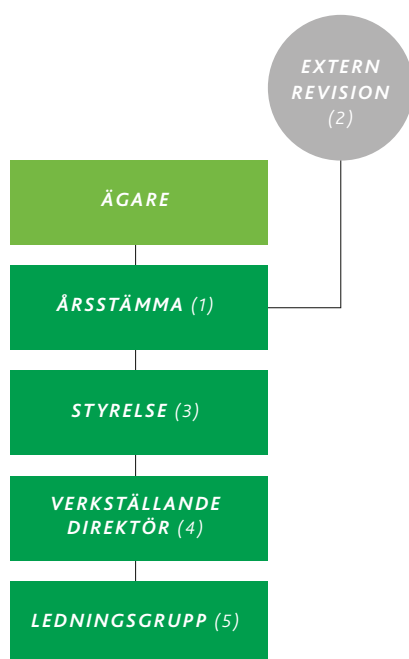


## En god bolagsstyrning är grundläggande.

*Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilka ägaren direkt eller indirekt styr bolaget. Styrningen regleras främst av bolagsordningen, aktiebolagslagen och annan svensk lagstiftning, börsens regelverk, interna policyer och riktlinjer samt Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Koden är kompletterande till lagar och regelverk och är normgivande för bolagsstyrningen. Normerna är inte tvingande men bygger på principen att eventuella avvikelser ska anges och förklaras.*



### EXTERN REGELVERK:

- Aktiebolagslagen
- Årsredovisningslagen
- Svensk kod för bolagsstyrning
- Övriga tillämpliga lagar och regler

### INTERN REGELVERK:

- Bolagsordning
- Fastställda policyer och riktlinjer
- Övriga tillämpliga instruktioner

Willhem AB är ett svenskt publikt bostadsbolag med fastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige. Av bolagsordningen framgår att bolaget ska, direkt eller indirekt, äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig förvaltning samt att bolagets säte är Stockholm. Bolaget ägs av Första AP-fonden och är ett av de ledande privata bostadsbolagen i Sverige. Det övergripande uppdraget från ägarna är att driva och utveckla bolaget långsiktigt med höga ambitioner vad gäller lönsamhet, hållbar förvaltning och hyresgästfokus. För att säkerställa detta krävs en styrning med tydlig ansvarsfördelning mellan ägare, styrelse, verkställande direktör och andra intressenter. Tydliga strukturer och processer behövs för att styra verksamheten. Den övergripande styrningsstrukturen framgår av bilden till vänster och förklaras under respektive avsnitt.

### ÅRSSTÄMMA (1)

Ägarnas inflytande i bolaget utövas vid bolagsstämma. Årsstämma ska hållas en gång per år och kallelsen ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före årsstämman. Kallelse sker per post och genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar samt i Svenska Dagbladet/Dagens Nyheter.

Vid årsstämman ska styrelse samt revisor väljas och arvoden för dessa fastställas. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre (3) och högst sju (7) styrelseledamöter, med högst sju (7)

styrelsesuppleanter. Vidare fastställs resultat- och balansräkning på årsstämman och beslut tas om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen. Extra bolagsstämma kan hållas vid behov.

Willhem har inte någon valberedning, vilket är en avvikelse från Koden. Anledningen är den begränsade ägarkretsen, som gör att ett särskilt utsett organ av ägaren inte anses behövas. Nomineringen av styrelseledamöter hanteras av ägaren i samråd med styrelsens ordförande.

Som ett stöd för nomineringen av ledamöter har bolaget en mångfaldspolicy. Styrelsens sammansättning ska vara präglad av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning och diversifierad åldersstruktur eftersträvas. För mer information om styrelsen, se sidan 54.

Willhems senaste årsstämma hölls den 14 maj 2019. Samtliga aktier var representerade på stämman. Räkenskaperna för 2018 fastställdes och styrelseledamöter och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet. Vid årsstämman omvaldes Per-Håkan Westin, Johan Magnusson, Lena Larsson Daag och Simon de Chateau att fortsätta som ledamöter intill slutet av nästa årsstämma. Siv Malmgren avgick som styrelseledamot och Christel Armstrong Darvik valdes in som ny ledamot intill slutet av nästa årsstämma. Till styrelsens ordförande omvaldes Per-Håkan Westin.

Den 3 september 2019 hölls en extra bolagsstämma. Samtliga aktier var representerade på den extra stämman. På stämman valdes, med entledigande av Johan Magnusson, Johan Temse till ordinarie styrelseledamot intill nästa årsstämma.

Med hänsyn till den begränsade ägarkretsen publiceras varken kallelse till eller protokoll från bolagsstämman på Willhems webbplats, vilket är en avvikelse från Koden.

## EXTERN REVISION (2)

Bolaget ska ha lägst en och högst två revisorer samt högst två revisorssuppleanter. Till revisor, samt i förekommande fall revisorssuppleant, ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag. De valda revisorerna granskar årsredovisning, koncernredovisning och bokföring för Willhem AB (publ). Vidare granskar de styrelsens arbete och verkställande direktörens förvaltning och dotterbolagens årsredovisningar samt avger revisionsberättelse. Revisionen sker i enlighet med Aktiebolagslagen och god revisionssed i Sverige.

Vid årsstämman i maj 2019 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som byrå, med Bengt Kron som huvudsvarig revisor samt Ulrika Ramsvik som medpåskrivande revisor. Revisionsteamet har under året haft löpande kontakt med bolaget utöver de granskningar som genomförts. Styrelsen har träffat revisorerna två gånger för avrapportering av förvaltnings- och bokslutsrevision. För mer information avseende arvoden och ersättningar till revisorerna, se not 7.

## STYRELSE (3)

Styrelsen är övergripande ansvarig för organisation och förvaltning av Willhems verksamhet så att ägarens mål med verksamheten uppfylls. Det innebär att styrelsen ansvarar för bolagets angelägenheter enligt den svenska aktiebolagslagen samt beslutar i frågor av övergripande strategisk och ekonomisk betydelse. Däri ingår beslut om större investeringar och avyttringar. Styrelsen fastställer affärsplan med tillhörande ekonomisk plan och årsbokslut. Styrelsens arbete regleras genom en årligen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen innehåller instruktioner om styrelsens ansvarsområden samt instruktioner som reglerar styrelsens möten avseende bland annat dagordning, beslutsföret, närvaro, protokoll och jävsfrågor. Vidare innehåller arbetsordningen arbets-

fördelningen mellan styrelse och verkställande direktör. Styrelsen har också utsett ett finansutskott och ett redovisningsråd, som vid behov utreder särskilda finansierings- eller redovisningsfrågor. Finansutskottet består av ledamot som är ägarrepresentant, vd och finansdirektör. Redovisningsrådet består av ordförande samt två övriga styrelseledamöter, varav en är ägarrepresentant. Utvärdering av styrelsens arbete sker årligen genom att styrelsens ordförande initierar, med särskilda skriftligt besvarade frågor som underlag, förberedda diskussioner och samtal om styrelsens arbete under året. Syftet med utvärderingen är att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet.

Styrelsen har under 2019 genomfört nio styrelsemöten, varav två konstituerande. I juni hade styrelsen ett heldagsmöte som behandlade strategifrågor. De ordinarie styrelsemötena har följt en i styrelsens arbetsordning fastlagd agenda med minst följande fasta punkter för ordinarie styrelsemöten:

- genomgång av protokollet från senaste styrelsesammanträdet
- rapport om bolagets verksamhet
- finansiell rapportering
- rapport om viktigare beslut fattade av verkställande direktör sedan föregående styrelsesammanträde
- rapport om eventuella tvister eller förlustrisker

### STYRELSEMÖTEN OCH NÄRVARO 2019

		Obero- Invald	Obero- ende*	Obero- ende**	Styrelse- möten
Per-Håkan Westin	2011	Ja	Ja		9/9
Lena Larsson Daag	2011	Ja	Ja		9/9
Johan Magnusson	2011	Ja	Nej		5/5
Siv Malmgren	2011	Ja	Ja		2/2
Simon de Chateau	2016	Ja	Ja		9/9
Christel Armstrong Darvik	2019	Ja	Ja		7/7
Johan Temse	2019	Ja	Nej		4/4

\* I förhållande till bolaget och ledningsgrupp

\*\* I förhållande till bolagets större ägare

Styrelsen har under året fastställt övergripande mål för bolagets verksamhet, beslutat om större investeringar, förvärv och finansieringsfrågor. Styrelsens och verkställande direktörens arbetsordningar, policyer och riktlinjer för styrning av bolaget har fastställts. Två gånger per år förläggas styrelsemöten till något av bolagets orter. Syftet är att skapa god kunskap om bolagets fastighetsbestånd och kunskap om specifika förutsättningar på besökt ort. Finansutskottet eller redovisningsrådet har inte haft några sammanträden under året.

### Styrelsens arbete avseende revision och ersättningar

Willhem har inte något revisions- eller ersättningsutskott, vilket avviker från Kodens grundregler. Styrelsen som helhet har kunskap och kompetens inom olika områden och finner det mer ändamålsenligt att hantera dessa frågor inom det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsen uppfyller de krav som ställs i aktiebolagslagen och Koden, på bolag där beslut finns om att inte inrätta sådana utskott.

De uppgifter som åligger ett revisionsutskott och som styrelsen i Willhem ansvarar för är att:

- övervaka bolagets finansiella rapportering
- med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering
- hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen
- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster
- biträda vid upprättandet av förslag till årsstämmans beslut om revisorsval

Vid specifika behov sammankallas ett redovisningsråd. Rådet ska förbereda och föreslå beslut till styrelsen i olika redovisningsärenden som till exempel upphandling av revision och dylikt.

De huvudsakliga uppgifter som åligger ett ersättningsutskott och som styrelsen i Willhem ansvarar för är att:

- bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen
- följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Bolagets principer för ersättningar till ledande befattningshavare inklusive bolagets verkställande direktör följer de av regeringen den 22 december 2016 beslutade »Riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande«. Detta innebär en avvikelse från avsnitt 9 i Svensk kod för bolagsstyrning. Riktlinjerna gäller från 1 januari

2017. Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. På årsstämman 2019 beslutades att ordförande ska erhålla 550 tkr i arvode per år och övriga ledamöter ska erhålla 190 tkr per år, med undantag för styrelseledamot som är ägarrepresentant.

Ersättning till verkställande direktör och övriga ledningsgruppen består enbart av fast lön och inga rörliga ersättningar. För mer information om löner och andra ersättningar, se not 8.

För närmare presentation av styrelsens ledamöter, se sidan 54.

#### VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR (4)

Styrelsen utser verkställande direktör och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. I instruktionen anges att verkställande direktör ansvarar för att leda företagets verksamhet samt ansvarar för den finansiella rapporteringen. I juni beslutade styrelsen att även utse en vice verkställande direktör för bolaget.

#### LEDNINGSGRUPP (5)

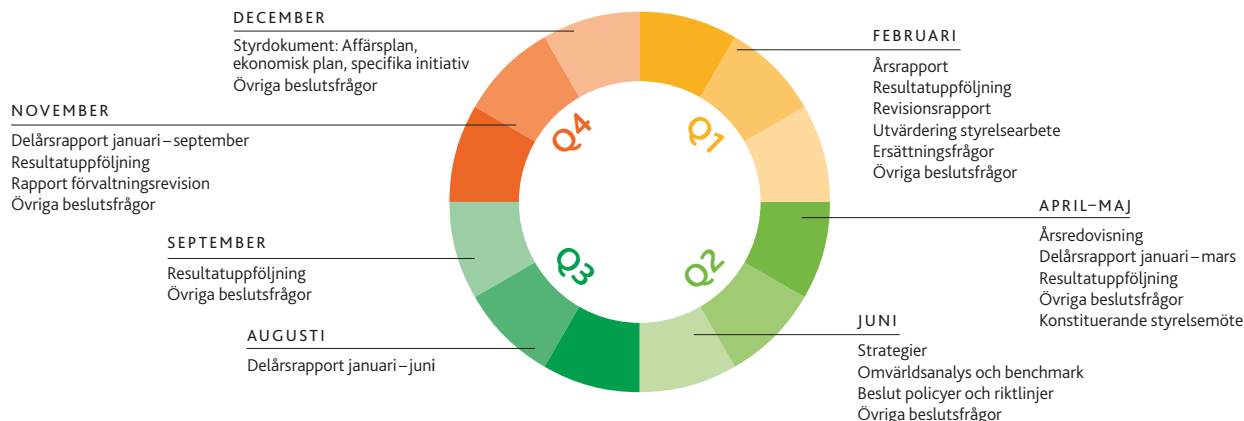
Verkställande direktör tillsammans med de chefer som är direkt underställda den

verkställande direktören bildar Willhems ledningsgrupp. Förutom verkställande direktör ingår sju personer som har ansvar för funktionerna fastighetsförvaltning/utveckling, nyproduktion, finans/transaktion/vice verkställande direktör, ekonomi, IT- och digitalisering, HR samt kommunikation och marknad. Bolagets huvudkontor finns i Göteborg.

Ledningsgruppen sammanträder regelbundet för att hantera företagsövergripande strategiska och operativa frågor. Under 2019 har ledningsgruppen haft 11 möten. Utöver ordinarie ledningsgruppsmöten har ledningen haft ett antal strategimöten. Förutom löpande verksamhets- och ekonomisk uppföljning, behandlas förvaltningsfrågor, fastighetstransaktioner, finansiering, investeringar och hållbar utveckling.

Bolagets planering, styrning och uppföljning av verksamheten följer årsplanen för styrelsen arbete. Affärsplaneringen startar med ledningsgruppens strategidagar under våren och avslutas med en företagsövergripande affärsplan för de kommande fem år som beslutas av styrelsen i december. I affärsplanen formuleras övergripande kort- och lång-

#### ÅRSPLAN STYRELSENS ARBETE



siktiga mål inom olika områden samt strategier för att nå målen. Förutom den företagsövergripande affärsplanen tar respektive enhet fram en affärsplan för sin ort med lokala mål och strategier. Uppföljning av mål görs löpande under året. En årlig företagsövergripande riskanalys genomförs där de väsentligaste riskerna identifieras.

För presentation av medlemmarna i Willhems ledningsgrupp, se sidan 55.

#### **Intern kontroll av den finansiella rapporteringen**

Styrelsen ansvarar, i enlighet med den svenska aktiebolagslagen och Koden, för den interna kontrollen i bolaget. Detta avsnitt beskriver hur den interna kontrollen, avseende den finansiella rapporteringen, fungerar. Beskrivningen innehåller inte några uttalanden med avseende på kvaliteten på den interna kontrollen. Beskrivningen har heller inte granskats av bolagets revisorer.

#### **KONTROLLMILJÖ**

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för såväl styrelsen som verkställande direktör. Styrelsens arbetsordning reglerar ansvar och arbetsfördelning. Styrelsen har beslutat att hela styrelsen utgör revisions- och ersättningsutskott. Vidare utgörs valberedningen, till följd av den begränsade ägarkretsen, av styrelsens ägarrepresentant och ordförande.

Styrelsens kontroll sker genom fastställande av ett antal styrdokument:

- Vd-instruktion
- Besluts- och attestordning
- Policyer och riktlinjer
- Affärsplan och strategier

Utifrån styrdokumenterna ansvarar verkställande direktören för att utforma och upprätthålla system och processer för att

minimera risker i verksamheten och den finansiella rapporteringen. Förutom ovan styrdokument finns delegationsordningar, rollbeskrivningar och andra instruktioner som reglerar alla medarbetares ansvar och befogenheter. Standardiserade rutiner för styrning och rapportering finns.

Väsentliga affärsprocesser har kartlagts och dokumenterats för att säkerställa en god kontrollmiljö. Uthyrning, inköp, avisering och bokslut är exempel på processer som dokumenterats. Utveckling och uppföljning av processerna görs kontinuerligt i syfte att förbättra och effektivisera den finansiella rapporteringen och styrningen av verksamheten.

#### **RISKBEDÖMNING**

Riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen hos Willhem syftar till att identifiera och utvärdera de mest väsentliga risker som påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Riskbedömning görs årligen som en del av bolagets affärs- och verksamhetsplanering. Förutom en årlig riskanalys på företagsövergripande nivå genomförs riskanalyser även på orts- och processnivå vid behov.

Kritiska riskområden för den finansiella rapporteringen är poster där värdena i transaktionerna är stora eller processen mycket komplex med behov av en stark intern kontroll. Tre viktiga riskområden är fastighetsvärdering, investeringar/projekt och finansieringsverksamhet.

#### **Fastighetsvärdering**

Värderingen av fastigheter styrs av en policy och riktlinjer för värdering som årligen beslutas av styrelsen. Av policyn och riktlinjerna framgår bland annat att bolaget ska genomföra kvartalsvisa värderingar. Vid varje årsskifte ska hela fastighetsbeståndet värderas av externa värderare. Övriga kvartal görs interna värderingar, där avstämning med värderingsfirmorna sker i enlighet med värderingsprocessen.

Fastighetsvärdering innehåller antaganden och bedömningar varför avstämning med externa värderingsfirmor tillsammans med bolagets egna kvalificerade analyser och bedömningar är viktigt för att korrekt kunna redovisa fastigheters marknadsvärden. Utöver detta utför styrelsen årligen en kontroll av fastighetsvärdena genom en ledamot av styrelsen utsedd som värderingsgranskare.

#### **Investeringar/projekt**

Under 2019 har bolaget investerat totalt 1 237 Mkr varav 1 023 Mkr avser befintligt fastighetsbestånd samt 214 Mkr avser nyproduktion. För att minimera investerings- och projektrisker samt säkerställa en rimlig avkastning har bolaget en process för att starta projekt. Processen kräver noggrann kalkylering och dokumentation. Upphandlingar styrs av bolagets policy och riktlinjer för inköp. Av besluts- och attestordning framgår vem som slutligt godkänner en investering eller projekt beroende på storleken på projekt. Investeringar över 10 Mkr beslutas alltid av styrelsen likaså nyproduktionsprojekt.

#### **Finansieringsverksamheten**

Bolaget är verksam i en kapitalintensiv bransch vilket medför olika finansiella risker. De främsta riskerna är refinansierings- och ränterisk. All finansieringsverksamhet i bolaget styrs av en finanspolicy, som styrelsen fastställer årligen. Rapportering av finansverksamheten med tillhörande compliance rapport sker på varje styrelsemöte under året.

#### **Övriga riskområden**

Övriga riskområden som analyseras kontinuerligt för att säkerställa effektiva kontroller är:

- Uthyrning
- Inköp
- Skatt
- IT-miljö
- Bokslutprocessen

Risker i den finansiella rapporteringen diskuteras löpande med bolagets revisorer.

#### KONTROLLAKTIVITETER

Olika typer av kontrollaktiviteter finns för att förhindra att fel uppstår. Kontrollerna kan vara såväl systemsatta som manuella och görs både på företagsövergripande nivå men också på områdes- och processnivå. Kontroller utförs av olika roller i bolaget, vilket skapar en förståelse för de risker som kan uppstå.

Processer och rutiner är standardiserade och bolaget har en tydlig ansvarsfördelning inom ekonomi- och finansfunktionen vad gäller framtagandet av de finansiella rapporterna. Uppföljning och analys av resultat, utfall mot budget/prognos samt nyckeltal görs varje månad. Rapportering till styrelsen sker kvartalsvis. Processbeskrivningar, rapporteringsrutiner och ekonomi- och personalhandbok utvecklas och utvärderas kontinuerligt. Den finansiella rapporteringen är ständigt föremål

för prövning. Ekonomi- och finansfunktionen har ett ansvar att vid behov anpassa processerna och rutinerna för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen, samt att lagar och externa krav följs. Genom kontroller begränsas risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen.

#### INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Den finansiella informationen förmedlas genom Willhems årsredovisning och delårsrapporter samt genom bland annat bolagets webbplats. Information som lämnas ska vara rak, tydlig och enkel. En kommunikationspolicy med tillhörande riktlinjer är framtagen för att säkerställa att den finansiella informationen förmedlas på ett korrekt sätt till bolagets intressenter. Ledningen ansvarar för att informera berörda chefer om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Varje chef har sedan ansvar för att löpande informera om de regler och policyer som alla medarbetare har att förhålla sig till. Alla styrdokument finns

tillgängliga på Willhems intranät och all nyanställd personal genomgår ett introduktionsprogram. Förutom via intranätet kommuniceras information via olika interna möten.

#### UPPFÖLJNING

Willhems styrelse har det övergripande ansvaret för att uppföljningen av den interna styrningen är ändamålsenlig och effektiv utifrån fastställda policyer och riktlinjer. Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, ledning samt ekonomi- och finansfunktion utför. Styrelsen får regelbundet rapportering om hur bolagets arbete med intern kontroll utvecklas. Affärsplanens strategiska och övergripande operativa mål följs upp kvartalsvis av styrelsen. Uppföljning sker också utifrån den externa revisionen som görs av bolagets revisorer. Revisorernas iakttagelser rapporteras till styrelse, ledning och övriga berörda medarbetare.

---

### Revisorsyttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagstämman i Willhem AB (publ), org.nr 556797-1295

#### UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2019 på sidorna 48–52 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

#### GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

#### UTTALANDE

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Göteborg den 21 april 2020.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor