

Bolagsstyrningsrapport

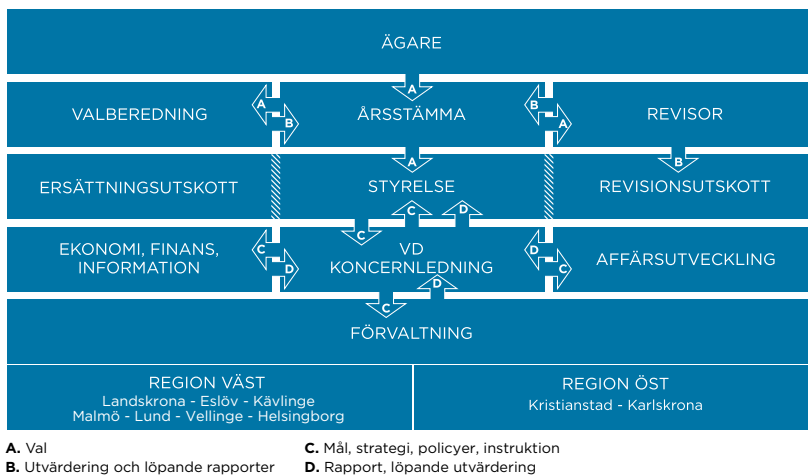


Kvadraten 1, Bjuv.

I Bjuv färdigställde Brinova under 2019 fastigheten Kvadraten 1 med 28 lägenheter och ett LSS-boende med sex bostäder. Inflyttning skedde under det tredje kvartalet 2019.

Bolagsstyrningsrapport

Brinova är ett publikt svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm Small Cap i sektorn Real estate. De regelverk som tillämpas för styrning och kontroll av koncernen är i huvudsak bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, andra tillämpliga lagar och regler, Nasdaq Stockholms regelverk och rekommendationer för emittenter på den aktuella listan samt interna riktlinjer och policyer.



Brinovas styrelse och ledning strävar efter att Brinova ska leva upp till de krav som börsen, aktieägare och alla andra intressenter ställer på Brinova. Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning.

Avvikelser från koden

Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning med följande undantag: Bolaget har inte någon särskild funktion för internrevision. Styrelsen utvärderar årligen behovet av en sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med intern kontroll som företrädesvis utförs av koncernledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek.

Bolagsstämmor

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid stämman ges samtliga aktieägare (se sidan 45 för Brinovas största aktieägare) möjlighet att utan begränsningar utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Årsstämman utser styrelse och revisor samt fastställer principer för ersättning till styrelse, revisor och koncernledning. Årsstämman fattar, i förekommande fall, bland annat också beslut om ändring av bolagsordning, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman, som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång, ska också beslut om fastställelse av balans- och resultaträkningar, disposition av Brinovas vinst eller förlust samt om ansvarsfrihet för styrelse och VD fattas.

Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Årsstämma den 2 maj 2019

Efter att årsredovisningens balans- och resultaträkningar fastställts, beslutade stämman att:

- bevilja styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet.
- att ingen utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2018 och att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel balanseras i ny räkning.
- att godkänna styrelsens förslag avseende riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- att antalet styrelseledamöter ska uppgå till sex utan styrelsesuppleanter. Till styrelseledamöter omvaldes Erik Selin, Svante Paulsson, Johan Ericsson, Anders Jarl, Anneli Jansson och Johan Tollgerdt. Årsstämman valde Erik Selin till ordförande för styrelsen.
- att styrelsearvode ska utgå med 100 000 kronor vardera till Johan Ericsson, Anders Jarl och Anneli Jansson. I arvodet ingår ersättning för eventuellt utskottsarbete. Övriga styrelseledamöter ska inte erhålla något arvode.
- att välja Ernst & Young Aktiebolag (EY) till ny revisor för tiden intill slutet av nästkommande årsstämma. EY har meddelat att Per Karlsson kommer att vara huvudansvarig revisor. Revisorns arvode utgår enligt godkänd räkning.
- att godkänna valberedningens förslag avseende principer för utseende av valberedning.
- att, i enlighet med styrelsens förslag, bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, fatta beslut om nyemission av aktier av serie B om sammantaget högst tio procent av aktiekapitalet. Styrelsen ska kunna besluta om emission av B-aktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och/eller med bestämmelse om apport, kvittning eller annars med villkor.
- att, i enlighet med styrelsens förslag, bolaget förvärvar Fastighets AB Bajonetten 3 och Fastighets AB Bajonetten 6 och indirekt fastigheterna Kristianstad Bajonetten 3 och Kristianstad Bajonetten 6. Före transaktionen ägs bolagen och fastigheterna indirekt av Backahill AB, som är en stor aktieägare i bolaget. Närmare förutsättningar och villkor för förvärvet framgår av styrelsens redogörelse och värde-

ringsutlåtanden från Newsec som finns tillgängliga på bolagets hemsida. I beslutet om godkännande avstod Backahill AB och Backahill DABS AB från att rösta.

Valberedning

Valberedningen förbereder och lämnar förslag på styrelse, styrelseordförande, styrelsearvodet, principer för utseende av valberedning, ordförande vid stämmor och i förekommande fall revisorer samt arvodering av revisorer.

Brinovas årsstämma beslutade den 2 maj 2019 om principer för utseende av valberedning, vilka i huvudsak innebär att bolagets tre största aktieägare har rätt att utse en ledamot var till valberedningen. Valberedningens ledamöter samt de ägare

de företräder ska i enlighet med beslutet offentliggöras så snart de har utsetts. I enlighet med beslutet har följande valberedning bildats 2019: Anders Nelson, utsedd av Backahill AB, Erik Selin, styrelsens ordförande utsedd av Fastighets AB Balder och Lars Ljungälv, utsedd av ER-HO Förvaltning AB.

Valberedningens ordförande är Anders Nelson, medan styrelsens

ordförande Erik Selin är sammankallande. De tre ägarrepresentanterna har tillsammans cirka 90 procent av rösterna i Brinova per den 30 september 2019. Vid ägarförändring ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.

Styrelsen

Brinovas styrelse består av sex ledamöter och inga suppleanter enligt beslut på bolagets årsstämma den 2 maj 2019. Styrelsens övergripande uppgift är att, för ägarnas räkning, förvalta moderbolagets och koncernens angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt. Ledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsen bedriver sitt arbete enligt gällande föreskrifter i lag, regelverk, bolagsordning och arbetsordning. Styrelsen ska bestå av ledamöter, med för bolaget adekvat kompetens som kan stödja, följa och kontrollera verksamheten i bolaget. Mer information om styrelsens ledamöter finns i presentationen av styrelsen och koncernledningen på sidorna 92–95.

Styrelsens arbete

Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete. Dessutom följer ordföranden koncernens utveckling löpande genom kontakter med VD i strategiska frågor. Under 2019 hölls sju protokollförda styrelsemöten, varav ett var konstituerande. Ledamöternas närvaro framgår av styrelsepresentationen på sidan 93. Koncernens vice VD/CFO har under året varit styrelsens sekreterare. På styrelsemötena har bolagets resultatutveckling löpande följts upp. Liksom den finansiella ställningen, värderingar av koncernens fastigheter och likviditeten. Styrelsen har också behandlat bolagets finansiering samt investerings- och avyttringsbeslut. Dessutom har marknadsfrågor, planer och

strategier för koncernens utveckling behandlats. Brinovas huvudansvariga revisor Per Karlsson, Ernst & Young AB, var adjungerad vid styrelsemötet den 26:e februari 2019 då rapporten för det fjärde kvartalet 2018 behandlades.

Arbetsordning

Styrelsen i Brinova arbetar efter en arbetsordning som behandlar arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen är ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Brinovas bolagsordning. Den ses över varje år.

Styrelsen utser VD och utvärderar också VDs arbete. Styrelsen genomförde den 26:e februari 2019 en årlig utvärdering av VDs prestationer. VD närvarar inte vid denna utvärdering. Styrelsen är också skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera Brinovas verksamhet. Det åligger därför styrelsen att se till att det finns fungerande rapporteringssystem. Systemen som utvärderats under året har visat sig tjäna sitt syfte väl. Löpande på styrelsemötena rapporteras Brinovas och koncernens ekonomiska och finansiella ställning, behandlas ärenden av investeringskaraktär och andra aktuella frågor. Årligen fastställer styrelsen också de övergripande målen för koncernens verksamhet och beslutar om strategier för att nå målen. Även VD-instruktion samt interna policydokument revideras årligen.

Utvärdering av styrelsen

Varje år görs en utvärdering av styrelsens sammansättning och funktion. Den genomförs som en enkät som går ut till alla styrelsens medlemmar. Resultatet av enkäten följs sedan upp i enskilda samtal med ledamöterna. Samtal som behandlar olika frågor om styrelsens uppgifter, arbetsformer och funktion. Men också den enskilda ledamotens roll och samverkan med övriga ledamöter. Dessutom diskuteras bolagets planer och de utmaningar som styrelsen ställs inför, i kombination med styrelseledamotens kompetens och engagemang. Resultatet diskuteras därefter också på ett styrelsemöte. Under 2019 var det på mötet den 26 februari. Utvärderingarna under åren har visat att Brinova har en väl sammansatt styrelse som fungerar utomordentligt väl.

Styrelsens utskott

Ersättningsutskott

Brinovas styrelse har tillsatt ett ersättningsutskott. Utskottet bereder frågor gällande ersättning och andra anställningsvillkor för VD och vice VD. Ersättningar till övrig företagsledning beslutas av VD. Sedan våren 2017 då utskottet tillsattes har ersättningsutskottet bestått av Erik Paulsson samt Erik Selin. Från och med årsstämman den 2 maj 2019 har ersättningsutskottet bestått av Erik Selin och Svante Paulsson.

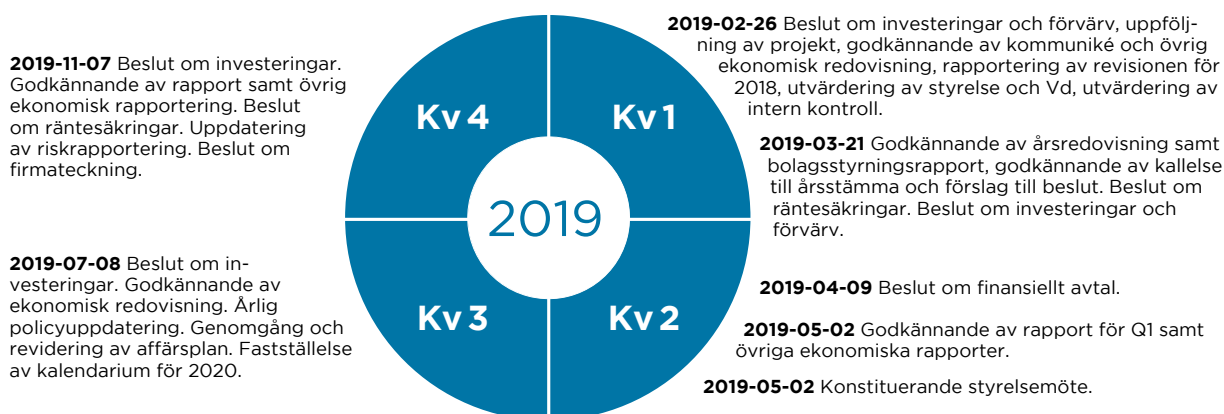
Revisionsutskott

Brinovas styrelse tillsatte våren 2017 ett revisionsutskott vars uppgift är att utöva tillsynen av koncernens rutiner för redovisning och finansiell rapportering, utveckla kontakten med koncernens revisor samt att utvärdera revisorns arbete. I utskottet har hela Brinovas styrelse deltagit.



Anders Nelson
Valberedningens ordförande

Styrelsemötenas huvudsakliga innehåll 2019



Ledning

VD leder med stöd av koncernledningen verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion. Denne ska även övervaka efterlevnaden av mål, policyer och strategiska planer som styrelsen fastställt, samt tillse att de vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn. VD ska också säkerställa att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om bolagets utveckling så att styrelsen kan fatta välgrundade beslut. Vidare ska VD också säkerställa att bolaget iakttar den informationsplikt som noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm och tillämpliga lagar och regler påbjuder.

Aktiemarknadsinformation

Brinova lämnar snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Bolaget lämnar pressreleaser, delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. Dessutom medverkar Brinova löpande på olika kapitalmarknadsmöten arrangerade av banker och branschen. På Brinovas webbplats www.brinova.se finns aktuell information om Brinova som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter som också kan beställas direkt av Brinova per telefon eller via mail.

Under 2019 tog Swedbank/KeplerChevreux upp en bevakning av Brinovas aktie.

Revisor

Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen. Denna framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn under året en detaljerad redogörelse till Brinovas styrelse. Då förs också en diskussion om de iakttagelser som revisionen utmynnat i. Utöver revision har









bolagets revisor även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt och redovisning.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar, enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning, för den interna kontrollen. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med 6 kap § 6 årsredovisningslagen och är därmed avgränsad till intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen. Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning verkar utifrån. Styrelsen har fastställt ett antal policyer och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, inköbspolicy, investeringspolicy samt kommunikations- och insiderpolicy som återfinns på bolagets huvudkontor i Helsingborg. VD rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument. Brinovas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser. Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/bolag samt underlag för fastighetsvärderingar. Kontrollaktiviteter genomförs på fastighetsnivå i form av löpande resultat- och investeringsuppföljningar, på övergripande nivå i form av till exempel resultatanalys på områdesnivå, analys av nyckeltal och genomgångar av den legala koncernstrukturen.

För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, rapporteringsmallar, redovisnings- och värderingsprinciper. Dessa system uppdateras kontinuerligt. Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå av en kommunikations- och insiderpolicy. Den interna informationen sker genom regelbundet hållna informationsmöten och regleras i en mötespolicy.

Styrelse

	Född	Befattning	Invald	Närvaro	Utbildning och erfarenheter
 <p>Erik Selin</p>	1967	Styrelsens ordförande	2015	7/7	Grundare av Fastighets AB Balder. Bred erfarenhet av fastighetsbranschen.
 <p>Svante Paulsson</p>	1972	Ledamot	2015	7/7	High School i USA.
 <p>Anders Jarl</p>	1956	Ledamot	2018	7/7	Civilingenjör.
 <p>Johan Tollgerdt</p>	1979	Ledamot	2018	7/7	Jur kand. Johan ansvarar för Advokatfirman Lindahls fastighetsgrupp och har mångårig erfarenhet av fastighets- och entreprenadrättsliga frågeställningar.
 <p>Johan Ericsson</p>	1951	Ledamot	2016	7/7	Civilekonom. FRICS. Tidigare koncernchef Catella AB.
 <p>Anneli Jansson</p>	1974	Ledamot	2018	6/7	Civilingenjör, KTH.





Huvudsaklig sysselsättning	Övriga befattningar	Egna och närståendes aktieinnehav 2019	Beroende/oberoende
VD Fastighets AB Balder.	Styrelseordförande Skandrenting AB. Styrelseledamot och vice ordförande, Collector Bank AB. Styrelseledamot Västsvenska Handelskammaren, Hedin Bil AB, Ernström & Co och Hexatronic Scandinavia AB.	7 400 000 A-aktier och 11 020 302 B-aktier genom Balder.	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.
Ansvarig för strategi och projekt, Backahill AB.	Styrelseordförande i Arenabolaget i Ängelholm AB. Styrelseledamot i Backahill AB och i AB Cernelle.	87 500 B-aktier genom Svantab AB.	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.
Styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter AB.	Styrelseledamot i Platzer Fastigheter AB.	-	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.
Advokat och delägare vid Advokatfirman Lindahl KB.	Styrelseledamot i Advokatfirman Lindahl i Malmö Aktiebolag, Lindahl Administration Sverige AB, Thorn Lightning Nordic Aktiebolag, ZG Lightning Nordic AB, TLG Sweden Holdings AB, JASEA AB och Stiftelsen AF-bostäder.	20 000 B-aktier.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.
Styrelsearbete i fastighetsbranschen.	VD i Logistea AB (publ) och Klockarbäcken Property Investment AB (publ). Styrelseordförande i SHH Bostad AB (publ), Aktiebolaget Oscar Robur, Konstmässan Market i Stockholm AB, Castar Europe AB, Braherberget Holding AB, Fastighetsbolaget Emilshus AB samt styrelseordförande i Nyfosa AB (publ).	37 500 B-aktier genom Aktiebolaget Oscar Robur.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.
VD Humlegården Fastigheter AB.	Styrelseuppdrag i dotterbolag till Humlegården Fastigheter AB och i RICS Sverige AB. Suppleant i Fastighetsägarna Sveriges styrelse.	10 000 B-aktier.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.

Koncernledning

	Född	Befattning	Anställd sedan	Utbildning	Tidigare befattningar
 Per Johansson	1960	CEO	2016	Gymnasieekonom.	Verksam inom fastighetsbranschen i Sverige under mer än 20 år. Regionchef Klöver samt VD Dagon AB och Tribona AB.
 Malin Rosén	1968	Vice Vd och CFO	2015	Civil-ekonom.	Verksam inom fastighetsbranschen under mer än 20 år. Redovisningschef på det tidigare Brinova och på Catena.

Företagsledning

I företagsledningen ingår förutom nedan nämnda personer VD Per Johansson och Vice VD/CFO Malin Rosén.

 Stina Trimark	1967	Projektutvecklingschef	2015	Civilingenjör Väg & Vatten.	Verksam i byggentreprenadbranschen sedan 1990 bland annat på Skanska och Peab.
 Frida Carlsson	1974	Regionchef Väst	2020	Civilingenjör, lantmäteri, LTH.	Verksam inom fastighetsbranschen under mer än 20 år. Fastighetchef på Wihlborgs och Klöver AB, Enhetschef och förvaltare på Dagon AB. Förvaltare på specialfastigheter i Malmö.
 Martin Wallin	1972	Regionchef Öst	2016	Driftingenjör inom fastighetsteknik.	Verksam inom fastighetsbranschen under mer än 20 år. Regionchef Dagon AB, Enhetschef Klöver AB.
 Caroline Holst	1982	Ekonomi- chef	2017	Civil-ekonom.	Verksam inom revisions- och fastighetsbranschen mer än 13 år. Redovisningschef på Stendörren Fastigheter AB. Ekonomiansvarig Aberdeen Property Sweden AB. Revisor PricewaterhouseCoopers AB samt Ernst & Young AB.

Övriga uppdrag	Egna och närståendes aktieinnehav 2019
Ledamot i distriktstyrelsen Malmö samt regionstyrelsen för Fastighetsägarna Syd, SIPA (Scandinavian International Property Association) och styrelseledamot Bästa bostaden AB.	15 540 B-aktier.
	10 300 B-aktier.
Styrelsemedlem i fastighetsägarna Kristianstad, styrelseordförande Friskis&Svettis Kristianstad.	2 500 B-aktier.
	-
Styrelseledamot Fastighetägarna och Ciytfastighetsägarna i Karlskrona.	130 359 B-aktier.
	4 500 B-aktier.

REVISORNS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Brinova Fastigheter AB (publ), org. nr. 556840-3918.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2019 på sidorna 89-95 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 revisionsd i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar 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.

Helsingborg den 23 mars 2020
Ernst & Young AB

Per Karlsson, Auktoriserad revisor