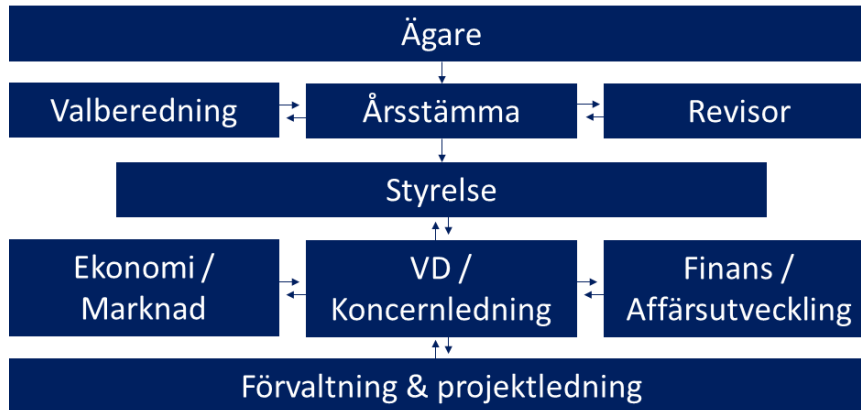


# Bolagsstyrningsrapport

*Adapta Fastigheter AB (publ), (nedan "Adapta"), är ett publikt svenskt aktiebolag med noterat obligationslån på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm.*

*Adapta tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning och avger här 2017 års bolagsstyrningsrapport. Rapporten har upprättats av bolagets styrelse, och bolagets revisor har lämnat ett yttrande.*



## Ramverk för bolagsstyrningen

Bolagsstyrningen utgår från lag, bolagsordning, NASDAQ Stockholms Regelverk och rekommendationer för emittenter samt tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) utöver interna policies och riktlinjer.

I en rapport skall bolaget redovisa eventuella avvikelser från Svensk kod för bolagsstyrning. Bolaget följer koden med följande undantag: Adapta har ingen särskild funktion för internrevision. Adaptas styrelse utvärderar årligen behovet av en sådan funktion och har gjort bedömningen att det löpande interna arbetet med intern kontroll som företrädesvis utförs av företagsledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets storlek och verksamhet.

## Årsstämma

Årsstämman (ordinarie bolagsstämma) och extra bolagsstämma är, enligt aktiebolagslagen, bolagets högsta beslutande organ där aktieägarna utövar sin rösträtt. Aktieägare som är registrerade i aktieboken på avstämningsdagen och anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman och rösta för sitt innehav av aktier. Aktieägare har på stämman även möjlighet att ställa frågor om koncernens verksamhet. Information om aktieägars rätt att få ärende behandlat på årsstämman publiceras på bolagets hemsida, [www.adaptafast.se](http://www.adaptafast.se).

Kallelseförfarande till årsstämma anges i bolagsordningen. Kallelsen sker genom annonsering i Post-och Inrikes Tidningar och på [www.adaptafast.se](http://www.adaptafast.se). Samtidigt som kallelse sker annonseras upplysningen om att kallelse har skett i Dagens Industri. Årsstämman ska hållas i Göteborg inom 6 månader från räkenskapsårets utgång. Vanligtvis äger årsstämman rum under april eller maj månad.

Tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt ändringar av bolagsordning sker vid årsstämman. På årsstämman beslutar aktieägarna bland annat om fastställande av resultat- och balansräkning inklusive koncernresultat- och koncernbalansräkning, disposition av resultat, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisionsbolag, fastställande av arvoden till styrelsen och revisionsbolag, principer för valberedningens tillsättande och arbete samt riktlinjer för ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare.

Beslut fattade på årsstämman offentliggörs efter stämman i ett pressmeddelande. Protokollet från stämman publiceras på [www.adaptafast.se](http://www.adaptafast.se).

### Årsstämma 2017

Årsstämman 2017 ägde rum den 11 maj 2017 i Göteborg. Vid stämman närvarade 6 aktieägare, personligen eller genom ombud, representerande 100 procent av de totala rösterna. Protokoll från årsstämman 2017 finns på [www.adaptafast.se](http://www.adaptafast.se).

### Extra bolagsstämma 2017

Extra bolagsstämma 2017 ägde rum den 6 oktober 2017 i Göteborg. Vid stämman närvarade 6 aktieägare, personligen eller genom ombud, representerande 100 procent av de totala rösterna. Stämman avhandlade och beslutade om emission av teckningsoptioner. Protokoll från extra bolagsstämman 2017 finns på [www.adaptafast.se](http://www.adaptafast.se).

### *Årsstämma 2018*

Årsstämma 2018 äger rum den 2 maj 2018 i Göteborg, vilket offentliggjordes i delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september den 30 november och genom pressmeddelande samma datum. Fullständig kallelse till årsstämman 2018 med information om anmälan för deltagande på stämman publiceras genom pressmeddelande tidigast sex veckor och senast fyra veckor före bolagsstämman och finns tillgängligt på [www.Adaptafast.se](http://www.Adaptafast.se).

## Valberedning

Valberedningen representerar bolagets aktieägare och dess uppdrag är bland annat att inför årsstämman föreslå ordförande för årsstämman, styrelseledamöter, styrelseordförande, revisionsbolag, arvode till styrelsen, arvode till revisionsbolag och hur valberedningen ska utses. Till ordförande i valberedningen utses den representant som representerar den största ägarandelen. Valberedningen lämnar förslag till årsstämman om förslag till ordförande vid årsstämman, antal stämموvalda styrelseledamöter, ordförande och övriga stämموvalda ledamöter i styrelsen, arvode och annan ersättning till var och en av de stämموvalda styrelseledamöterna. Valberedningen lämnar vidare förslag till val av revisorer, arvode till revisorerna, principer för valberedningens tillsättning samt instruktion för valberedningen.

### *Valberedning inför årsstämma 2018*

Styrelsens ordförande har kontaktat företrädare för samtliga aktieägare vid utgången av augusti 2017, för att be dem utse en ledamot var till valberedningen.

Valberedningen har bland annat utvärderat styrelsens arbete, kompetens, sammansättning och ledamöternas oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning. Valberedningen har även beaktat andra kriterier, som till exempel ledamöternas olika bakgrund, erfarenheter och kraven på mångfald. Styrelseordföranden har presenterat resultatet av styrelsens egen utvärdering för valberedningen.

Valberedningen har inför årsstämman 2018 haft ett telefonmöte. Sammankallande av valberedningen har varit Jenny Mattsson, ordförande i valberedningen, utsedd av Lommen Holding AB och Adapta Intressenter AB. Valberedningens sammansättning publicerades genom pressmeddelande den 2 november 2017 och på [www.adaptafast.se](http://www.adaptafast.se). Aktieägare har haft möjlighet att lämna förslag till valberedningen, på [www.adaptafast.se](http://www.adaptafast.se) finns information för hur aktieägare kan lämna förslag till valberedningen.

Valberedningens förslag, samt motiverat yttrande, offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman 2018. Ledamöterna erhåller inte arvode eller ersättningar för sitt arbete i valberedningen.

## Förslag till årsstämma 2018

Valberedningen har beslutat föreslå årsstämman 2018 följande:

- Omval av Ludwig Mattsson som ordförande.
- Omval av Håkan Olsson, Claes Malmkvist, Per Thörnqvist och Sven-Erik Eriksson som ordinarie styrelseledamöter samt Ulf Carlson som suppleant.
- Omval av EY som revisionsbolag.
- Att inga arvoden utgår till styrelsens ledamöter.

Valberedningens kompletta förslag finns i kallelsen till årsstämman.

Valberedningen anser att föreslagen sammansättning av styrelsen är ändamålsenlig för att möta bolagets långsiktiga behov.

## Styrelse

Styrelsen ska, enligt bolagsordningen, bestå av minst 3 och högst 6 ledamöter och minst 1 och högst 4 suppleanter ska utses. Ledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Det finns inga regler om längsta tid en ledamot kan ingå i styrelsen.

### *Styrelsens sammansättning 2017*

På årsstämman 2017 valdes följande 6 styrelseledamöter och suppleanter – Ludwig Mattsson (ordförande), Håkan Olsson, Claes Malmkvist, Per Thörnqvist, Sven-Erik Eriksson och Ulf Carlson (suppleant). För information om styrelseledamöternas oberoende, andra uppdrag och innehav av aktier i bolaget, se [www.adaptafast.se](http://www.adaptafast.se).

Verkställande direktören deltar på styrelsemöten. Andra tjänstemän deltar på styrelsemöten som föredragande av särskilda ärenden.

### *Styrelsens ordförande*

Styrelseordföranden organiserar och leder styrelsens arbete, företräder bolaget i ägarfrågor samt ansvarar för utvärderingen av styrelsens arbete. Dessutom ansvarar ordföranden för den löpande dialogen med den verkställande direktören om verksamheten samt för att styrelsen fullgör sina plikter.

### *Styrelsens arbete och ansvar*

Styrelsen är det högsta förvaltande organ under årsstämman och svarar för organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Den ska i första hand ägna sig åt mer övergripande och långsiktiga frågor, som är av stor betydelse för koncernens framtida inriktning.

Styrelsens arbete följer en skriftlig arbetsordning som reglerar styrelsens arbetsformer och ansvar, styrelsens arbetsfördelning samt ordförandens roll. Vidare regleras ramarna för styrelsens möten, till exempel kallelse, dagordning, protokoll samt hur styrelsen ska erhålla en allsidig information för sitt arbete. Styrelsen har även beslutat om införande av övergripande policys för verksamheten och andra centrala styrdokument för att reglera ansvar, riktlinjer, procedurer, värderingar och mål.

Styrelsearbetet är vanligtvis av cyklisk karaktär. I början på året behandlas bokslutskommuniké och årsredovisning, liksom de ärenden som ska presenteras på årsstämman. Innan sommaren behandlas koncernens långsiktiga strategiska plan och inriktning.

I slutet av året behandlas budgeten för det kommande året. I varje kvartal görs en genomgång av den ekonomiska rapporteringen och delårsrapporter godkänns för publicering.

I samband med årsstämman hålls ett konstituerande styrelsemöte där bland annat firmateckningsrätt fastställs.

Avseende revision behandlas tillsynen av koncernens rutiner för redovisning och finansiell rapportering, utveckla kontakten med koncernens revisor samt att utvärdera revisorns arbete.

Årligen behandlar styrelsen även frågor som rör ersättnings- och anställningsvillkor för den verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utifrån principer fastställda av årsstämman. Dess uppgift är även att föreslå riktlinjer för ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare samt följa upp och utvärdera mål och principer för rörlig ersättning.

### *Styrelsens arbete 2017*

Under 2017 har styrelsen haft 11 möten (10).

Styrelsen behandlar regelbundet strategiska frågor som rör koncernens verksamhet och allmänna inriktning. Årets arbete har i stor utsträckning fokuserats till struktur- och tillväxtfrågor, uppföljning av tidigare års förvärv samt strategisk plan.

Styrelsemötena följer en i förväg godkänd agenda, till vilken särskilda frågor läggs till vid behov. Dagordningen skickas tillsammans med dokumentation för varje punkt på dagordningen, till samtliga styrelseledamöter cirka en vecka före mötet. Varje styrelsemöte inleds med att föregående mötesprotokoll och öppna ärenden går igenom. Därefter redogör den verkställande direktören för koncernens försäljning, resultat och affärsläge, inklusive viktiga omvärldsfaktorer.

Vidare redogör vanligtvis därefter ekonomi- och finanschefen för koncernens finansiella ställning mer detaljerat tillsammans med nödvändiga analyser. Koncernledningens medlemmar rapporterar om utestående frågor från tidigare styrelsemöten eller presenterar planer eller förslag. Alla styrelsemöten protokollförs och protokollen skickas till ledamöterna för godkännande.

### *Utvärdering av styrelsens arbete*

Styrelsens ordförande ansvarar för utvärderingen av styrelsens arbete, inklusive bedömningen av enskilda styrelseledamöters prestationer, enligt en etablerad process. Utvärderingen avrapporteras till valberedningen och utgör grund för valberedningens förslag på styrelseledamöter och arvoden till styrelsen.

## VD och koncernledning

Bolagets verkställande direktör, tillika koncernchef, utses av styrelsen. Erik Fischer är verkställande direktör och sköter den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Den verkställande direktören tar i samråd med styrelsens ordförande fram nödvändiga underlag för styrelsens arbete, föredrar ärenden och förslag till beslut samt håller styrelsen informerad om bolagets utveckling. Den verkställande direktören leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga i koncernledningen. Koncernledningen består utöver den verkställande direktören av Affärsutvecklings- & Finanschefen och Uthyrningschefen.

För ytterligare information om koncernledningen, se [www.adaptafast.se](http://www.adaptafast.se).

### *Instruktion för den verkställande direktören*

Styrelsen fastställer årligen en skriftlig instruktion för den verkställande direktörens arbete som bl a klargör ansvar för den löpande förvaltningen, arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören samt samarbetet med och information till styrelsen.

### *Utvärdering av den verkställande direktören*

Styrelsen utvärderar fortlöpande den verkställande direktörens arbete och kompetens. En gång per år görs utvärderingen utan dennes närvaro.

### *Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare*

För information om riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare beslutade av årsstämman 2017 samt styrelsens förslag till riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare inför årsstämman 2018, se sidan 24 och [www.adaptafast.se](http://www.adaptafast.se).

## Regler för aktieaffärer

Styrelsens ledamöter, den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare som är registrerade som insiders får göra aktieaffärer i Adapta enligt gällande lag och förordning. Utöver dessa bestämmelser föreligger inte några interna regler.

## Extern revisor

Revisionsbolaget Ernst & Young, med auktoriserade revisor Thomas Nilsson som huvudansvarig, valdes av årsstämman 2017 för en period om ett år. För information om arvoden och kostnadsersättningar till revisionsbolag, se not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer, sidan 23.

### *Revisionsuppdraget*

I revisionsuppdraget utförs en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vidare utförs en revision av förslaget till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisionen mynnar ut i att en revisionsberättelse och ett yttrande om bolagsstyrningsrapporten avges inför årsstämman.

## Ytterligare information

På [www.adaptafast.se](http://www.adaptafast.se) finns bland annat följande information – bolagsordning och information från tidigare årsstämmor.

Information om lagar och praxis för svensk bolagsstyrning finns bland annat hos – Kollegiet för svensk bolagsstyrning ([www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se)), Nasdaq Stockholm ([www.nasdaqnordic.com](http://www.nasdaqnordic.com)) och Finansinspektionen ([www.fi.se](http://www.fi.se)).

## Intern kontroll

Styrelsen ansvarar för enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Följande mål är satta i bolaget för den interna kontrollen.

- Den ska säkra att det ramverk av tillämpliga lagar, förordningar, regler och standards som man har att förhålla sig till efterlevs.
- Den ska se till att den finansiella rapporteringen är tillförlitlig och ger aktieägare, styrelse, koncernledning och andra intressenter tillfredsställande information för att bedöma prestation och utveckling.
- Den ska sörja för att den operativa verksamheten är ändamålsenligt organiserad och bedrivs på ett sätt att risker kontinuerligt bedöms, hanteras och minimeras för finansiell och operationell måluppfyllelse. Det löpande arbetet för sådan måluppfyllelse bedrivs i en process som bygger på ett ramverk för intern kontroll, där framför allt samspelet mellan kontrollaktiviteter och en effektiv kontrollmiljö med ansvarstagande i organisationen är central.

Som en del i ansvarsstrukturen ingår att styrelsen utvärderar verksamhetens prestationer och resultat genom ett ändamålsenligt rapportpaket innehållande resultat- och balansräkningar, analyser av viktiga nyckeltal, kommentarer avseende affärsläget samt halvårsvis även prognoser för kommande perioder.

## Riskbedömning

En kartläggning görs löpande av koncernens risker. Vid denna kartläggning identifieras ett antal resultaträknings- och balansräkningsposter där risken för fel i den finansiella rapporten är förhöjd. Kring dessa risker arbetar företaget kontinuerligt med att förstärka kontrollerna. Vidare behandlas risker i särskilda forum, till exempel frågeställningar kopplade till förvärv. För information om poster som är föremål för viktiga uppskattningar och bedömningar, se not 2.3 Viktiga uppskattningar och bedömningar, sidan 20.

## Systemförbättringar 2017

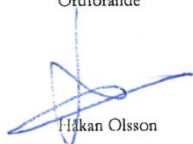
Löpande utvärdering görs avseende vilken nivå uppföljning och utvärdering ska göras på samt vilka system och när i tiden sådana system eller uppdateringar ska implementeras.

Under 2017 gjordes en upphandling av koncernredovisningssystem för att förbättra koncernredovisningen.

Göteborg den 5 april 2018



Ludwig Mattsson  
Ordförande



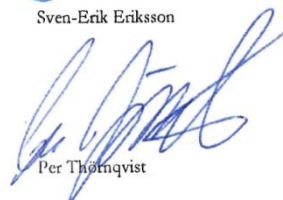
Håkan Olsson



Claes Malmkvist



Sven-Erik Eriksson



Per Thörnqvist

## Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Adapta Fastigheter AB (publ), org. nr 556808-2803

### *Uppdrag och ansvarsfördelning*

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2017 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### *Granskningens inriktning och omfattning*

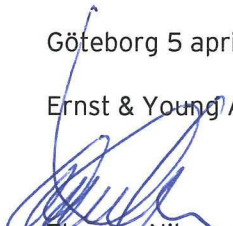
Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International 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.

Göteborg 5 april 2018

Ernst & Young AB



Thomas Nilsson  
Auktoriserad revisor