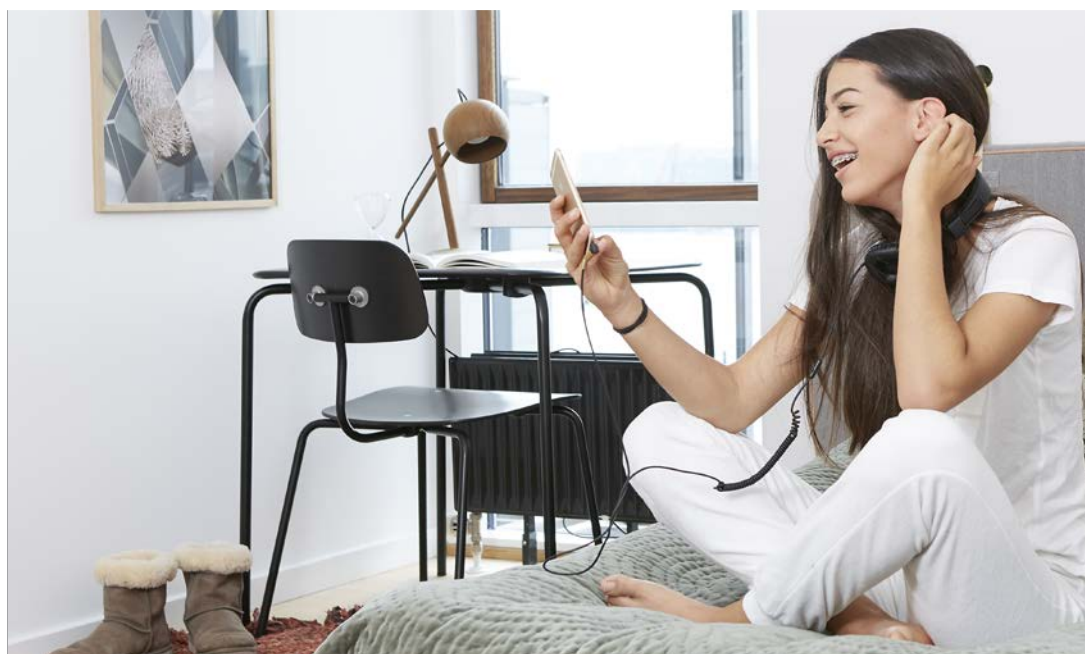


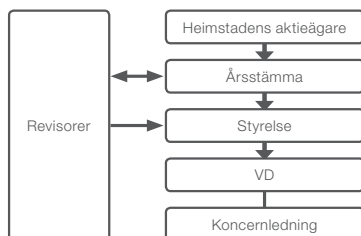
bolagsstyrningsrapport 2017



Heimstaden

Bolagsstyrning

Heimstaden AB (publ) är ett publikt aktiebolag med säte i Malmö och vars preferensaktie är noterad på Nasdaq First North Premier, därtill finns en företagsobligation noterad på Nasdaq Stockholm. Heimstaden tillämpar årsredovisningslagens regler avseende bolagsstyrning och lämnar här 2017 års bolagsstyrningsrapport.



Ansvar för ledning och kontroll av Heimstaden fördelas mellan aktieägare, styrelsen och VD.

Grunderna för bolagsstyrning i Heimstaden

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga, förädla och förvalta fast egendom och fastighetsägende bolag samt därmed förenlig verksamhet. Det övergripande uppdraget från ägaren är en långsiktigt hög och stabil avkastning. För att säkerställa detta krävs en god bolagsstyrning där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och ledning. Heimstaden tillämpar inte Svensk Kod för Bolagsstyrning då bolaget anser att denna motverkar bolagets intresse av en aktiv och operativ majoritetsägare. Genom att majoritetsägaren är operativ i koncernen samt att både VD och vVD ingår i styrelsen ökar kontrollen över bolaget, kostnaderna minskar samt att beslutsfattande kan genomföras mer effektivt.

En valberedning enligt koden minskar majoritetsägarens insyn och kontroll över bolaget samt bidrar med ökade kostnader, varpå förslag av ledamöter tas upp direkt på årsstämman där alla aktieägare har möjlighet att närvara.

För att tillgodose övriga aktieägares intresse skall styrelsen alltid bestå av minst 1, till bolaget samt dess majoritetsägare, oberoende ledamot ingå.

Heimstaden arbetar med att uppnå en för verksamheten balanserad blandning vad gäller etnicitet, ålder och kön. Bolagets mångfald behandlas i två olika policydokument, "Lika rättigheter och möjligheter" samt "Diskriminering och kränkande särbehandling", som antogs i maj 2015, och tar fasta på att mångfald utgör en styrka för koncernen. En förbättrad mångfald och inkludering har förutsättningar att ytterligare kunna driva Heimstadens utveckling och resultat såväl på teamnivå som individuellt. Se vidare sidan 56. Bolaget följer koncernens policy gällande mångfald vid styrelsens sammansättning.

Ägarförhållande

Samtliga stamaktier i Heimstaden AB ägs av Fredensborg AS, organisationsnummer 9435582815, med säte i Norge. Aktierna löper med tio röster och en andel per aktie och uppgår på balansdagen till 13 204 600 stycken med 5,00 kr i kvotvärde, totalt 66 020 000 kr i stamaktiekapital.

Bolaget har även preferensaktier noterade på Nasdaq First North Premier. Preferensaktierna löper med 1 röst och en andel per aktie och uppgår på balansdagen till 2 343 750 stycken med 5,00 kr i kvotvärde, totalt 11 718 750 kr i preferensaktiekapital.

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas. Årsstämman fattar beslut om ändring i bolagsordning och om förändring av eget kapital. Årsstämman utser styrelse och revisorer i bolaget. Extra bolagsstämma hålls om revisor eller ägare till minst en tiondel av samtliga aktier begär det eller om styrelsen anser att det finns skäl för det. Årsstämman 2017 ägde rum den 28 april 2017 i bolagets lokaler på Östra Promenaden i Malmö. Vid stämman närvarade 9 aktieägare personligen eller genom ombud. Dessa representerade 98,41 procent av de totala rösterna. En aktieägare, Fredensborg AS, representerade ensamt 99,99 procent av rösterna företrädda på stämman. Till stämmans ordförande valdes Heimstadens VD Patrik Hall. Samtliga styrelseledamöter förutom styrelsens ordförande, Ivar Tollefsen, och Ossie Everum var närvarande.

Beslut årsstämman 2017

Fullständigt protokoll och information om årsstämman 2017 finns på www.heimstaden.com. Stämman fattade bland annat beslut om:

- Utdelning i enlighet med styrelsens och VD:s förslag om 20,00 kr per preferensaktie utbetalas till preferensaktieägarna och 7,60 kr per stamaktie utdelas till stamaktieägaren.
- Beviljande om ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.
- Omval av Magnus Nordholm, Ivar Tollefsen, Ossie Everum och Patrik Hall som styrelseledamöter.
- Omval av styrelsens ordförande.
- Val av revisor.
- Fastställande av ersättning till styrelse och revisorer.

Årsstämma 2018

Heimstadens årsstämma hålls den 27 april 2018 i Malmö. För mer information om årsstämman, se sidan 115 eller www.heimstaden.com/arsstamma

Aktieägare, aktien och obligationslån

För information om aktieägare, Heimstadens preferensaktie och obligationslån, se sidorna 40–41 samt www.ir.heimstaden.com

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten och för den finansiella rapporteringen. Styrelsen ansvarar också för att inrätta system för styrning, intern kontroll och riskhantering. Styrelsens arbete och ansvar samt avgränsning mot verkställande direktörens arbete och ansvar regleras av den arbetsordning och den instruktion för verkställande direktören som fastställs på det årliga konstituerande styrelsemötet. Vid styrelsemöten behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom fastställande av affärsplan för kommande verksamhetsår, finanspolicy och policy för verksamhetsstyrning och intern kontroll, arbets-



ordning för styrelse och instruktion för verkställande direktören, köp och försäljning av fastigheter samt finansieringsfrågor. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på fastighets- och kreditmarknaderna.

Styrelsen ska enligt bolagsordningen utgöras av lägst tre och högst fem ledamöter. Styrelseledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Styrelsens sammansättning 2017

Heimstadens styrelse 2017 bestod av fyra ledamöter valda av årsstämman, inklusive VD. Andra tjänstemän i koncernen deltar vid behov i styrelsens möten såsom föredragande av särskilda frågor. För ytterligare information om styrelseledamöterna, se sidan 60.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ska leda och styra styrelsens arbete och ansvara för att styrelsens arbete är väl organiserat, bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åtaganden. Ordföranden följer verksamheten i dialog med VD och ansvarar för att övriga styrelseledamöter får den information och dokumentation som är nödvändig för hög kvalitet i diskussion och beslut, samt kontrollerar att styrelsens beslut verkställs.

Styrelsens oberoende

Styrelsens bedömning, rörande ledamöternas beroendeställning i förhållande till Heimstaden och aktieägarna framgår av sidan 60. Som framgår härav är 3 av 4 styrelseledamöter beroende i förhållande till Heimstadens större ägare.

Revisionskommitté

Styrelsen har inte tillsatt någon revisionskommitté utan hela styrelsen svarar för detta ansvar. Den löpande hanteringen är delegerad till koncernens ekonomidirektör med avrapportering till styrelsen.

Revisor

Årsstämman utser revisor som granskar årsredovisning, bokföring och koncernredovisning, styrelsen och VD:s förvaltning samt årsredovisning och bokföring i dotterbolag, samt avger

tkr	2017	2016
EY		
Revisionsuppdrag	765	940
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	143	350
Skatterådgivning	332	16
Övriga tjänster	56	107
Summa	1 296	1 413

revisionsberättelse. Enligt bolagsordningen ska årsstämman utse lägst en och högst två revisorer.

Revisor 2017

Heimstadens revisor är auktoriserade revisionsfirman EY, med auktoriserade revisorer Peter von Knorring och Ingemar Rindstig. Peter von Knorring är huvudrevisor. EY är av årsstämman 2017 valda som Heimstadens revisor för en period om ett år.

Peter von Knorring

Auktoriserad revisor, huvudansvarig
Ordinarie revisor i Heimstaden sedan 2015.

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor
Ordinarie revisor i Heimstaden sedan 2015.

Verkställande direktör och ledning

Styrelsen utser den verkställande direktören och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören. Verkställande direktören ansvarar för den löpande verksamheten och för finansiell rapportering och ska löpande rapportera till styrelsen om bolagets utveckling i förhållande till fastställda styrdokument. VD bistås av vice VD samt en koncernledning bestående av chefer för staber.

Koncernledningen 2017

Vid utgången av 2017 bestod koncernledningen av sex personer. Under 2017 hade koncernledningen 12 möten. Mötena är fokuserade på koncernens strategiska och operativa utveckling samt resultatuppföljning. För ytterligare information om koncernledningen se sidan 61.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Planering, styrning och kontroll av verksamheten följer organisationsstrukturen med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Affärsplaner utarbetas både för koncernen som helhet och för de enheter som är underställda den verkställande direktören.

Affärsplaner tillsammans med policyer, riktlinjer och instruktioner utgör ett ramverk för styrning och kontroll av verksamheten. För att säkerställa att den finansiella rapporteringen vid varje tillfälle ger en rättvisande bild följs verksamhetens utveckling upp i förhållande till detta ramverk. Regelbunden uppföljning tillsammans med ett nära samarbete med bolagets revisorer och den kontroll och uppföljning som sker genom årets revision bedöms som tillräckliga för styrelsens utvärdering och för effektiv intern kontroll och riskhantering. Det anses därför inte för tillfället motiverat med en särskild internrevisionsenhet.

Heimstaden

Heimstaden AB (publ), Ö Promenaden 7 A, 211 28 Malmö
Organisationsnummer 556670-0455. Bolagets säte Malmö.
Tel. 040 - 660 20 00, Fax 040 - 660 20 01
www.heimstaden.com