

# Bolagsstyrningsrapport

Denna rapport har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt Svensk kod för bolagsstyrning och utgör en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

## ORGAN OCH REGELVERK

Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm. Bolaget har cirka 1 300 aktieägare. Styrning och ledning av bolaget fördelas mellan aktieägare, styrelse, VD och bolagsledning. Styrningen regleras i huvudsak av svensk lagstiftning, EU-direktiv, Börsens noteringsavtal, Svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen samt interna riktlinjer och policys. Genom öppenhet strävar Atrium Ljungberg efter att ge god insikt i beslutsvägar, ansvar och befogenheter samt olika kontrollsystem. Alla bolag som är noterade på Nasdaq OMX Stockholm ska tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning, "koden". Kodens övergripande syfte är att bidra till förbättrad styrning av svenska bolag och är en del av näringslivets självreglering. Kodens finns att läsa på [www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se). Den bygger på principen att avvikelser från koden ska motiveras och förklaras. Enligt koden ska också en bolagsstyrningsrapport fogas till årsredovisningen. Atrium Ljungberg avviker från koden gällande styrelsens sammansättning, se kommentar i de följande styckena Styrelse samt Valberedning. Bolaget har inga överträdelser av noteringsavtalet eller överträdelser av god sed på aktiemarknaden att rapportera för året.

## STYRNINGSSTRUKTUR

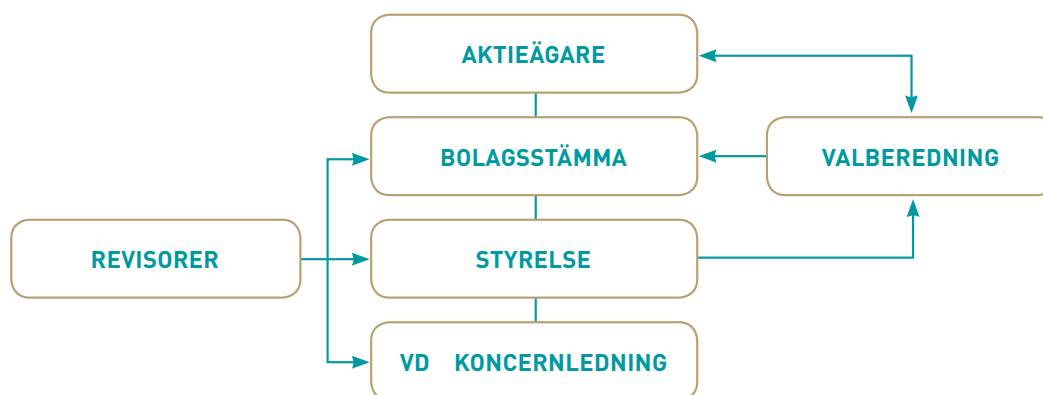
Bolagsstyrningen inom Atrium Ljungberg kan beskrivas utifrån organisationsstrukturen nedan. En redogörelse för respektive styrningsorgan följer nedan.

## ÅRSSTÄMMA 2010

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 30 september. Kallelse till årsstämma ska ske 4–6 veckor före stämma och sker genom pressmeddelande, kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar, annons i Dagens Nyheter samt på bolagets webbplats. Med kallelsen följer en detaljerad dagordning. Aktieägare har rätt att få ett ärende behandlat vid stämma om det anmäls hos styrelsen senast åtta veckor före stämmodatum. Årsstämma 2010 hölls den 8 april 2010. Vid årsstämman deltog 62 aktieägare representerande 87 procent av aktiekapitalet och 90 procent av rösterna. Den enda rösträttsbegränsning som finns är bolagets egna innehav av aktier. Atrium Ljungbergs ägarstruktur framgår på sidan 72 där även röstetal mm framgår. 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 2,25 kr per aktie
- val av styrelse, se tabell sidan 119

## STYRELSE SAMT VALBEREDNING



- fastställande av styrelsearvode till 1 600 000 kr fördelat på 400 000 kr till styrelseordförande och 200 000 kr vardera till styrelseledamöter och suppleant
- fastställande av revisionsarvode enligt godkänd räkning
- inrättande av valberedning representerande de fem röst-mässigt starkaste aktieägarna per 31 augusti 2010
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i koncernen

Fullständigt bolagsstämmoprotokoll finns tillgängligt på bolagets webbplats. Inga bemyndiganden finns för styrelsen att besluta att bolaget ska avyttra aktier eller förvärva egna aktier.

## STYRELSE

Atrium Ljungbergs styrelse ska enligt gällande bolagsordning för 2010 bestå av lägst tre och högst sex ledamöter samt högst fem suppleanter. Styrelsen har under året bestått av sex ledamöter och en suppleant. Styrelsen presenteras på sidan 76. Atrium Ljungberg avviker mot koden punkt 4.2 då en suppleant till bolagsstämmovald styrelseledamot har utsetts. 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 enligt koden. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning och ska förvalta bolagets angelägenheter i bolagets och samtliga aktieägares intresse. Styrelsens arbetsuppgifter finns skriftligt dokumenterade i en arbetsordning som revideras en gång per år. Styrelsen har under året haft 10 möten varav ett konstituerande. Arbetet leds av styrelsens ordförande som har ett särskilt ansvar för att styrelsens arbete är väl organiserat och bedrivs effektivt. Detta innebär bland annat att tillse att styrelsen har relevant utbildning för uppdraget, att se till att styrelsen får tillfredsställande information och beslutsunderlag samt att styrelsens arbete årligen utvärderas. Styrelsens ordförande har också täta och löpande kontakter med bolagets verkställande direktör. Under 2010 har styrelsen fastställt de övergripande målen för bolagets verksamhet och

beslutat om strategierna för att nå dessa mål. Styrelsen har fattat beslut om alla investeringar överstigande 20 mkr samt om genomförda förvärv och försäljningar.

### STYRELSE 2010

Laszlo Kriss	Född 1946. Byggnadsingenjör. VD i Konsumentföreningen Stockholm (KfS). Styrelsens ordförande. Styrelseledamot sedan 2006. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i KfS, Medmera Bank AB, RNB Retail and Brands och Blomsterfonden. Innehav i Atrium Ljungberg: 10 000 B-aktier.
Anna Hallberg	Född 1963. Ekonomi och juridik Handelshögskolan i Göteborg. Vice VD och Finansdirektör i Almi Företagspartner AB. Styrelseledamot sedan 2009. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Högskolan Väst och bolag inom Almikoncernen. Innehav i Atrium Ljungberg: 2 000 B-aktier.
Ulf Holmlund	Född 1947. Civilingenjör. VD i LjungbergGruppen AB under perioden 1983–2003. Styrelseledamot sedan 1983. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i NCC AB, Anticimex Holding AB och Nordstjärnan Industriutveckling AB. Innehav i Atrium Ljungberg: 380 000 A-aktier och 462 080 B-aktier.
Mats Israelsson	Född 1940. Civilingenjör. Verksam som konsult i eget bolag. Styrelseledamot sedan 2006. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Forsen Projekt AB och Culmen AB. Styrelseledamot i Hemfosa Fastigheter AB. Innehav i Atrium Ljungberg: 15 000 B-aktier.
Dag Klackenber	Född 1948. VD i Svensk Handel. Styrelseledamot sedan 2004. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Ersta Sköndal högskola AB, Nyréns Arkitektkontor AB och AB Svensk Byggtjänst. Innehav i Atrium Ljungberg: 4 000 B-aktier.
Johan Ljungberg	Född 1972. Civilingenjör. VD i Tagehus AB. Styrelseledamot sedan 2009. Styrelsesuppleant under perioden 2001–2009, samt styrelseledamot under del av 2006. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bolag inom Tagehuskoncernen. Innehav i Atrium Ljungberg: 1 206 400 A-aktier och 4 747 600 B-aktier.
Sune Dahlqvist	Född 1948. Internkonsult i Hyresgästföreningen Region Stockholm. Styrelsesuppleant sedan 2006. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Konsumentföreningen Stockholm. Styrelseledamot i Kooperativa Förbundet, KF Media och Folksam Liv. Innehav i Atrium Ljungberg: 1 000 B-aktier.

### STYRELSE 2010

		Invald	Ersättning, kr	Oberoende*	Oberoende**	Not	Styrelsemöten
Laszlo Kriss	Ordförande	2006	400 000	Ja	Nej	1	10 av 10
Anna Hallberg	Ledamot	2009	200 000	Ja	Ja		10 av 10
Ulf Holmlund	Ledamot	1983	200 000	Ja	Ja		9 av 10
Mats Israelsson	Ledamot	2006	200 000	Ja	Ja		5 av 10
Dag Klackenber	Ledamot	2004	200 000	Ja	Ja		10 av 10
Johan Ljungberg	Ledamot	2001	200 000	Ja	Nej	2,3	10 av 10
Sune Dahlqvist	Suppleant	2006	200 000	Ja	Nej	4	10 av 10

\* Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen

\*\* Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare

- 1) VD för Konsumentföreningen Stockholm som är större aktieägare i bolaget
- 2) Direkt och/eller indirekt större aktieägare i bolaget

- 3) Suppleant 2001–2009 samt styrelseledamot del av 2006.
- 4) Ordförande i Konsumentföreningen Stockholm som är större aktieägare i bolaget

Vidare har de interna ramverk och policys som ska gälla för styrning av bolaget fastställt. Dessa inkluderar styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, instruktion för den ekonomiska rapporteringen, finanspolicy, informationspolicy, miljöpolicy, etikpolicy, arbetsmiljöpolicy och jämställdhetspolicy. Styrelsens arbete har också i stor utsträckning inriktats på pågående och framtida investeringsprojekt, diskussioner kring fastighetsköp och försäljningar samt finansfrågor. Styrelsemöten har förlagts så att studiebesök har kunnat genomföras i syfte att skapa god kunskap kring pågående projekt, kring fastighetsbeståndet i allmänhet och de olika delmarknadernas affärsmässiga förutsättningar. Vid styrelsemötena har avrapportering skett från koncernledningen kring bolagets ekonomiska och finansiella ställning, aktuella marknadsfrågor och projekt. Under december 2009 presenterades affärsplan och budget för 2010. Kvartalsvis under året har utfall rapporterats mot budget och reviderade prognoser för verksamhetsåret 2010. Styrelsens är tillsatt med olika kompetenser. Hela styrelsen har fullgjort de åtaganden som ska ske enligt kodens anvisningar om revisions- och ersättningsutskott, då styrelsen funnit det mer ändamålsenligt att hantera frågorna inom det ordinarie styrelsearbetet. Två gånger under året har bolagets revisor avrapporterat genomfört arbete och iakttagelser till styrelsen varav vid ett tillfälle utan bolagsledningens närvaro. Styrelsen har i enlighet med koden utvärderat verkställande direktörens arbete samt sitt eget arbete under 2010. Bolagets jurist har varit styrelsens sekreterare.

## KONCERNLEDNING

Koncernledningen 2010 utgjordes av VD samt ansvariga chefer för funktionerna fastighetsförvaltning, affärsutveckling, projektgenomförande, HR samt ekonomi- och finans. Fastighetsförvaltningen är uppdelad på de två affärsområdena handel och kontor. Ledningsgruppen har under 2010 arbetat med frågor kring bland annat fastighetstransaktioner, finansieringsfrågor, pågående investeringsprojekt och affärsutveckling. Dessutom hanterar ledningsgruppen löpande ärenden inom respektive funktion.

Anders Nylander (född 1952) är bolagets VD sedan 2003 och anställdes i bolaget 1987. Han har 30-årig erfarenhet av utveckling och förvaltning av fastigheter. Anställd i Stockholms Stad 1977-1987. Övriga väsentliga uppdrag består i; Styrelseledamot i Stiftelsen Electrum och styrelseordförande i Kista Science City AB. Anders Nylanders innehav i Atrium Ljungberg uppgår till 241 600 B-aktier. Han har inga innehav i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med. Anders Nylander har efter åtta år som VD för Atrium Ljungberg i november 2010 meddelat att han lämnar sin befattning på egen begäran. Anders Nylander sitter kvar på VD-posten fram tills dess att en efterträdare har rekryterats. Övrig koncernledning presenteras på sidan 77.

## REVISION

Vid årsstämman 2007 valdes revisionsbolaget Deloitte AB till revisor i bolaget för tiden fram till slutet av årsstämman 2011. Huvudansvarig revisor är auktoriserade revisorn Lars Egenäs. Revisionsteamet har löpande informationskontakter med bolaget under året, utöver de granskningsåtgärder som genomförs. Styrelsen träffar revisorn minst två gånger per år, varav en gång

per år utan närvaro av bolagets ledning. Bolagets revisorer granskar årsbokslutet samt gör en översiktlig granskning av delårsbokslutet per 30 september.

## VALBEREDNING

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsärenden. Valberedningen ska skapa ett bra underlag för stämmans behandling i dessa ärenden. Valberedningen har till uppgift att till årsstämman bereda och lämna förslag till:

- val av stämмоordförande
- styrelseordförande samt övriga ledamöter och suppleanter till bolagets styrelse
- styrelsearvode till ordförande, övriga ledamöter och suppleanter samt eventuell ersättning för utskottsarbete
- i förekommande fall, val av och arvodering till revisor och revisorssuppleant
- beslut om principer för utnämning av valberedningen inför kommande årsstämmor

På årsstämman den 8 april 2010 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2011 ska utgöras av representanter för bolagets fem röstmässigt största aktieägare per den 31 augusti 2010. Till valberedningens ledamöter har utsetts Gunilla Fjelde (tillika valberedningens ordförande) representerande familjen Holmström, Bo Jansson representerande Skandia Liv, Eva Gottfridsdotter-Nilsson representerande Länsförsäkringar, Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg och Lago Wernstedt representerande Konsumentföreningen Stockholm. Valberedningen meddelade den 21 januari 2011 att ledamöterna Bo Jansson och Eva Gottfridsdotter-Nilsson på egen begäran avgått ur valberedningen. Skandia och Länsförsäkringars motivering till att man lämnade valberedningen är att man inte kunnat påverka huvudägarnas förslag till ny styrelse. Aktieägarna Skandia Liv och Länsförsäkringar meddelade valberedningen att de inte önskade utse ersättare för de avgångna ledamöterna. Beslutet att framlägga förslagen till årsstämman har fattats enhälligt av de kvarvarande ledamöterna i valberedningen; Gunilla Fjelde, Johan Ljungberg och Lago Wernstedt, som tillsammans representerar aktieägare i bolaget som innehar cirka 80 procent av rösterna.

Valberedningen har hållit nio protokollförda möten. Vid mötena har valberedningen behandlat samtliga de frågor som det åligger valberedningen att hantera enligt Svensk kod för bolagsstyrning.

Valberedningen har bland annat tagit del av den utvärdering som skett av styrelsens arbete och bedömt om den nuvarande styrelsen uppfyller de krav som ställs på bolagets styrelse under kommande mandatperiod.

# STYRELSENS BESKRIVNING AV INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen i bolaget. Denna rapport beskriver hur den interna kontrollen över den finansiella rapporteringen fungerar.

## KONTROLLMILJÖ

Kontrollmiljön utgör basen för bolagets interna kontroll och innefattar bland annat de värderingar och den företagskultur som styrelse och ledning kommunicerar. En viktig del av kontrollmiljön är tydlighet vad gäller beslutsvägar, ansvar och befogenheter samt att styrande dokument i form av policys, rutiner och manualer omfattar väsentliga områden och ger tillräcklig vägledning. Bolagets värderingar och mål är väl kända hos medarbetarna då dessa alltid kommuniceras när samtliga anställda träffas cirka två gånger per år. Kontrollmiljön i Atrium Ljungberg präglas av ett decentraliserat verksamhetsnära operativt arbete inom alla funktioner. Utöver bolagsledning och VD innehåller organisationen ytterligare en chefsnivå. Höga krav ställs på kompetens och engagemang hos samtliga medarbetare. Bibehållen kompetens säkerställs genom löpande utvecklingssamtal där bland annat behov av utbildning identifieras. Pålitlighet är en av företagets viktigaste värderingar. Koncernen utgörs av 51 bolag vilka äger totalt 49 fastigheter. Varje fastighet utgör ett resultatställe och ingår i ett marknadsområde, för vilket en marknadsområdeschef har resultatansvar. Marknadsområdeschefen rapporterar till en affärsområdeschef, vilken ingår i bolagsledningen. Fullständigt bokslut upprättas för respektive fastighet och bolag vid varje kvartalsskifte. Inom koncernen finns totalt fyra redovisningsansvariga som upprättar dessa bokslut i samarbete med organisationen i övrigt. Därutöver görs analyser och kontroller av bolagets ekonomichef och fyra controllers. Genomgång av budget, resultat och prognoser görs minst fem gånger per år för varje fastighet. Detta sker i samverkan mellan marknadsområdeschef, affärsområdeschef samt redovisningsansvariga och ekonomichef. Riktlinjerna för den finansiella rapporteringen uppdateras vid ändrade lagkrav och redovisningsprinciper och kunskapen om dessa förändringar säkerställs genom löpande informationsinhämtning samt dialog med bolagets revisorer.

## RISKBEDÖMNING OCH KONTROLLAKTIVITETER

Riskbedömningen innebär att Atrium Ljungberg har identifierat de arbetsprocesser och resultat och balansposter där risk finns att felaktigheter, ofullständigheter eller oegentligheter skulle kunna uppstå om inte erforderliga kontrollmoment byggs in i rutinerna. Vid riskbedömningen analyseras således huruvida fel skulle kunna uppstå och i så fall hur och var i processen. Frågeställningen gäller exempelvis huruvida tillgångar och skulder existerar vid ett givet datum, om de är rätt värderade och korrekt bokförda, huruvida en affärstransaktion verkligen har inträffat samt om poster är redovisade i enlighet med lagar och förordningar. Vid riskbedömningarna tas särskild hänsyn till risken för oegentligheter och otillbörligt nyttjande av annan part på bolagets bekostnad samt risk för förlust och förskingring av

tillgångar. I den riskbedömning, som bolaget årligen genomför, har bland annat följande processer analyserats; bokslutsprocessen, rutiner vid fastighetstransaktioner, fastighetsvärdering och projektredovisning, finansieringsaktiviteter, processen kring hyresintäkter, skatte- och momshantering, attest- och betalningskontroll samt IT-system. Detta arbete har resulterat i att ett antal kontrollmål har definierats för de risker som identifierats.

För att förhindra att felaktigheter uppstår har kontrollaktiviteter införts vars syfte är att säkerställa att kontrollmålen uppfylls. Arbetet med riskbedömning och utformande av kontrollaktiviteter har genomförts av de personer som löpande är involverade i respektive process i samarbete med bolagets ekonomichef och controllers. Genom detta skapas delaktighet och förståelse för risker och för vikten av att interna kontroller genomförs. Dessutom bedrivs ett kontinuerligt arbete med att utvärdera och effektivisera kontrollaktiviteterna. Kontrollerna genomförs på övergripande nivå genom analyser av resultat och nyckeltal samt på detaljnivå genom att ett antal kontrollpunkter ingår i de löpande processerna och rutinbeskrivningarna. Den enskilt största risken är att bedöma fastigheternas marknadsvärde. Vid värderingen används Forum Fastighetsekonomi som kvalitets-säkrar värderingen.

## INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Regelverk, policys och rutinbeskrivningar som gäller för bolagets styrning finns tillgängliga på bolagets intranät. Dessa introduceras enligt en fastställd plan för alla nyanställda. Bolagets chefer har ett löpande ansvar att kommunicera och informera kring regelverk och policys inom sina respektive avdelningar samtidigt som alla anställda har ett ansvar att hålla sig uppdaterade. Därutöver sker löpande informationsutbyte mellan olika funktioner i bolaget i syfte att säkerställa en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. För att säkerställa att den externa kommunikationen mot aktiemarknaden är korrekt finns en informationspolicy som reglerar hur informationsgivning ska ske. En extern revision av bolagets system för informations- och IT-säkerhet har också genomförts i syfte att säkerställa att information lagras tillfredsställande och enligt fastställda behörighetsprinciper.

## UPPFÖLJNING

Samtliga processbeskrivningar, policys och styrdokument uppdateras vid behov, dock minst årligen. Årligen genomförs också en utvärdering av den interna kontrollen. Såväl bolagsledning som styrelse informeras om resultatet. Atrium Ljungberg har inte någon avdelning för internrevision. Uppföljning av systemet för intern kontroll utförs av koncernens ekonomichef, de redovisningsansvariga, bolagets controllers med särskild specialistkompetens och genom självutvärderingar. Dessa kontroller bedöms nödvändiga för att skapa god kunskap, erfarenhetsöverföring och hög kvalitet i det löpande ekonomiarbetet och följaktligen även i den finansiella rapporteringen. Bolagets revisorer granskar löpande bolagets interna kontroll. Styrelsen gör bedömningen att en separat funktion för internrevision inte är motiverad.