

Bolagsstyrning

Annehem Fastigheter AB är ett publikt svenskt aktiebolag. Bolagsstyrningen i Annehem syftar till att säkerställa att rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och processer. En effektiv och transparent bolagsstyrning ger ägarna möjlighet att hävda sina intressen gentemot bolagets ledning samtidigt som ansvarsfördelningen mellan styrelsen och ledningen, men även i övrigt inom bolaget, är tydlig. En sådan tydlig och transparent bolagsstyrning resulterar i att beslut kan fattas effektivt, vilket möjliggör för Annehem att agera snabbt när affärsmöjligheter ges. Bolagsstyrningsrapporten ger en översikt av Annehems bolagsstyrningssystem och inkluderar styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskrapportering avseende finansiell rapportering. Bolagsstyrningen i Annehem utgår från lag, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer.

Annehem tillämpar och följer Koden. Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelser från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt principen "följ" eller "förklara").

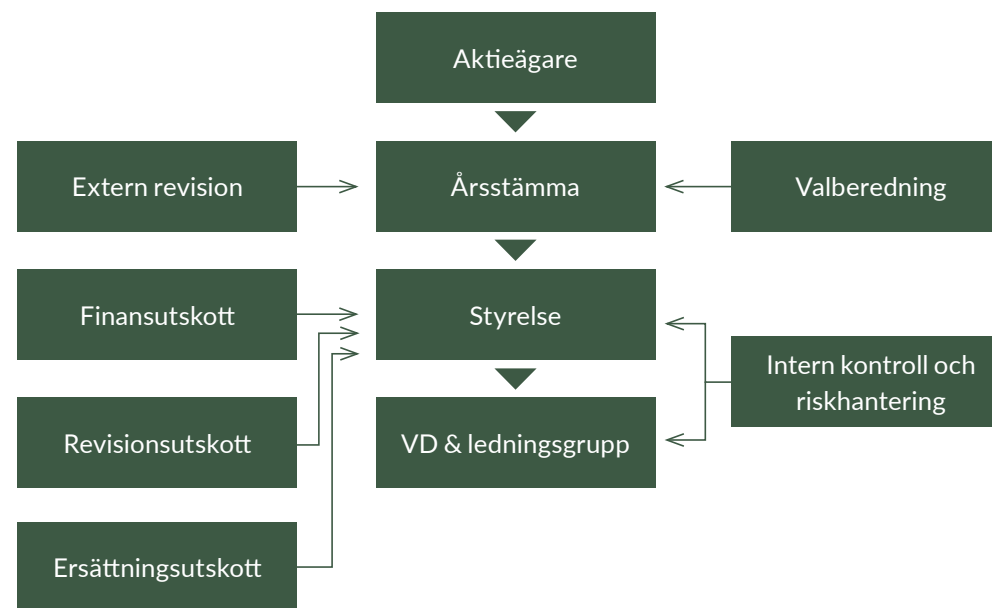
Externa regelverk

- Svensk aktiebolagslag
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning
- IFRS-standard

Viktiga interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning och VD-instruktion
- Firmateckning, attestordning och ekonomi-handbok
- Policy för information, informationssäkerhet och IR, Insiderpolicy
- Finans, värderings- och hållbarhetspolicy
- Policy för IT, intern kontroll, riskhantering och närstående
- Processer för intern kontroll och riskhantering med flera

Bolagsstyrning i Annehem



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiell information

Bolagsordning

Bolagets firma är Annehem Fastigheter AB (publ). Bolaget har sitt säte i Ängelholm. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, äga, förvalta och utveckla fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Ändringar i bolagsordningen sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bland annat aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet att tillgå på [annehem.se](https://www.annehem.se). Annehem följer Kodén.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Vid årsskiftet hade Annehem 26 229 aktieägare. I bolaget finns två aktieslag, aktier av serie A som berättigar innehavaren till 10 röster vid bolagsstämman och aktier av serie B som berättigar innehavaren till en röst vid bolagsstämma. Bolagets största aktieägare, Ekhaga Utveckling AB ägde 23,9 procent av kapitalet med 49,8 procent av rösterna. Se vidare på sida 60, Annehemaktien.

BOLAGSSTÄMMA Allmänt

Enligt aktiebolagslagen (2005:551) är bolagsstämman bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken sex bankdagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

Initiativ från aktieägarna

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman. Aktieägare som önskar komma i kontakt med styrelsen kan göra detta genom att skicka ett mail till: ir@annehem.se.

ÅRSSTÄMMA 2024

Årsstämman 2024 hölls den 14 maj och genomfördes med fysisk närvaro av aktieägare och med möjlighet för aktieägare att utöva sin rösträtt genom förhandsröstning (poströstning). På årsstämman beslutades att genom omval utse Pia Andersson, Karin Ebbinghaus, Jesper Göransson, Anders Hylén, och Lars Ljungälv till styrelseledamöter och att genom omval utse Henrik Saxborn till styrelseordförande.

Årsstämman beslutade även att styrelsearvode, inklusive ersättning för utskottsarbete, ska utgå om högst 1 470 000 kronor.

Årsstämman beslutade vidare att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av B-aktier i sådan utsträckning att det motsvarar en utspädning uppgående till högst 10 procent av det antal aktier som är utestående vid tidpunkten för årsstämmans beslut om bemyndigande, räknat efter fullt utnyttjande av emissionsbemyndigandet.

Årsstämman beslutade även att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om förvärv av högst så många egna B-aktier att bolagets innehav vid

var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Vidare beslutades att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om överlåtelse av egna B-aktier.

VALBEREDNING

Valberedningens uppgift är att inför årsstämman lämna förslag till beslut avseende bland annat stämмоordförande, styrelseledamöter, styrelsearvoden, val av revisorer och revisionsarvode. Bolagsstämman 2024 beslöt att anta följande instruktion till valberedningen, vilken ska gälla tills vidare.

Principer för utnämning av valberedningen

Bolaget ska ha en valberedning bestående av en ledamot utsedd av envar av de tre till röstetalet största aktieägarna eller ägargrupperna, jämte styrelseordföranden. Valberedningen ska konstitueras baserat på aktieägarstatistik från Euroclear Sweden AB per 31 augusti varje år och övrig tillförlitlig ägarinformation som tillhandahållits bolaget vid denna tidpunkt och styrelseordföranden som också kommer att kalla till valberedningens första möte.

Den ledamot som representerar den största aktieägaren ska utses till ordförande för valberedningen om inte valberedningen enhälligt utser någon annan. Om en eller flera av aktieägarna som har utsett representanter till valberedningen tidigare än tre månader före årsstämman inte längre ingår bland de tre största aktieägarna, ska representanter som utsetts av dessa aktieägare avgå, och de aktieägare som därefter tillhör de tre största aktieägarna kan utse sina representanter. Om en representant avgår ur valberedningen innan valberedningens arbete är avslutat och valberedningen anser det nödvändigt att ersätta honom eller henne, ska en sådan ersättningsrepresentant representera samma aktieägare eller, om aktieägaren inte längre är en av de största aktieägarna, den största aktieägaren i turordningen. Aktieägare som utsett representant till ledamot i valberedningen har rätt att entlediga sådan ledamot och utse ny representant till ledamot i valberedningen. Ändringar i sammansättningen av valberedningen måste meddelas omgående.

Valberedningen ska arbeta fram följande förslag att förelägga årsstämman för beslut:

- förslag till stämмоordförande
- förslag till antal styrelseledamöter
- förslag till styrelseledamöter
- förslag till styrelseordförande
- förslag till styrelsearvoden med uppdelningen mellan ordförande och övriga ledamöter i styrelsen samt ersättning för utskottsarbete
- förslag till revisorer
- förslag till arvode för bolagets revisorer
- och i den mån så anses erforderligt, förslag till ändringar i nuvarande instruktion för valberedningen.

Valberedningen ska i samband med sitt uppdrag i övrigt fullgöra de uppgifter som enligt aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ankommer på valberedningen. Valberedningens sammansättning inför årsstämman ska normalt sett meddelas senast sex månader före stämman. Ersättning ska inte utgå till representanterna i valberedningen. Bolaget ska ersätta eventuella kostnader som valberedningen ådrar sig i sitt arbete, exempelvis kostnader för externa konsulter som av valberedningen bedöms nödvändiga för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag. Mandatperioden för valberedningen upphör när sammansättningen av den följande valberedningen har offentliggjorts.

Valberedningens sammansättning

Inför årsstämman 2025 i Annehem har följande aktieägarrepresentanter utsetts till ledamöter i valberedningen. Henrik Saxborn (styrelsens ordförande), Per Gullstrand (utsedd av Ekhaga Utveckling AB), Ulf Liljedahl (utsedd av Volito Aktiebolag) samt Anders Sundström (utsedd av Mats Paulsson). Per Gullstrand har utsetts till valberedningens ordförande.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiell information

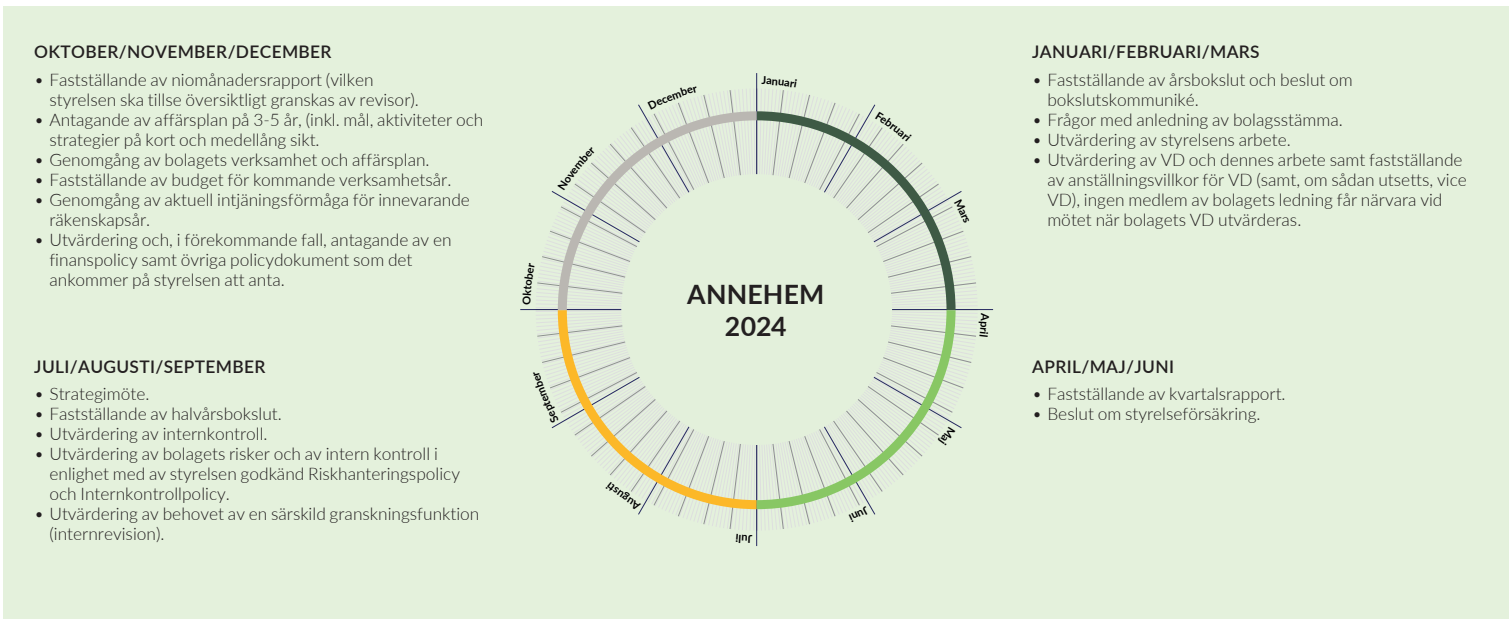
STYRELSEN

Styrelsen är bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Styrelsen är ansvarig för bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter, fortlöpande utvärdera bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Dessutom utser styrelsen bolagets verkställande direktör. Enligt Annehems bolagsordning ska styrelsen bestå av minst tre ledamöter och högst nio ledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna väljs årligen på bolagsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Annehems styrelse bestod vid slutet av 2024 av sex ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden och utan suppleanter. Pia Andersson, Karin Ebbinghaus, Jesper Göransson, Anders Hylén och Lars Ljungälv omvaldes på årsstämman 14 maj 2024. Som ordförande omvaldes Henrik Saxborn. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför bolaget samt aktieinnehav i Annehem, se sida 56. Information om ersättning till styrelseledamöterna som beslutades på årsstämman 2024 återfinns i not 5, på sida 78.

Styrelsens arbete

Annehems styrelse har under 2024 haft tolv sammanträden – varav ett konstituerande sammanträde. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sex ordinarie styrelsemöten per kalenderår varav ett är konstituerande. Styrelsemöten hålls i anslutning till bolagets rapportering, varvid årsbokslut, förslag till vinstdisposition samt frågor i samband med årsstämman behandlas i januari, delårsbokslut i april, juli och oktober, strategi i augusti samt budget för nästkommande år vid december månads möte. Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom investeringar och eventuella försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på såväl hyres- och fastighetsmarknad som kreditmark-



nad. Frågor om arbetsmiljö, incidentrapportering samt kundrelaterade frågeställningar hanteras regelbundet av styrelsen. Styrelsen har även möten med revisorerna utan företagsledningens närvaro. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2024 kan vidare nämnas företagsgemensamma policyer, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, hållbarhetsarbetet, verksamhetsmodell och organisationsfrågor samt bolagets försäkringssituation. Under 2024 har styrelsearbetet, förutom ovanstående ordinarie ärenden, fokuserat på följdverkningar och risker kopplat till inflation och ränteeökningar, såsom höjda räntekostnader, höjda elpriser, lägre fastighetsvärden, nyemission med mera. Styrelsen har även lagt ner tid på finansiering kopplat till förvärvsmöjligheter samt arbete kring bolagets hållbarhetsfrågor. Styrelsen har under 2024 genomfört en utvärdering av styrelsen och utskotten med hjälp av en extern part. Som en del av den årliga utvärderingsprocessen redovisas utfallet av utvärderingen för valberedningen.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet består av tre ledamöter: Karin Ebbinghaus, Anders Hylén och Lars Ljungälv med Lars Ljungälv som ordförande. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Dessutom ska det hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet. Därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid förberedelse av förslag till bolagsstämmans val av revisor. Under 2024 har revisionsutskottet haft fem protokollförda möten då ovanstående punkter behandlades.

Finansutskott

Finansutskottet består av tre ledamöter: Pia Andersson, Henrik Saxborn och Jesper Göransson med Henrik Saxborn som ordförande. Bolagets VD är föredragande i finansutskottet. Finansutskottet ska, utan att det påverkar styrel-

sens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka arbetet med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor samt bereda investeringar/försäljningar av fast egendom inför beslut i styrelsen samt tillse att finanspolicyn är uppdaterad och följs. Under 2024 har finansutskottet haft sju möten.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av två ledamöter: Henrik Saxborn och Lars Ljungälv med Henrik Saxborn som ordförande. Ersättningsutskottet har som uppgift att bereda beslut och beslutsunderlag i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för anställda, med fokus på lön och annan ersättning till VD och koncernledning. Ersättningsutskottets uppgifter, arbetssätt och rapporteringsskyldighet regleras närmare i arbetsordningen för ersättningsutskottet. Ersättningsutskottet har haft två möten.



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiell information

Närvaro på sammanträden

Styrelseledamöterna var närvarande på styrelsemöten och utskottsmöten under 2024 enligt tabellen nedan.

Namn	Funktion	Tilltråde styrelsen	Styrelsemöten	Finansutskott	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Henrik Saxborn	Ordförande	Maj 2022	11/11	6/7		2/2
Lars Jungälv	Ledamot	Aug 2020	10/11		5/5	2/2
Karin Ebbinghaus	Ledamot	Aug 2021	11/11		5/5	
Jesper Göransson	Ledamot	Mars 2020	11/11	7/7		
Pia Andersson	Ledamot	Mars 2020	11/11	7/7		
Anders Hylén	Ledamot	Mars 2020	10/11		3/5	
Axel Granlund ¹⁾	Ledamot	Maj 2021	6/11		2/5	1/2
Totalt antal möten			11	7	5	2

1) Axel Granlund avgick på stämman 2024-05-14

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena. Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för finansiell rapportering i bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera bolagets finansiella ställning. Verkställande direktör ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för bolagets aktieägare.

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av

bolagsstämman. På årsstämman den 14 maj 2024 beslutades att det årliga arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 465 000 kr och till övriga ledamöter med 165 000 kronor samt 20 000 kronor för utskottsarbetet. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare har fattats av styrelsen. Avtal rörande pensioner ska där så är möjligt baseras på fasta premier och formuleras i enlighet med de nivåer, praxis och kollektivavtal som gäller i Sverige. För VD gäller en uppsägningstid om sex månader och arbetsgivaren en uppsägningstid om tolv månader. För övriga ledande befattningshavare gäller antingen en uppsägningstid vid egen uppsägning om sex månader och från bolagets sida om nio månader. Samtliga ledande befattningshavare ska erhålla oförändrad lön och övriga anställningsförmåner under uppsägningstiden. Information om ersättning till verkställande direktören återfinns i Ersättningsrapporten på annhem.se.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar för bolagets interna kontroll. Processer för hantering av verksamheten ska fastställas inom verksamhetsledningssystem.

VD ansvarar för processtrukturen inom bolaget. Bolagets interna kontroll omfattar kontroll av bolagets och koncernens organisation, förfarande och stödåtgärder. Bolagets huvudsakliga fokusområde i interna processer och tillhörande kontroller har sin utgångspunkt i bolagets riskbedömning som årligen revideras. Processer och kontrollmoment har tagits fram i nära samarbete med bolagets rådgivare, men är baserat på Annehems behov och är baserat på nuvarande branschpraxis inom den bransch som bolaget verkar. Bolagets målsättning är att säkerställa att en tillförlitlig och korrekt finansiell rapportering sker, att bolagets och koncernens finansiella rapporter upprättas enligt lag och till lämplig redovisningssed, att bolagets tillgångar skyddas, samt att andra tillämpliga krav, regelverk och rekommendationer efterlevs. Bolagets system för intern kontroll är även avsett att övervaka att bolagets och koncernens policyer, principer och instruktioner efterlevs. Bolagets interna kontroll omfattar även analys av risker och uppföljning av införlivande informations och affärssystem. Bolaget identifierar, bedömer och hanterar risker baserat på koncernens vision och mål. Riskbedömning av strategiska, compliance, verksamhet och finansiella risker utförs årligen av CFO. Då Annehem inte har någon egen internrevisionsenhet så granskar extern revisorerna även intern kontroll-rapporten, varefter riskbedömningen presenteras för revisionsutskottet och styrelsen. Självskattningsprocesser och definierade kontroller för respektive process utförs årligen och rapporteras till styrelsen. CFO ansvarar för självutvärderingsprocessen och återrapporteringen av tidigare avvikelser eller uppdrag från styrelsen. Årets skattning gav vid handen att det föreligger en mycket god intern kontroll i bolaget.

REVISION

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt bolagets bolagsordning ska bolaget ha lägst en och högst två revisorer samt högst två revisors-

suppleanter. Bolagets revisor är KPMG AB, med Peter Dahllöf som huvudansvarig revisor.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Dessa riktlinjer omfattar bolagets ledande befattningshavare som tillsammans utgör bolagets koncernledning. Riktlinjerna tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antogs av årsstämman 2021.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet att äga och förvalta kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter av hög kvalitet och tydlig miljöprofil i lägen med goda kommunikationer i nordiska tillväxtområden. Genom en kundnära förvaltning bygger bolaget långsiktiga relationer och värden. För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se sida 13 eller Annehems hemsida. En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning. Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 50 procent av den fasta årliga kontantlönen. Ytterligare kontant



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiell information

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 50 procent av den fasta årliga kontantlönen samt ej utges mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen. För VD ska pensionsförmåner, inklusive sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension för verkställande direktör ska uppgå till högst 35 procent av den fasta årliga kontantlönen. VDs pensionsålder är 67 år. För övriga ledande befattningshavare ska pensionsåldern vara 65 år. Pensionsförmåner ska motsvara ITP-planen eller vara premiebaserade med maximal avsättning om 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande. Andra förmåner får innefatta bland annat livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för tolv månader. Vid uppsägning från den ledande befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.
Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella; exempelvis driftnetto, eller icke-finansiella, exempelvis medarbetarundersökningar eller kundnöjdhetsindex. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive genomförandet av

dess hållbarhetsarbete, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska bedömas och fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till ledande befattningshavare såvitt styrelsen inte beslutar att verkställande direktör ska ansvara för bedömningen till ledande befattningshavare förutom denne själv. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Lön och anställningsvillkor för anställda
Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och ersättning till övriga anställda i Annehem Fastigheter AB (publ) kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna
Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. Styrelsen ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frågående av riktlinjerna
Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen,

inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE
Dessa riktlinjer omfattar bolagets ledande befattningshavare som tillsammans utgör bolagets koncernledning. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar. Nedan ersättningsriktlinjer föreslås att antas av årsstämman 2025, och därmed ersätta nuvarande riktlinjer som antogs av årsstämman 2021.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet
Bolagets affärsstrategi är i korthet att äga och förvalta kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter av hög kvalitet och tydlig miljöprofil i lägen med goda kommunikationer i nordiska tillväxtområden. Genom en kundnära förvaltning bygger bolaget långsiktiga relationer och värden. För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se sida 13 eller Annehems hemsida. En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Formerna av ersättning m.m.
Totalersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 50 procent av den fasta årliga kontantlönen. 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 50 procent av den fasta årliga kontantlönen samt ej utges mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen. För VD ska pensionsförmåner, inklusive sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension för verkställande direktör ska uppgå till högst 35 procent av den fasta årliga kontantlönen. VDs pensionsålder är 67 år. För övriga ledande befattningshavare ska pensionsåldern vara 65 år. Pensionsförmåner ska motsvara ITP-planen eller vara premiebaserade med maximal avsättning om 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande. Andra förmåner får innefatta bland annat livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Upphörande av anställning
Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för tolv månader. Vid uppsägning från den ledande befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.
Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella; exempelvis driftnetto, eller icke-finansiella, exempelvis medarbetarundersökningar eller kundnöjdhetsindex. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiell information



genomförandet av dess hållbarhetsarbete, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska bedömas och fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen av rörlig kontantersättning till ledande befattningshavare såvitt styrelsen inte beslutar att verkställande direktör ska ansvara för bedömningen till ledande befattningshavare förutom denne själv. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga ersättning till övriga anställda i Annehem Fastigheter AB (publ) kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har ett ersättningsutskott. Ersättningsutskottet ska följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Vid ersättningsutskottets behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga

intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjer och hur aktieägarnas synpunkter har beaktats

Förutom redaktionella ändringar är riktlinjerna för ersättning i allt väsentligt överensstämmande med de tidigare riktlinjerna. Bolaget har inte erhållit några materiella synpunkter på ersättningsriktlinjerna. Styrelsen bedömer att förändringarna avspeglar aktieägarnas allmänna intressen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 50-57 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Annehem Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 14 maj 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den 26 mars 2025

KPMG AB
Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiell information

Styrelse



HENRIK SAXBORN

Född 1964
Styrelseordförande sedan 23 maj 2023,
Ledamot sedan 2022

Utbildning: Civilingenjör Fastighetsekonomi/Lantmäteri KTH
Övriga nuvarande befattningar: Vice ordförande i PSP Swiss Property AG. Styrelseledamot i AP7, AMF Fastigheter och Stiftelsen Göteborgs Institut för samhällsansvar.
Aktieäggande i bolaget: Henrik Saxborn innehar 33 000 B-aktier i bolaget.
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja



JESPER GÖRANSSON

Född 1971
Styrelseledamot sedan 2020

Utbildning: Magisterexamen nationalekonomi, Lunds universitet
Övriga nuvarande befattningar: VD och koncernchef i Peab AB. Styrelseledamot Fastighets AB Centur.
Aktieäggande i bolaget: Jesper Göransson innehar 656 100 B-aktier i bolaget.
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Nej
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Nej



PIA ANDERSSON

Född 1961
Styrelseledamot sedan 2020

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Väg och vatten, Lunds Tekniska Högskola
Övriga nuvarande befattningar: VD Varvstaden AB. Styrelseledamot och t.f. VD i Medicon Village Fastighets AB.
Aktieäggande i bolaget: Pia Andersson innehar 9 202 B-aktier i bolaget samt 1 436 553 A-aktier och 3 084 867 B-aktier i bolaget via närstående.
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Nej



ANDERS HYLÉN

Född 1963
Styrelseledamot sedan 2020

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Väg och vatten, Lunds Tekniska Högskola
Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i PEKO Fastighets AB. Styrelseledamot i Hälsostaden Ängelholm AB, Dockan Exploatering AB, Fastighets AB ML 4, Kronodalen Utveckling AB.
Aktieäggande i bolaget: Anders Hylén äger för närvarande inga aktier i bolaget.
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja



KARIN EBBINGHAUS

Född 1972
Styrelseledamot sedan 2020

Utbildning: Juristexamen, Lunds universitet. Executive MBA, Stockholm School of Economics
Övriga nuvarande befattningar: VD Elonroad. Styrelseledamot Wictor Family Office.
Aktieäggande i bolaget: Karin Ebbinghaus äger för närvarande inga aktier i bolaget.
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja



LARS LJUNGÄLV

Född 1969
Styrelseledamot sedan 2020

Utbildning: Kandidatexamen ekonomi, Lunds universitet
Övriga nuvarande befattningar: VD och styrelsesuppleant i Bergendahl & Son Aktiebolag. Styrelseledamot i Viva Wine Group AB, Byggmax Group AB, Ikano Bank AB (publ), Öresundsbro Konsortiet.
Aktieäggande i bolaget: Lars Ljungälv innehar 22 500 B-aktier i bolaget.
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja



Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiell information

Ledning



CHRISTIN HERTZBERG

Född 1981
Hållbarhetschef sedan augusti 2023.

Utbildning: Statsvetare, Kandidatexamen i internationella relationer, University of Plymouth, Storbritannien, Magisterexamen i internationella relationer, Durham University, Storbritannien.

Tidigare befattningar: Hållbarhetschef Catella AB, Hållbarhetschef MTG AB

Styrelseuppdrag: -

Aktieäggande i bolaget: -

GUSTAV ERIKSSON

Född 1986
Förvaltningschef sedan oktober 2022.
Anställd sedan 2020.

Utbildning: Kandidatexamen ekonomi, Linné Universitetet

Tidigare befattningar: Förvaltningschef Peab Fastighet, företagsrådgivare Swedbank.

Styrelseuppdrag: -

Aktieäggande i bolaget: Gustav Eriksson innehar 3 000 B-aktier i bolaget.

MONICA FALLENIOUS

Född 1972
Verkställande Direktör sedan augusti 2022.

Utbildning: Byggnadsingenjör, Mittuniversitetet i Östersund

Tidigare befattningar: Fastighetsdirektör Svenska Handelsfastigheter, Affärsområdeschef Atrium Ljungberg och Fastighetschef Hemsö.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Korsbol koncernen.

Aktieäggande i bolaget: Monica Fallenius innehar 64 000 B-aktier i bolaget.

ADELA COLAKOVIC

Född 1988
CFO sedan november 2023, dessförinnan
Koncernredovisningschef sedan 2020.

Utbildning: Kandidatexamen ekonomi, Södertörns högskola

Tidigare befattningar: Koncernredovisningsansvarig Ice Group ASA, koncernredovisningsekonom Boliden AB, financial controller Cision AB.

Styrelseuppdrag: -

Aktieäggande i bolaget: 1 500 B-aktier i bolaget.

Inledning

Värdeskapande

Marknad

Fastigheter

Hyresgäster & förvaltning

Hållbarhet

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiell information