör. Datum för årsstämma offentliggörs i samband med delårsrapporten per den 30 september. Kallelse till årsstämma ska ske fyra till sex veckor före stämman genom pressmeddelande, kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats, [www.atriumljungberg.se](http://www.atriumljungberg.se). Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter. Aktieägare har rätt att få ett ärende behandlat vid stämma om det anmäls hos styrelsen senast sju veckor före stämman. Årsstämman

### STYRNINGSSTRUKTUR FÖR ATRIUM LJUNGBERG



#### Interna styrinstrument

Affärsidé, affärsplan, mål och strategier, styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, policys, uppdragsbeskrivningar, grundvärderingar, delegationsordning och attestordning.

#### Externa styrinstrument

Regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning, aktiebolagslagen, IFRS, årsredovisningslagen, GRI samt andra relevanta lagar.

2013 hölls den 10 april varvid 106 aktieägare representerande 82,3 procent av aktiekapitalet och 86,2 procent av rösterna deltog. På årsstämman fattades bland annat beslut om:

- fastställande av resultat- och balansräkningar för moderbolaget respektive koncernen
- beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör
- fastställande av vinstdisposition innebärande en utdelning om 2,85 kr per aktie
- val av styrelse
- fastställande av styrelsearvode till 1 400 000 kr fördelat på 400 000 kr till styrelseordföranden och 200 000 kr vardera till styrelseledamöterna
- fastställande av revisionsarvode enligt godkänd räkning
- inrättande av valberedning representerande de fem röstmässigt största aktieägarna per 30 april 2013
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i koncernen
- bemyndigande till styrelsen att överlåta, vid ett eller flera tillfällen, bolagets innehav av egna B-aktier, på reglerad marknad där aktierna är noterade eller i samband med förvärv av företag, verksamhet eller fastigheter

Bolagsstämmoprotokoll och övriga stämmandhandlingar finns tillgängliga på bolagets webbplats.

### STYRELSE

Atrium Ljungbergs styrelse har under året bestått av sex ledamöter (information om ledamöterna finns på sidan 104). Enligt Koden ska en majoritet av styrelsen vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av de oberoende ledamöterna ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Styrelsens sammansättning uppfyller oberoendekraven. Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter.

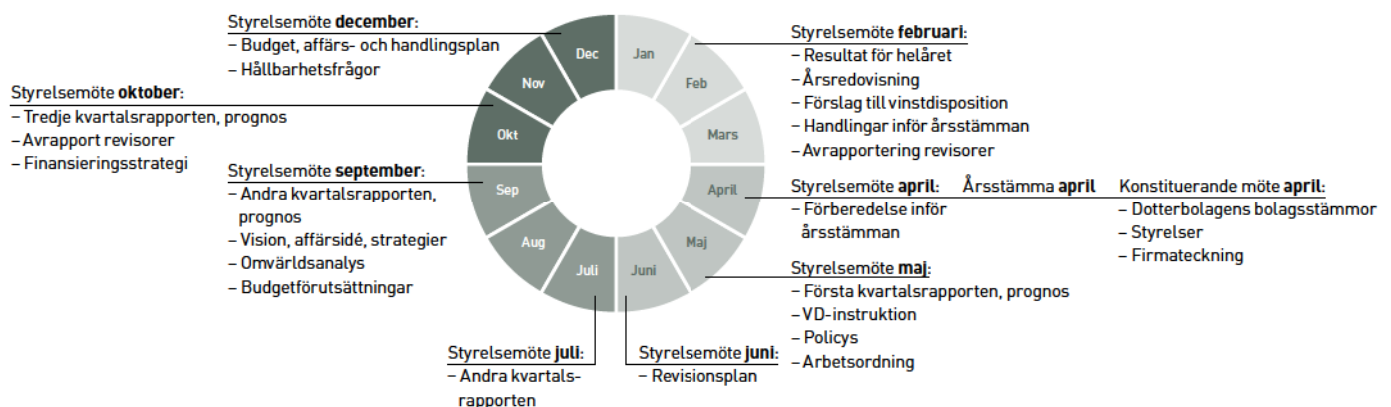
Styrelsen har ett övergripande ansvar för bolagets organisation, den finansiella rapporteringen samt att förvaltningen av bolagets angelägenheter hanteras så att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses. Ansvaret omfattar även effektiva och ändamålsenliga system för styrning, intern kontroll och riskhantering.

Som ett komplement till aktiebolagslagen, bolagsordningen och Koden fastställer styrelsen årligen en arbetsordning (jämfört vd-instruktion, instruktion för den ekonomiska rapporteringen, affärsplan och budget, etik- och leverantörspolicy, jämställdhets- och diskrimineringspolicy, hållbarhetspolicy, arbetsmiljöpolicy, kommunikationspolicy, finanspolicy,

krispolicy och IT-policy). I arbetsordningen regleras styrelsens arbetsformer. Styrelsens ordförande ska bland annat organisera och leda styrelsens arbete, tillse att styrelsen har rätt kompetens och kunskap för uppdraget och erhåller den information och beslutsunderlag som erfordras samt kontrollera att styrelsens beslut verkställs och årligen utvärderas. I styrelsens uppgifter ingår bland annat att fastställa verksamhetsmål och strategier, tillsätta och utvärdera och vid behov entlediga verkställande direktör, upprätthålla effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet, bevaka att lagar och andra regler efterlevs samt besluta om överlåtelser av fastigheter och bolag samt investeringar överstigande 20 miljoner kronor. Styrelsens och verkställande direktörens arbete ska utvärderas årligen. Arbetsordningen föreskriver att styrelsen, utöver konstituerande styrelsesammanträde, ska sammanträda cirka fem gånger per år. Styrelsen har under året haft tio möten varav ett konstituerande.

Under 2013 har styrelsen fastställt övergripande mål för bolagets verksamhet liksom strategierna för att kunna uppnå dessa. Mål och målpåfyllelse beskrivs i årsredovisningen på sidorna 6–7. Styrelsen har fattat beslut om alla investeringar överstigande 20 miljoner kronor samt om genomförda fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar. Stor uppmärksamhet har ägnats åt pågående

### STYRELSENS ÅRSPLANERING UTÖVER STÅENDE PUNKTER såsom investeringsbeslut, lägesrapport pågående projekt och förvaltning, likviditet och finansiering





och framtida investeringsprojekt, fastighetsöverlåtelser samt finansfrågor. Vid styrelsemötena har avrapportering skett från bolagsledningen kring bolagets ekonomiska och finansiella ställning, hållbarhetsredovisning, aktuella marknadsfrågor och projekt. Kvartalsvis under året har utfall rapporterats mot budget och reviderade prognoser för verksamhetsåret 2013. Styrelsens årsplanering framgår av illustrationen på föregående sida.

Styrelsens ledamöter har en ändamålsenlig samlad erfarenhet, kompetens och bredd med hänsyn till Atrium Ljungbergs verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Några föreskrifter om arbetsfördelning mellan ledamöterna finns ej i arbetsordningen. Hela styrelsen har utgjort revisions- och ersättningsutskott då det befunnits mer ändamålsenligt att hantera dessa frågor inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Ersättningsutskottet bereder, följer och utvärderar frågor rörande anställningsvillkor och eventuella program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare samt ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Revisionsutskottet svarar för beredningen av styrelsens arbete med kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering, träffar fortlöpande bolagets revisor för att informera sig om revisionens inriktning och omfattning

samt diskutera samordningen mellan den externa och interna revisionen och synen på bolagets risker, fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som bolaget får upphandla av bolagets revisor, utvärderar revisionsinsatsen och informerar bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisionsinsatsen.

TVÅ gånger under året har bolagets revisor avrapporterat genomfört arbete och iakttagelser till styrelsen varav vid ett tillfälle utan bolagsledningens närvaro. Styrelsen har utvärderat verkställande direktörens arbete samt, under ledning av styrelsens ordförande och valberedningen, genomfört en djupgående utvärdering av styrelsens arbete och ledamöterna. Utvärderingen har avrapporterats till styrelsen.

Bolagets jurist har varit styrelsens sekreterare. Under året har styrelsens ordförande haft täta löpande kontakter med verkställande direktören.

#### VD OCH BOLAGSLEDNING

Bolagsledningen består av verkställande direktören samt sju ansvariga chefer för funktionerna fastighetsförvaltning (handel respektive kontor), affärsutveckling, transaktion och marknad, projektgenomförande, affärsstöd

och HR. Bolagsledningen har utöver löpande ärenden inom respektive funktion 2013 prioriterat frågor rörande pågående investeringsprojekt, fastighetsöverlåtelser, finansieringsfrågor och affärsutveckling.

Ingalill Berglund (född 1964) tillträdde som bolagets verkställande direktör 2011. Hon anställdes i bolaget 2001 som bolagets cfo och har erfarenhet inom fastighetsbranschen i närmare tjugo år från bolag som Stads-hypotek Fastigheter och Skolfastigheter i Stockholm (Sisab). Ingalill Berglund har inga övriga väsentliga uppdrag. Hennes innehav i Atrium Ljungberg uppgår till 40 000 B-aktier. Hon har inga innehav i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med.

Övriga bolagsledningen presenteras på sidan 105 och organisationschema på sidan 10.

#### ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman 2013 beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, vilka överensstämmer med förslag till riktlinjer för 2014. Löner och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Riktlinjerna ska gälla för bolagsledningen som utgörs av verkställande direktören samt

#### STYRELSE 2013

		Invald	Ersättning, kr	Oberoende*	Oberoende**	Not	Styrelsemöten
Dag Klackenber	Ordförande	2004	400 000	Ja	Ja	1)	10 av 10
Sune Dahlqvist	Ledamot	2006	200 000	Ja	Nej	2)	10 av 10
Thomas Evers	Ledamot	2011	200 000	Ja	Nej		10 av 10
Anna Hallberg	Ledamot	2009	200 000	Ja	Ja		10 av 10
Johan Ljungberg	Ledamot	2001	200 000	Ja	Nej	3), 4)	10 av 10
Anders Nylander	Ledamot	2011	200 000	Nej	Ja		9 av 10

\* Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen

\*\* Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare

<sup>1)</sup> Ordförande från årsstämman 2011

<sup>2)</sup> Ordförande i Konsumentförbundet i Stockholm som är större aktieägare i bolaget. Suppleant 2006–2011

<sup>3)</sup> Suppleant 2001–2009

<sup>4)</sup> Direkt och indirekt större aktieägare i bolaget

<sup>5)</sup> Ledamot fram till årsstämman 2012

sju affärsområdeschefer. Verkställande direktörens ersättning föreslås av ordföranden och beslutas av styrelsen. Övriga ersättningar till bolagsledningen föreslås av verkställande direktören och godkänns av styrelsen. Ersättning till bolagsledningen inklusive vd utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår. Verkställande direktörens pensionsålder är 62 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsledningen är 65 år. Pensionsåtagandena är premiebaserade och innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören tolv månaders uppsägningstid och rätt till avgångsvederlag uppgående till tolv månader. Några övriga avgångsvederlag förekommer inte. Övriga i bolagsledningen har upp till sex månaders uppsägningstid. För bolagsledningen tillämpas i övriga och i tillämpliga delar de villkor som bolaget tillämpar för övriga anställda i koncernen, antingen enligt kollektivavtal eller enligt ensidiga utfästelser från bolagets sida till de anställda. Riktlinjerna enligt ovan får frångås av styrelsen om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

### REVISION

Vid årsstämman 2011 valdes revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor i Atrium Ljungberg för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls 2015. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserad revisor Jonas Svensson att tillsammans med auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig underteckna revisionsberättelsen.

Revisionsteamet har löpande informationskontakter med bolaget under året, utöver de granskningsåtgärder som genomförs. Styrelsen träffar revisorn minst två gånger per år, varav en gång utan närvaro av bolagets ledning. Bolagets revisorer granskar årsbokslutet, gör en översiktlig granskning av delårsbokslutet per 30 september samt granskar bolagets interna kontroller.

### VALBEREDNING

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsärenden med mera. Valberedningen ska föreslå ett underlag för stämmans behandling av följande ärenden:

- val av stämмоordförande, styrelseordförande samt övriga ledamöter till bolagets styrelse
- styrelsearvode till ordförande, övriga ledamöter samt eventuell ersättning för utskottsarbete och, i förekommande fall, val av och arvodering till revisor

- beslut om principer för utseende av valberedning inför kommande årsstämmor

På årsstämman den 10 april 2013 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2014 ska utgöras av representanter för bolagets fem röstmässigt största aktieägare per den 30 april 2013. Med beaktande av att Ulf Holmlund avstått sin representation utsågs till valberedningens ledamöter Lars Ericson representerande Konsumentföreningen Stockholm, Gunilla Fjelde (tillika valberedningens ordförande) representerande familjen Holmström, Eva Gottfridsdotter-Nilsson representerande Länsförsäkringar, Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg och Pirta Wentzel representerande Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma. Valberedningen har under året sammanträffat med samtliga styrelseledamöter, varit involverad i styrelseutvärderingen samt förkovrat sig i bolagets verksamhet.

### ERSÄTTNINGAR 2013

kkkr		Grundlön/ Arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Summa
<b>Bolagsledning</b>							
Ingalill Berglund	Verkställande direktör	3 044	-	44	937	-	4 025
Övriga ledande befattningshavare		9 034	72	291	2 171	-	11 568
<b>Styrelse</b>							
Dag Klackenber	ordförande	400	-	-	-	-	400
Anders Nylander	ledamot	200	-	-	-	-	200
Anna Hallberg	ledamot	200	-	-	-	-	200
Johan Ljungberg	ledamot	200	-	-	-	-	200
Sune Dahlqvist	ledamot	200	-	-	-	-	200
Thomas Evers	ledamot	200	-	-	-	-	200