

Heba Fastighets AB - Bolagsstyrningsrapport 2020

Heba Fastighets AB (publ) är ett svenskt aktiebolag noterat på Nasdaq Stockholm AB, Nordic Midcap. Heba tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Förutom Koden gäller och tillämpas även Årsredovisningslagens (ÅRL) regler för bolagsstyrningsrapportering. Detta är Hebas bolagsstyrningsrapport enligt Kodens och ÅRL:s regelsystem avseende verksamhetsåret 2020. Några avvikelser från Kodens regler finns inte att rapportera.

Aktieägare

Hebas B-aktie är sedan 1994 börsnoterad. Hebas aktiekapital uppgår till 34 400 000 kr fördelat på 74 569 680 B-aktier med en röst vardera och 7 990 320 A-aktier med 10 röster vardera. Det totala antalet aktier är 82 560 000. Kvotvärdet per aktie är 0,42.

Vid årsskiftet 2020/2021 hade Heba 3 477 aktieägare. Aktieägandet fördelat på de största ägarna 2020/2021 framgår av sid 59 i den tryckta årsredovisningen. Institutioner svarade för 11,05 procent av aktieägandet avseende kapitalet och 5,01 procent av aktieägandet avseende rösterna.

De enda aktieägare i Heba som innehar aktier representerande minst en tiondel av rösterna för samtliga aktier i bolaget, är Birgitta Härnblad och Carlbergssjön AB. Birgittas aktieinnehav representerar 19,64 procent av rösterna i bolaget och Carlbergssjöns 11,01 procent.

Bolagsordning

Utöver lagstiftning, Koden och Stockholmsbörsens regler för emittenter utgör även bolagsordningen ett centralt dokument avseende styrningen av bolaget.

Av Hebas bolagsordning framgår bland annat att bolaget är publikt och har sitt säte i Stockholm. Föremålet för bolagets verksamhet är att självt eller genom hel- eller delägda bolag bygga, äga, förvalta, köpa och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Hebas aktier är fördelade på serie A och serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie till en röst. I bolagsordningen finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, innebärande i huvudsak att om A-aktier överlåts till någon som inte är A-aktieägare, ska aktien (dock med vissa undantag, som anges i bolagsordningen) hembjudas till A-aktieägarna. Om hembjuden A-aktie ej löses omvandlas aktien automatiskt

till aktie av serie B. I bolagsordningen anges vidare att aktie av serie A efter begäran av innehavare av sådan aktie ska omvandlas till aktie av serie B (s k omvandlingsförbehåll). Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på Hebas webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

Hebas aktuella bolagsordning i sin helhet finns på hemsida www.hebafast.se.

Årsstämma

Den 5 maj 2020 ägde Hebas årsstämma rum i Stockholm. 24 aktieägare var personligen eller genom ombud/ställföreträdare närvarande vid stämman. Den låga närvaron vid årsstämman beror på den pågående pandemin och Folkhälsomyndighetens rekommendationer om begränsning av antalet personkontakter. De närvarande representerade 59,53 procent av röstetalet och 45,77 procent av kapitalet för samtliga aktier i bolaget. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad utan inskränkning rösta för fulla antalet företrädda aktier.

Lennart Karlsson, styrelsens ordförande, hälsade deltagarna välkomna till stämman och Jan Berg, styrelsens sekreterare, valdes till ordförande vid stämman. Vid stämman var samtliga styrelseledamöter liksom bolagets revisor närvarande.

Protokollet från stämman finns tillgängligt på bolagets hemsida; www.hebafast.se.

Stämman beslöt bland annat:

- att fastställa utdelningen till 1,20 kr/aktie;
- att till styrelseledamöter omvälja Christina Holmbergh, Rolf H Andersson, Lena Hedlund, Tobias Emanuelsson och Johan Vogel;
- att till ordförande i styrelsen omvälja Lennart Karlsson;
- att styrelsearvode skulle utgå med 375 000 kr till styrelsens ordförande och 180 000 kr till en var av övriga ledamöter;
- att fastställa principer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag;
- att fastställa instruktioner för valberedningen i enlighet med valberedningens förslag;
- att till ledamöter av valberedning inför årsstämman 2021 utse Lennart Karlsson, Sören Härnblad, Charlotte Ericsson, Leif Mellqvist, och Leif Edlund.

Valberedning

Årsstämman 2020 beslöt att utse en valberedning bestående av Lennart Karlsson (styrelsens ordförande), Sören Härnblad, Charlotte Ericsson, Leif Edlund och Leif Mellqvist. Leif Edlund har den 1 december 2020 efter egen begäran lämnat valberedningen. Från och med samma datum har

valberedningen, efter förslag från Carlbergssjön AB, utsett Anders Edlund till Leif Edlunds ersättare. Carlbergssjön AB avyttrade samtliga sina aktier i Heba den 8 mars 2021. Från och med samma datum lämnade Anders Edlund valberedningen på egen begäran. Valberedningen har till uppgift att ta fram förslag gällande: ordförande på årsstämman; styrelseordförande och övriga styrelseledamöter; revisor; arvode till styrelse och revisorer; samt förslag till instruktioner för utseende av valberedning inför årsstämman 2021. I kallelsen till årsstämman 2021 presenteras valberedningens förslag i nyss nämnda frågor. Valberedningen har inte funnit anledning att föreslå någon förändring av instruktionen för valberedningen.

Ordförande i valberedningen är Sören Härnblad. Samtliga ledamöter i valberedningen är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen förutom Lennart Karlsson som är beroende av bolaget (tidigare vd för bolaget). Sören Härnblad är beroende i förhållande till en av bolagets större aktieägare (Birgitta Härnblad). På bolagets hemsida har i god tid, mer än sex månader före årsstämman, uppgift lämnats om namnen på ledamöterna i valberedningen. På hemsidan har även uppgift lämnats om hur aktieägare kan lämna förslag till valberedningen. Valberedningen har haft tre protokollförda möten varav ett konstituerande möte. Dessutom har underhandskontakter förekommit.

Styrelse

Styrelsen i Heba består av sex (6) ledamöter valda av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Bolagets nuvarande verkställande direktör ingår inte i styrelsen. Styrelsens ledamöter har en lång och varierande erfarenhet från verksamhetsområden som är av betydelse för bolaget och dess verksamhet. Styrelseledamöterna representerar såväl finansiellt kunnande som fastighetskunnande, förvaltningskunnande och juridiskt kunnande samt redovisningskompetens. Samtliga ledamöter har erfarenhet av styrelsearbete i noterat bolag. Samtliga styrelseledamöter har genomgått Stockholmsbörsens utbildning för styrelseledamöter. Styrelsens ledamöter med uppgifter enligt punkten 2.6 i Koden presenteras på sida 68 i den tryckta årsredovisningen och på bolagets hemsida. Styrelsens ordförande och tidigare vd Lennart Karlsson, är beroende i förhållande till bolaget men oberoende av större aktieägare. Johan Vogel är beroende i förhållande till större aktieägare (Birgitta Härnblad) men oberoende av bolaget. Samtliga övriga ledamöter är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för Hebas organisation och förvaltning. I arbetsordningen anges bland annat styrelsens allmänna åligganden, styrelsens arbetsformer, arbetsfördelning inom styrelsen, underlag för styrelsearbetet och principer för ekonomisk rapportering. Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och som framgår av instruktion för arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktören. Verkställande direktören är föredragande i styrelsen. Styrelsens sekreterare är advokat och verksam vid en fristående advokatbyrå.

Under 2020 har styrelsen haft 12 möten varav 8 digitala möten, ett konstituerande möte och ett möte för behandling huvudsakligen av

strategiska frågor. Alla ledamöter har varit närvarande vid samtliga möten förutom en ledamot som var frånvarande vid ett tillfälle.

Bolagets revisor har närvarat vid två styrelsemöten varvid styrelsen också sammanträffat med revisorn utan närvaro av verkställande direktören eller annan från företagsledningen.

Utöver styrelsemöten har dessutom löpande kontakter mellan styrelsens ledamöter förekommit. Styrelsen har genomfört en utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete med mål att effektivisera och utveckla styrelsearbetet. Samtliga styrelseledamöter inklusive verkställande direktören har vid samtal med ordföranden besvarat frågor och lämnat synpunkter på bland annat styrelsens arbetsformer, sammansättning, underlag inför möten, föredragningar och presentationer vid möten och rollfördelningen mellan ordförande och verkställande direktör. Resultatet av utvärderingen har diskuterats i styrelsen och också presenterats för valberedningen.

Styrelsen fastställde vid ett möte i augusti 2020 en arbetsordning för styrelsen och verkställande direktören jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören och övriga av styrelsen utsedda organ. I syfte att minimera riskerna för störningar i den löpande verksamheten och säkra "backup"-funktionen har bolaget avtal med extern part avseende IT-drift.

Styrelsearbetet har bland annat innefattat behandling av förslag till delårsrapporter respektive bokslutskommuniké och årsredovisning.

Bokslutskommuniké för 2020 publicerades den 11 februari 2021 och delårsrapporter har under 2020 publicerats 4 maj, 6 augusti och 5 november. Styrelsen har också tagit ställning till investeringar rörande såväl nya fastigheter som investeringar i det befintliga beståndet. En icke oväsentlig del har också ägnats åt utveckling av bolagets hållbarhetsarbete. Frågor angående pandemins påverkan på bolagets verksamhet och åtgärder för att minimera smittspridning har även behandlats av styrelsen.

Ersättningskommitté

Styrelsen i Heba har inte utsett någon särskild ersättningskommitté utan de uppgifter som normalt faller på ersättningskommittén utförs av styrelsen i sin helhet. Styrelsen svarar för beredning och uppföljning av avtal med verkställande direktören och andra ersättningsavtal som är väsentliga för bolaget, t ex incitaments- och bonusavtal. Nya ersättningsavtal och förändringar av gällande avtal beslutas av styrelsen.

Finanskommitté

Styrelsen har utsett en finanskommitté bestående av styrelsens ordförande, Lennart Karlsson, Lena Hedlund och Christina Holmbergh. Finanskommittén svarar för bevakning och rapportering till styrelsen avseende utvecklingen inom den finansiella marknaden. Finanskommittén lämnar rekommendationer till styrelsen som fattar beslut om val av strategi och planering av bolagets långsiktiga och kortsiktiga finansiering. Finanskommittén har haft tre enskilda sammanträden under 2020 samt har

sinsemellan haft telefonkontakt och underhand sammanträffat med verkställande direktören och bolagets CFO samt rapporterat sina bedömningar och rekommendationer i samband med bolagets styrelsesammanträden.

Verkställande direktör

Uppgifter om verkställande direktören presenteras på sida 67 i den tryckta årsredovisningen samt på bolagets hemsida. Ersättning till verkställande direktören framgår av not 8 sida 86 i den tryckta årsredovisningen.

Revisionskommitté

Styrelsen i Heba har inte utsett någon särskild revisionskommitté utan de uppgifter som normalt faller på revisionskommittén utförs av styrelsen i sin helhet. Bolagets revisor närvarar vid två styrelsesammanträden per år och styrelsen träffar då också revisorn utan närvaro av någon från bolagsledningen.

Styrelsen har, i sin roll att utföra de uppgifter som faller på revisionskommittén, beslutat att valberedningen ska lämna förslag på revisor till årsstämman samt rekommenderat att Ernst & Young AB utses till revisor.

Revisor

Vid årsstämman i maj 2020 valdes Ernst & Young AB till revisor för tiden till och med årsstämman 2021. Ansvarig revisor är auktoriserade revisorn Fredrik Hävrén. Revisorn har inga uppdrag i andra företag som påverkar hans oberoende som revisor i Heba.

Ersättning till revisorn framgår av not 10 sida 87 i den tryckta årsredovisningen.

Styrelsens rapport om intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med ÅRL och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Basen för bolagets interna kontroll utgörs av den kontrollmiljö som Heba styrs utifrån. Den av styrelsen fastställda arbetsordningen för styrelsen och verkställande direktören jämte instruktioner för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören och övriga av styrelsen utsedda organ, syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning för effektivare hantering av verksamhetens risker. Styrelsen har fastställt policyn och riktlinjer för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, riktlinjer för investeringar och riktlinjer för ekonomisk rapportering. Bolagsledningen ansvarar för de interna kontroller och rutiner som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande förvaltningen, såsom beslutsordning, attesträtt, rapporteringsinstruktioner och personalhandbok. Vidare ansvarar bolagsledningen för framtagande av riktlinjer för olika befattningshavare och anställda för att de bättre ska förstå och inse betydelsen av sina respektive

roller för upprätthållandet av god intern kontroll. Företagsledningen redovisar minst en gång per år till styrelsen tillämpliga rutiner för den interna kontrollen i samband med den finansiella rapporteringen och hur dessa fungerar.

Heba har kartlagt sina väsentliga affärsprocesser, bland annat i syfte att identifiera och eliminera risker i den finansiella rapporteringen. Den process där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära förhöjd risk för justeringar i de redovisade värdena för tillgångar och skulder är främst i värderingsprocessen av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Särskild vikt har därför lagts vid denna kontroll för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel. Oberoende externa konsulter värderar en tredjedel av bolagets fastigheter vid varje kvartalsbokslut och hela fastighetsbeståndet vid årsbokslutet. Detta innebär att varje fastighet externvärderas två gånger per kalenderår.

Policy och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen uppdateras och kommuniceras löpande till berörda medarbetare. Hebas organisation präglas av korta beslutsvägar som underlättar för styrelse och bolagsledning att erhålla väsentlig information från medarbetarna. För den externa informationsgivningen finns riktlinjer som säkerställer att bolaget lämnar korrekt information till marknaden. Bolaget för loggbok med uppgift om vilka som tar del av känslig information, t ex ännu ej publicerade ekonomiska rapporter.

Löpande uppföljning sker kontinuerligt såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Bolagets huvudansvariga revisor rapporterar personligen, både till styrelsen och bolagsledningen, minst två gånger per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Delårsrapporter granskas översiktligt av revisorn, som också avger en särskild granskningsrapport som publiceras tillsammans med delårsrapporter.

Den interna kontrollen bedöms vara ändamålsenlig för en organisation av Hebas storlek, varför styrelsen och bolagsledningen inte ser något behov av en särskild avdelad funktion för internrevision.

Stockholm mars 2021