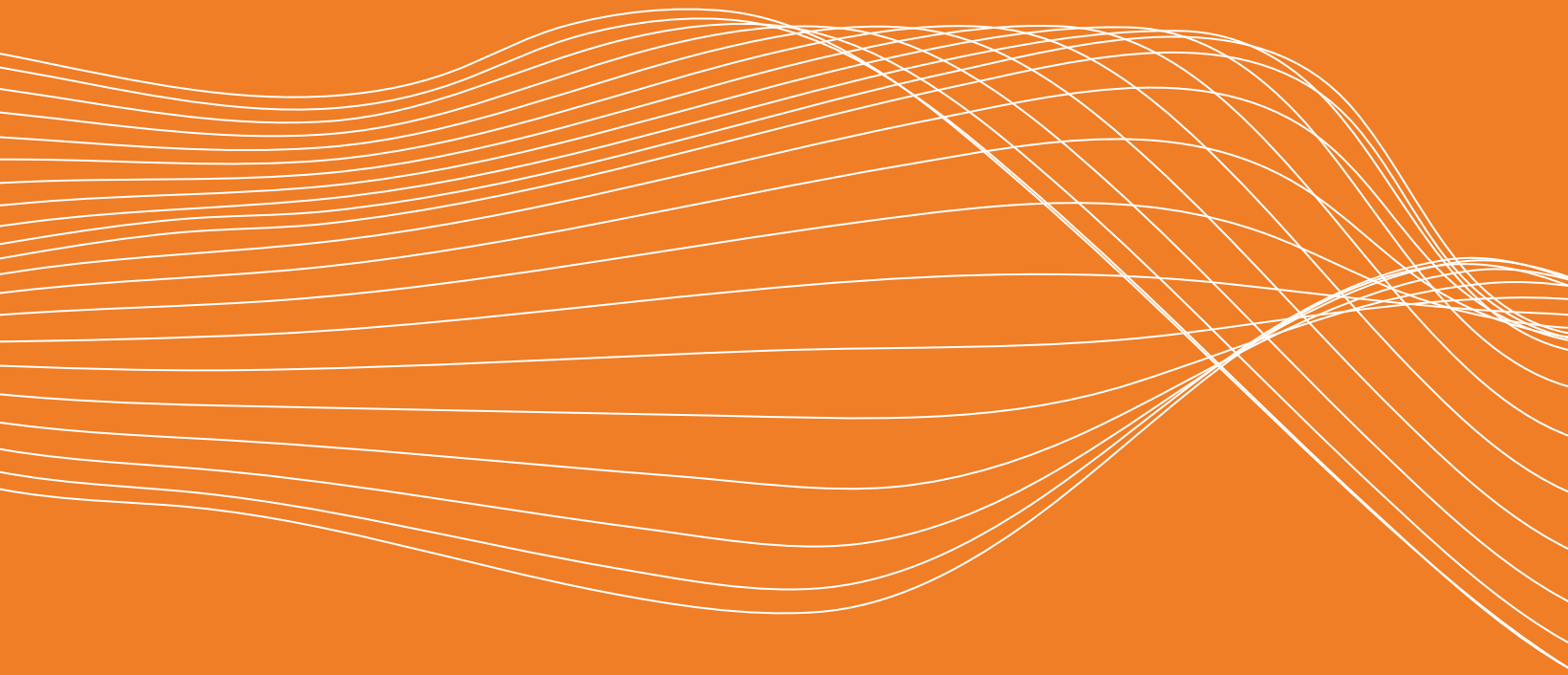
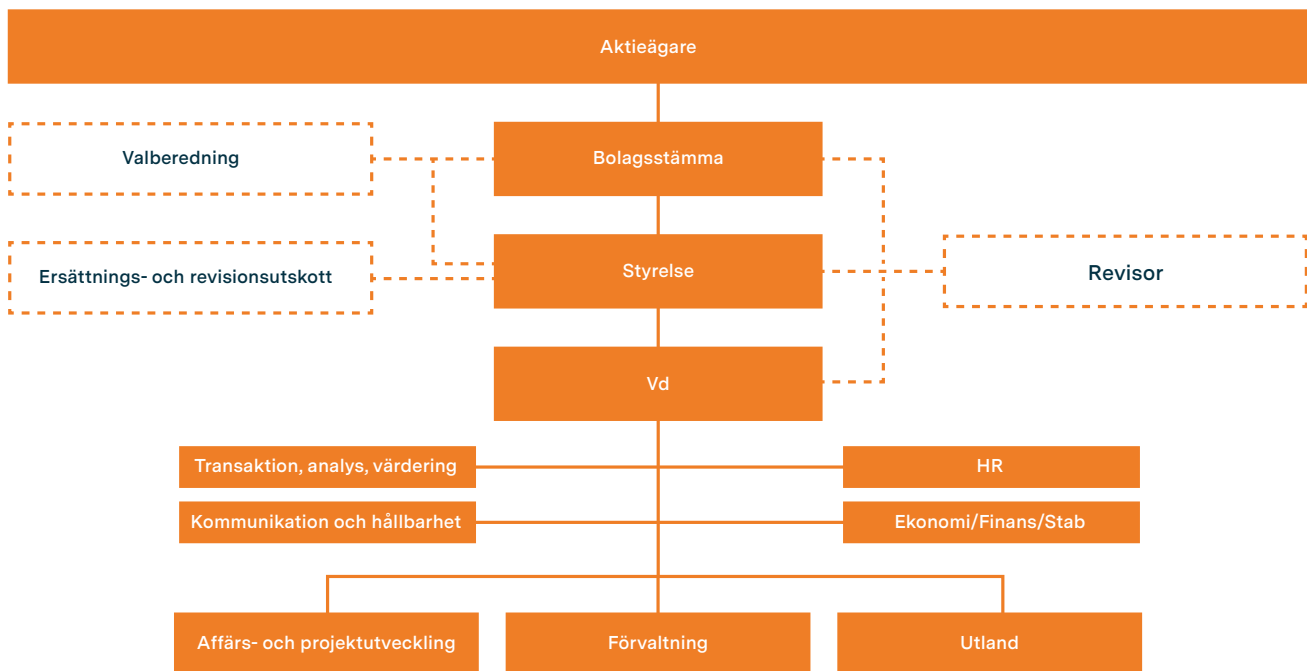


# Bolagsstyrning



# Bolagsstyrningsrapport

Corem Property Group AB (publ) ("Corem") är ett svenskt publikt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap. Genom bolagsstämman och styrelsen styr ägarna bolaget och säkerställer att vd och operativ ledning arbetar för att skapa värde samt att risker i verksamheten hanteras.



Bolagsstyrningsrapporten lämnas som en särskild rapport i tillägg till årsredovisningen, i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554 6 kap. 6 §) och den svenska koden för bolagsstyrning. Rapporten har granskats av Corems revisor i enlighet med årsredovisningslagen och en särskild rapport från revisor bifogas detta dokument.

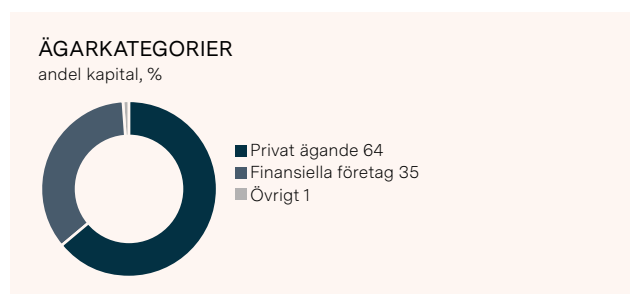
Det yttre ramverket för bolagsstyrningen är aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaqs regler för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Därtill kommer interna regelverk utfärdade av styrelsen där de viktigaste är

styrelsens arbetsordning, instruktioner för vd samt policyer, som utgör ramverk för den dagliga operativa verksamheten, inklusive riskhantering samt uppförandekod.

Koden, som förvaltas av Kollegiet för svensk bolagsstyrning, [www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se), bygger på självreglering och principen att följa eller förklara. Syftet är att skapa bra förutsättningar för ett aktivt och ansvarsfullt ägande. Corem har under 2023 följt Koden och anser att inga avvikelser finns att rapportera.



Interiör från Kista Gate, Stockholm.



## AKTIEÄGARE OCH AKTIER

Corem är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap med fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D samt preferensaktier. Stamaktier av serie A har en röst per aktie medan stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier har en tiondels röst vardera.

### Bolagsordning

Bolagsordningen föreskriver i huvudsak följande. Bolagets företagsnamn är Corem Property Group AB och bolaget är ett svenskt publikt (publ) bolag med sitt registrerade säte i Stockholm. Huvudkontoret är beläget i Stockholm. Corems verksamhet är att direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta och utveckla fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Aktier kan utges i stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier. Ett omvandlingsförbehåll finns, där stamaktier av serie A under två perioder per år kan omvandlas till stamaktier av serie B. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Ändringar i Corems bolagsordning sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bland annat aktiekapital, inlösenförbehåll för preferensaktier, vinstutdelning, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet på bolagets webbplats [www.corem.se](http://www.corem.se).

### Ägare

Vid årets slut hade Corem 45 632 aktieägare (47 935). De fyra största ägarna var Rutger Arnhult via bolag med 44,61 procent (36,96) av kapitalet och 47,10 procent (38,71) av de utestående rösterna, Gårdarrike AB med 5,37 procent (12,84) av kapitalet och 17,90 procent (26,17) av de utestående rösterna, Handelsbanken fonder med 6,89 procent (5,08) av kapitalet och 4,09 procent (3,01) av de utestående rösterna och Länsförsäkringar fondförvaltning med 3,77 procent (4,20) av kapitalet och 2,24 procent (2,50) av de utestående rösterna.

### Aktier

Under februari och augusti månad varje år har ägare till stamaktier av serie A rätt att begära att aktien omvandlas till stamaktie av serie B. Ingen begäran gällande omvandling av aktier inkom varken under första eller andra omvandlingsperioden 2023.

Den 31 december 2023 uppgick det totala antalet aktier i Corem totalt till 1 137 283 281 aktier, varav 93 730 797 stamaktier av serie A, 1 023 591 380 stamaktier av serie B, 7 545 809 stamaktier av serie D och 12 415 295 preferensaktier. Kvotvärdet är 2,00 kr för samtliga aktier. Stängningskursen var per balansdagen 10,65 kr (10,45) per stamaktie av serie A, 10,62 kr (8,39) per stamaktie av serie B, 182,00 kr (170,60) per stamaktie av serie D och 200,50 kr (211,50) per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 15,7 mdkr (13,5).

Corem återköpte inga egna aktier under året. Per 31 december 2023 ägde Corem 2 913 825 stamaktier av serie A, 35 691 000 stamaktier av serie B samt 42 000 återköpta stamaktier av serie D. Aktierna var återköpta till en genomsnittlig kurs om 8,80 kr per stam aktie av serie A, 19,06 kr per stamaktie av serie B och 297,85 kr per stamaktie av serie D.

Det finns inte några teckningsoptioner eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget. För ytterligare information om aktieslag, aktieägare och aktieutveckling över tid se sidorna 54–57 samt Corems webbplats, [www.corem.se](http://www.corem.se).



Time Building, fastigheten Borgarfjord 4 i Kista, erbjuder moderna kontor, inspirerande loungeyta och restaurang med uteservering. Fastigheten är certifierad enligt BREEAM In-Use, nivå Very good.

## BOLAGSSTÄMMA

### Årsstämma

Corems ordinarie årsstämma 2023 ägde rum den 28 april 2023 i Stockholm. Stämman genomfördes genom en kombination av poströstning och fysiskt deltagande. Deltagarna representerade 65,5 procent (68,6) av de utestående rösterna. Till stämmans ordförande valdes Patrik Essehorn.

Vid stämman omvaldes styrelseordförande Patrik Essehorn samt styrelseledamöterna Christian Roos, Christina Tillman, Fredrik Rapp, Katarina Klingspor och Magnus Ugglå, samt nyval av Rutger Arnhult. Bolagets revisor Ernst & Young AB omvaldes, med Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor.

### Beslut på årsstämma

Protokollet från årsstämman återfinns på Corems webbplats [www.corem.se](http://www.corem.se). Utöver obligatoriska ärenden enligt bolagsordningen beslutade stämman i huvudsak även följande:

- Utdelning av 0,40 kr per stamaktie av serie A respektive serie B, samt utdelning om 20,00 kr per stamaktie av serie D och 20,00 kr per preferensaktie
- Antalet styrelseledamöter utökas från sex till sju ledamöter
- Fastställande av arvode till styrelse och revisor.
- Fastställande av ersättningsrapport
- Beslut om förnyat bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier
- Beslut om förnyat bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta bolagets egna aktier

## VALBEREDNING

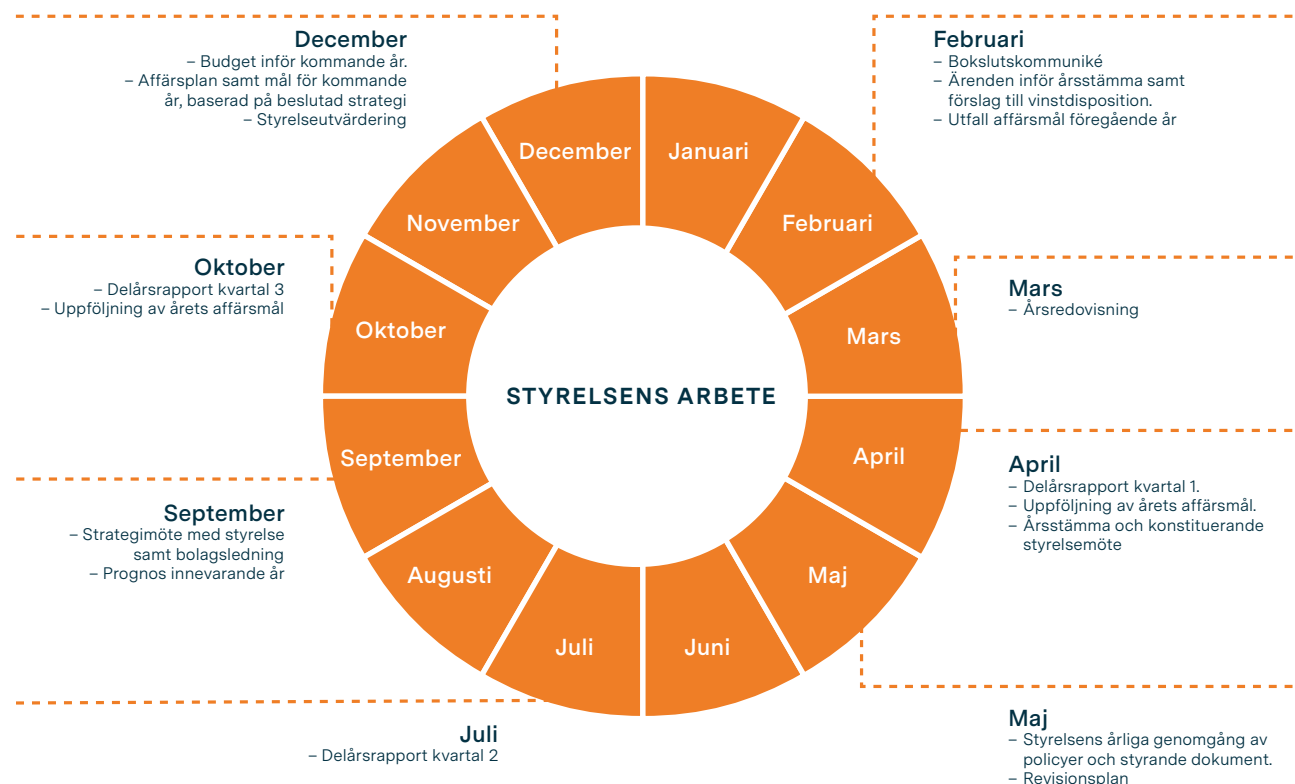
Valberedningen består av fem ledamöter, varav en ledamot ska vara styrelsens ordförande. Styrelsens ordförande ska kontakta de fyra till röstetalet största aktieägarna i bolaget per den sista dagen för handel i augusti månad, året före årsstämman. I det fall en tillfrågad aktieägare ej önskar utse en ledamot till valberedningen ska den nästföljande största aktieägaren tillfrågas till dess att valberedningen består av fyra ledamöter. Valberedningen ska inom sig utse ordförande, som inte får vara ledamot av bolagets styrelse.

### Valberedningens uppgifter

Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende:

- Stämмоordförande
- Styrelseordförande
- Styrelsesammansättning, inkluderande val av styrelseledamöter, antal ledamöter, samt arvode
- Ersättning för utskottsarbete
- Förfarande vid utbyte av ledamot i valberedningen innan dess arbete slutförts
- Ta del av revisionsutskottets rekommendation kring val av revisor och arvodering av denne, samt därefter lämna förslag till årsstämman om revisorsval
- Föreslå regler för valberedningens sammansättning till stämman

Det är även valberedningens uppgift att i sitt arbete beakta de frågor som framgår av Koden. I sitt arbete ska valberedningen beakta att mångfald och en jämn könsfördelning ska råda i styrelsen i enlighet med rekommendationer från Koden samt i enlighet med Corems hållbarhetspolicy och dess avsnitt om mångfald i styrelsen.



Vid varje styrelsemöte behandlas även marknadsläge/omvärld, transaktioner och projekt, hållbarhet, ekonomisk uppföljning och finansiell ställning.

#### Valberedning inför årsstämma 2024

Valberedningen inför årsstämma 2024 består av Mia Arnhult (M2 Asset Management-koncernen), Jakob Mörndal (Gårdarrike), Frank Larsson (Handelsbanken Fonder), Johannes Wingborg (Länsförsäkringar fondförvaltning) samt styrelsens ordförande Patrik Essehorn.

Valberedningens ledamöter har övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Corems valberedning. Valberedningens sammansättning offentliggjordes på Corems webbplats den 12 oktober 2023.

Valberedningen representerar 71,2 procent av utestående röster per den 31 december 2023. Ingen ersättning utgår till valberedningens ledamöter. Mia Arnhult är valberedningens ordförande.

Valberedningens arbete har bestått av att ta del av den genomförda styrelseutvärderingen samt analysera vilka behov av erfarenheter och kompetenser som föreligger för att säkerställa ett effektivt styrelsearbete utifrån bolagets strategi, ställning och omvärld. Inför årsstämman 2024 har valberedningen haft tre protokollförda möten och därutöver haft kontakter per telefon och e-post. De största ägarnas riktlinjer för urvalet till nominering är att föreslagna personer ska ha kunskaper och erfarenheter som är relevanta för

Corem och bolagets framtida utveckling. Valberedningen har vidare beaktat att mångfald och en jämn könsfördelning ska råda i styrelsen. Vid utgången av 2023 var två styrelseledamöter kvinnor och fem män. De regler som gäller för oberoende styrelseledamöter enligt Koden har iakttagits. Valberedningen har också tagit del av och beaktat revisionsutskottets rekommendation till val av revisor.

#### REVISORER

Revisorerna ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorerna utses av årsstämman för en mandattid om normalt ett år.

I samband med årsstämman 2023 beslutades att antalet revisorer i bolaget fortsatt ska uppgå till en. Det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB omvaldes som bolagets revisorer, och meddelade Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor. Revisor har under perioden mellan årsstämorna 2023 och 2024 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid tre tillfällen.

För information om ersättning till revisorer, se not 5.

## STYRELSE

### Styrelsens sammansättning

Corems styrelse består av sju ledamöter som valdes vid årsstämman 2023. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter.

Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen har följande sammansättning: Patrik Essehorn (ordförande), Rutger Arnhult, Katarina Klingspor, Fredrik Rapp, Christian Roos, Christina Tillman och Magnus Uggla. Övrig information om styrelsens ledamöter finns på sidan 76.

### Mångfaldspolicy för styrelsens sammansättning

Styrelsen i Corem ska ha en ändamålsenlig samlad kompetens för den verksamhet som bedrivs samt kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför. Målsättningen är att styrelsen ska bestå av ledamöter i varierande ålder, med varierande kön och geografiskt ursprung, samt med en varierande utbildnings- och yrkesbakgrund som sammantaget bidrar till ett oberoende och ifrågasättande i styrelsen. Denna policy verkar för mångfald och för att skapa ett bra och öppet arbetsklimat.

### Styrelsens oberoende

Enligt Nasdaq Stockholms regelverk och Koden ska majoriteten av de stämموvalda ledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt minst två även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Med oberoende i förhållande till bolaget och till dess huvudägare åsyftas att omfattande affärsförbindelser med bolaget inte finns samt att styrelsemedlemmarna enskilt representerar mindre än 10 procent av det högsta av aktierna eller rösterna i Corem.

Styrelsens bedömning, som delas av valberedningen, rörande ledamöternas beroendeställning är att Corem uppfyller dessa krav. Respektive ledamots bedömda beroendeställning i förhållande till bolaget och aktieägarna framgår av nedanstående tabell "Styrelsens sammansättning". Sammanlagt uppgick ledamöternas innehav per 31 december

2023 till 524 308 609 aktier, varav 45 231 802 stamaktier av serie A, 475 724 639 stamaktier av serie B, 3 351 868 stamaktier av serie D samt 300 preferensaktier. Innehaven motsvarar 46,10 procent (1,32) av kapitalet och 48,61 procent (1,37) av rösterna, beräknat på totalt antal aktier.

### Styrelsens arbete

Styrelsen utses av bolagsstämman och förvaltar Corem för ägarnas räkning genom att fastställa affärsplan, mål och strategi, utvärdera den operativa ledningen samt säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma bolagets ekonomiska situation samt att bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Corems hållbarhetsmål är integrerade med övriga affärs- och verksamhetsmål vilket innebär att de utgör del i det årliga arbetet med affärsplanering, riskanalys och strategi. Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska även utse vd, granska att vd fullgör sina åtaganden, samt fastställa lön och annan ersättning till denne och övriga ledande befattningshavare. Det är vidare styrelsens ansvar att säkerställa att rätt information ges till Corems intressenter, att Corem följer lagar och regler samt att bolaget tar fram och implementerar interna policyer och riktlinjer.

Styrelsen i Corem har för sitt arbete fastställt en arbetsordning samt en instruktion för vd där styrelsens respektive vds åtaganden samt arbetsfördelning mellan dem regleras. Instruktionen för vd uppställer bland annat begränsningar avseende vilka avtal som vd kan ingå.

### Ersättningsutskott och revisionsutskott

Enligt beslut fattat av Corems styrelse utför styrelsen själv de uppgifter som i annat fall skulle ankomma på ett ersättningsutskott respektive ett revisionsutskott. En av följderna av detta beslut blir att styrelsen har till uppgift att genomföra analyser av för Corem viktiga redovisningsfrågor, kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering samt även arbetet med att följa upp resultatet av de externa revisorer-

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ledamot	Invald	Befattning	Född	Nationalitet	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare	Totalt antal möten	Närvaro
Patrik Essehorn	2008	Ordförande	1967	Svensk	Nej	Nej	40	40
Rutger Arnhult <sup>1)</sup>	2023	Ledamot	1967	Svensk	Nej	Nej	24	24
Katarina Klingspor	2020	Ledamot	1963	Svensk	Ja	Ja	40	40
Fredrik Rapp	2018	Ledamot	1972	Svensk	Ja	Ja	40	39
Christina Tillman	2010	Ledamot	1968	Svensk	Ja	Nej	40	40
Magnus Uggla	2020	Ledamot	1952	Svensk	Ja	Ja	40	40
Christian Roos	2022	Ledamot	1972	Svensk	Ja	Ja	40	40
Revisorer								3

1) Ledamot sedan 28 april 2023



Uppsala Gate, fastigheterna Kungsängen 10:1 och 10:2. Här finns moderna kontor och hotell alldeles invid Resecentrum i Uppsala. Fastigheterna är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver respektive Miljöbyggnad Guld.

nas granskning. Styrelsen träffar fortlöpande bolagets revisor för att informeras om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera synen på bolagets risker. Styrelsen fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som bolaget får upphandla av bolagets revisor. Styrelsen utvärderar revisionsinsatsen och informerar bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisorsinsatsen.

Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor kring ersättningar och andra anställningsvillkor till vd och ledande befattningshavare för beslut av styrelsen, samt utvärdera tillämpningen av de riktlinjer som årsstämman fattat beslut om.

#### Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande utses av årsstämman och har ett särskilt ansvar för att styrelsens arbete är väl organiserat och bedrivs effektivt. Ordförande ska särskilt:

- Hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för vd samt samråda med vd i strategiska frågor
- Tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete
- Tillse att styrelsens ledamöter genom vd:s försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning och utveckling
- Vara ordförande på styrelsemötena, samråda med vd om dagordning samt tillse att kallelse sker
- Organisera och leda styrelsens arbete, uppmuntra en öppen och konstruktiv diskussion i styrelsen, för att skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete

- Tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen
- Tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och bolagets insiderpolicy
- Ansvara för att ny styrelseledamot genomgår erforderlig introduktionsutbildning samt den utbildning i övrigt som styrelseordföranden och ledamoten gemensamt finner lämplig
- Ansvara för att styrelsen kontinuerligt uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om Corem
- Ta ansvar för kontakter med ägarna i ägarfrågor och förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen
- Följa upp att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt och korrekt sätt
- Ansvara för att styrelsens arbete årligen utvärderas

#### Styrelsens arbete under året

Styrelsen har under året haft sammanträden vid 40 tillfällen (38), varav 1 var konstituerande (1). Vid varje styrelsemöte behandlas marknadsläget, fastighetstransaktioner och större investeringar, strategiska initiativ, ekonomisk uppföljning, hållbarhet och det finansiella läget. Vidare ges rapport av större händelser och frågor i förvaltnings- och projektverksamheten, utyrningsläge samt läget på kredit- och finansmarknaden. Frågor avseende arbetsmiljö och eventuella incidenter samt avvikelser mot satta policyer behandlas löpande. Uppföljning mot satta affärsmål görs kvartalsvis. Vid varje styrelsemöte hålls en session utan företagsledningens närvaro.

Årsbokslut och frågor inför årsstämma, inklusive förslag till vinstdisposition, behandlas i februari, medan delårsbokslut behandlas i april, juli och oktober.

Bland de ärenden som behandlats under året kan nämnas avyttring av delar i innehavet i bostadsbolaget Klöver, fastighetstransaktioner som genomförts och avtalats under året, analys avseende aktuellt och förväntat finansieringsläge, pågående och planerade fastighetsprojekt, organisation och resursbehov, finansiella placeringar i noterade fastighetsbolag, samt uppföljning av beslutade affärsmål.

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt och en årlig systematisk och strukturerad utvärdering genomförs skriftligen vilken har sammanställts och presenterats till valberedningen. Utfallet 2023 visar på en fungerande beslutsprocess med gott och konstruktivt styrelseklimat. Efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt.

#### Styrelsens ansvar för den finansiella rapporteringen

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom instruktion för vd, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen och genom informationspolicyn, samt genom att behandla rapport från revisionsutskottet i form av upprättade protokoll samt observationer, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder. Styrelsen säkerställer vidare kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom att ingående behandla delårsrapporter, bokslutsrapport och årsredovisning. De finansiella mål som styrelsen fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budget och kvartalsrapporter.

Styrelsen har delegerat till bolagsledningen att säkerställa kvaliteten i pressmeddelanden med finansiellt innehåll samt presentationsmaterial i samband med möten med media, ägare och finansiella institutioner.

#### BOLAGSLEDNING

Vd, tillika koncernchef, leder verksamheten enligt den svenska aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, gällande regler för aktiemarknadsbolag inklusive Koden, bolagsordningen samt inom de ramar styrelsen lagt fast bland annat i instruktion för vd.

Vd tar i samråd med styrelsens ordförande fram nödvändig information och dokumentation som underlag för styrelsens arbete och för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut, föredra ärenden och motivera förslag till beslut, samt rapportera till styrelsen om bolagets utveckling.

Vd leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga i ledningen. Koncernledningen bestod per den 31 december 2023 av sju anställda personer inklusive vd:

- Vd, Rutger Arnhult
- Vice vd, Eva Landén
- Affärsutvecklingschef, Håkan Engstam
- CFO, Anna-Karin Hag (t o m mars 2024)
- Tf finanschef, Anders Karlsson
- Transaktionschef, Peeter Kinnunen
- Fastighetschef, Anna Lidhagen Ohlsén

Corems bolagsledningsmöten följer en förbestämd agenda över punkter som ska behandlas på varje bolagsledningsmöte och berör frågor av både strategisk och operativ karaktär såsom transaktions-, uthyrnings-, organisations- och hållbarhetsfrågor samt uppföljning av finansiering och ekonomi. Till stöd för ledningens beslutsfattande finns utskott som inkluderar specialister från olika delar i bolaget, som exempelvis investeringskommitté och hållbarhetsråd. Ytterligare information om bolagsledningen finns på sidan 77.

#### KONCERNEN

##### Organisation

Corem hade per den 31 december 2023 totalt 290 anställda inom koncernen (333). Av de anställda var 48 procent kvinnor (46).

##### Legal struktur

Koncernen bestod per den 31 december 2023 av 321 aktie-, kommandit- och handelsbolag (403), där Corem Property Group AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterbolagen.

#### ERSÄTTNINGAR

##### Ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen ansvarar för att bolaget har en formaliserad och transparent process för att fastställa principer, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Nedanstående principer för ersättning till ledande befattningshavare i Corem fastställdes vid årsstämma 2023 att gälla som längst intill årsstämma 2027. Styrelsen och vd har under räkenskapsåret 2023 följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställdes.

Corems principer och riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare är att bolaget ska erbjuda marknadsmässiga villkor som gör att bolaget kan rekrytera, utveckla och behålla ledande befattningshavare. Corem inhämtar och utvärderar kontinuerligt information om marknadsmässiga ersättningsnivåer för relevanta branscher och marknader.

Ersättning består av fast kontantlön, eventuell rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och övriga förmåner. Samtliga ledande befattningshavare har en fast kontantlön som ska grundas på marknadsmässiga förutsättningar och fastställas med hänsyn tagen till arbetsuppgifternas betydelse och befattningshavarens erfarenhet, kompetens, ansvarsområde och prestation. Fast kontantlön revideras som huvudregel årligen. Ledande befattningshavare erhåller inte arvode för styrelseuppdrag i bolaget eller dess dotterbolag. De rörliga kontanta ersättningarna ska vara kopplade till förutbestämda mätbara kriterier, som ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet, vilka fastställs årligen av ersättningsutskottet. Styrelsen ska i enlighet med vad som följer av 8 kap. 53 § Aktiebolagslagen ha rätt att frånga riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare i koncern-

ledningen beslutas, efter principer fastställda av Corems årsstämma, av styrelsen.

Ersättning, förmåner samt övriga anställningsvillkor till Corems vd och koncernledning framgår i not 4. Ersättningsrapport avläggs årligen, vilken presenteras på stämman och granskas av bolagets revisorer.

#### Ersättning till styrelse

Styrelsearvode ska utgå enligt beslut fattat på årsstämma. För 2023 uppgick arvodet till 560 000 kr (550 000) till styrelsens ordförande och 305 000 kr (300 000) till de övriga ledamöterna. Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden eller övriga styrelseledamöter erhåller förmåner efter det att uppdraget har avslutats. Konsultarvoden till styrelseledamöter har ej utgått. Corem har under året köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

#### Ersättning till vd

Under året har vd och vice vd uppburet fast och rörlig lön. Eva Landén var vd till och med 15 juni 2023 och Rutger Arnhult var vd från och med 16 juni 2023. Eva Landén var vice vd från och med 16 juni 2023, vilket var en nyinrättad tjänst.

Vd har ett pensionsavtal med pensionsålder från 65 år. Vd har rätt till pensionsförmåner och avsättning sker med 25 procent av kontant utbetald bruttolön, sjukförsäkring, tjänstebil samt del i Corems vinstandelsstiftelse. Vd har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om sex månader och ett avgångsvederlag om sex månader.

#### Ersättning till övriga ledande befattningshavare

Principen för ersättning till övriga ledande befattningshavare bygger på fast och rörlig lön. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre månaders grundlöner. Rörlig kontantersättning utbetalas i form av kontant ej pensionsgrundande lön. Ersättningsutskottet ansvarar för att bereda frågan om utfall av rörlig kontantersättning för styrelsens därpå följande beslut.

Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande tre ordinarie månadslöner samt ej utges mer än en gång per år per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen efter beredning av ersättningsutskottet.

Ledande befattningshavare ska erhålla pensionsförmåner i form av ålderspension och premiebefrielse, som ska vara premiebestämda, samt sjukförsäkring, som ska vara förmånsbestämd. Ledande befattningshavares pensionsförmåner får inte överstiga 35 procent av den fasta årliga kontantlönen, inklusive semesterersättning. Pensionsåldern är 65 år respektive 67 år.

Övriga förmåner för ledande befattningshavare, får bland annat innefatta sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner får sammanlagt inte överstiga tio procent av den totala fasta årliga kontantlönen.

Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från bolagets sida, inte överstiga femton månader. Vid uppsägning från bolagets sida får fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontanta lönen för två år. Vid uppsägning från den ledande befattningshavarens sida ska uppsägningstiden vara högst nio månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Ersättningar i form av aktierelaterade ersättningsprogram, optioner eller andra finansiella instrument finns ej. Ersättningar och förmåner följer de principer som beslutades av årsstämman 2023.

#### Vinstandelsstiftelse

I syfte att stärka samtlig personals delaktighet i bolagets verksamhet och resultatutveckling har Corem i enlighet med årsstämmans beslut 2011 inrättat en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda.

Avsättning kan göras med maximalt ett prisbasbelopp per anställd och får ej överstiga 1 procent av föreslagen utdelning till stamaktieägarna. Avsatt belopp för 2023 uppgick till 0 mkr (0).

## INTERN KONTROLL

#### Styrelsens rapport om intern kontroll

Corem hanterar löpande risker som kan påverka verksamheten och förmågan att nå uppsatta mål. För att begränsa riskernas påverkan krävs proaktivitet, god intern styrning och kontroll. Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Koden. Den följande beskrivningen har upprättats i enlighet med Koden och utgör styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Corem har definierat intern kontroll som en process, vilken påverkas av styrelsen, revisionsutskottet, ersättningsutskottet, vd, koncernledningen och övriga medarbetare.

Processen har utformats för att ge en rimlig försäkran om att Corems mål vad gäller ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar uppnås.

Styrelsen ska se till att bolaget har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll fungerar.

#### Kontrollmiljö

Processen för intern kontroll baseras på kontrollmiljö och kontrollåtgärder, som skapar disciplin och struktur för de övriga komponenterna i processen; riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Kontrollmiljön säkerställer effektiviteten i bolaget och

utgör basen för den interna kontrollen. Den formella beslutsordningen utgår ifrån ansvarsfördelning mellan styrelse och vd och omfattar arbetsordning samt vd-instruktion.

Väsentliga processer utöver den finansiella rapporteringen, som exempelvis redovisningsinstruktioner, hållbarhetsfaktorer, projekt- och hyresadministration, utvärderas och utvecklas löpande utefter ändringar i lagar, rekommendationer, risker och rutiner.

#### Policydokument

Revidering av policyer görs löpande och fastställs av styrelsen en gång per år. Bolagets styrelse har under året antagit följande policyer: Finanspolicy, Utdelningspolicy, Närståendepolicy, Policy för godkännande av icke-revisionstjänster, Krishanteringpolicy, Arbetsmiljöpolicy, Policy för personuppgiftsbehandling, Informationspolicy, Insiderpolicy och Hållbarhetspolicy inklusive Uppförandekod, vilken summerar värderingar och hur verksamheten ska bedrivas.

Viktiga instrument för att säkerställa god intern kontroll är attestinstruktion, ekonomihandbok med rutinbeskrivningar, personalhandbok och liknande samt interna riktlinjer som beslutas på vd-nivå. Styrelsen för en fortlöpande dialog med bolagets revisorer och ledning för att försäkra sig om att systemen för intern kontroll fungerar.

#### Riskbedömning

Riskhantering finns inbyggd i bolagets processer och olika metoder används för att identifiera, värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Corem är utsatta för hanteras proaktivt och i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer. Risker relaterade till Corems verksamhet identifieras i en strukturerad process, årligen eller vid behov, av koncernledningen. Riskerna utvärderas avseende bedömd sannolikhet och konsekvens samt hantering, och informeras och diskuteras sedan i Corems styrelse.

Identifierade risker finns inom områdena marknadsrisker, affärsrisker, finansiella risker, operativa risker och hållbarhetsrisker. Utförlig information om Corems riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Risker och möjligheter på sidorna 58–63. Klimatrelaterade risker beskrivs även i TCFD-rapporten på sidan 131.

Bolaget investerar i fastigheter vilka uppfyller koncernens krav på god avkastning och balanserad risk. Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle.

I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen en gång om året en genomgång av intern kontroll tillsammans med bolagets revisorer. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Genom bolagets affärsplanearbete identifieras såväl affärs- som hållbarhetsrisker löpande och åtgärder föreslås samt utförs.

POLICY	SYFTE
<b>Finanspolicy</b>	Specificerar övergripande finansiella mål samt riktlinjer för hur den finansiella verksamheten ska bedrivas, så att långsiktiga och stabila finanser liksom god avkastning till aktieägare säkerställs. Policyn innehåller även fördelning av ansvar.
<b>Utdelningspolicy</b>	Definierar hur stor andel av årets förvaltningsresultat, efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier, som ska delas ut till bolagets ägare av stamaktier av serie A och B.
<b>Närståendepolicy</b>	Med närstående bolag avses bolag där ett närstående ägande finns. Policyn innehåller riktlinjer avseende upphandling och tillhandahållande av tjänster till och från närstående bolag, för att säkerställa att affärer med närstående bolag alltid görs till marknadsmässiga villkor.
<b>Krishanteringpolicy</b>	Innehåller riktlinjer för hur bolaget ska agera och kommunicera vid en eventuell kris.
<b>Arbetsmiljöpolicy</b>	Beskriver övergripande ramar och metoder för Corems systematiska arbetsmiljöarbete, liksom ansvarsområden avseende arbetsmiljö.
<b>Policy för personuppgiftsbehandling</b>	Beskriver hur personuppgifter hanteras och lagras i enlighet med gällande lagar och regelverk. Information finns även tillgänglig på Corems webbplats, <a href="http://www.corem.se">www.corem.se</a> . Grundregel inom Corem är att endast spara sådana personuppgifter som är väsentliga för att uppfylla verksamhetens åtaganden eller uppfylla andra lagkrav.
<b>Informationspolicy</b>	Innehåller riktlinjer och kommunikationsvägar avseende såväl extern som intern kommunikation. Policyn säkerställer att snabb, korrekt och relevant information om bolaget tillhandahålls bolagets intressenter. Transparens och tillförlitlighet ska prägla Corems informationsgivning.
<b>Insiderpolicy</b>	Regler rörande sekretess och handel med värdepapper för personer med insiderinformation. Policyn säkerställer korrekt och etisk hantering gentemot aktie- och kapitalmarknaden.
<b>Hållbarhetspolicy och uppförandekod</b>	Beskriver hur verksamheten ska bedrivas med avseende på social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet liksom jämställdhet och antikorruption. Hållbarhetspolicyn innefattar personalpolicy, miljöpolicy samt etiska regler. Verksamheten ska präglas av ansvarsfullhet, god etik och hög professionalism i alla samarbeten. Diskriminering eller kränkande särbehandling får ej förekomma, och Corem ska vara en sund, säker och attraktiv arbetsplats. Corem ska vidare ha ett aktivt miljöarbete som minimerar negativ miljöpåverkan från verksamheten.
<b>Policy för godkännande av icke-revisionstjänster</b>	Innehåller riktlinjer avseende upphandling av så kallade icke-revisionstjänster för att säkerställa att oberoende, opartiskhet och självständighet hos Corems externa revisorer vidhålls.

### Informationsgivning

Bolagets informations- och kommunikationsvägar syftar till att säkerställa effektiv och korrekt information till alla delar av verksamheten, marknaden, och relevanta myndigheter. Policyer och riktlinjer görs tillgängliga och kända för berörd personal, medan information om händelser, utveckling och status i verksamhetens olika delar återkopplas till Corems styrelse, revisionsutskott, vd och koncernledning som underlag för att kunna fatta väl grundade beslut.

Extern information består till exempel av lagstadgad rapportering till myndigheter och rapportering av finansiell information. Bolaget ska leverera snabb, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare samt andra intressenter. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutsrapport och årsredovisning för hela verksamhetsår. Corem använder webbplatsen [www.corem.se](http://www.corem.se) för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs löpande genom pressmeddelanden. För att säkerställa att den externa informationsgivningen blir korrekt och fullständig finns en informationspolicy vilken beskriver hur såväl extern som intern informationsgivning ska ske.

Intern information förmedlas genom regelbundna möten, bolagskonferens samt via bolagets intranät. Intranätets huvudsakliga syfte är att fungera som en plattform genom vilken aktuell och relevant information görs tillgänglig för medarbetare.

### Kontrollaktiviteter

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen syftar till att ge rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen i form av delårsrapporter, årsredovisningar och bokslutskommunikéer och att den externa finansiella rapporteringen är upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag. De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och leder till ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. De omfattar till exempel kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper. Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå.

Uppföljning och analys av utfall sker mot budget, prognos och föregående år. Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter de är ansvariga för. Deras regelbundna analys av fastigheternas finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen. Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Rapporteringen från revisorerna ska ske minst två gånger per år. Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

Uppföljning och analys av utfall sker mot budget, prognos och föregående år. Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter de är ansvariga för. Deras regelbundna analys av fastigheternas finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen. Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Rapporteringen från revisorerna ska ske minst två gånger per år. Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

### Behov av internrevision

Corems styrelse har gjort bedömningen att ingen separat funktion för internrevision behöver inrättas. Det arbetssätt som Corem tillämpar för uppföljning och kontroll bedöms som tillräckligt.

Corem har en decentraliserad och transparent organisation. Finansverksamheten, ekonomi- och hyresadministration samt extern och intern information utgår från huvudkontoret. Uppföljning av resultat och balansräkningar görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av ansvariga för Corems regioner, bolagsledning och styrelse. CFO har under året deltagit i styrelsemöten, liksom övriga tjänstemän i koncernen som regelbundet deltar i styrelsemöten såsom föredragande av särskilda frågor.

Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner, tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisor, säkerställer processernas korrekthet. Hantering och rapportering granskas formellt av bolagets revisor och avrapporteras till styrelsen.

### Visselblåsarfunktion

Corem har en visselblåsarfunktion för att säkerställa den korrekta tillämpningen av Uppförandekoden. Visselblåsarfunktionen är till för alla anställda, inhyrd personal och konsulter. För att säkerställa anonymitet och korrekt hantering av informationen administreras funktionen av en extern part.

# Styrelse



## PATRIK ESSEHORN

Ledamot sedan 2008,  
ordförande sedan 2010

Född 1967

*Utbildning:* Jur kand.

*Övriga styrelseuppdrag:*

Styrelseledamot i Klöver AB. Delägare, vd och styrelseordförande i Walthon Advokater AB. Vd och styrelseledamot i EssehornNorrman Advokat AB. Styrelseledamot i Patrik Essehorn Advokat AB.

Beroende i förhållande till Bolaget. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

*Aktieinnehav\* i Corem:*

Stamaktie A: 11 500, stamaktie B: 118 500



## RUTGER ARNHULT

Ledamot sedan 2023

Född 1967

*Utbildning:* Civilekonom

*Övriga styrelseuppdrag:*

Styrelseordförande i M2 Asset Management AB (publ) samt styrelseledamot i Kamelia Samhällsfastigheter AB.

Beroende i förhållande till Bolaget. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

*Aktieinnehav\* i Corem:*

Stamaktie A: 43 898 730, stamaktie B: 460 125 621, stamaktie D: 3 274 125



## KATARINA KLINGSPOR

Ledamot sedan 2020

Född 1963

*Utbildning:* Master of BA, studier i nationalekonomi och juridik

*Övriga styrelseuppdrag:*

Styrelseordförande i ReOcean AB och Svenska Viltmatakademin samt styrelseledamot i Biby Förvaltnings AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

*Aktieinnehav\* i Corem:*

Stamaktie B: 30 000, preferensaktie: 150.



## FREDRIK RAPP

Ledamot sedan 2018

Född 1972

*Utbildning:* Civilekonom

*Övriga styrelseuppdrag:*

Vd för Pomona-gruppen AB. Styrelseordförande i Xano Industri AB, Argynnis industri AB samt Svenska Handbollförbundet. Styrelseledamot i Itab Shop Concept AB, Ages Industri AB, Pomonagruppen AB inklusive dotter/intressebolag, Segulah AB samt i Sveriges Olympiska kommitté.

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

*Aktieinnehav\* i Corem:*

Stamaktie A: 749 999, stamaktie B: 9 499 990



## CHRISTIAN ROOS

Styrelseledamot sedan 2022

Född 1972

*Utbildning:* Magisterexamen ekonomi

*Övriga styrelseuppdrag:*

Brompton Point Partner AB

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

*Aktieinnehav\* i Corem:*

Inget innehav



## CHRISTINA TILLMAN

Ledamot sedan 2010

Född 1968

*Utbildning:* Civilekonom

*Övriga styrelseuppdrag:*

Styrelseordförande för NF11 Holding AB. Styrelseledamot i Volati AB (publ), Grimaldi Industri AB, Cycleurope AB, MBRIS Group AB (publ) och Footway Group AB (publ). Supplement i styrelsen för Kattvik Financial Services AB, Stocksund Financial Management AB och Stocksund Financial Services AB. Tf vd för Hunter Sales i Stockholm AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

*Aktieinnehav\* i Corem:*

Stamaktie A: 571 441, stamaktie B: 5 749 208, stamaktie D: 77 743, preferensaktie: 150



## MAGNUS UGGLÅ

Ledamot sedan 2020

Född 1952

*Utbildning:* Civilingenjör, Civilekonom

*Övriga styrelseuppdrag:*

Styrelseordförande för Junibacken. Styrelseledamot i Resolutionsdelegationen vid Riksgäldskontoret samt ledamot i Advisory Board för Ashoka Sverige

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

*Aktieinnehav\* i Corem:*

Stamaktie A: 132, Stamaktie B: 201 320

\*Aktieinnehav per 2023-12-31.

# Bolagsledning



## RUTGER ARNHULT

Vd sedan 2023

Född 1967

Anställd sedan 2023

*Utbildning:* Civilekonom

*Tidigare anställning:*

Vd och styrelseordförande i Castellum Aktiebolag (publ) 2021–2022, vd och styrelseledamot i Klöver AB (publ) 2012–2021.

*Styrelseuppdrag:*

Styrelseordförande i M2 Asset Management AB (publ) samt styrelseledamot i Kamelia Samhällsfastigheter AB.

Beronde i förhållande till Bolaget. Beronde i förhållande till Bolagets större aktieägare.

*Aktieinnehav\* i Corem:*

Stamaktie A: 43 898 730, stamaktie B: 460 125 621, stamaktie D: 3 274 125



## EVA LANDÉN

Vice vd sedan 2023

Född 1965

Anställd sedan 2008

*Utbildning:* Civilekonom

*Tidigare anställning:*

Vd på Corem 2012–2023, CFO och vice vd på Corem 2008–2011, CFO på Bonnier Cityfastigheter 2000–2008. Auktoriserad revisor hos PwC 1988–2000.

*Styrelseuppdrag:*

Styrelseordförande i Specialfastigheter Sverige AB (publ)

*Aktieinnehav\* i Corem:*

Stamaktie A: 6 120, stamaktie B: 73 070, stamaktie D: 279



## HÅKAN ENGSTAM

Affärsutvecklingschef

Född 1963

Anställd sedan 2022

*Utbildning:* Civilingenjör

*Tidigare anställning:*

Vd på Tilia Fastigheter AB 2019–2022, transaktionschef och vice vd på Corem 2007–2019, projektledare på Lundberg & Partners (idag Colliers) 2001–2007, analytiker och fondförvaltare på Swedbank Robur Kapitalförvaltning 1998–2001, WASA Kapitalförvaltning 1991–1998.

*Styrelseuppdrag:* Inga externa

*Aktieinnehav\* i Corem:*

Stamaktie A: 9 272, stamaktie B: 74 527, preferensaktie: 650



## ANDERS KARLSSON

Tf finanschef

Född 1978

Anställd sedan 2021

*Utbildning:* Universitetsstudier industriell ekonomi

*Tidigare anställning:*

Finansansvarig på Corem 2022, bitr. finanschef på Klöver AB (publ) 2020–2021, finanscontroller på Klöver AB (publ) 2006–2020.

*Styrelseuppdrag:* Inga externa

*Aktieinnehav\* i Corem:*  
Inget innehav



## PEETER KINNUNEN

Transaktionschef

Född 1973

Anställd sedan 2021

*Utbildning:* Civilingenjör

*Tidigare anställning:*

Transaktionschef på Klöver AB (publ) 2012–2021, COO Vanir Asset Management AB 2010–2012, chef Transaktion & Analys Kungsleden AB 2007–2010.

*Styrelseuppdrag:*

Styrelseordförande i Kista Limitless AB

*Aktieinnehav\* i Corem:*

Stamaktie A: 6 279, stamaktie B: 221 594, stamaktie D: 2 727



## ANNA LIDHAGEN OHLSEN

Fastighetschef

Född 1973

Anställd sedan 2016

*Utbildning:* Civilingenjör

*Tidigare anställning:*

Marknadsområdeschef Östra City på Hufvudstaden 2015–2016, förvaltningschef för Region Stockholm på Corem 2013–2015.

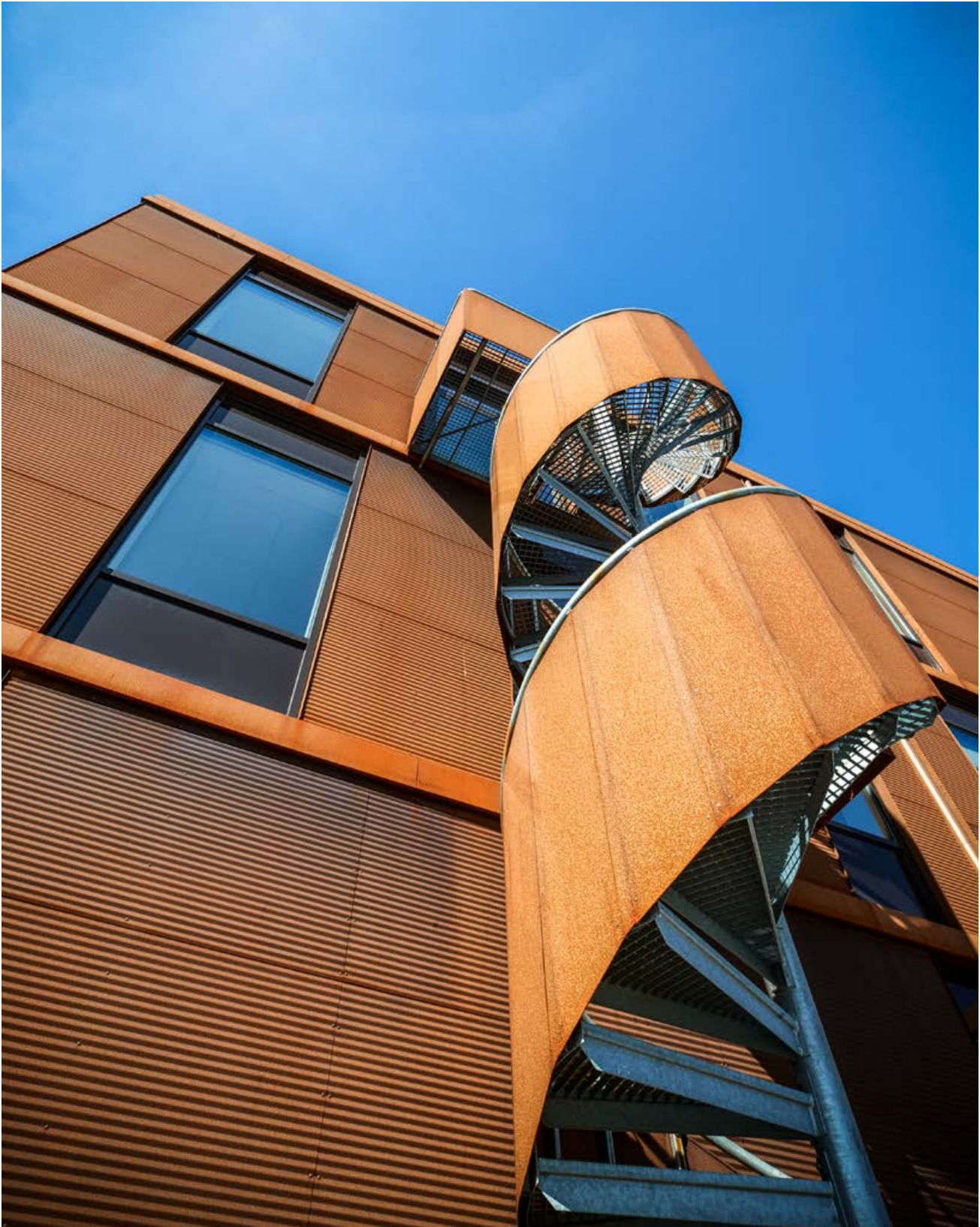
*Styrelseuppdrag:* Inga externa

*Aktieinnehav\* i Corem:*

Stamaktie B: 15 514

Anna-Karin Hag, CFO, tillhörde bolagsledningen t o m mars 2024.

\*Aktieinnehav per 2023-12-31.



Fastigheten Gamlestaden 39:13 i Slakthusområdet, Göteborg. Fastigheten planeras att certifieras enligt BREEAM In-Use, nivå Very good.