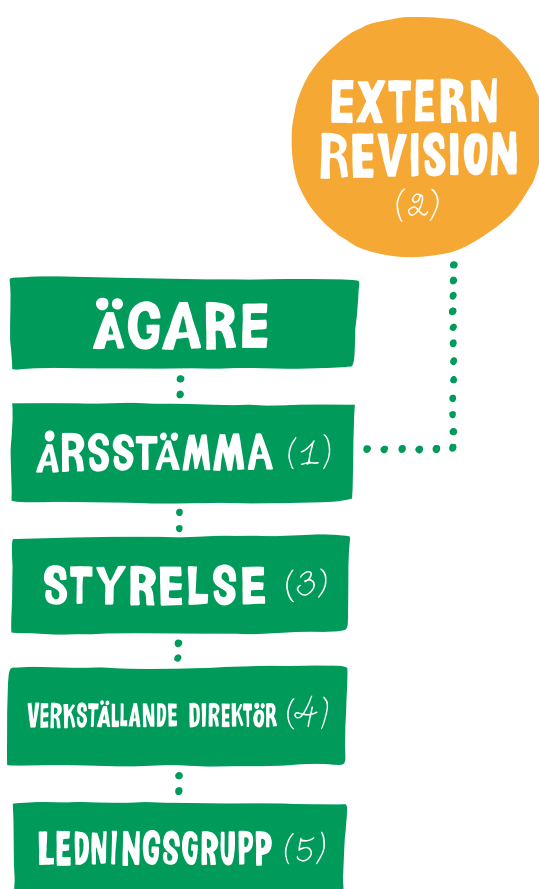


BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilka ägaren direkt eller indirekt styr bolaget. Styrningen regleras främst av svensk lagstiftning, Svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen samt riktlinjer och interna policyer.



EXTERNT REGELVERK:

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

INTERNT REGELVERK:

- Bolagsordning
- Struktur för bolagets styrning med fastställda policyer och riktlinjer
- Övriga tillämpliga instruktioner

STYRNING

Willhem AB är ett svenskt publikt bostadsbolag med fastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige. Bolaget ägs av Första AP-fonden och är ett av de ledande bostadsbolagen i Sverige. Ägare och ledning driver bolaget långsiktigt med höga ambitioner vad gäller förvaltningsprestation, hyresgästfokus och lönsamhet. För att upprätthålla en effektiv styrning, ledning och kontroll av bolaget, utvecklas kontinuerligt metodiken för bolagsstyrning. Willhem tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och bolagsstyrningen baseras på gällande regelverk och praxis. Koden är kompletterande till lagar och regelverk och är normgivande för bolagsstyrningen. Avvikelser från Kodens grundregler föreligger när det gäller valberedning, revisionsutskott och ersättningsutskott. Avvikelse motiveras särskilt.

Den övergripande styrningsstrukturen visualiseras i bilden till vänster och förklaras under respektive avsnitt.

Årsstämma (1)

Ägarnas inflytande i bolaget utövas vid årsstämman, som är det högsta beslutande organet. Bolagets firma är Willhem AB (publ) och styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet.

Årsstämma hålls vanligen 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 väljs styrelse, revisorer och arvoden för dessa fastställs. Vidare fastställs resultat- och balansräkning och beslut tas om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.

Nominering av styrelseledamot

Willhem har inte någon valberedning, som är utsedd av årsstämman. Motivet till denna avvikelse från Koden är den begränsade ägarkretsen, vilket gör att ett särskilt organ utsett av ägaren inte anses behövas. Nomineringen av styrelseledamot hanteras av ägaren i samråd med styrelsens ordförande.

Extern revision (2)

Bolaget ska ha lägst en och högst två revisorer samt högst två revisorssuppleanter. Till revisor, samt i före-

kommande 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.

Styrelsen (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 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, beslutsförhet, närvaro, protokoll och jävsfrågor. Vidare innehåller arbetsordningen arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktör. Utvärdering av styrelsens arbete sker årligen genom att styrelsens ordförande initierar, med särskilda frågor som underlag, förberedda diskussioner och samtal om styrelsens arbete under året. Syftet med utvärderingen är att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet.

Styrelsens ledamöter

Styrelsen ska, till den del den utses av årsstämman, bestå av lägst tre (3) och högst sju (7) styrelseledamöter, med högst sju (7) styrelsesuppleanter.

Styrelsens arbete avseende revision och ersättningar

Bolaget har inte något revisions- eller ersättningsutskott, vilket avviker från Kodens grundregler. Styrelsen 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 Kodex, 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 revisions-tjänster
- biträda vid upprättandet av förslag till årsstämmans beslut om revisorsval

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 20 april 2009 beslutade »Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande«.

Verkställande direktör (4)

Styrelsen utser verkställande direktör och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören. I instruktionen anges att verkställande direktör ansvarar för att leda företagets verksamhet samt ansvarar för den finansiella rapporteringen.

Ledningsgrupp (5)

Willhems ledningsgrupp utgörs av verkställande direktör och de chefer som är direkt underställda den verkställande direktören. Ledningsgruppen sammanträder regelbundet för att hantera företagsövergripande strategiska och operativa frågor.

STYRNING 2015

Årsstämma

Willhems senaste årsstämma hölls den 29 april 2015. Samtliga aktier var representerade på stämman. Räkenskaperna för 2014 fastställdes och styrelseledamöter och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet. Därutöver fattades beslut om arvoden till styrelsens ordförande och ledamöter.

Extern revision

Vid årsstämman 2015 omvaldes Ernst & Young som ordinarie revisor med Thomas Nilsson som huvudansvarig 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 6.

Styrelsens sammansättning

Vid årsstämman 2015 omvaldes fem ordinarie styrelseledamöter att fortsätta som ledamöter av bolagets styrelse intill slutet av nästa årsstämma. Till styrelsens ordförande valdes Per-Håkan Westin och vice ordförande Lars Johnsson. För närmare presentation av styrelsens ledamöter, se sidan 52–53.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under 2015 genomfört åtta ordinarie styrelsemöten, varav ett konstituerande samt två extra

styrelsemöten. De ordinarie styrelsemötena har följt en i styrelsens arbetsordning fastlagd agenda med minst följande fasta punkter för ordinarie styrelsemöten:

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

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 förläggs styrelsemöten till någon av bolagets orter. Syftet är att skapa god kunskap om bolagets fastighetsbestånd och om specifika förutsättningar på besökt ort.

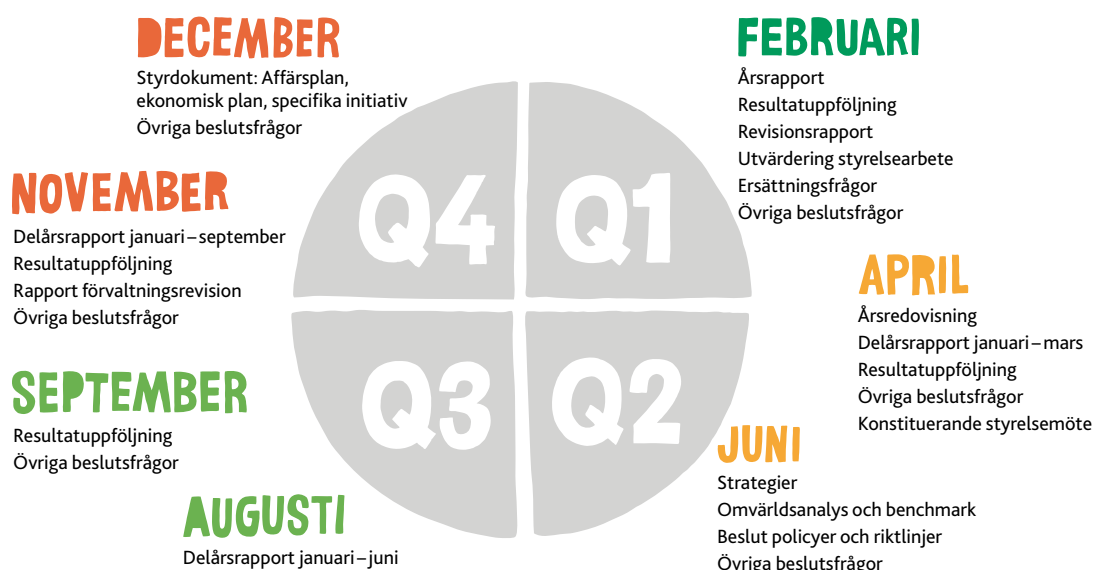
Antal styrelsemöten och närvaro under 2015

	Invalid	Oberoende*	Oberoende**	Styrelsemöten
Per-Håkan Westin	2011	Ja	Ja	10/10
Lena Larsson Daag	2011	Ja	Ja	10/10
Lars Johnsson	2011	Ja	Ja	9/10
Johan Magnusson	2011	Ja	Nej	10/10
Siv Malmgren	2011	Ja	Ja	9/10

* I förhållande till bolaget och ledningsgrupp

** I förhållande till bolagets större ägare

ÅRSPLAN STYRELSENS ARBETE



Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. På årsstämman 2015 beslutades att ordförande ska erhålla 350 tkr i arvode per år, vice ordförande 210 tkr och övriga ledamöter ska erhålla 160 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. Bolagets principer för ersättningar till ledande befattningshavare inklusive bolagets verkställande direktör följer de av regeringen den 20 april 2009 beslutade »Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande«. För mer information om löner och andra ersättningar, se not 7.

Verkställande direktör och ledningsgrupp

Ledningsgruppen består av verkställande direktör samt sju personer med ansvar för funktionerna fastighetsförvaltning, nyproduktion, finans/transaktion, ekonomi/IT, personal och kommunikation. Ledningsgruppen har under året arbetat med frågor om bland annat fastighetstransaktioner, finansieringsfrågor, investeringsprojekt och verksamhetsutveckling. För presentation av medlemmarna i Willhems ledningsgrupp, se sidan 54–55.

INTERN KONTROLL AV DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen ansvarar, i enlighet med den svenska aktiebolagslagen och Kodex, 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 hos den interna kontrollen. Beskrivningen har heller inte granskats av bolagets revisorer.

Kontrollmiljö

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa att bolaget har en god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att fullfölja det ansvaret fastställs årligen ett antal styrdokument:

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

Utifrån styrdokumentet 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.

En viktig del när det gäller att säkerställa en god kontrollmiljö, är att kartlägga bolagets väsentliga affärsprocesser för att identifiera och minimera riskerna att inte nå bolagets mål. Detta är ett pågående arbete och utveckling sker kontinuerligt med syfte att förbättra och effektivisera den finansiella rapporteringen och styrningen av verksamheten. Under året har arbetet med att vidareutveckla väsentliga processer fortsatt, bland annat processerna för uthyrning och ärendehantering.

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. Kritiska riskområden är poster där värdena i transaktionerna är stora eller processen mycket komplex med behov av en stark intern kontroll. Några identifierade riskområden är fastighetsvärdering, investeringar, finansieringsverksamhet, skatt, IT-stöd och bokslutsprocess.

Policyer, riktlinjer och dokumenterade processer och rutiner finns för att minimera risker inom ovan nämnda områden. Risker i den finansiella rapporteringen diskuteras löpande med bolagets revisorer. Förutom en årlig riskanalys på företagsövergripande nivå, genomförs riskanalyser på Orts- och processnivå. Systematiskt arbete med riskbedömning på olika nivåer i hela bolaget är en viktig del i att kontinuerligt bevaka risker.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter utformas utifrån riskbedömningarna. Kontroller finns inbyggda i processerna genom standardiserade systemlösningar, dokumenterade och standardiserade rutiner, beslutade arbetsordningar samt en tydlig ansvarsfördelning inom ekonomi- och finansfunktion med en bolagsövergripande ekonomihandbok. Processbeskrivningar, rapporteringsrutiner och ekonomihandbok 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.

Kontroller genomförs på övergripande nivå genom analyser av resultat och nyckeltal samt på detaljnivå i löpande processer och rutiner. Kontrollerna kan vara såväl systemsatta som manuella.

Information och kommunikation

Den finansiella informationen förmedlas genom Willhems årsredovisning och delårsrapporter via bland annat bolagets webbplats. Interna informationskanaler är styrelsemöten, vd-information, ledningsgruppsmöten, informationsmöten och intranät. Riktlinjer och instruktioner av betydelse för den finansiella rapporteringen uppdateras löpande och kommuniceras till berörda medarbetare. Bolagets chefer har ansvar för att löpande informera om regler och policyer inom sina respektive ansvarsområden och samtliga medarbetare har ett ansvar att hålla sig uppdaterade. Besluts- och attestinstruktioner, rapporterings- och redovisningsinstruktioner, rutinbeskrivningar, processbeskrivningar, policyer och övriga instruktioner finns tillgängliga på Willhems intranät.

Uppföljning

Willhems styrelse har det övergripande ansvaret för att uppföljningen av att 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 genom den externa revisionen som görs av bolagets revisorer. Revisorernas iakttagelser rapporteras till styrelse, ledning och övriga berörda medarbetare.

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2015 och för att den är upprättade i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på den läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång 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 en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Göteborg den 27 april 2016
Ernst & Young AB

Thomas Nilsson
Auktoriserad revisor