

*Diös*

HANDLINGAR TILL

# ÅRSSTÄMMA DIÖS FASTIGHETER AB

---

28 APRIL 2014



# DAGORDNING

## ÅRSSTÄMMA - DIÖS FASTIGHETER AB

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Godkännande av dagordning
5. Val av en eller två justeringsmän
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Verkställande direktörens anförande
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
9. Beslut om
  - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkning
  - b) dispositioner beträffande bolagets vinst enligt den fastställda balansräkningen
  - c) ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och verkställande direktören
  - d) avstämningsdag, för det fall årsstämman beslutar om vinstutdelning
10. Bestämmande av antalet styrelseledamöter, styrelsesuppleanter
11. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisor
12. Val av styrelseledamöter och styrelseordförande
13. Val av revisorer
14. Godkännande av principer för ersättning och anställningsvillkor för bolagsledningen
15. Godkännande av principer för utseende av valberedning
16. Beslut om bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta bolagets egna aktier
17. Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission
18. Övriga ärenden
19. Stämmans avslutande

## **VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL BESLUT PUNKT 2, 10, 11, 12, 13, 14**

### **BAKGRUND**

Valberedningen i Diös Fastigheter AB har bildats med representanter för de fyra största ägarna per 15 september 2013 i enlighet med beslut på Diös årsstämma 2013. Valberedningen har bestått av Sofia Aulin (Länsförsäkringar Fondförvaltning), Bo Forsén (Brinova Fastigheter AB), Jonas Bengtsson (Bengtssons Tidnings AB) och Bob Persson (AB Persson Invest). Bo Forsén har varit valberedningens ordförande. De fyra största ägarrepresentanterna representerade tillsammans cirka 45 procent av rösterna i Diös vid årsskiftet 2013/2014.

Valberedningen har haft i uppgift att framlägga förslag för Diös årsstämma 2014 avseende:

- Val av stämмоordförande
- Val av styrelseledamöter
- Val av styrelseordförande
- Styrelsearvoden
- Val av revisor
- Revisionsarvode
- Procedur för utseende av valberedning inför årsstämman 2015

### **VALBEREDNINGENS ARBETE**

Valberedningen har hållit två protokollförda möten samt däremellan hållit löpande kontakt. Som underlag för sitt arbete har valberedningen haft samtal med styrelsens ledamöter, revisor samt möten med ordförande. Valberedningen har informerats om bland annat bolagets strategi, riskhantering och kontrollfunktioner. Valberedningen har också tagit del av styrelsens egen utvärdering.

Efter att ha diskuterat styrelsens storlek och sammansättning föreslår valberedningen att styrelsen skall reduceras med en ledamot och ska sålunda bestå av fem ordinarie ledamöter utan suppleanter. Valberedningen anser att styrelsearbetet kommer att fungera väl även efter reduktion av en ledamot och att styrelsens kompetens och erfarenhet möter de krav som kan ställas.

Valberedningens förslag är att omvälja Bob Persson som styrelsens ordförande samt att omvälja styrelseledamöterna Anders Bengtsson, Maud Olofsson och Ragnhild Backman samt nyval av Svante Paulsson.

Valberedningen föreslår Bob Persson som ordförande för stämman.

**VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL BESLUT, FORTS  
PUNKT 2, 10, 11, 12, 13, 14**

Valberedningen har också diskuterat styrelseledamöternas oberoende och konstaterat följande:

	Oberoende av företaget	Oberoende av större ägare
Bob Persson	ja	nej
Anders Bengtsson	ja	nej
Maud Olofsson	ja	ja
Ragnhild Backman	ja	ja
Svante Paulsson	ja	nej

Förslaget till styrelse i Diös uppfyller således både Stockholmsbörsens och bolagsstyrningskodens krav avseende ledamöternas oberoende. Styrelsen uppfyller även övriga krav som kan ställas på styrelsen.

Vad avser styrelsearvoden föreslår valberedningen att det sammanlagda arvodet till styrelsen ska utgå med totalt 725 000 (800 000) kronor fördelat enligt följande:

- 185 000 (175 000) kr till styrelsens ordförande,
- 135 000 (125 000) kr per i bolaget ej anställd personal

Valberedningen föreslår omval av Deloitte med Svante Forsberg som huvudansvarig revisor. Vidare föreslår valberedningen att stämman beslutar att ersättning till revisorerna, liksom tidigare, skall utgå enligt godkänd räkning.

Valberedningen föreslår att utseende av ny valberedning inför årsstämman 2015 ska ske på samma grunder som gällt till denna stämma, dvs att en ny valberedning utses senast sex månader före årsstämman 2015 bestående av representanter för de fyra största aktieägarna baserat på senast kända ägande omedelbart före offentliggörandet.

I det fall större ägare avstår att delta i valberedningsarbetet skall denne ersättas med representant för den i storleksordningen nästkommande ägaren.

---

Östersund i mars 2014

Diös Fastigheter AB (publ)  
Valberedningen

**VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL BESLUT, FORTS  
PUNKT 2, 10, 11, 12, 13, 14****VALBEREDNINGENS MOTIVERADE YTTRANDE INFÖR DIÖS FASTIGHETER ABS ÅRSSTÄMMA 2014**

Den 30 oktober 2013 offentliggjorde Diös att en valberedning bildats med representanter för de fyra största ägarna i enlighet med beslut på bolagets årsstämma 2013. Till valberedning utsågs Sofia Aulin (Länsförsäkringar Fondförvaltning), Bo Forsén (Brinova Fastigheter AB), Jonas Bengtsson (Bengtssons Tidnings AB) och Bob Persson (AB Persson Invest). Bo Forsén har varit valberedningens ordförande. De fyra ägarrepresentanterna representerar tillsammans cirka 45,6 procent av rösterna i Diös per den 31 januari 2014.

**MOTIVERAT YTTRANDE BETRÄFFANDE VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL VAL AV STYRELSE**

Valberedningen i Diös Fastigheter AB (publ) motiverar sitt förslag till val av styrelse enligt följande. Valberedningen gör bedömningen att nuvarande styrelse fungerat väl och att den, med den minskning av antalet ledamöter som föreslås, såvitt valberedningen kan bedöma, får en sammansättning och kompetens som väl överensstämmer med de krav som skall ställas.

Valberedningen gör bedömningen att den föreslagna styrelsen med hänsyn till bolagets verksamhet, finansiella ställning och förhållanden i övrigt, är ändamålsenligt sammansatt för att kunna möta de krav bolagets verksamhet ställer. Valberedningen har härvid särskilt beaktat bolagets strategiska utveckling, styrning och kontroll samt de krav som dessa faktorer ställer på styrelsens kompetens och sammansättning.

Med hänsyn härtill har valberedningen föreslagit omval av Bob Persson såsom styrelsens ordförande samt omval av styrelseledamöterna Maud Olofsson, Ragnhild Backman och Anders Bengtsson samt nyval av Svante Paulsson.

Valberedningen har också diskuterat styrelseledamöternas oberoende. Förslaget till styrelse i Diös uppfyller gällande krav avseende ledamöternas oberoende.

---

Östersund i mars 2014

Diös Fastigheter AB (publ)  
Valberedningen

**VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL BESLUT, FORTS  
PUNKT 15 - PRINCIPER FÖR UTSEENDE AV VALBEREDNING**

Valberedningen föreslår att följande principer ska gälla för utseende av valberedning inför årsstämma 2014.

Valberedningens uppgift skall vara att lämna förslag i nedanstående frågor att föreläggas årsstämman för beslut:

1. Förslag till ordförande vid stämman
2. Förslag till arvoden åt styrelsen och revisor
3. Förslag till styrelseledamöter
4. Förslag till styrelseordförande

Valberedningen skall utses årligen och bestå av dels styrelsens ordförande, dels en representant för envar av de fyra största aktieägarna i Diös Fastigheter AB. Styrelsens ordförande skall vara sammankallande för valberedningen. Valberedningen utser inom sig en ordförande som ej får vara ledamot av styrelsen. Verkställande direktör eller annan person från bolagsledningen får inte vara ledamot av valberedningen.

Namnen på de personer som skall ingå i valberedningen skall publiceras senast den 15 oktober varje år på Diös Fastigheter AB:s hemsida. Om ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är utfört skall denne ersättas av annan representant för den ägare vars representant lämnade valberedningen. Om denna ägare inte längre tillhör de fyra största aktieägarna, skall eventuell nytillkommen ägare bland de fyra största ägarna erbjudas plats i valberedningen.

Om tillämpningen av ovanstående principer i något fall får till följd att valberedningens ledamöter blir färre än tre skall även en företrädare för Sveriges Aktiesparares Riksförbund erbjudas plats i valberedningen.

Valberedningens förslag överensstämmer med vad som beslutades på årsstämman 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 har således varit gällande inför årsstämman 2014.

---

Östersund i mars 2014

Diös Fastigheter AB (publ)  
Valberedningen

**STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT  
PUNKT 4 - DAGORDNING**

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Godkännande av dagordning
5. Val av en eller två justeringsmän
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Verkställande direktörens anförande
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
9. Beslut om
  - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkning
  - b) dispositioner beträffande bolagets vinst enligt den fastställda balansräkningen
  - c) ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och verkställande direktören
  - d) avstämningsdag, för det fall årsstämman beslutar om vinstutdelning
10. Bestämmande av antalet styrelseledamöter, styrelsesuppleanter
11. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisor
12. Val av styrelseledamöter och styrelseordförande
13. Val av revisorer
14. Godkännande av principer för ersättning och anställningsvillkor för bolagsledningen
15. Godkännande av principer för utseende av valberedning
16. Beslut om bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta bolagets egna aktier
17. Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission
18. Övriga ärenden
19. Stämmans avslutande

---

Östersund i mars 2014

Diös Fastigheter AB (publ)  
Styrelsen

## **STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT PUNKT 9 B OCH 9 D - UTDELNING OCH AVSTÄMNINGS DAG**

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att utdelning för år 2013 lämnas med 2,30 kr per aktie. Som avstämningsdag för utdelningen föreslås 2 maj 2014. Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas kontantutdelningen komma att utsändas av VPC AB 7 maj 2014.

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen (2005:551)

### **STYRELSENS FÖRSLAG**

I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen aktieägarna på årsstämman 2014, att Diös Fastigheter AB för räkenskapsåret 2013 skall lämna utdelning med 2,30 kronor per aktie, vilket innebär en total utdelning om 171 877 008 kronor.

### **DIÖS FASTIGHETERS EKONOMISKA STÄLLNING**

Diös Fastigheters finansiella mål är:

- avkastning på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst 6 procentenheter. (med den riskfria räntan avses den 5-åriga stadsobligationsräntan);
- att soliditeten kortsiktigt ska uppgå till minst 25 procent och långsiktigt minst 30 procent;
- att räntetäckningsgraden ska vara minst 1,8 ggr;
- belåningsgraden ska uppgå till max 65 procent.

För år 2013 uppnåddes samtliga finansiella mål i bolaget förutom de långsiktiga målet för soliditeten.

I årsredovisningen framgår att Diös Fastigheters soliditet uppgår till 26,8 procent i koncernen. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 25,8 procent i koncernen. Styrelsens bedömning är att soliditeten kommer att återställas via ökad intjäning i fastighetsverksamheten. Föreslagen utdelning utgör 5,3 procent av eget kapital i koncernen och 12,0 procent

av eget kapital i moderbolaget. Diös Fastigheters mål för soliditet uppnås även efter den föreslagna utdelningen. Fastigheterna har värderats till verkligt värde i koncernen i enlighet med årsredovisningslagen 4 kap § 14 a och värdeförändringar har redovisats i resultaträkningen. Belopp avseende de finansiella instrumentens realiserade värdeförändring i koncernens resultaträkning under år 2013 uppgick till 68 mkr.

### **STYRELSENS MOTIVERING**

Med hänvisning till vad som anges ovan anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer inom branschen.

Styrelsens bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka Diös Fastigheter AB:s förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, eller att göra nödvändiga investeringar.

---

Östersund i mars 2014

Diös Fastigheter AB (publ)  
Styrelsen



## **STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT PUNKT 14 - PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN**

Årsstämman 2013 beslutade om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Ersättning och förmåner till vd beslutas av bolagets styrelse. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av vd i samråd med bolagets styrelse. Incitamentsprogram med möjlighet till rörlig ersättning förekommer från och med 2012 för bolagets verkställande direktör och för bolagets ledande befattningshavare men några andra aktierelaterade ersättningar förekommer ej. Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till en månadslön. Vd har rätt till tjänstebil samt rätt till försäkrings- och pensionsförmåner enligt vid var tidpunkt gällande ITP-plan under anställningstiden. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för vd är 65 år. Mellan bolaget och vd gäller från bolagets sida 12 månaders uppsägningstid och från vd:s sida

3 månaders uppsägningstid. Ersättning under uppsägningstid avräknas från inkomster från annan arbetsgivare. Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har övriga befattningshavare rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vid vald tidpunkt gällande ITP-plan. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år.

För övriga i koncernledningen gäller en ömsesidig uppsägningstid mellan den anställda och bolaget om 6–12 månader. Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till ett basbelopp per år och anställd.

---

Östersund i mars 2014

Diös Fastigheter AB (publ)  
Styrelsen

## **STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT PUNKT 16 - BEMYNDIGANDE AV STYRELSEN ATT FÖRVARVA OCH ÖVERLÅTA BOLAGETS EGNA AKTIER**

A. Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv av bolagets egna aktier enligt följande villkor:

1. Förvärv får ske på Stockholmsbörsen.
2. Förvärv får ske vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma.
3. Förvärv får ske av högst så många egna aktier att koncernens totala innehav efter förvärvet uppgår till högst tio (10) procent av samtliga aktier i bolaget.
4. Förvärv får ske till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet.
5. Betalning för förvärvade egna aktier skall erläggas kontant.

B. Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att bemyndiga styrelsen att besluta om överlåtelse av bolagets egna aktier enligt följande villkor:

1. Överlåtelse får ske på Stockholmsbörsen eller på annat sätt med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
2. Överlåtelse får ske vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma.
3. Överlåtelse får ske av samtliga egna aktier som bolaget innehar vid tidpunkten för styrelsens beslut.
4. Överlåtelse på Stockholmsbörsen får ske till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Överlåtelse på annat sätt skall ske till ett bedömt marknadsvärde.
5. Ersättning för överlåtna aktier skall erläggas kontant, genom apport, kvittning av fordran mot bolaget eller eljest med villkor.

Syftet med bemyndigandena enligt A och B ovan är att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed bidra till ökat aktieägarvärde, samt att kunna överlåta aktier som likvid eller för finansiering av eventuella fastighets- eller företagsförvärv.

Styrelsens yttrande enligt 19 kap 22 § aktiebolagslagen (2005:551)

Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att under tiden intill nästa årsstämma förvärva aktier upp till högst tio (10) procent av samtliga utgivna aktier i bolaget. Bolaget äger för närvarande inga egna återköpta aktier. Totala antalet utgivna aktier uppgår till 74 729 134 st.

Baserat på de grunder som anges i styrelsens uttalande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen avseende föreslagen vinstutdelning finner styrelsen att det föreslagna bemyndigandet är försvarligt med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (försiktighetsregeln).

Styrelsen anser följaktligen att förslaget till bemyndigande är försvarligt med hänsyn till;

1. de krav som verksamhetens (bolagets respektive koncernens) art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, och
2. bolagets respektive koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Härutöver beaktar styrelsen att det åligger densamma att, i samband med att ett eventuellt bemyndigande utnyttjas, upprätta ett nytt motiverat yttrande huruvida det då aktuella förvärvet av egna aktier med hänsyn till då rådande förhållanden är försvarligt med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

För beslut enligt styrelsens förslag enligt denna punkt krävs att årsstämmans beslut biträds med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädda vid årsstämman.

---

Östersund i mars 2014

Diös Fastigheter AB (publ)  
Styrelsen

**STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT  
PUNKT 17 - BEMYNDIGANDE AV STYRELSEN ATT BESLUTA OM NYEMISSION**

Styrelsen föreslår härmed årsstämman att besluta att bemyndiga styrelsen enligt följande:

1. Styrelsen bemyndigas att under tiden fram till nästkommande årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av aktier med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
2. Antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet skall motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst sammanlagt tio (10) procent av aktiekapitalet vid styrelsens första emissionsbeslut under det aktuella bemyndigandet.
3. Betalning för de nya aktierna ska ske i form av tillskjutande av apport, genom kvittning av skuld eller genom kontant betalning.
4. Teckning av de nya aktierna får ske med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt får ske i syfte att uppfylla i punkt 5 nedan angivna syfte.
5. Syftet med bemyndigandet är att möjliggöra fastighets- eller företagsförvärv där betalning sker med bolagets egna aktier alternativt där bolaget kapitalseras inför sådana förvärv. Nyemissioner med stöd av bemyndigandet skall ske till marknadsmässiga villkor.
6. Styrelsen eller den styrelsen därtill utser, skall äga rätt att vidta smärre justeringar av beslutet om bemyndigande som kan visas erforderliga i samband med registrering vid Bolagsverket.

---

Östersund i mars 2014

Diös Fastigheter AB (publ)  
Styrelsen