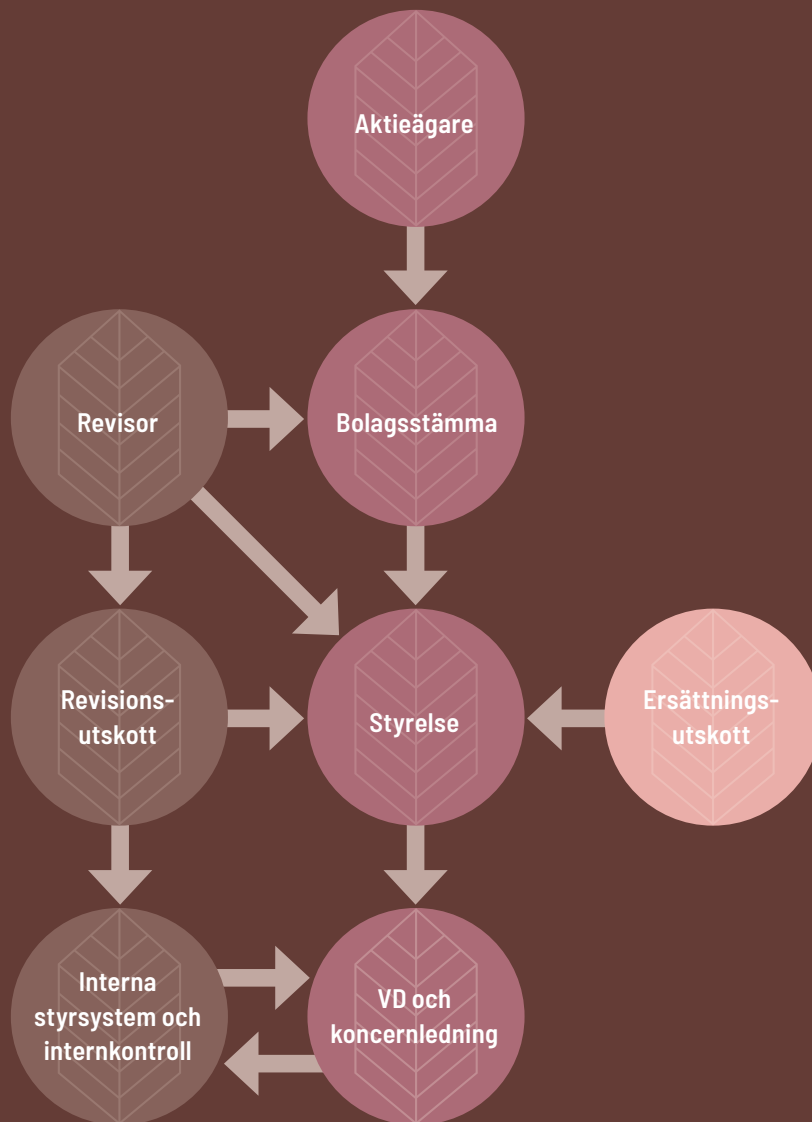


# BOLAGSSTYRNINGS- RAPPORT



## Bolagsstyrning

Intea Fastigheter AB (publ) ("Intea") är ett svenskt publikt aktiebolag. Styrningen av Intea utgår främst från aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter av räntebärande finansiella instrument samt andra relevanta svenska och utländska lagar, regler och riktlinjer, såsom IFRS standards och EU:s marknadsmissbruksförordning. Därutöver ligger Inteas bolagsordning samt interna policys och riktlinjer till grund för bolagets styrning. Bolagsordningen anger bland annat styrelsens säte, verksamhetens inriktning, gränserna för antal aktier och aktiekapital samt förutsättningarna för att delta vid bolagsstämma. Bolagets bolagsordning saknar särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt om ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen i dess helhet finns tillgänglig på bolagets hemsida, [www.intea.se](http://www.intea.se).

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") gäller för alla bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige, och anger en högre norm för god bolagsstyrning än de minimikrav som framgår av aktiebolagslagen. Koden medger en möjlighet för bolaget att avvika från reglerna och välja alternativa lösningar som bolaget bedömer passar Intea och dess verksamhet bättre, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den alternativa lösningen beskrivs samt att orsakerna härför förklaras (i enlighet med principen "följ eller förklara"). Intea omfattas inte av Koden, men bolaget avser att följa Koden utan avvikelse efter eventuell notering av bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Denna rapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och redogör för Inteas bolagsstyrning under räkenskapsåret 2021. Bolagsstyrningsrapporten har granskats av Inteas revisor och resultatet av granskningen framgår av yttrandet på sida 110–113 i denna årsredovisning.

## Aktieägare och aktier

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per den 31 december 2021 till 20 258 257 kr fördelat på totalt 182 324 313 aktier och 23 983 431,3 röster, varav 6 390 000 A-aktier med en (1) röst vardera, 125 437 779 B-aktier med en tiondels (1/10) röst vardera och 50 496 534 D-aktier med en tiondels (1/10) röst vardera. Den 22 december 2021 beslutade bolagets styrelse om en riktad nyemission av högst 6 024 097 B-aktier. Nyemissionen godkändes vid extra bolagsstämma i bolaget den 18 januari 2022. Efter registrering av nyemissionen hos Bolagsverket under januari 2022 uppgår aktiekapitalet i bolaget till 20 927 601,12 kr fördelat på totalt 188 348 410 aktier och 24 585 841 röster.

Utöver vad som framgår av tabellen nedan finns det enligt bolagets kännedom inga fysiska eller juridiska personer vars direkta eller indirekta aktieinnehav i bolaget representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. För ytterligare information om ägarstrukturen, se sida 95.

## Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutande organ. Bolagsstämman kan avgöra varje fråga i bolaget som inte uttryckligen faller under ett annat bolagsorgans exklusiva kompetens. Varje röstberättigad aktieägare i Intea får rösta för fulla antalet av aktieägaren ägda och företrädda aktier utan begränsning i röstetalet.

På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor så som fastställande av balans- och resultaträkningar, disposition av Inteas vinstmedel, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma ska hållas årligen inom sex månader efter utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämma kan extra bolagsstämma

sammankallas. Kallelse till årsstämma respektive extra bolagsstämma där ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före bolagsstämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före bolagsstämman. Kallelse till såväl årsstämma som extra bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt genom att kallelsen hålls tillgänglig på Inteas webbplats. Att kallelse har skett ska även annonseras i Dagens Nyheter.

Kallelser, protokoll och kommunicéer från bolagsstämmor kommer att hållas tillgängliga på Inteas webbplats.

Rätt att närvara och rösta vid bolagsstämma, antingen personligen eller genom ombud, tillkommer aktieägare som är införd i Inteas av Euroclear Sweden förda aktiebok på avstämningsdagen (som bestäms i enlighet med aktiebolagslagen) samt anmäler sitt deltagande till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare måste, för att vara berättigade att delta vid bolagsstämman, utöver att informera Intea begära att deras aktier tillfälligt registreras i eget namn i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Aktieägare bör informera sina förvaltare om detta i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmäler antalet biträden till bolaget i enlighet med det förfarande som gäller för aktieägares anmälan till bolagsstämma.

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat vid bolagsstämman ska skriftligen skicka begäran till styrelsen. Varje aktieägare i Intea som anmäler ett ärende med tillräcklig framförhållning har rätt att få ärendet behandlat vid bolagsstämman.

**Bolagsstämmor under 2021***Årsstämma den 19 maj 2021*

Årsstämma i Intea hölls den 19 maj 2021 i Stockholm. Årsstämman fattade bland annat nedan angivna beslut. Samtliga beslut var i enlighet med framlagda förslag, vilka beskrivs i detalj i kallelsen som finns tillgänglig hos bolaget och på bolagets webbplats, [www.intea.se](http://www.intea.se).

- Fastställande av räkenskaper för 2020 och beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen och den verkställande direktören för förvaltningen av bolagets angelägenheter under räkenskapsåret 2020.
- Utdelning till aktieägarna om 60 000 000 kr och att balansera resterande disponibla vinstmedel om 576 019 021 kr i ny räkning.
- Att arvode till styrelsen ska utgå med följande belopp: 475 000 kronor till styrelsens ordförande, 200 000 kronor till investerarseddade ledamöter och 350 000 kronor till oberoende ledamöter.
- Omval av styrelseledamöterna Håkan Sandberg, Mattias Grahn, Caesar Åfors, Kristina Alvendal och Henrik Lindekrantz samt nyval av Håkan Hellaeus. Vidare beslutades om nyval av Caesar Åfors till styrelsens ordförande.
- Omval av KPMG AB som revisor, med Peter Dahllöf som huvudansvarig revisor.

*Extra bolagsstämmor den 30 juni 2021*

Den 30 juni 2021 hölls två extra bolagsstämmor i Stockholm. Vid de extra bolagsstämmorna fattades bland annat nedan angivna beslut. Samtliga beslut var i enlighet med framlagda förslag, vilka beskrivs i detalj i kallelserna till de extra bolagsstämmorna som finns tillgängliga hos bolaget och på bolagets webbplats, [www.intea.se](http://www.intea.se).

- Ändring av bolagets bolagsordning. De beslutade ändringarna innefattade bland

annat att en bestämmelse om aktieslag infördes i bolagsordningen, varigenom aktier kan ges ut i tre serier; stamaktier av serie A, B och D. Det beslutades att befintliga utestående aktier i bolaget ska vara stamaktier av serie B.

- Utdelning om 14 kronor per aktie med avstämningsdag den 30 juni 2021.
- Ett antal riktade nyemissioner enligt nedan. Teckningskursen i samtliga nyemissioner uppgick till 300 kr per aktie.
- högst 550 000 stamaktier av serie A, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 550 000 kronor. Rätt att teckna aktier tillkom Antea AB.
- högst 3 740 491 stamaktier av serie B, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 3 740 491 kronor. Rätt att teckna aktier tillkom innehavare av fordringar på bolaget med anledning av tillhandahållna ägarlån.
- högst 7 480 983 stamaktier av serie D, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 7 480 983 kronor. Rätt att teckna aktier tillkom innehavare av fordringar på bolaget med anledning av tillhandahållna ägarlån.
- högst 160 000 stamaktier av serie A, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 160 000 kronor. Rätt att teckna aktier tillkom Antea AB.
- högst 168 000 stamaktier av serie B, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 168 000 kronor. Rätt att teckna aktier tillkom Antea AB eller, för det fall Antea AB inte tecknar, Antea AB:s ägare Christian Haglund och Henrik Lindekrantz.
- högst 29 040 stamaktier av serie B, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 29 040 kronor. Rätt att teckna aktier tillkom Inhoc AB.

- Bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästkommande årsstämma, besluta om nyemission av stamaktier av serie D, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Det totala antalet aktier som kan komma att emitteras med stöd av bemyndigandet får inte överstiga 3 204 300 aktier. Betalning ska, förutom kontant betalning, kunna ske med aporetendom eller genom kvittning, eller eljest med villkor. Syftet med bemyndigandet och skälet till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att möjliggöra utnyttjande av utestående kapitalloften från bolagets aktieägare under perioden fram till den planerade noteringen av bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

*Extra bolagsstämma den 2 september 2021*

Den 2 september 2021 hölls en extra bolagsstämma i Stockholm. Vid den extra bolagsstämman fattades bland annat nedan angivna beslut. Samtliga beslut var i enlighet med framlagda förslag, vilka beskrivs i detalj i kallelsen som finns tillgänglig hos bolaget och på bolagets webbplats, [www.intea.se](http://www.intea.se).

- Nyval av Pernilla Ramslöv och Christian Haglund till styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Henrik Lindekrantz avträdde styrelsen för att fokusera på rollen som verkställande direktör för bolaget.
- Att arvode till styrelsen ska utgå med belopp i enlighet med beslut på årsstämman 2021, med justeringen att ytterligare ett årligt styrelsearvode kommer att utgå, dock att sådant årligt arvode kommer att utbetalas pro rata i förhållande till uppdragsperiodens längd.

*Extra bolagsstämma den 30 september 2021*

Den 30 september 2021 hölls en extra bolagsstämma i Stockholm. Vid den extra bolagsstämman fattades bland annat nedan angivna beslut. Samtliga beslut var i enlighet med framlagda förslag, vilka beskrivs i detalj i kallelsen som finns tillgänglig hos bolaget och på bolagets webbplats, [www.intea.se](http://www.intea.se).

- Utdelning för stamaktier av serie D om 13,50 kronor per stamaktie av serie D för räkenskapsåret 2020 med utbetalning kvartalsvis om 4,50 kronor per stamaktie av serie D. Avstämningsdagar för utdelning på stamaktier av serie D fastställdes till torsdagen den 30 september 2021, torsdagen den 30 december 2021 och torsdagen den 31 mars 2022. Med anledning av beslutad uppdelning av bolagets aktier (se nedan) beslutades att justera det utdelningsbelopp per aktie som stamaktie per serie D berättigar till i enlighet därmed, dvs. till 0,50 kronor per stamaktie av serie D och utbetalningstillfälle, från och med den första avstämningsdag för utdelning som infaller efter avstämningsdagen för uppdelningen.
- Ändring av Bolagets bolagsordning i enlighet med styrelsens förslag i kallelsen till extra bolagsstämman.
- Uppdelning av bolagets aktier varvid en (1) befintlig aktie i bolaget, oavsett serie, delas upp på nio (9) aktier (aktiesplit 9:1).

*Extra bolagsstämma den 13 oktober 2021*

Den 13 oktober 2021 hölls en extra bolagsstämma i Stockholm. Vid den extra bolagsstämman fattades bland annat nedan angivna beslut. Samtliga beslut var i enlighet med framlagda förslag, vilka beskrivs i detalj i kallelsen som finns tillgänglig hos bolaget och på bolagets webbplats, [www.intea.se](http://www.intea.se).

- Fastställande av principer för tillsättande av valberedning samt instruktion för valberedningen i enlighet med styrelsens förslag i kallelsen till extra bolagsstämman.
- Bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av stamaktier av serie B och/eller stamaktier av serie D i samband med en notering av Bolagets stamaktier av serie B och/eller stamaktier av serie D på Nasdaq Stockholm. Betalning ska erläggas kontant. Nyemission som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske till marknadsmässig teckningskurs, innefattande marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall. Om styrelsen finner det lämpligt för att underlätta leverans av aktier i samband med notering ska de nya aktierna kunna tecknas av en bank eller ett värdepappersbolag till en teckningskurs motsvarande kvotvärdet under förutsättning att förbindelse finns att tillföra bolaget ett värde motsvarande skillnaden mellan en marknadsmässig teckningskurs med eventuellt avdrag för marknadsmässig emissionsrabatt och de nyemitterade aktiernas kvotvärde.
- Bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om emission av stamaktier av serie B och/eller stamaktier av serie D, samt teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna respektive konvertera till sådana aktier. Det totala antalet aktier som ska kunna emitteras med stöd av bemyndigandet (innefattande aktier som kan tillkomma efter utnyttjande eller konvertering av

teckningsoptioner respektive konvertibler utgivna med stöd av bemyndigandet) får sammanlagt motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst tio procent baserat på bolagets registrerade aktiekapital vid den tidpunkt bemyndigandet utnyttjas för första gången. Betalning ska, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning, eller eljest med villkor. Om styrelsen beslutar om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska skälet vara att möjliggöra anskaffning av kapital för expansion, förvärv och/eller för bolagets rörelse. Emission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske till marknadsmässig teckningskurs, innefattande marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall. Om styrelsen finner det lämpligt för att underlätta leverans av aktier i samband med nyemission av aktier ska de nya aktierna kunna tecknas av en bank eller ett värdepappersbolag till en teckningskurs motsvarande kvotvärdet under förutsättning att förbindelse finns att tillföra bolaget ett värde motsvarande skillnaden mellan en marknadsmässig teckningskurs med eventuellt avdrag för marknadsmässig emissionsrabatt och de nyemitterade aktiernas kvotvärde.

**Valberedning**

Vid extra bolagsstämma den 13 oktober 2021 beslutades om principer för tillsättande av valberedning och instruktioner avseende dess arbete att gälla tills vidare intill dess att beslut om ändring fattas av bolagsstämma.

Enligt dessa ska bolaget ha en valberedning bestående av en representant för var och en av de fem till röstetalet största aktieägarna, jämte styrelsens ordförande.

Styrelsens ordförande är sammankallande till valberedningen.

Valberedningen ska konstitueras baserat på aktieägarstatistik från Euroclear Sweden AB per den sista bankdagen i augusti året före årsstämman och övrig tillförlitlig ägarinformation som tillhandahållits bolaget vid denna tidpunkt. Om första handelsdagen i bolagets B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm infaller efter den sista bankdagen i augusti ska styrelsens ordförande, inför den årsstämma som följer närmast efter noteringen, ta kontakt med de fem röstmässigt största aktieägarna i bolaget per den sista bankdagen i den kalendermånad då bolagets B- och D-aktier upptogs till handel på Nasdaq Stockholm.

Vid bedömningen av vilka som utgör de till röstetalet största ägarna ska en grupp aktieägare anses utgöra en ägare om de (i) ägargrupperats i Euroclear Sweden register eller (ii) offentliggjort och till bolaget meddelat att de träffat en skriftlig överenskommelse att genom samordnat utövande av rösträtten inta en långsiktig hållning i fråga om bolagets förvaltning.

Om någon av aktieägarna väljer att avstå från sin rätt att utse ledamot till valberedningen, övergår rätten till den närmast därefter till röstetalet största aktieägaren. Om en valberedning med fem ägarutsetta ledamöter inte kan sammankallas efter kontakt med de tio till röstetalet största aktieägarna i bolaget, får valberedningen bestå av tre ägarutsetta ledamöter.

Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som representerar den röstmässigt största aktieägaren. Styrelsens ordförande eller annan styrelseledamot ska dock inte vara valberedningens ordförande. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen, men ska inte utgöra en majoritet av valberedningens ledamöter. Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Verkställande direktören

eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot i valberedningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning.

Valberedningen ska arbeta fram förslag i nedanstående frågor att föreläggas årsstämman för beslut:

- ordförande vid stämman,
- antal styrelseledamöter,
- val av styrelseledamöter och styrelseordförande,
- arvode och annan ersättning för styrelseuppgifter till var och en av styrelseledamöterna samt, i förekommande fall, ersättning för utskottsarbete,
- val av revisor,
- arvodering av revisor,
- i den mån så anses erforderligt, ändringar i principerna för tillsättande av valberedning samt instruktionen för valberedning, och
- andra frågor som eventuellt kan ankomma på en valberedning enligt Koden.

Valberedningens förslag ska presenteras i kallelsen till årsstämman samt på bolagets webbplats.

Vid annan bolagsstämma än årsstämma ska valberedningens förslag omfatta det eller de val som ska förekomma vid bolagsstämman.

### Styrelse

Styrelsen är det högsta beslutande organet efter bolagsstämman och det högsta verkställande organet. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter, och ska fortlöpande bedöma Inteas och koncernens ekonomiska situation samt tillse att Inteas organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen

och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Dessutom utser styrelsen verkställande direktören.

Styrelseledamöterna (med undantag för eventuella arbetstagarrepresentanter) väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Inteas bolagsordning ska bolagets styrelse bestå av lägst tre (3) och högst nio (9) ledamöter utan suppleanter. Någon begränsning för hur länge en ledamot får sitta i styrelsen finns inte. Styrelsen består för närvarande av Caesar Åfors (ordförande), Kristina Alvendal, Mattias Grahn, Christian Haglund, Håkan Hellaeus, Pernilla Ramslöv och Håkan Sandberg. Närmare information om ledamöterna återfinns på sidorna 106–107 "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor". Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar att leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina lagstadgade uppgifter.

Styrelsen har fastställt en skriftlig arbetsordning för sitt arbete, vilken årligen ska utvärderas, uppdateras och fastställas på nytt vid det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen reglerar bland annat funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktören. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen också en VD-instruktion med instruktion för ekonomisk rapportering samt arbetsfördelning mellan styrelsen och VD.

Styrelsen sammanträder regelbundet efter ett i arbetsordningen fastställt program som innehåller vissa fasta beslutspunkter. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av bolaget. Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott enligt aktiebolagslagen och ett

ersättningsutskott enligt Koden. Nedan framgår en närmare beskrivning av utskottens nuvarande sammansättning och uppgifter.

#### *Revisionsutskott*

Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott bestående av tre ledamöter: Caesar Åfors, Mattias Grahn och Håkan Hellaeus. Caesar Åfors är ordförande för utskottet. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Inteas finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisors opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid förberedelse av upphandling av revisorstjänster och i samband med bolagsstämmans beslut om revisorsval.

#### *Ersättningsutskott*

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott bestående av tre ledamöter: Kristina Alvendal, Håkan Sandberg och Pernilla Ramslöv. Kristina Alvendal är ordförande för utskottet. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Utskottet har också i uppdrag att besluta om ersättningsnivåer för andra ledande befattningshavare än verkställande direktör, följa och utvärdera eventuella program för rörlig ersättning till bolagsledningen samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som fastställts av årsstämman samt bolagets gällande ersättningsnivåer och ersättningsstrukturer.

#### *Utvärdering av styrelse och VD*

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av sitt arbete avseende bland annat arbetsformer, inriktning för styrelsens arbete samt tillgång till och behovet av särskild kompetens i styrelsen. Syftet med utvärderingen är att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen.

2021 års utvärdering har utförts genom att styrelseledamöterna har fyllt i en enkät med ett flertal olika frågor. Det sammanvägda resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen.

Styrelsen utvärderar fortlöpande VD:s arbete. En gång per år genomförs en formell utvärdering.

#### *Styrelsens arbete under 2021*

Styrelsen har ett antal inplanerade styrelsemöten under året med stående beslutspunkter. Därutöver tillkommer möten för ärenden som aktualiseras. Under 2021 sammanträdde styrelsen vid 33 möten. Vid årets möten har styrelsen utöver löpande frågor, huvudsakligen behandlat frågor relaterade till nya affärer och en eventuell börsnotering av bolagets aktier.

Under 2021 har revisionsutskottet haft tre möten. Under året har revisionsutskottet bland annat hanterat frågor relaterade till finansiell rapportering och revision.

Under 2021 har ersättningsutskottet haft två möten. Vid mötena har bland annat behandlats bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och ersättningsnivåer till VD och andra ledande befattningshavare.

#### **Verkställande direktör och ledningsgrupp**

Inteas verkställande direktör är underordnad styrelsen och sköter den löpande förvaltningen i bolaget i enlighet med

aktiebolagslagen och styrelsens riktlinjer och anvisningar. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktören. Åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av bolagets verksamhet är av osedvanligt slag eller stor betydelse faller utanför den löpande förvaltningen. Den verkställande direktören ska också vidta de åtgärder som är nödvändiga för att Inteas bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska hålla styrelsen kontinuerligt underrättad om utvecklingen av Inteas verksamhet och tillse att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera bolagets finansiella ställning.

VD och övriga i ledningsgruppen för kontinuerlig dialog med bolagets styrelse. Förutom Henrik Lindekrantz (grundare och VD) består ledningsgruppen av Christian Haglund (grundare, vice VD och ansvarig för strategisk utveckling), Eva Bång (CFO), Charlotta Wallman Hörlin (operativ chef), Henrik Olsson (fastighetschef), Kjell-Åke Nilsson (affärsutvecklingschef), Peter Jacobsson (projektchef) och Linda Schuur (hållbarhetschef).

#### **Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare**

##### *Ersättning till styrelsen*

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

Vid extra bolagsstämma den 2 september 2021 beslutades att arvode till styrelsen ska utgå med följande belopp, i enlighet med beslut på bolagets årsstämma 2021:

- 475 000 kr till styrelsens ordförande;
- 200 000 kr till investerarsedda ledamöter; och
- 350 000 kr till oberoende ledamöter.

Styrelsearvodet var oförändrat i förhållande till det beslut om styrelsearvode som fattades på årsstämman 2021, med justeringen att ytterligare ett årligt styrelsearvode utgår med anledning av nyval av Pernilla Ramslöv, dock att sådant årligt arvode utbetalas pro rata i förhållande till uppdragsperiodens längd.

Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som ledamöter i styrelsen. Det sammanlagda arvodet till de stämموvalda styrelseledamöterna under räkenskapsåret 2021 framgår av not 5.

#### Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid extra bolagsstämma den 13 oktober 2021 beslutades att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar till verkställande direktör, vice verkställande direktör, övriga medlemmar av koncernledning samt, i förekommande fall, ersättning till styrelseledamöter utöver styrelsearvode. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av bolagsstämman. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Enligt riktlinjerna ska Intea ha marknads-mässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte att behålla och, vid behov, attrahera och rekrytera ledande befattningshavare med erforderliga egenskaper, kompetenser och erfarenheter. Vidare ska ersättningen bidra till att uppfylla bolagets mål och vara förenlig med aktieägarnas intressen. Ersättning till Inteas ledning utgår i huvudsak i form av kontant lön, sedvanliga förmåner samt pension. Ersättning kan utgöras av en kombination av fast och rörlig lön.

Riktlinjerna i sin helhet finns tillgängliga på bolagets webbplats, [www.intea.se](http://www.intea.se)

#### Närvaro vid möten

| Närvaro vid möten under 2021     |                    |           |               |        |                          |        |                        |        |
|----------------------------------|--------------------|-----------|---------------|--------|--------------------------|--------|------------------------|--------|
| Namn                             |                    | Oberoende | Styrelsemöten |        | Ersättningsutskottsmöten |        | Revisionsutskottsmöten |        |
|                                  |                    |           | Deltagit      | Totalt | Deltagit                 | Totalt | Deltagit               | Totalt |
| Caesar Åfors <sup>1)</sup>       | Styrelseordförande | Ja        | 33            | 33     | -                        | -      | 3                      | 3      |
| Håkan Sandberg <sup>2)</sup>     | Ledamot            | Nej       | 32            | 33     | 2                        | 2      | -                      | -      |
| Mattias Grahn                    | Ledamot            | Nej       | 33            | 33     | -                        | -      | 3                      | 3      |
| Kristina Alvendal                | Ledamot            | Ja        | 33            | 33     | 2                        | 2      | -                      | -      |
| Håkan Hellæus <sup>1)</sup>      | Ledamot            | Nej       | 21            | 24     | -                        | -      | 3                      | 3      |
| Pernilla Ramslöv <sup>3)</sup>   | Ledamot            | Ja        | 14            | 14     | 2                        | 2      | -                      | -      |
| Christian Haglund <sup>3)</sup>  | Ledamot            | Nej       | 13            | 14     | -                        | -      | -                      | -      |
| Henrik Lindekrantz <sup>4)</sup> | Ledamot            | Nej       | 18            | 19     | -                        | -      | -                      | -      |
| Magnus Jarlén <sup>5)</sup>      | Ledamot            | Nej       | 9             | 9      | -                        | -      | -                      | -      |

<sup>1)</sup> Vald till ordförande vid årsstämman den 19 maj 2021, ledamot sedan 2016.

<sup>2)</sup> Styrelseordförande till och med årsstämman den 19 maj 2021 och därefter ledamot.

<sup>3)</sup> Vald till ledamot vid extra bolagsstämma den 2 september 2021.

<sup>4)</sup> Avträdde från styrelsen i samband med extra bolagsstämma den 2 september 2021.

<sup>5)</sup> Avträdde från styrelsen i samband med årsstämman den 19 maj 2021.

Arvodet under räkenskapsåret 2021 till verkställande direktören samt för övriga ledningsgruppen sammantagen framgår av not 5.

### Intern kontroll och riskhantering

#### Allmänt

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen – som innehåller krav på att information om de huvudsakliga dragen i Inteas system för intern kontroll ska ingå i bolagsstyrningsrapporten – samt Koden. Ändamålet med god intern kontroll är att uppnå en effektiv verksamhet som når sina mål, säkerställa tillförlitlig intern och extern finansiell rapportering samt

efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policies och instruktioner.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Inteas interna kontroll. Detta verkställs formellt genom en skriftlig arbetsordning som definierar styrelsens ansvar och hur ansvaret fördelas mellan styrelseledamöter, styrelseutskott och verkställande direktör.

Bolagets struktur för den interna kontrollen baseras på Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commissions (COSO) ramverk. Baserat på ramverket tillämpar Intea följande byggestenar för att uppnå god intern kontroll: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt styrning och uppföljning.

#### Kontrollmiljö

Den interna kontrollen bygger på ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar genom styrelsens arbetsordning, arbetsordningar för utskotten, VD-instruktion inklusive rapportinstruktion, uppförandekod och policies. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt av ansvarig person. I den övergripande kontrollmiljön ingår också att en koncernövergripande riskutvärdering utförs där risker identifieras och utvärderas. Ledningsgruppen ansvarar för att riskerna hanteras på tillfredsställande sätt.

### Styrelsens arbete (årshjul)

#### Styrelsemöte december

- Projektrapport
- Avrapportering revisor
- Budget

#### Styrelsemöte november

- Delårsrapport, Q3
- Finansrapport
- Prognos, simulering samt pågående projekt
- Verksamhetsuppdatering, Q3
- Kalendarium kommande år

#### Styrelsemöte augusti/september

- Strategi
- Planering

#### Styrelsemöte juli

- Delårsrapport, Q2
- Finansrapport
- Prognos, simulering samt pågående projekt
- Verksamhetsuppdatering, Q2

#### Valberedningens arbete januari



#### Konstituerande styrelsemöte maj

- Firmateckning
- Arbetsordning för styrelsen
- VD-instruktion
- Sammansättning av utskott
- Policies och styrdokument
- Revisionsplan och översyn årshjul

#### Styrelsemöte februari

- Bokslutskommuniké, Q4
- Resultat- och balansräkning helår
- Finansrapport
- Prognos, simulering samt pågående projekt
- Verksamhetsuppdatering, Q4
- Förslag till vinstdisposition
- Avrapportering revisor
- Uppföljning förvärv
- Utvärdering styrelse och VD

#### Styrelsemöte mars/april

- Underskrift årsredovisning
- Årsredovisning publiceras i anslutning till undertecknande
- Kallelse till årsstämman inkl. ärenden inför årsstämman såsom ersättningsrapport

#### Styrelsemöte maj

- Delårsrapport, Q1
- Finansrapport
- Prognos, simulering samt pågående projekt
- Verksamhetsuppdatering, Q1

#### Årsstämma

- Fastställande av årsredovisning
- Val av styrelse

#### Investerarforum



**Riskbedömning**

Identifiering, bedömning och hantering av risker är centrala både gällande processen för den koncernövergripande riskanalysen samt Inteas identifiering och scoping av väsentliga processer kopplat till Intern Kontroll Finansiell Rapportering ("IKFR"). Genom processkartor och processbeskrivningar dokumenteras processerna inklusive identifierade risker och kontroller. Se Risker och osäkerhetsfaktorer, sidorna 58–62.

**Kontrollaktiviteter**

Till varje identifierad risk på koncernövergripande nivå samt inom IKFR kopplas kontroller till dess att risken anses eliminerad alternativt reducerad till acceptabel nivå. Kontrollaktiviteter dokumenteras så att spårbarhet finns av utförandet. Framtagna åtgärder respektive dokumenterade processkartor och risk/kontrollmatriser är exempel på hur kontrollaktiviteter hanteras inom Koncernen.

**Information och kommunikation**

Relevant information ska kommuniceras på rätt sätt, till rätt mottagare och vid rätt tidpunkt. Att kommunicera relevant information, både uppåt och nedåt i en organisation och till externa parter är en viktig del

av god intern kontroll. Ledningsgruppens möten ska användas som ett forum för kommunikation och informationsspridning. Likaså åligger det ledningsgruppen att säkerställa att de processansvariga har tillräcklig kunskap om de väsentliga riskerna samt relaterade kontrollaktiviteter i den specifika processen.

**Styrning och uppföljning**

Systemet för intern kontroll och riskhantering följs upp kontinuerligt och syftar till att säkerställa att systemet upprätthålls och att förändringar sker vid behov, att förändringar i arbetssätt utvärderas. Ledningsgruppen utvärderar att den koncernövergripande riskutvärderingen och hanteringen samt de specifika kontrollaktiviteter som utförs i respektive väsentlig process är fortsatt relevanta för att hantera de väsentliga risker Intea står inför.

Styrelsen är ytterst ansvarig för Inteas riskhantering. Det är ledningens ansvar att identifiera, utvärdera och hantera risker samt att rapportera dessa till styrelsen.

En självutvärdering av internkontrollens effektivitet ska genomföras årligen. Bolagets CFO är ansvarig för att presentera resultatet till revisionsutskottet och styrelsen.

**Revision**

Intea är, i egenskap av publikt bolag, skyldigt att ha minst en revisor för granskning av bolagets och koncernens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Granskningen ska vara så ingående och omfattande som god revisionssed kräver. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Inteas revisorer väljs enligt aktiebolagslagen av bolagsstämman. Enligt Inteas bolagsordning ska bolaget utse en revisor, med högst en suppleant. Vid årsstämman 2021 omvaldes revisionsbolaget KPMG AB till bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Under 2021 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till 4,8 mkr, varav 3,5 mkr avser revisionsuppdraget, 0,1 mkr avser revision utöver revisionsuppdraget och 1,2 mkr avser övriga uppdrag.

## STYRELSENS UNDERSKRIFTER

### **Styrelsens underskrifter**

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

**Stockholm den 18 mars 2022**

Caesar Åfors  
*Ordförande*  
*Styrelseledamot*

Kristina Alvendal  
*Styrelseledamot*

Mattias Grahn  
*Styrelseledamot*

Christian Haglund  
*Styrelseledamot och vice VD*

Håkan Hellaeus  
*Styrelseledamot*

Pernilla Ramslöv  
*Styrelseledamot*

Håkan Sandberg  
*Styrelseledamot*

Henrik Lindekrantz  
*Verkställande direktör*

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och den verkställande direktören den 18 mars 2022. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 18 maj 2022.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2022

KPMG AB

Peter Dahllöf  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Intea Fastigheter AB (publ), org. nr 559027-5656

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Intea Fastigheter AB (publ) för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 96-104 och hållbarhetsrapporten på sidorna 42-50. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52-93 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 96-104 och hållbarhetsrapporten på sidorna 42-50. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Särskilt betydelsefullt område

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 9 och redovisningsprinciper på sida 72 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

#### Beskrivning av området

- Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar cirka 96 procent av koncernens totala tillgångar.
- Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2021 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.
- Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.
- Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar periodens resultat.

#### Hur området har beaktats i revisionen

- Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.
- Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.
- Vi har testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.
- Vi har stickprovsvis testat de upprättade fastighetsvärderingarna. Därvid har vi använt oss av aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt avseende antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.
- Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

## Annat information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-51, 106-109 samt sidorna 114-122. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

## Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tveklighet om bolagets och

koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Intea Fastigheter AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 106-109 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande 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 revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar 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.

---

### Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 42-50 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Intea Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 19 maj 2021. KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2015.

Stockholm den 18 mars 2022

KPMG AB

Peter Dahllöf  
Auktoriserad revisor