

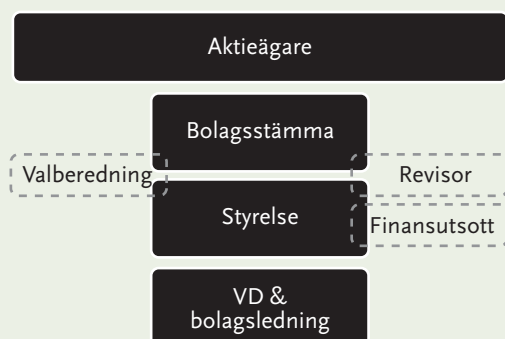
Bolagsstyrningsrapport

Klövern är ett svenskt publikt fastighetsbolag som med närhet och engagemang möter kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Bolagsstyrningsrapporten redogör för hur Klöverns bolagsstyrning bedrivits under verksamhetsåret 2009.

Denna bolagsstyrningsrapport har inte granskats av bolagets externa revisorer. Rapporten utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning definierar det beslutssystem med vars hjälp ägarna, direkt och indirekt, styr bolaget. För att systemet ska fungera optimalt måste tydligheten i informationsgivningen gentemot ägare och kapitalmarknad vara god. Bolagsstyrningens utformning är beroende av gällande lagstiftning, Nasdaq OMX Stockholms regelverk, självreglering enligt Svensk kod för bolagsstyrning samt andra externa och interna styrdokument.



Bolagsordning

Bolagsordningen, som antas på årsstämman, är ett centralt dokument för styrning av bolaget.

Moderbolagets firma är Klöver AB. Bolaget är noterat på Nasdaq OMX Stockholms lista för medelstora bolag. Bolagets verksamhet är att äga och försälja fastighetsbolag, samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte och huvudkontor i Nyköping, Södermanlands län och bolagsstämma kan hållas i Nyköping eller Stockholm. Organisationsnummer är 556482-5833 och bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår.

Klöverns bolagsordning återfinns på sidan 101 samt på Klöverns webbsida, www.klovern.se.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är ett aktiebolags högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman har samtliga aktieägare, som anmält sig och finns upptagna i utskrift eller annan framställning av aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, rätt att delta och rösta för ägda och företrädade aktier. Aktieägare har även rätt att få ett ärende behandlat på bolagsstämman, förutsatt att ärendet anmälts till styrelsen i tid som framgår av kallelsen till stämman.

Ägande och utdelningspolicy

Vid utgången av 2009 uppgick antalet aktieägare i Klöver till 29 943 varav 85,7 procent av ägarna fanns i Sverige. Börsvärdet var 3 682 mkr och aktiekapitalet uppgick till 832 721 630 kr fördelat på totalt 166 544 326 aktier och röster. Av dessa är 5 741 463 aktier återköpta av bolaget självt och kan inte företrädas på stämman.

Enligt fastställd utdelningspolicy ska utdelning långsiktigt överstiga 50 procent av förvaltningsresultatet. Vid bedömning av utdelningens storlek beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.

Årsstämma 2009

Klöverns årsstämma 2009 hölls den 30 mars på Kistamässan i Kista. Vid stämman närvarade 115 deltagare inklusive ombud, biträden och gäster. Tillsammans representerades 43 procent av rösterna i bolaget. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen, togs beslut om nytt bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta egna aktier upp till 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Stämman beslutade dessutom om utdelning av 1 kr/aktie, vilket motsvarade en utbetalning om 160 803 tkr.

Ingen extra bolagsstämma har förekommit under 2009.

Protokoll från årsstämman 2009 finns tillgängligt på Klöverns webbsida, www.klovern.se.

Valberedning

Valberedningen ska vara representativ för ägarna i bolaget och bereda för stämmans beslut. Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende val av ordförande och revisor, antal styrelseledamöter samt arvode för styrelse och revisor. Valberedningen lämnar även förslag, inklusive motivering, till val av styrelseledamöter samt regler för valberedningens utseende inför nästkommande årsstämma och förfarande vid utbyte av ledamot i valberedningen innan dess arbete slutförts.

Årsstämman 2009 beslutade att valberedningen ska utses årligen och bestå av dels styrelsens ordförande, dels en representant för varje ägare vars aktieinnehav i bolaget per den 31 augusti 2009 överstiger fem procent av aktierna och rösterna i bolaget samt en representant för övriga aktieägare.

Representanterna i Klöverns valberedning kan nås via e-post, styrelsenominering@klovern.se, eller per telefon via Klöver, 0155-44 33 12.

Valberedningens sammansättning inför årsstämman 2010

Ledamot	Representerar ägare	Innehav per 31 augusti 2009, %
Stefan Dahlbo	Styrelsens ordförande	–
Håkan Engstam	Corem Property Group AB	11,9
Göran Almberg	Lantbrukarnas Riksförbund*	10,6
Rickard Svensson	Arvid Svensson Invest AB	10,6
Erik Törnberg	Investment AB Öresund	9,6
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkringar Fonder*	6,0
Svante Paulsson	Övriga aktieägare	–

* Ägargrupp

STYRELSE

Styrelsen utses vid årsstämman och dess uppgift är att förvalta bolagets angelägenheter i bolagets och samtliga aktieägars intresse. Styrelsen ska ha en storlek och sammansättning som säkerställer dess förmåga att förvalta bolagets angelägenheter med integritet och effektivitet.

Styrelsens sammansättning

Klöverns styrelse ska, enligt bolagsordningen, bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. På årsstämman 2009 omvaldes ledamöterna Stefan Dahlbo (ordförande), Gustaf Hermelin (VD), Lars Holmgren, Anna-Greta Lundh, Lars Rosvall och Fredrik Svensson. Rutger Arnhult ersatte Helen Olausson som avböjt omval. Caesar Åfors, Klöverns ekonomidirektör och vice VD, är sekreterare vid Klöverns styrelsemöten.

Styrelsens oberoende

Enligt Svensk kod för bolagsstyrning ska majoriteten av de bolagsstämmovalda 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.

Styrelsens sammansättning, möten och arvode under 2009

Ledamot	Invald/Avgick	Oberoende	Närvaro styrelsemöten	Närvaro finansutskott	Arvode, tkr
Rutger Arnhult ¹⁾	2009/	Nej	7 av 12	Ej ledamot	94
Stefan Dahlbo, ordförande	2002/	Ja	12 av 12	4 av 4	250
Gustaf Hermelin, VD	2003/	Nej	12 av 12	3 av 4	–
Lars Holmgren	2003/	Nej	12 av 12	3 av 4	125
Anna-Greta Lundh	2003/	Ja	12 av 12	Ej ledamot	125
Helen Olausson ¹⁾	2008/2009	Ja ²⁾	4 av 12	Ej ledamot	31
Lars Rosvall	2005/	Ja	11 av 12	Ej ledamot	125
Fredrik Svensson	2005/	Nej	12 av 12	4 av 4	125

1) Helen Olausson avböjde omval vid årsstämman 2009 och ersattes av Rutger Arnhult.

2) Oberoende från och med november 2008.

Styrelse



Styrelsen från vänster: Lars Holmgren, Gustaf Hermelin (VD), Lars Rosvall, Anna-Greta Lundh, Stefan Dahlbo (ordförande), Rutger Arnhult och Fredrik Svensson.

LARS HOLMGREN

Född 1952. Ledamot sedan 2003. Ekonomi- och finansdirektör Lantbrukarnas Riksförbund. *Övriga styrelseuppdrag:* Ordförande i bl a LRF Försäkring AB och LRF Samköp AB. Ledamot i bl a Diös Fastigheter AB, LRF Media AB samt Lantbrukarnas Ekonomi AB. *Utbildning:* Kemiekonom. *Aktieinnehav i Klövern:* 0 aktier.

GUSTAF HERMELIN

Född 1956. Ledamot sedan 2003. VD Klövern AB. *Övriga styrelseuppdrag:* Ledamot i Diös Fastigheter AB. *Utbildning:* Ekonomistudier HHS. *Aktieinnehav i Klövern:* 2 153 700 aktier, privat, via familj och bolag.

LARS ROSVALL

Född 1959. Oberoende styrelseledamot. Ledamot sedan 2005. *Övriga styrelseuppdrag:* Ordförande Thevinyl AB. Ledamot i Ampelia Förvaltning AB, Backahill AB, Ateneum AB samt Dagon AB. *Utbildning:* Civilekonom. *Aktieinnehav i Klövern:* 110 000 aktier, via bolag.

ANNA-GRETA LUNDH

Född 1955. Oberoende styrelseledamot. Ledamot sedan 2003. VD Länsförsäkringar Södermanland. *Övriga styrelseuppdrag:* Ledamot i Humlegården, Almi Invest Östra Mellansverige samt Södermanlands Nyheter. *Utbildning:* Civilekonom. *Aktieinnehav i Klövern:* 25 000 aktier, privat.

STEFAN DAHLBO

Född 1959. Oberoende styrelseledamot. Styrelseordförande sedan 2002. VD Investment AB Öresund. *Övriga styrelseuppdrag:* Ledamot i HQ AB, Investment AB Öresund samt Nobia AB. *Utbildning:* Civilekonom. *Aktieinnehav i Klövern:* 48 000 aktier, privat och via bolag.

RUTGER ARNHULT

Född 1967. Ledamot sedan 2009. VD Corem Property Group AB. *Övriga styrelseuppdrag:* Ordförande i M2 Asset Management AB. Ledamot i Vytal Diagnostics AB, Locellus AB, Dentutech AB och Arnia Holding AB. *Utbildning:* Civilekonom. *Aktieinnehav i Klövern:* 17 375 749 aktier, via bolag.

FREDRIK SVENSSON

Född 1961. Ledamot sedan 2005. VD i AB Arvid Svensson (ASA). *Övriga styrelseuppdrag:* Ordförande i Case Investment AB. Ledamot i Balder AB, Dagon AB samt United Logistics AB. *Utbildning:* Civilekonom. *Aktieinnehav i Klövern:* 17 016 609 aktier, via bolag.

Uppgifterna ovan avser förhållandet per 19 januari 2010.

Styrelseordföranden

Styrelsens ordförande utses vid årsstämman och ansvarar för att leda styrelsens arbete, organisation och effektivitet samt att fungera som VD:s diskussionspartner och stöd.

Ordföranden ska även;

- ansvara för kontakten mellan ägarna och styrelsen
- bevaka att styrelsen fullgör sina förpliktelser enligt gällande lagar, övriga regelverk, styrdokument och arbetsordning
- inrätta en valberedning, enligt uppdrag från årsstämman, och även delta i densamma
- säkerställa att styrelseledamöterna får den utbildning och information som krävs för att kunna analysera företagets ekonomiska ställning, strategi, planering och utveckling.

Ordförande i Klöverns styrelse är Stefan Dahlbo.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som fastställts vid första ordinarie styrelsesammanträde efter årsstämman. Arbetsordningen utgör ett komplement till gällande lagstiftning, bolagsordning, Nasdaq OMX Stockholms regelverk samt Svensk kod för bolagsstyrning. Av arbetsordningen framgår bl a instruktioner för mötesintervall, arbetsfördelning och rapportering mellan styrelse, styrelsens ordförande och VD.

Ekonomisk rapportering, förvärv och försäljningar, marknadsfrågor och organisation är ärenden som behandlas vid samtliga ordinarie möten. Andra ärenden som strategi och framtidsfrågor, hantering av risker, övergripande policyer, revisionsrapport, budget, årsredovisning m m behandlas vid specifika sammanträden.

Styrelsens arbete utvärderas årligen genom en systematisk och strukturerad process. Syftet är att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Resultatet av utvärderingen redovisas för valberedningen.

Styrelsens arbete under 2009

Under 2009 har fem ordinarie sammanträden, ett konstituerande samt sju extra sammanträden ägt rum.

De extra sammanträdena har avsett beslut av finansiell karaktär samt beslut att avge årsredovisning respektive delårsrapporter. Ordinarie sammanträden har följt den fastställda arbetsordningen.

Finansutskott

Klövern har ett finansutskott som består av styrelsens ordförande, två styrelseledamöter, VD, finanschef och ekonomidirektör. Finansutskottet är ett rådgivande forum till styrelsen i frågor av strategisk betydelse.

Klöverns styrelse har fastställt en finanspolicy. Policyn provas årligen och fastställer ansvarsfördelningen i finansiella frågor som regler kring rapportering, uppföljning och kontroll. Ärenden av denna karaktär som ska tas upp i styrelsen behandlas först i finansutskottet. Under 2009 har styrelsens representanter i finansutskottet varit Stefan Dahlbo, Lars Holmgren och Fredrik Svensson. Utskottet har haft fyra protokollförda möten.

BOLAGSLEDNING

Verkställande direktör i Klöver är Gustaf Hermelin. VD utses av styrelsen och är underordnad styrelsen. VD:s viktigaste uppgift är att sköta den löpande förvaltningen av bolaget. Av instruktionen i arbetsordningen framgår tydligt vilka ärenden och vilka frågor som ska underställas styrelsen för beslut samt vilka befogenheter VD har. Vidare tar VD fram och föredrar nödvändiga informations- och beslutsunderlag inför styrelsesammanträden. Klöverns styrelse utvärderar årligen VD:s arbete.

I bolagsledningen ingick under 2009 utöver VD, ekonomidirektör och vice VD Caesar Åfors, IT- och fastighetschef och vice VD Thomas Nilsson, finans- och informationschef Britt-Marie Einar, transaktions- och analyschef Mattias Rickardsson, PG Sabel enhetschef för Kista och Täby samt personalchef och miljöansvariga Elisabeth Norling. Varje person i bolagsledningen har sitt ansvarsområde samt övergripande ansvar för affärsenheterna. Frågor rörande den löpande verksamheten rapporteras vid bolagsledningens möten. Bolagsledningen har haft 21 protokollförda möten under 2009.

Bolagsledning



Bolagsledningen från vänster: Elisabeth Norling, Gustaf Hermelin (VD), Mattias Rickardsson, Caesar Åfors, Britt-Marie Einar, Thomas Nilsson och PG Sabel,

ELISABETH NORLING

Född 1964. Personalchef/miljöansvarig, anställd sedan 2007.

Tidigare anställningar: Affärsområdeschef och rekryteringskonsult Proffice 2005–2007, delägare IntraKey 1998–2005, Försäljningschef Graphium 1996–1998, Affärsområdeschef LärData 1992–1996.

Utbildning: Civilekonom. *Styrelseuppdrag:* Inga. *Aktieinnehav i Klövern:* 0 aktier, 100 000 köpoptioner.

GUSTAF HERMELIN

Född 1956. VD, anställd sedan 2002.

Tidigare anställningar: VD StrömFastigheter i Norrköping 2001–2002, VD StrandFastigheter i Nyköping 1993–2002, Regionchef Storheden/Wihlborgs 1998–2001, VD m m Oskarsborg 1994–1997.

Utbildning: Ekonomistudier HHS. *Styrelseuppdrag:* Ledamot i Diös Fastigheter AB. *Aktieinnehav i Klövern:* 2 153 700 aktier, 200 000 köpoptioner, privat, via familj och bolag.

MATTIAS RICKARDSSON

Född 1974. Transaktions- och analyschef, anställd sedan 2003.

Tidigare anställningar: Dotterbolagscontroller Österströms Rederi AB 1999–2003. *Utbildning:* Universitetsstudier i ekonomi.

Styrelseuppdrag: Inga. *Aktieinnehav i Klövern:* 0 aktier, 200 000 köpoptioner.

CAESAR ÅFORS

Född 1959. Ekonomidirektör och vice VD, anställd sedan 2002.

Tidigare anställningar: Konsultuppdrag inom StrandFastigheter i Nyköping 1999–2002, egen företagare 1997–1998, Fastighetsmäklare Areal 1990–1997. *Utbildning:* Jägmästare. *Styrelseuppdrag:* Ledamot i Länsförsäkringar Södermanland. *Aktieinnehav i Klövern:* 700 000 aktier, 200 000 köpoptioner, via bolag.

THOMAS NILSSON

Född 1951. IT- och fastighetschef, vice VD, anställd sedan 2002.

Tidigare anställningar: Konsultuppdrag inom bl a Storheden, Wihlborgs och StrandFastigheter i Nyköping 1995–2002, VD Skavsta Flygplats 1991–1995, VD Nyköpings Industrihus 1982–1994.

Utbildning: Fil kand, företagsekonomi. *Styrelseuppdrag:* Inga. *Aktieinnehav i Klövern:* 275 991 aktier, 100 000 köpoptioner, privat och via bolag.

BRITT-MARIE EINAR

Född 1965. Finans- och informationschef, anställd sedan 2004.

Tidigare anställningar: Informations- och IR-chef Tornet 1999–2003, Ekonomijournalist Veckans Affärer 1997–1999 samt Finanstidningen 1990–1997, Treasurer Östgöta Enskilda Bank 1989–1990. *Utbildning:* Civilekonom. *Styrelseuppdrag:* Inga. *Aktieinnehav i Klövern:* 1 000 aktier, 100 000 köpoptioner, privat.

PG SABEL

Född 1964. Enhetschef Kista och Täby, anställd sedan 2007.

Tidigare anställningar: Chef projektutveckling AP Fastigheter 2000–2007, Projektchef och fastighetschef Skanska Fastigheter 1991–2000.

Utbildning: Civilingenjör. *Styrelseuppdrag:* Inga. *Aktieinnehav i Klövern:* 0 aktier, 100 000 köpoptioner.

Uppgifterna ovan avser förhållandet per 19 januari 2010.

ERSÄTTNINGAR

Riktlinjer för ersättning

Styrelsen presenterar i kallelsen till årsstämman förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och koncernledning, vilka beslutas av stämman. Processen för fastställande av villkoren ska vara formaliserad och transparent samt innehålla förhållandet mellan fast och rörlig ersättning samt ta hänsyn till sambandet mellan prestation och ersättning. Grundlönen, som omprövas varje år, ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Hela styrelsen, utom VD, deltar i beredning och beslut av ersättningsfrågor.

Ersättning till styrelse

Styrelsens arvode föreslås av valberedningen och fastställs på årsstämman.

Styrelsen erhöll 2009 totalt 875 tkr (875) att fördela mellan styrelsens ledamöter (exkl VD). Ordförandens arvode uppgick till 250 tkr (250) och övriga ledamöters arvode var 125 tkr (125) per ledamot. Styrelsens arvode är oförändrat sedan år 2005.

Ersättning till VD

Ersättning och förmåner till verkställande direktören beslutas av årsstämman. Grundlönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt omprövas varje år.

VD:s resultatbaserade lön uppgår till en procent av bolagets resultat före skatt, till den del detta belopp överstiger fastställda driftsmål för fastighetsverksamheten. Rörlig ersättning kan, för VD, uppgå till ett belopp motsvarande högst sex månatliga grundlöner. Möjlighet finns att avsätta bonusbeloppet som pension i stället för lön. För 2009 utgår rörlig ersättning med sex månadslöner. Beloppet kommer att belasta första kvartalet 2010.

VD:s förmåner utöver lön och pension är sjukvårdsförsäkring, kostförmån samt tjänstebil och del i Klöverns vinstandelsstiftelse. Under anställningstiden hos bolaget får pensionspremien uppgå till 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern för VD är 65 år.

Vid uppsägning från bolagets sida utgår full lön och samtliga förmåner enligt ovan under uppsägningstiden. Ersättningen avräknas mot inkomster från eventuell annan arbetsgivare. Vid uppsägning från VD:s sida utgår full lön inklusive samtliga förmåner under uppsägningstiden så länge anställningsförhållandet består. Avgångsvederlag utgår ej, inga options- eller aktierelaterade ersättningsprogram förekommer.

Ersättning till vice VD och övriga ledande befattningshavare

Ersättning och förmåner till vice VD och övriga ledande befattningshavare beslutas, efter principer fastställda av årsstämman, av VD efter samråd med styrelseordföranden.

För vice VD och övriga ledande befattningshavare, gäller marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner. Rörlig ersättning kan uppgå till ett belopp motsvarande sex månatliga grundlöner. För 2009 utgår rörlig ersättning med en månadslön. Beloppet kommer att belasta första kvartalet 2010.

Pensionspremien, uppgår under anställningstiden hos bolaget till 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern för vice VD och övriga ledande befattningshavare är 65 år. Uppsägning från bolagets sida är 12 månader och från den anställdes sida sex månader. Avgångsvederlag utgår ej, inga options- eller aktierelaterade ersättningsprogram förekommer.

Förmåner utöver lön och pension är för vice VD och övriga ledande befattningshavare sjukvårdsförsäkring och kostförmån samt del i Klöverns vinstandelsstiftelse och rätt till tjänstebilsförmån, om så är angivet i respektive anställningsavtal.

Ersättning till övriga medarbetare

Principen om marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner gäller även för övriga medarbetare. Samtliga medarbetare omfattas av avgiftsbestämda pensionsplaner som helt bekostas av bolaget. Förmåner utöver lön och pension är sjukvårdsförsäkring och kostförmån samt del i Klöverns vinstandelsstiftelse. Kollektivavtal finns med Fastighetsanställdas förbund. Koncernen omfattade 123 medarbetare (121) vid utgången av 2009.

Incitamentsprogram

De incitamentsprogram som finns är långsiktiga och har som syfte att främja engagemanget i bolaget och därmed öka även värdet för aktieägarna.

För 2009 gäller samma principer avseende incitamentsprogram som fastslogs vid årsstämman 2008. Rörlig ersättning kan, för VD, uppgå till ett belopp motsvarande högst sex månatliga grundlöner. För VD grundar sig den rörliga ersättningen på bolagets resultat före skatt, till den del detta belopp överstiger fastställda driftsmål för fastighetverksamheten. För vice VD och övriga ledande befattningshavare gäller, enligt anställningsavtal, att rörlig ersättning, utöver grundlön, kan uppgå till ett belopp motsvarande sex månatliga grundlöner. För övriga ledande befattningshavare grundar sig den rörliga ersättningen på utfall i förhållande till mål avseende driftöverskott, resultat efter skatt och uthyrning. Styrelsen äger rätt att frångå principerna om det i enskilda fall finns särskilda skäl för detta.

Avgångsvederlag utgår ej, inga options- eller aktie-relaterade ersättningsprogram förekom vid årsskiftet.

Vinstandelsstiftelse

Klöverns vinstandelsstiftelse omfattar samtliga medarbetare som varit anställda under viss period. Överföringen till stiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år (42,4 tkr) och baseras på en kombination av Klöverns resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna. Vid utgången av 2009 ägde stiftelsen totalt 665 000 aktier motsvarande 0,4 procent av totalt antal registrerade aktier i Klövern.

Under februari 2009 respektive februari 2010 fattade styrelsen beslut om avsättning för 2008 respektive 2009, med ett halvt prisbasbelopp per anställd och år. Båda avsättningarna belastar resultatet 2009 med totalt 5 847 tkr (–1 175).

Ytterligare information om ersättningar finns i not 3.

Kostnader för ersättningar och förmåner

Belopp i tkr	2009	2008
Löner, och arvoden och förmåner		
<i>Styrelseordförande</i>		
Stefan Dahlbo	250	250
<i>Övriga styrelseledamöter</i>		
Lars Holmgren	125	125
Anna-Greta Lundh	125	125
Johan Piehl*	–	31
Helen Olausson**	31	94
Rutger Arnhult**	94	–
Lars Rosvall	125	125
Fredrik Svensson	125	125
<i>Verkställande direktör</i>		
Grundlön	2 662	2 482
Rörlig ersättning	0	0
Förmåner	76	82
<i>Vice verkställande direktör (två personer)</i>		
Grundlön	2 694	2 693
Rörlig ersättning	0	0
Förmåner	118	119
<i>Övriga ledande befattningshavare (fyra personer 2009, tre personer 2008)</i>		
Grundlön	3 826	3 367
Rörlig ersättning	0	0
Förmåner	264	129
<i>Övriga anställda</i>		
Grundlön	43 617	44 577
Rörlig ersättning	0	253
Förmåner	2 431	2 255
Summa	56 563	56 832
Avtalsenliga pensionskostnader (inkl. Fora)		
Verkställande direktör	867	841
Vice verkställande direktör (två personer)	943	922
Övriga ledande befattningshavare (fyra personer 2009, tre personer 2008)	1 227	1 087
Övriga anställda	3 936	3 990
Summa	6 973	6 840
Lagstadgade sociala kostnader (inkl. löneskatt)		
Styrelseordförande	79	81
Övriga styrelseledamöter	196	203
Verkställande direktör	1 070	1 035
Vice verkställande direktör (två personer)	1 111	1 132
Övriga ledande befattningshavare (fyra personer 2009, tre personer 2008)	1 579	1 392
Övriga anställda	14 923	16 063
Summa	18 958	19 906
Totalt	82 494	83 578

* Johan Piehl avböjde omval vid årsstämman 2008 och ersattes av Helen Olausson.

** Helen Olausson avböjde omval vid årsstämman 2009 och ersattes av Rutger Arnhult.

REVISOR

Vid årsstämman 2007 för tiden intill årsstämman 2011 utsågs Ernst & Young AB till revisor i bolaget. Mikael Ikonen, auktoriserad revisor, är huvudansvarig revisor i Klöver AB sedan 2007.

I uppdraget ingår granskning av bolagets bokföring och årsredovisning samt bolagsledningens och styrelsens förvaltning. Revisorerna ska även, om inte annat särskilt beslutas, granska bolagets bolagsstyrningsrapport, styrelsens rapport över intern kontroll samt översiktligt granska bolagets halvårs- eller niomånadersrapport.

Granskningen sammanställs i en rapport som årligen behandlas av styrelsen. Av rapporten ska bl a framgå huruvida Klöverns organisation är utformad så att bokföring, finansiell förvaltning och ekonomiska förhållanden i övrigt kan kontrolleras på ett betryggande sätt.



MIKAEL IKONEN

Född 1963. Auktoriserad revisor sedan 1996, anställd hos Ernst & Young AB sedan 1988.

Övriga uppdrag: Ing Real Estate Nordic Holding AB, Russian Real Estate Investment AB, Rusforest AB, 11 Real Asset Fund AB, Citycon AB, Scandic Hotels AB, Cramo Holding

AB, Unibal Rodamco AB samt SFF Real Estate AB.

Aktieinnehav i Klöver: 0 aktier.

Ersättning till revisorer

Arvode till revisorer fastställs, efter förslag från valberedningen, på årsstämman. Årsstämman 2009 beslöt att arvode utgår enligt räkning.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer		
Belopp i tkr	2009	2008
Revisionsuppdrag	1 650	1 524
Övriga uppdrag	7	152
Summa	1 657	1 676

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning trädde i kraft 1 juli 2005 och reviderades 1 juli 2008 för att omfatta alla svenska bolag vars aktier är noterade på reglerad marknad i Sverige. Koden kommer att revideras ytterligare per den 1 februari 2010. Koden förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och är ett komplement till gällande lagstiftning och andra regelverk. Syftet är att ge god bolagsstyrning och säkerställa att bolag som inte leds direkt av sina ägare sköts på ett så effektivt sätt som möjligt.

Koden är inte tvingande, men väljer man att avvika krävs en förklaring, enligt principen "följ eller förklara".

Klöver har under året, utifrån gällande kod vid utgången av 2009, valt att avvika från nedan, med angivna förklaringar;

9.1 Ersättningsutskott

Klöver har inget unikt ersättningsutskott utan hela styrelsen, exklusive VD, ansvarar för att bolaget har en formaliserad och transparent process för att fastställa principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och bolagsledning.

10.1 Revisionsutskott

Styrelsen anser att revision är av sådan betydelse att dessa frågor ska beredas och beslutas av hela styrelsen, exklusive VD. Vid minst två tillfällen under året träffas revisor och styrelse för att diskutera revisionsfrågor och vid minst ett tillfälle träffas styrelse och revisor utan att VD eller annan representant från bolaget är närvarande. Bolagets revisor deltar även vid två styrelsemöten under året och redogör för sina iakttagelser vid revisionen.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar för att den interna kontrollen och tydliga riktlinjer, tillsammans med återkommande uppföljning och sunt förnuft, skapar förutsättningar för att nå gemensamma mål samt förtroende och tillförlitlighet i hela organisationen såväl som hos aktieägarna.

Processerna för hantering av intern kontroll och styrning inom bolaget styrs utöver lagar, regelverk och rekommendationer till stor del av interna policyer och styrdokument. Styrdokument och policyer är kontinuerligt reviderade och utvärderas samt utvecklas löpande och används som stöd i beslutsprocesserna för varje enskild medarbetare.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön utgör basen för den interna kontrollen och värderingar i bolaget. Den formella beslutsordningen utgår från ansvarsfördelning mellan styrelse och VD och omfattar arbetsordning för styrelsen, VD-instruktion och rapportinstruktion. Väsentliga processer, utöver den finansiella rapporteringen, som bl a redovisningsinstruktion, projektadministration och hyresadministration finns upprättade i separata dokument, vilka utvärderas och utvecklas löpande utefter ändringar i lagar, rekommendationer och rutiner. Dokumenten ger stöd och vägledning och omfattar såväl beslutsvägar som ansvarsfördelning och befogenheter.

Riskbedömning

Varje organisation möter många risker av externt och internt ursprung som måste identifieras och värderas för att bestämma hur riskerna ska hanteras och fel i hanteringen minimeras. Det är också av stor vikt att Klövers IT-miljö håller en hög nivå gällande säkerhet, tillgänglighet och effektivitet. Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av styrelsen och bolagsledningen.

Kontrollaktiviteter

Ekonomiavdelning och fastighetsavdelning gör fortlöpande uppföljning av verksamheten såväl som på resultat-, balans- som verifikationsnivå för att säkerställa att rikt-

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

Information och kommunikation

Bolagsledningens interna kommunikation utgörs främst av ledningsgruppens protokollförda möten samt regelbundna konferenser och möten med ansvariga för respektive affärsenhet samt övriga chefer.

Relevant information, intern och extern, förmedlas löpande till berörda medarbetare. Den externa informationen sköts utifrån en informationspolicy som delvis är anpassad utefter Nasdaq OMX Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning. Den interna informationen förmedlas huvudsakligen via intranätet.

Styrning och uppföljning

Finansiell uppföljning sker kvartalsvis av samtliga affärsenheter och bolag samt på koncernnivå. Uppföljningen sker mot budget och prognos. Resultatet analyseras av såväl fastighetsavdelning, ekonomiavdelning och resultatansvarig person i ledningen. Avrapportering sker till VD och styrelse.

Internrevision

Klövern har en decentraliserad och transparent organisation där bl a finansverksamhet, ekonomi- och hyresadministration sköts från huvudkontoret. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av bolagsledning och styrelse. Hantering och rapportering granskas av bolagets revisorer och utfallet rapporteras till styrelsen. Baserat på ovan anses det därför inte föreligga något behov av intern revision.

Ytterligare information om riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Risk och känslighet på sidorna 26–29.