



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2017	60
STYRELSE	66
BOLAGSLEDNING	67
BOLAGSORDNING	71

Fastigheten Pinassen 2, mer känd som Skeppet, i Karlstad. Nybyggnation som färdigställdes under 2017.

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGI

MARKNADER

FASTIGHETSRORELSEN

FINANS

BOLAGSSTYRNING

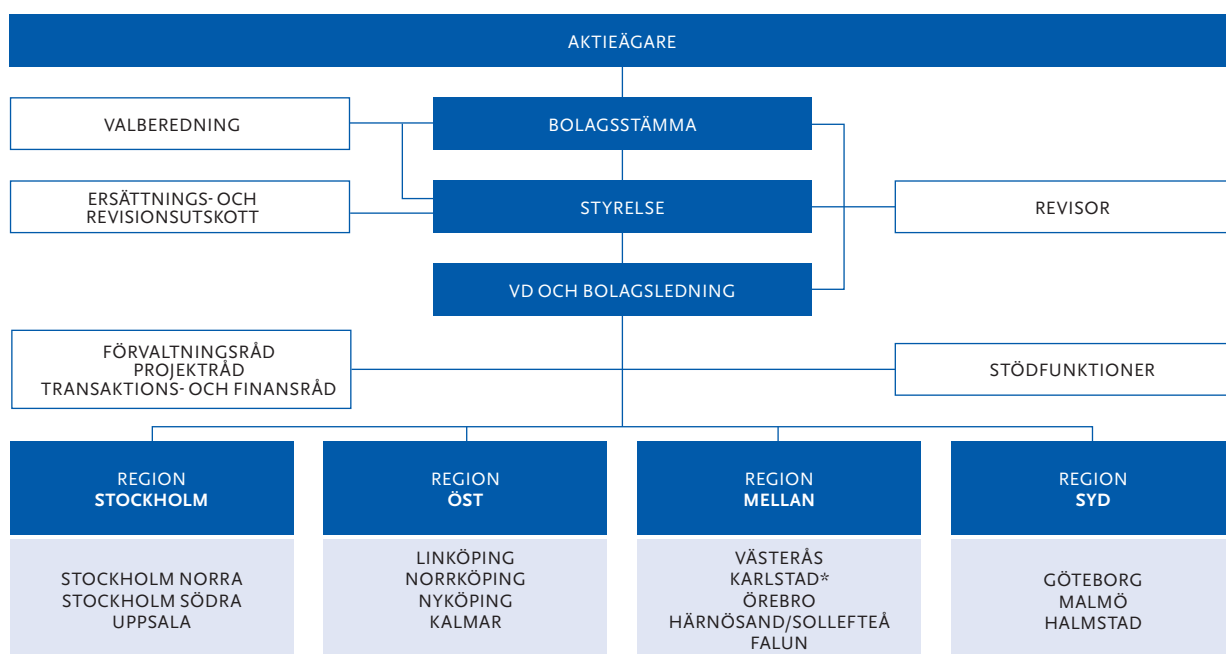
HÅLLBARHET

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2017

Klövern AB är ett svenskt publikt fastighetsbolag vars aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm, och tillhör segmentet Large Cap. Klöverns bolagsstyrning beskriver hur ägarna genom bolagsstämman och styrelsen styr bolaget och säkerställer att VD och den operativa ledningen skapar värde och hanterar riskerna i verksamheten.

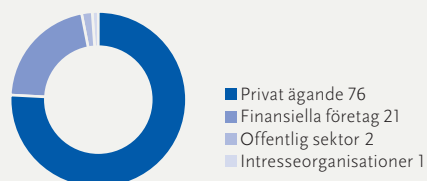


* Affärsenhet Karlstad tillhör Region Syd från 1 januari 2018.

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 och policyer som utgör ramverk för den dagliga operativa verksamheten inklusive riskhantering och etik- och uppförandekoder.

Koden, som förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning www.bolagsstyrning.se, bygger på självreglering och principen att följa eller förklara. Syftet är att skapa bra förutsättningar för ett aktivt och ansvarsfullt ägande. Klöver har under 2017 följt Koden och det finns således inga avvikelser att rapportera.

ÄGARKATEGORIER
andel kapital, %



SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning är ett komplement till gällande lagstiftning och andra regelverk med syftet att ge relevant och effektiv bolagsstyrning. Koden är inte tvingande, men vid avvikelser krävs en förklaring enligt principen "följ eller förklara".

AKTIEÄGARE OCH BOLAGSSTÄMMA

Aktier och ägande

Vid utgången av 2017 hade Klöver 46 033 (46 550) aktieägare och ett aktiekapital om 1 865 mkr (1 865).

Aktieägandet fördelade sig på 74 552 820 stamaktier av

serie A, 841 441 160 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier, vardera med ett kvotvärde om 2 kr. Av totalt antal aktier innehas 79 procent (77) av svenska ägare.

En stamaktie av serie A berättigar till en (1) röst medan en stamaktie av serie B, liksom en preferensaktie, berättigar till en tiondel (1/10) röst.

De femton största ägarna representerade tillsammans 63 procent av totalt aktiekapital vid utgången av året. Två aktieägare, Corem Property Group AB och Rutger Arnhult via bolag, hade vardera vid utgången av 2017 ett aktieinnehav som översteg 10 procent av kapitalet.

Under året har aktiekapitalet inte förändrats genom nyemission eller liknande. Däremot har omvandling av stamaktier av serie A skett i enlighet med bolagsordningens bestämmelser varpå antalet röster i bolaget har förändrats. Se vidare under avsnittet Aktier sidorna 48–52. Det finns inte några teckningsoptioner eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

Bolagsordning

Bolagets firma är Klöver AB och bolaget är ett svenskt publikt bolag, vars aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm, och tillhör segmentet Large Cap. Bolagets organisationsnummer är 556482-5833 och styrelsens säte är i Stockholm. Bolagsstämma kan hållas i Stockholm eller Solna. Klöverns verksamhet är att direkt, eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Aktier kan utges i stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och preferensaktier. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Ändringar i bolagsordningen sker enligt föreskrifter i aktiebolagslagen.

Klöver har ett administrativt servicekontor i Nyköping samt huvudkontor i Stockholm.

Bolagsordningen finns i sin helhet på sidorna 71–72.

BOLAGSSTÄMMA OCH RÖSTRÄTT

Bolagsstämman regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen och är ett aktiebolags högsta beslutande organ. Enligt aktiebolagslagen och bolagsordningen har samtliga aktieägare som har ett ägarregistrerat aktieinnehav senast ett visst antal dagar före stämman samt har gjort anmälan om deltagande i viss ordning, rätt att vid bolagsstämman delta och rösta för ägda och företrädda aktier. Aktieägare har även rätt att få ett ärende behandlat på bolagsstämman, förutsatt att ärendet anmälts till styrelsen i tid som framgår av aktiebolagslagen. Kallelse till bolagsstämma sker enligt aktiebolagslagen och bolagsordningen och utlyses av styrelsen. Kallelse till årsstämma alternativt extrastämma där bolagsordningen ska behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före bolagsstämman. Kallelse till övriga extrastämmor ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före bolagsstämman. Vid bolagsstämma har aktieägare rätt att besluta bland annat om val av styrelse och revisorer. Beslut vid bolagsstämma fattas med sådan röstmajoritet som föreskrivs av aktiebolagslagen.

ÅRSSTÄMMA 2017

Klövers årsstämma 2017 hölls den 26 april på Solna Gate i Solna. Vid stämman närvarade 76 personer inklusive aktieägare, styrelse, revisor, ombud, biträden, analytiker och övriga gäster. Tillsammans representerade de närvarande 65 procent (67) av rösterna i bolaget. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen, fattades bland annat beslut om:

- > Utdelning om 0,40 kr per stamaktie av serie A respektive serie B, fördelat på fyra utbetalningar om vardera 0,10 kr, och 20,00 kr per preferensaktie, fördelat på fyra utbetalningar om vardera 5,00 kr.
- > Omval av styrelseordförande Pia Gideon. Omval av styrelseledamöterna Fredrik Svensson, Rutger Arnhult, Ann-Cathrin Bengtson och Eva Landén.
- > Omval av Ernst & Young AB som revisor, med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING 2017

Ledamot	Invald	Oberoende	Närvaro styrelsemöten	Närvaro ersättningsutskott	Arvode styrelse, tkr	Aktieinnehav ³ , % av kapital	Aktieinnehav ³ , % av röster
Pia Gideon, ordförande	2013	Ja	19/19	5/5	400	0,0	0,0
Fredrik Svensson ¹	2005	Nej	19/19	5/5	180	7,2	11,9
Rutger Arnhult, VD ^{1,2}	2009	Nej	17/19	–	–	15,0	16,2
Ann-Cathrin Bengtson	2011	Ja	18/19	–	180	0,0	0,0
Eva Landén ¹	2011	Nej	19/19	–	180	–	–

SUMMA AKTIEINNEHAV

1) Fredrik Svensson, Rutger Arnhult samt Eva Landén är beroende relativt större ägare och Rutger Arnhult samt Eva Landén är beroende relativt bolaget och ledningen.

2) Rutger Arnhult, via bolag, innehar även aktier motsvarande 43,0 procent av rösterna i Corem Property Group. Källa: Corems bokslutskommuniké 2017.

3) Direkta eller indirekta innehav vid årsskiftet 2017/2018. Andel av röster beräknat exklusive återköpta aktier.

Protokoll från samtliga bolagsstämmor finns på www.klovern.se. Årsstämman 2018 kommer att hållas på Solna Gate, Solna den 26 april 2018 klockan 11.00.

- > Att höja styrelsens arvode från totalt 800 000 kronor till totalt 940 000 kronor, varav 400 000 kronor (350 000) ska utgöra arvode för styrelseordföranden och 180 000 kronor (150 000) ska utgöra arvode för respektive styrelseledamot. Styrelseledamot som samtidigt är anställd i bolaget ska inte erhålla något styrelsearvode. Till styrelseledamot som utför utskottsarbete utgår ingen ytterligare ersättning. Arvode till revisor utgår enligt godkänd räkning.
- > Förnyat bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta egna aktier.
- > Förnyat bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stam- och/eller preferensaktier.
- > Justerade principer för avsättning till Klöverns vinständelsstiftelse.
- > Inrättandet av ett kontantavräknat optionsprogram till ledande befattningshavare (exklusive verkställande direktören) och nyckelpersoner i Klöver.

ÅTERKÖP

Klöver har ett bemyndigande av årsstämman 2017 att fram till årsstämman 2018 återköpa egna aktier så att bolaget vid varje tillfälle innehar högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier.

Under det tredje kvartalet inledde Klöver förvärv av egna stamaktier av serie B. Vid årets slut uppgick bolagets innehav av egna aktier till totalt 39 367 478 stamaktier av serie B (0), motsvarande 4,2 procent (0) av totalt antal registrerade aktier, vilka inte är röst- eller utdelningsberättigande.

VALBEREDNING

Valberedningens arbete

Årsstämman 2017 beslutade att valberedningen ska utses årligen och bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera för de fyra största ägarna i bolaget per den sista dagen för aktiehandel i september månad året före årsstämman. För det fall att tillfrågad aktieägare ej önskar utse ledamot till valberedningen ska den i tur största aktieägaren, som inte tillfrågats om att utse representant till valberedningen, tillfrågas.

Valberedningen består inför årsstämma 2018 av Mia Arnhult (Rutger Arnhult via bolag), Patrik Essehorn (Corem Property Group), Rikard Svensson (Arvid Svensson Invest), Lars Höckenström (Gårdarika) och Pia Gideon (styrelsens ordförande). Mia Arnhult har varit valberedningens ordförande under året. Ingen ersättning utgick till valberedningens ledamöter.

Aktieägare som vill lämna förslag till valberedningen kan göra det via styrelsenominering@klovern.se eller per telefon 010-482 70 00. Valberedningen har inför årsstäm-

man 2018 haft 3 protokollförda möten och har därutöver haft kontakter per telefon och e-post.

Valberedningens ledamöter har övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Klöverns valberedning. Valberedningens arbete har bestått av att ta del av den genomförda styrelseutvärderingen och analysera vilka behov av erfarenheter och kompetenser som behövs för ett bra styrelsearbete utifrån bolagets strategi, ställning och omvärld. Det är även valberedningens uppgift att i sitt arbete beakta de frågor som framgår av Koden.

Valberedningen har i sitt arbete inför årsstämman 2018 utgått ifrån bolagets strategi och behov av expertis för att skapa en hållbar värdeökning för aktieägarna. Valberedningen har i denna process analyserat kravprofiler och också anlitat extern rekryteringsexpert för att identifiera kandidater.

Som mångfaldspolicy avseende styrelsen har bolaget tillämpat regel 4.1 i Koden med innebörd att en jämn könsfördelning ska råda i styrelsen, samt att styrelsen i övrigt med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och övriga förhållanden ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Sammantaget ska dessa kvalifikationer bidra till ett oberoende och kritiskt ifrågasättande klimat i styrelserummet.

Vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter har valberedningen tillämpat regel 4.1 i Koden. Klöver har länge haft en jämn könsfördelning i styrelsen, och kommer, om årsstämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag, fortsatt uppfylla Kodens riktlinjer därvidlag. Om årsstämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag är det valberedningens uppfattning att styrelsen får en med beaktande av ovan väl sammansatt styrelse.

Valberedningen har också tagit del av och beaktat revisionsutskottets rekommendation till val av revisor.

Valberedningens uppgifter

Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende:

- > Stämмоordförande
- > Styrelseordförande
- > Styrelseledamöter med motivering samt antal ledamöter och arvode.
- > Ersättning för utskottsarbete.
- > Regler för valberedningens sammansättning inför nästkommande årsstämma.
- > Förfarande vid utbyte av ledamot i valberedningen innan dess arbete slutförts.

Valberedningen ska även ta del av revisionsutskottets rekommendation kring val av revisor och arvodering av denne, samt därefter lämna förslag till årsstämman om revisorsval.

STYRELSE

Styrelsens ansvar

Styrelsen som utses vid varje årsstämma har det övergripande ansvaret för bolagets strategi, organisation och förvaltning på uppdrag av samtliga aktieägare. Styrelsen verkar för bolagets långsiktiga värdeskapande. Styrelsens ansvar omfattar:

- > att upprätta en strategi, mål, budget och affärsplan.
- > att granska och godkänna bokslut.
- > att fatta beslut kring investeringar och försäljningar.
- > att fatta beslut kring kapitalstruktur och finansiell risk.
- > att utveckla koncernens policyer.
- > att säkerställa att det finns kontrollsystem för uppföljning.
- > att besluta om betydande förändringar av organisation och verksamhet.
- > att utse verkställande direktör, att fastställa lön och ersättningar till VD och ledande befattningshavare.

SAMMANSÄTTNING

Klöverns styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. Styrelsen består av de fem styrelseledamöterna Pia Gideon (ordförande), Rutger Arnhult (VD), Ann-Cathrin Bengtson, Eva Landén och Fredrik Svensson.

OBEROENDE

Enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Nasdaq Stockholm ska majoriteten av de bolagsstämmovealda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. För att avgöra en ledamots oberoende ska valberedningen göra en samlad bedömning av samtliga omständigheter som kan ge anledning att ifrågasätta ledamotens oberoende. Resultatet av valberedningens överväganden ska redovisas i kallelsen till årsstämman.

Tre av fem ledamöter; Ann-Cathrin Bengtson, Pia Gideon samt Fredrik Svensson är oberoende relativt bolaget och bolagsledningen. Två av dessa, Ann-Cathrin Bengtson och Pia Gideon, är per sista december 2017 dessutom oberoende relativt större ägare.

Arbetsordning

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som fastställts vid första ordinarie styrelsemöte efter årsstämman. Av arbets-

ordningen framgår bland annat arbetsfördelning och rapportering mellan styrelse, styrelsens ordförande och VD, samt den årsplan som följs för styrelsens arbete.

Styrelsens arbete under 2017

Styrelsen har under 2017 sammanlagt haft 19 möten (18) varav 1 var konstituerande (1) och 3 möten hölls per capsulam (1). Därutöver har styrelsen, ledande befattningshavare och externa föreläsare träffats för strategiarbete.

Vid varje styrelsemöte behandlas marknadsläget, förvärv, försäljningar och investeringar, strategiska initiativ, ekonomisk uppföljning, finansiella läget, organisation och företagskultur, rapport från förvaltningsorganisationen, kundrelaterade frågor och läget på kredit- och finansmarknaderna. Finanschefen har en stående avrapportering vid varje styrelsemöte. Därutöver bjuds ledande befattningshavare i bolaget regelbundet in för att rapportera kring strategiska initiativ.

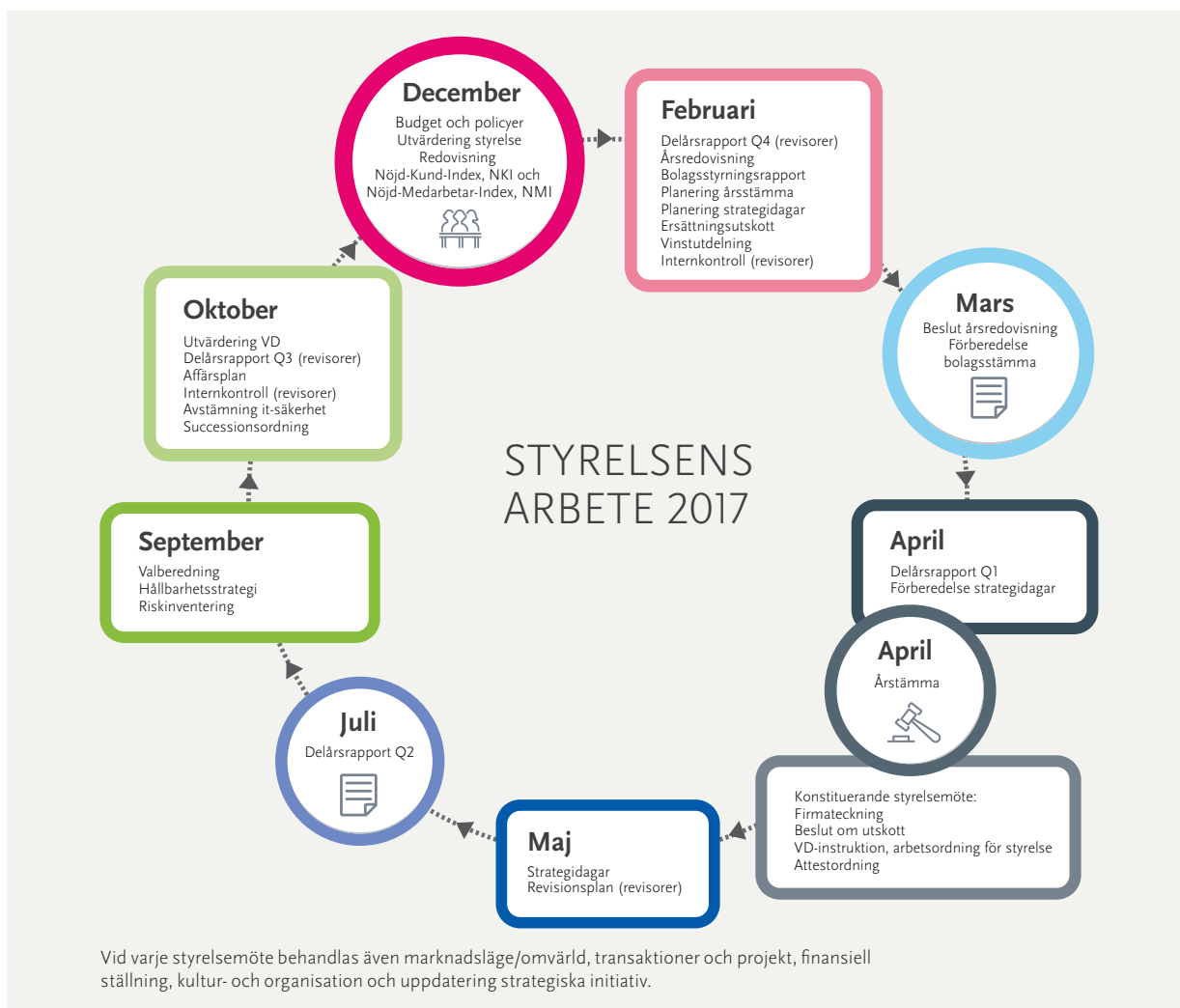
Styrelsen har under året bland annat fokuserat på fortsatt utveckling av hållbarhetsarbetet, genomförandet av en strategi som innebär koncentration till utvalda tillväxtområden och även expansion till marknader utanför Sverige. Fortsatt har styrelsen också följt utvecklingen av organisation och ledarskap. En omfattande omarbetning av olika policyer genomfördes under 2016. Under 2017 har dessa uppdaterats och särskilt fokus har legat på IT-funktionen och IT-säkerhet.

Styrelsen har löpande arbetat med frågor kring intern kontroll och riskhantering med närvaro av revisor. Styrelsen har under året också sammanträtt med revisor utan att VD eller annan representant från bolaget har varit närvarande.

AKTUELLA POLICYER

- > Finanspolicy
- > Kommunikationspolicy
- > Arbetsmiljöpolicy
- > Uppförandekod och Hållbarhetspolicy
- > Närståendepolicy
- > Krishanterings- och säkerhetspolicy
- > IT-policy
- > Revisionspolicy

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt. En årlig systematisk och strukturerad utvärdering genomförs skriftligen och resultatet rapporteras av styrelsens ordförande till valberedningen. Utfallet 2017 visade att styrelsens arbete fungerar väl, att ledamöterna besitter kompletterande kompetenser samt att styrelsens sammansättning främjar ett gott och öppet diskussions- och samarbetsklimat.



UTSKOTTENS UPPGIFT

Om styrelsen inrättar utskott ska det av styrelsens arbetsordning framgå vilka arbetsuppgifter och vilken beslutanderätt styrelsen har delegerat till utskott samt hur utskotten ska rapportera till styrelsen. Revisionsutskott ska bestå av minst tre styrelseledamöter. Majoriteten av utskottets ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av de ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Revisionsutskott

Mot bakgrund av att frågor kring finansiering, ekonomisk uppföljning och riskhantering är så väsentliga i ett fastighetsbolag av Klövers storlek, har styrelsen beslutat att hela styrelsen, med undantag för VD, utgör bolagets revisionsutskott. Revisionsutskottet och bolagets styrelse sammanträder med bolagets revisor vid ett flertal tillfällen under styrelseåret.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor kring ersättningar till VD och ledande befattningshavare för beslut av styrelsen. Ersättningsutskottet har under 2017 bestått av styrelsens ordförande Pia Gideon och Fredrik Svensson. Ersättningsutskottet har under 2017 haft 5 protokollförda möten, och därutöver löpande samrått i ersättnings- och incitamentsfrågor.

Ersättningsutskottet har i sitt arbete under 2017 utvärderat de modeller för ersättning som bolaget tillämpar. Ersättningsutskottet har konsulterat extern expertis och har vid sin utvärdering funnit att existerande modeller för rörlig ersättning i Klövern är ändamålsenliga och att ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Klövern är marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Utvärderingarna föranleder därför inga förändringar av gällande strukturer.



Fastigheten Aprikosen 2 i Solna, mer känd som Solna Gate.

Styrelsens arbete under 2017

Viktiga beslut

- > Vid årsstämman i april fattades bland annat beslut, i linje med styrelsens förslag, om att även utdelningen på stamaktierna ska ske kvartalsvis.
- > I juli beslutade styrelsen att inleda förvärv av egna stamaktier av serie B. Totalt under det andra halvåret förvärvades 39 367 478 stamaktier av serie B.
- > I oktober upprättade Klövern ett säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 miljarder kronor.
- > I november emitterades ett obligationslån om 850 mkr under det nya MTN-programmet.
- > I december ingicks avtal om åtagande att teckna stamaktier i en riktad nyemission och att garantera en företrädesemission i Tobin Properties.

REVISORER

Vid årsstämman 2017, för tiden intill årsstämman 2018, omvaldes Ernst & Young AB till revisor för bolaget. Fredric Hävrén är huvudansvarig revisor för Klövern AB. Revisor

FREDRIC HÄVRÉN

Född 1971. Auktoriserad revisor sedan 2003, anställd hos Ernst & Young AB sedan 1999.

Övriga uppdrag: Rodamco Sverige AB, Nordisk Renting AB, Byggvesta AB, Mengus Stockholm AB, HSB Bostad AB, CHR Bygga Bostäder Holding AB.

Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav.

väljs enligt bolagsordningen varje år. I uppdraget ingår granskning av bolagets bokföring och årsredovisning samt bolagsledningens och styrelsens förvaltning av bolaget. Revisorn ska även, om inte annat särskilt beslutas, granska bolagets bolagsstyrningsrapport, granska ersättningar till ledande befattningshavare samt översiktligt granska bolagets niomånadersrapport.

Arvode till revisor fastställs, efter förslag från valberedningen, på årsstämman. Årsstämman 2017 beslöt att arvode till revisor ska utgå enligt godkänd räkning. Arvode för revisionsuppdrag uppgick under 2017 till 3,0 mkr (2,7). Övrig rådgivning har uppgått till 0,6 mkr (0).

STYRELSE

Klövers styrelse består av fem ledamöter med Pia Gideon som ordförande.

FREDRIK SVENSSON

Ledamot sedan årsstämma 2005.
Ordförande 2011–2016.
Född 1961.
VD i AB Arvid Svensson.
Ledamot beroende relativt större ägare.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i Fastighets AB Balder (publ).

Aktieinnehav i Klövern:
13 299 733 stamaktier av serie A,
52 997 330 stamaktier av serie B och
685 122 preferensaktier, via bolag, direkt och indirekt.

PIA GIDEON

Ordförande sedan årsstämma 2016.
Ledamot 2013–2016.
Född 1954.
Oberoende ledamot.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag:
Qlucore AB, Metria AB och Apoteket AB.

Aktieinnehav i Klövern:
11 500 stamaktier av serie B

RUTGER ARNHULT

Ledamot sedan 2009.
Född 1967.
VD i Klövern AB.
Ledamot beroende relativt bolaget, bolagsledningen och större ägare.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag:
Ordförande i M2 Asset Management AB, ledamot i Corem Property Group AB (publ), Arnia Holding AB och, Agora AB (publ) och Tobin Properties AB (publ).

Aktieinnehav i Klövern:
12 528 484 stamaktier av serie A,
127 419 499 stamaktier av serie B och
655 284 preferensaktier, via bolag, direkt och indirekt.

ANN-CATHRIN BENGTSO

Ledamot sedan årsstämma 2011.
Född 1962.
Oberoende ledamot.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i Flyinge AB och i Strömsholm AB.

Aktieinnehav i Klövern:
19 200 preferensaktier via bolag.

EVA LANDÉN

Ledamot sedan årsstämma 2011.
Född 1965.
VD i Corem Property Group AB (publ).
Ledamot beroende relativt bolaget, bolagsledningen och större ägare.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag:
Specialfastigheter AB.

Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav.

Aktieinnehav per 2017-12-31.



BOLAGSLEDNING

Klöverns bolagsledning består av Rutger Arnhult (VD) samt ytterligare tre befattningshavare med olika ansvarsområden.

MALIN LÖVEBORG

Bolagsjurist

Född 1978.

Anställd sedan september 2017.

Utbildning: Jur. kand.

Tidigare anställning: Advokat/senior biträdande jurist Setterwalls advokatbyrå 2007–2017, biträdande jurist Hamilton advokatbyrå 2005–2007.

Styrelseuppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav.

RUTGER ARNHULT

VD

Född 1967.

Anställd sedan 2012.

Utbildning: Civilekonom.

Styrelseuppdrag: Ordförande i M2 Asset Management AB, ledamot i Klövern AB (publ), Corem Property Group AB (publ), Arnica Holding AB, Agora AB (publ) och Tobin Properties AB (publ).

Aktieinnehav i Klövern:

12 528 484 stamaktier av serie A, 127 419 499 stamaktier av serie B och 655 284 preferensaktier, via bolag, direkt och indirekt.

JENS ANDERSSON

Finanschef

Född 1973.

Anställd sedan 2013.

Utbildning: Civilekonom.

Tidigare anställning: Projektledare Catella Corporate Finance 2012–2013, CFO Vanir Asset Management 2010–2012, Senior Vice President Aareal Bank 2001–2010.

Styrelseuppdrag: Inga externa.

Aktieinnehav i Klövern:

122 000 stamaktier av serie B via bolag och indirekt.

PEETER KINNUNEN

Transaktionschef

Född 1973.

Anställd sedan 2012.

Utbildning: Civilingenjör.

Tidigare anställning: COO Vanir Asset Management 2010–2012, Chef Transaktion & Analys Kungsleden AB 2007–2010.

Styrelseuppdrag: Inga externa.

Aktieinnehav i Klövern: 100 568 stamaktier av serie B och 1 685 preferensaktier via bolag och direkt.

Aktieinnehav per 2017-12-31.



KONCERNEN

Bolagsstrukturen i Klövern består av moderbolaget Klövern AB samt 28 direktägda aktiva dotterbolag (27). Under 2017 skedde all verksamhet i Sverige. Verksamheten är indelad i 15 affärsenheter och i fyra regioner; Stockholm, Syd, Öst och Mellan. Läs mer om regionerna på sidorna 14–21.

VD OCH BOLAGSLEDNING

VD är föredragande vid styrelsemöten och ger styrelsen löpande information om bolagets utveckling.

VD leder arbetet i bolagsledningen. Utöver VD ingick under 2017 transaktionschef, finanschef och bolagsjurist (sedan slutet av året) i bolagsledningen.

Bolagsledningens arbete under 2017

I Bolagsledningen behandlas frågor rörande den löpande verksamheten och även ärenden av finansiell karaktär, strategi, personal, transaktioner samt finansiell rapportering.

Bolagsledningen deltar vid olika råd och mötessammankomster inom organisationen.

Bolagsledningen har så kallat Förvaltningsråd regelbundet tillsammans med regionchefer och andra nyckelpersoner inom Klövern. Där behandlas förvaltningsrelaterade frågor och genomgång av kvartalsbokslut.

Projektrådet träffas varannan vecka och består av VD, projektcontrollers, projektchefer, regionchefer och värderingsansvarig. Projektrådet granskar samtliga större projekt och är även en förstinstans till projekt som går vidare för godkännande av styrelsen.

Bolagsledningen deltar även löpande vid Klöverns Transaktions- och finansråd, där aktuella transaktioner och finansiering avhandlas med berörda funktioner.

En gång per år samlas bolagsledningen och alla medarbetare till Klöverkonferens.

ERSÄTTNINGAR OCH INCITAMENTSPROGRAM**VD och ledande befattningshavare**

Styrelsen föreslår, och årsstämman beslutar om, principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Grundlönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Rörlig ersättning ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade i syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. De incitamentsprogram som finns är långsiktiga och har till syfte att främja engagemanget i bolaget och därmed även öka värdet för aktieägarna.

Rörlig ersättning till Klöverns ordinarie ledande befattningshavare kan uppgå till ett belopp motsvarande tre månatliga grundlöner. Till VD utgår ingen rörlig ersättning.

Uppsägning från bolagets sida är tolv månader och från den anställdes sida sex månader. Avgångsvederlag utgår ej. Under anställningstiden hos bolaget får pensionspremien uppgå till högst 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern är 65 år.

Styrelsens förslag rörande principer för ersättningar och anställningsvillkor som kommer läggas fram till årsstämman 2018 är huvudsakligen oförändrade jämfört med föregående år. För ytterligare information se not 3.

Klövern har under året följt de av årsstämman beslutade riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare.

Styrelse och utskott

Styrelsens och utskottens arvoden föreslås av valberedningen och fastställs av årsstämman.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Processen för fastställande av villkoren för ersättning till ledande befattningshavare ska vara formaliserad och transparent och innehålla förhållandet mellan fast och rörlig ersättning samt ta hänsyn till sambandet mellan prestation och ersättning.

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

Klövern har en hög aktivitetsnivå med omfattande transaktioner och projekt som startas, genomförs och avslutas under ett verksamhetsår. Klövern möter dagligen risker som kan påverka verksamheten och förmågan att nå uppsatta mål. Riskhantering, god intern styrning och kontroll är därför högprioriterat för styrelsen och bolaget.

Styrelsens ansvar för den finansiella rapporteringen

Styrelsen är enligt aktiebolagslagen och Koden ytterst ansvarig för att bolaget har en god intern styrning och kontroll, med en hantering som säkerställer att den finansiella rapporteringen överensstämmer med fastställda krav. Hanteringen grundar sig i ramverket för Coso, Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commission. Den interna kontrollen påverkar alla funktioner i bolaget och omfattar såväl riskbedömning och rutiner som uppföljning av mål.

STYRELSENS ANSVAR

Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolaget och utses efter förslag av valberedningen vid årsstämman. Dess uppgift är att förvalta bolagets angelägenheter i bolaget och att tillvarata samtliga aktieägars intresse. Åtagandet regleras av aktiebolagslagen, bolagsordningen, Svensk kod för bolagsstyrning och styrelsens arbetsordning. Styrelsen ska ha en storlek och sammansättning som säkerställer dess förmåga att förvalta bolagets angelägenheter med integritet och effektivitet.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljö och kontrollåtgärder 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. Övergripande policyer uppdateras löpande och fastställs av styrelsen en gång per år. Styrelsen har under året antagit följande policyer:

- > Finanspolicy
- > Kommunikationspolicy
- > Arbetsmiljöpolicy
- > Uppförandekod och Hållbarhetspolicy
- > Närståendepolicy
- > Krishanterings- och säkerhetspolicy
- > IT-Policy
- > Revisionspolicy

Väsentliga processer, utöver den finansiella rapporteringen, som bland annat redovisningsinstruktioner samt projekt- och hyresadministration, finns upprättade i separata dokument, vilka utvärderas och utvecklas löpande utefter ändringar i lagar, rekommendationer, risker och rutiner.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. Genom bolagets hållbarhetsarbete identifieras risker löpande och åtgärder föreslås och vidtas.

Ekonomiavdelning och fastighetsavdelning arbetar sida vid sida för att säkerställa att riktlinjer följs.

Ett begränsat antal personer har firmateckningsrätt och en attestordning finns upprättad.

Frågor för beslut bereds i Projektrådet, Förvaltningsrådet och Transaktions- och finansrådet med närvaro av bolagsledningen. Representanter ur bolagsledningen närvarar regelbundet vid styrelsemöten, och styrelsen följer då upp aktuella frågor och bedömningar direkt med ledningspersoner. Koncernens verksamhet, finansiella hantering och förvaltning revideras två gånger per år av bolagets revisorer som rapporterar iakttagelser och eventuella synpunkter direkt till styrelsen.

Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut samt löpande i dialog mellan styrelse och revisor.

Information och kommunikation

Den externa informationen kommuniceras via pressreleaser och webbplatsen och sköts utifrån den kommunikationspo-

lity som är anpassad efter Nasdaq Stockholms regelverk och Koden.

Den interna informationen förmedlas genom regelbundna möten inom organisationen, och även via bolagets intranät. Intranätets huvudsakliga syfte är att ge medarbetarna en strukturerad helhetsbild av verksamheten och fungerar som en lättillgänglig plattform genom vilken aktuell och relevant information och dokumentation tillgängliggörs.

Uppföljning

Finansiell uppföljning av samtliga affärsenheter och bolag samt koncernen sker kvartalsvis mot budget och prognos enligt en väl utarbetad modell. Uppföljning kring likviditet och finansiella nyckeltal sker månadsvis. Resultatet analyseras av såväl affärsenhet, fastighets- och ekonomiavdelning som resultatansvarig regionchef. Rapportering sker till bolagsledning, styrelse och revisor.

Internrevision

Klöverns styrelse har gjort bedömningen att ingen separat funktion för internrevision behöver inrättas. Det arbetssätt som Klövern tillämpar för uppföljning och kontroll bedöms vara tillräckligt och sker enligt följande beskrivning.

Klövern har en decentraliserad och transparent organisation. Finansverksamheten, ekonomi- och hyresadministration samt extern information och merparten av den interna informationen utgår i huvudsak från service- och huvudkontoren. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av affärsenheterna, bolagsledning och styrelse. Finanschef, transaktionschef och regionchefer närvarar regelbundet vid styrelsemöten. Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner, tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna, löpande och aktiva diskussioner med revisor, säkerställer processernas korrekthet. Hantering och rapportering granskas formellt av bolagets revisor tre gånger per år och rapporteras till styrelsen.

Utförlig information om Klöverns riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Risk och känslighet på sidorna 54–57.

Visselblåsarfunktionen

Klövern har en visselblåsarfunktion för att säkerställa den korrekta tillämpningen av Uppförandekoden. Visselblåsarfunktionen är tillgänglig för alla anställda genom bolagets intranät. För att säkerställa anonymitet och korrekt hantering av informationen administreras funktionen av en extern part.

ERSÄTTNINGAR

Belopp i tkr	2017	2016
<i>Styrelseordförande</i>		
Fredrik Svensson		70
Pia Gideon	388	210
Övriga styrelseledamöter		
Ann-Cathrin Bengtsson	172	145
Eva Landén	172	145
Pia Gideon		36
Fredrik Svensson	172	109
Verkställande direktör		
Grundlön	4 718	4 587
Rörlig ersättning		
Förmåner	234	192
Övriga ledande befattningshavare, 3,3 personer (2,8)		
Grundlön	3 418	4 780
Rörlig ersättning		704
Förmåner	193	285
Övriga anställda		
Grundlön	113 532	105 082
Rörlig ersättning	674	289
Förmåner	7 559	6 936
SUMMA	131 233	123 570
<i>Avtalsenliga pensionskostnader</i>		
Verkställande direktör	1 588	1 567
Övriga ledande befattningshavare, 3,3 personer (2,8)	874	1 423
Övriga anställda	14 156	13 255
SUMMA	16 618	16 245
<i>Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt</i>		
Styrelseordförande	122	88
Övriga styrelseledamöter	163	152
Verkställande direktör	1 941	1 933
Övriga ledande befattningshavare, 3,3 personer (2,8)	1 361	2 093
Övriga anställda	41 427	38 221
SUMMA	45 014	42 487

BOLAGSORDNING

BOLAGSORDNING FÖR KLÖVERN AB (PUBL), 556482-5833

1 FIRMA

Bolagets firma är Klöver AB. Bolaget är publikt (publ).

2 SÄTE

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Stockholm. Bolagsstämma kan hållas i Stockholm eller Solna.

3 VERKSAMHET

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet ska vara lägst en miljard sexhundra miljoner (1 600 000 000) kronor och högst sex miljarder fyrahundra miljoner (6 400 000 000) kronor.

5 AKTIER

5.1 Antal aktier och aktieslag

Antal aktier ska vara lägst åttahundra miljoner (800 000 000) och högst tre miljarder tvåhundra miljoner (3 200 000 000).

Aktier kan ges ut i tre serier, stamaktier av serie A och serie B, samt preferensaktier. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Stamaktie av serie A medför en röst och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en tiondels röst.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tjugo (20) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman.

Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigandes tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp, såsom det definieras nedan, (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp såsom det definieras nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnas eller om endast utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan fem (5,00) kronor och utbetald utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tjugo (20) kronor) till Innestående Belopp. För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om åtta (8)

procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkningsbeloppet ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det ej skett någon utdelning alls) och baseras på skillnaden mellan 5,00 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräkningsbeloppet som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Emissioner

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis att en gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga aktieägare samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av detta slag som de förut äger. Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas med på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Finns både stamaktier av serie A och serie B utgivna fördelas fondaktierna mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Fondemission får dock även ske genom utgivande av preferensaktier till ägare av stamaktier varvid fondaktierna ska fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det totala antal stamaktier som de förut äger. Det föregående ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.4 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan från och med år 2015 äga rum efter beslut av bolagsstämma genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Vilka preferensaktier som ska inlösas bestäms genom lottning. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock stämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösningsbeslutet mottaga lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 500 kronor plus Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning därå.

5.5 Bolagets upplösning

Upplöses Bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla 400 kronor per aktie samt eventuellt Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) enligt punkt 5.2 innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.6 Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Sådan begäran ska tillställas styrelsen och ha kommit styrelsen tillhanda under januari respektive juli månad. Styrelsen ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

6 STYRELSEN

Styrelsen ska bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter.

7 REVISORER

Bolaget ska ha en eller två revisorer och motsvarande antal suppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag.

8 RÄKENSKAPSRÅR

Bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår.

9 KALLELSE

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets webbsida. Upplysning om att kallelse har skett ska lämnas i annons i Svenska Dagbladet.

10 AKTIEÄGARES RÄTT ATT DELTA I BOLAGSSTÄMMA

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma ska dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget senast den dag, som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

11 UTMOMSTÄENDES NÄRVARO VID BOLAGSSTÄMMA

Den som inte är upptagen i aktieboken ska, på de villkor styrelsen bestämmer, ha rätt att närvara vid bolagsstämma.

12 ÅRSSTÄMMA

På årsstämma ska följande ärenden komma förekomma till behandling:

1. val av ordförande vid stämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. val av en eller två justeringsmän;
4. prövning om stämman blivit behörigen sammankallad;
5. godkännande av dagordningen;
6. framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen;
7. beslut om
 - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören;
8. bestämmande av antalet styrelseledamöter samt revisorer och revisorssuppleanter eller registrerade revisionsbolag;
9. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorer;
10. val av styrelseledamöter samt styrelseordförande;
11. val av revisorer och revisorssuppleanter eller registrerade revisionsbolag;
12. beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare;
13. beslut avseende valberedningen;
14. annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordning.

13 AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Denna bolagsordning är antagen på årsstämma den 19 april 2016.