

**MANDAMUS
ÅRSREDOVISNING 2001**



INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

VD HAR ORDET	2
KONCERNÖVERSIKT	4
Mandamusaktien	4
Affärsidé, mål och strategier	6
Fokusering på låg risk och hög långsiktig avkastning	9
Finansiering	11
Möjligheter, risker och känslighetsanalys	12
Mandamus som förvaltare	15
Organisation och medarbetare	16
Miljö och energi	19
FASTIGHETSMARKNADEN	22
Svensk fastighetsmarknad	23
Snabb befolkningsökning i Mandamus tillväxtområden	24
Bostäder och kontor ur ett investerarperspektiv	25
MANDAMUS FASTIGHETSBESTÅND	28
Marknadsvärdering	30
Region Skåne	32
Region Småland/Halland	33
Region Väst	34
Region Öst	35
Bostadsinvest i Haninge AB	36
MANDAMUS PROJEKT	38
FÖRETAGSLEDNING	40
STYRELSE OCH REVISORER	42
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	44
Resultaträkning	46
Kassaflödesanalys	47
Balansräkning	48
Redovisningsprinciper och Noter	50
Förslag till vinstdisposition	55
Revisionsberättelse	56
FASTIGHETSFÖRTECKNING	57
Region Skåne	58
Region Småland/Halland	60
Region Väst	62
Region Öst	64
Förvaltade fastigheter	66
FEMÅRSÖVERSIKT OCH DEFINITIONER	68

"Mandamus ska äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter med hög direktavkastning inom tillväxtområden i södra och mellersta Sverige."



Förutom "Laddat boende" så arbetar vi med Miljömål och något som vi kallar Mandamus Miljötrappa. Detta är ett viktigt arbete på lång och kort sikt. Ett av miljömålen är att alla Mandamus lägenheter ska vara utrustade med brandvarnare.



Tid och plats för bolagsstämma

Mandamus ordinarie bolagsstämma hålls torsdagen den 25 april 2002 klockan 15.00 i Bonnierhuset, Torsgatan 21, Stockholm.

Anmälan till bolagsstämma

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman, ska dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken senast måndagen den 15 april 2002. dels anmäla sig hos bolaget senast kl. 13.00 fredagen den 19 april 2002 under adress Mandamus Fastigheter AB, Box 12, 171 18 Solna eller via Mandamus hemsida www.mandamus.se. Aktieägare som har låtit förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 15 april tillfälligt ha registrerat aktierna i eget namn för att äga rätt att delta vid stämman. Sådan registrering ska begäras ett par dagar i förväg hos den bank eller fondhandlare som förvaltar aktierna. Om deltagande sker med stöd av fullmakt ska denna insändas före stämman.

Utdelning

Styrelsen föreslår att för varje aktie i Mandamus Fastigheter AB (publ) utdelas 4,25 kronor. Avstämningsdag för den kontanta utdelningen föreslås bli den 30 april 2002. Utdelningen beräknas utbetalas genom VPCs försorg den 8 maj 2002.

ÅRET I SAMMANDRAG

- Mandamus redovisar sitt hittills bästa förvaltningsresultat, 148 Mkr (139).
- Resultatet före skatt uppgick till 188 Mkr (222), varav resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 33 Mkr (76).
- Deltagande i ett fastighetskonsortium har inneburit ett betydande resultattillskott med begränsad kapitalinsats.
- Vid årsskiftet fanns 69 procent (65) av fastighetsbeståndet inom tillväxtområden och 85 procent (83) utgjordes av bostadsfastigheter.
- Genomförd fastighetsvärdering vid årsskiftet visar ett marknadsvärde för fastighetsbeståndet om 6 500 Mkr (6 100). Den faktiska värdeförändringen under 2001, rensat för förvärv, investeringar och avyttringar, uppgick till 2 procent.
- Vinsten per aktie efter skatt uppgick till 7,38 kr (8,02) och substansvärdet per aktie uppgick till 95,62 kr (88,16).
- Styrelsen föreslår att den ordinarie utdelningen höjs med 0,25 kr per aktie till 4,25 kr. Föreslagen utdelningsnivå motsvarar 59 procent av årets resultat efter skatt.
- Mandamus har från årsskiftet 2001/2002 miljöcertifierats enligt ISO 14001.
- Förvaltningsresultatet för 2002 bedöms kunna förbättras till cirka 160 Mkr (148).

NYCKELTAL FÖR MANDAMUS					
BELOPP I MKR DÄR INTE ANNAT ANGES	2001	2000	1999	1998	PROFORMA 1997
Hyresintäkter	867	828	794	547	508
Driftnetto	443	425	398	249	221
Förvaltningsresultat	148	139	115	58	37
Resultat före skatt	188	222	288	103	103
Fastigheternas bokförda värde	5 720	5 432	5 433	4 926	2 957
Räntebärande skulder	4 203	3 925	3 547	3 490	1 854
Eget kapital	1 343	1 275	1 414	1 262	1 057
Direktavkastning fastigheter, %	7,9	7,8	7,9	7,6	7,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	97,0	95,5	93,7	91,3
Soliditet, %	22,8	23,0	25,4	25,0	34,3
Börskurs vid årets utgång, kronor	69,00	65,50	53,0	45,50	et
Eget kapital per aktie, kronor	67,43	64,01	68,83	61,44	60,08
Vinst per aktie efter skatt, kronor	7,38	8,02	9,80	4,23	4,21
Kassaflöde per aktie, kronor	8,43	6,68	6,13	5,46	6,02
Utdelning per aktie, kronor ¹⁾	4,25	4,00	13,25	2,25	et
1) Styrelsens förslag om 4,25 kronor per aktie för verksamhetsåret 2001.					
et = ej tillämpligt					

Bostadsfastigheter – säker investering i oroliga tider

Under 2001 fortsatte Mandamus att expandera verksamheten enligt den affärsidé som styrelsen fastställt för bolaget. Förvärv har skett av bostadsfastigheter i första hand inom tillväxtområden medan fastigheter utanför dessa områden sålts. Förvärven avsåg bostadsfastigheter med god förvaltningseffektivitet och där samförvaltning dessutom kunnat ske med befintliga fastighetsbestånd. Under året förvärvades 38 fastigheter med en area på 106 000 kvm medan försäljningarna omfattade 26 fastigheter med en area på 60 000 kvm.

Konsortieförvärv – en intressant expansionsmöjlighet

Under 2001 deltog Mandamus för första gången i ett fastighetsförvärv genom deläggande i ett konsortium. Konsortiet förvärvade två bostadsfastighetsbestånd om totalt 4 239 lägenheter belägna inom Haninge kommun i södra Storstockholm för 1,4 miljarder kronor. Delägare i konsortiet är även LRF och Länsförsäkringar. Dessa två bostadsfastighetsbestånd förvaltas av Mandamus för konsortiets räkning och profileras och marknadsförs på samma sätt som våra direktägda bostadsfastigheter.

Genom att medverka i konsortier av detta slag kan vi delta i förvärv av bostadsfastighetsbestånd som är större än vad vi kan köpa ensamma. För att en konsortiebildning skall vara intressant krävs dock att förvärven uppgår till lägst 400–500 Mkr. En förutsättning för vår medverkan vid konsortieförvärv är givetvis att vi får uppdraget att förvalta de bostadsfastigheter som konsortiet förvärvar.

Förvärv genom konsortier ger både möjlighet till god avkastning på investerat kapital och ett effektivare utnyttjande av det kunnande om bostadsförvaltning som vi har. Det är därför min förhoppning att vi ska kunna finna intressanta fastighetsbestånd även under 2002, som kan förvärvas på detta sätt.

Fastighetsbestånd med låg risk och stabil värdeökning

Under de dryga tre år som Mandamus varit börsnoterat har andelen bostadsfastigheter och andelen fastigheter i tillväxtområden ökat kraftigt. Vi har i dag 67 procent av fastighetsbeståndets bokförda värde investerat i bostadsfastigheter i våra fyra tillväxtområden.

Den låga risken speglas också i värdeförändringarna enligt den externa värdering som vi lät genomföra vid årsskiftet. Denna visar att bostadsfastigheterna inom tillväxtområdena, trots lågkonjunkturen, ökat i värde med 3 procent under 2001. Däremot minskade värdena för kontors- och industrifastigheter med 0,8 procent. Totalt uppgick värdeökningen för vårt fastighetsbestånd till 2 procent under det gångna året.

Några tecken till ökade vakanser kan vi inte heller skönja för bostadsfastigheterna oavsett om de ligger i tillväxtområdena eller utanför. För 2001, liksom för 2000, var i princip samtliga bostadslägenheter uthyrda inom tillväxtområdena. De enda vakanser som uppstår är i samband med

omflyttningar, då en lägenhet kan behöva stå tom under några veckor för att renoveras innan den nya hyresgästen flyttar in. Min bedömning är att det inte skett någon avmattning i efterfrågan under hösten. Tvärtom är det samstämmiga besked från våra BoButiker att antalet förfrågningar i stället fortsatt att öka.

Befolkningstillväxt och bostadsbyggande

Sveriges befolkningstillväxt har minskat kraftigt under de senaste åren. För 2000 och 2001 uppgick tillväxten endast till 0,25 procent respektive 0,31 procent enligt SCB. Tillväxten är dessutom mycket ojämnt fördelad i landet. Ökningen i storstadsregionerna är tre gånger högre än riksgenomsnittet samtidigt som befolkningen kraftigt minskar i stora delar av landet. För de tillväxtområden som utgör Mandamus primära investeringsområden, var tillväxten drygt 0,9 procent, vilket motsvarar en årlig befolkningsökning på cirka 30 000 personer.

Enligt SCB:s statistik började totalt 20 600 lägenheter byggas i landet under 2001. Av dessa är en stor del småhus. Dessutom byggs många specialbostäder för studenter och för äldre. Resultatet av Boverkets enkät till kommunerna visar att endast cirka 1 900 vanliga hyreslägenheter beräknades byggas i hela landet under 2001.

Enligt min uppfattning finns det inget som tyder på att nuvarande bostadsbrist kommer att byggas bort under de närmaste åren. I dag är det svårt att få acceptabel lönsamhet vid nybyggnation av vanliga hyreslägenheter. Detta gäller inte minst i storstadsområdena, där mark- och byggkostnaderna är som högst. För att nybyggnation av hyreslägenheter ska komma igång i större omfattning krävs sannolikt kraftigt ökade subventioner från staten för att fastighetsbolagen ska våga investera i större omfattning i vanliga hyreslägenheter. Jag tror inte att sådana subventioner kommer att införas i så stor skala att det i någon nämnvärd omfattning kommer att påverka bostadsmarknaden. Min slutsats är därför att vi inte riskerar några vakanser i Mandamus fastighetsbestånd under de närmaste åren.

Med den förväntade utvecklingen av bostadsmarknaden inom tillväxtområden som grund, bedömer jag att värdeökningarna för bostadsfastigheter fortsätter även de kommande åren, sannolikt i takt med eller något snabbare än inflationen.

Mandamus miljöcertifierat enligt ISO 14 001

Under 2001 slutfördes arbetet med att införa ett miljöledningssystem för bostadsförvaltningen och vid årsskiftet 2001/2002 blev Mandamus certifierat enligt ISO 14 001. Certifieringen visar att vi arbetar på ett konsekvent och genomarbetat sätt enligt de principer vi antagit. Den visar också att vi menar allvar med den miljösattnings som varit en del av vår profil sedan börsnoteringen.

Förutom certifieringen blev Mandamus under 2001 även godkänd av Bancos fond Svensk Miljö-



fond, vilket innebär att Mandamus uppfyller alla de krav som ställs för att Miljöfonden ska investera i bolaget.

Bra förvaltningsresultat för 2001

Mandamus förvaltningsresultat för 2001 uppgick till 148 Mkr före skatt, vilket är en förbättring med 6,5 procent. Därtill kommer 40 Mkr i jämförelsestörande poster, främst realisationsvinster. Förvaltningsresultatet är det bästa vi hittills uppnått och förbättringen beror på en kombination av ökad effektivitet, koncentration av fastighetsbeståndet och större total förvaltningsvolym.

En bidragande orsak till den ökade effektiviteten är enligt min uppfattning det bonussystem som Mandamus nu haft i tre år och som omfattar samtliga medarbetare. Utformningen av systemet har varierat något mellan åren, beroende på vilka frågor som prioriterats. Under 2001 baserades bonusmodellen på att medarbetarna skulle uppnå en energibesparing respektive resultat- och servicemål som översteg vissa nivåer.

Hög totalavkastning

Under de tre år Mandamus varit börsnoterat har vi varje år givit våra aktieägare en totalavkastning, det vill säga summan av utdelning och kursförändring, som överstigit genomsnittet för börsens övriga fastighetsbolag. Under de senaste två åren har totalavkastningen även markant överstigit genomsnittet för samtliga noterade bolag, samtidigt som vi successivt minskat risken i bolaget genom vår profilering mot bostadsfastigheter i tillväxtområden.

Förutsättningar för 2002

Som tidigare framgått är det min uppfattning att det inte finns någon risk för ökade vakanser i Mandamus fastighetsbestånd under 2002. Å andra sidan är Mandamus vakansgrad idag så låg att någon nämnvärd ytterligare förbättring rent praktiskt inte är möjlig. De löpande kostnaderna i förvaltningen förväntas öka i snabbare takt än inflationen under 2002, främst på grund av ökade energikostnader, bland annat orsakade av höjda koldioxid-skatter. Hyresförhandlingarna för bostadsfastigheter är i stort sett färdiga för 2002 och ledde till höjningar på mellan 2 och 3 procent.

Med dessa förutsättningar är det styrelsens och min bedömning att Mandamus förvaltningsresultat under 2002 kommer att uppgå till cirka 160 Mkr före skatt, vilket motsvarar 7,79 kronor per aktie (7,38). Till detta kommer resultat från fastighetsförsäljningar.

Solna i mars 2002

Anders Johansson
Verkställande Direktör

Mandamusaktien

Mandamus Fastigheter AB är noterad på Stockholmsbörsens O-lista. Från och med den 1 januari 2002 är aktien noterad under Attract 40, som utgör O-listans mest omsatta aktier. Per den 31 december 2001 uppgick antalet aktieägare till 25 928 (26 653). Bolagets aktiekapital uppgår till 410 839 240 kr fördelat på 20 541 962 aktier med ett nominellt belopp om 20 kr per aktie. Mandamusaktien finns endast i ett aktieslag och noteringsposten är 200 aktier.

Omsättning i aktien och ägarbild

Omsättningen i aktien var under det gångna året fortsatt hög, drygt 900 Mkr. Antalet omsatta aktier motsvarade 71 procent (72) av antalet utestående aktier. Ägarbilden har kraftigt förändrats under det

gångna året och Akelius Insurance fonder var vid årsskiftet 2001/2002 den största aktieägaren med 37 procent av antalet utestående aktier. LRF-gruppen var näst största aktieägaren med 21 procent. De tio största aktieägargrupperna representerade knappt 65 procent (48) av ägandet.

Återköp av egna aktier

Bolagsstämman i april 2001 gav styrelsen mandat att för tiden intill nästa ordinarie bolagsstämma i april 2002 förvärva högst 10 procent av utgivna aktier. Bolagsstämman gav också styrelsen mandat att avyttra eventuellt förvärvade egna aktier. Under 2001 genomfördes inga återköp eller försäljningar av egna aktier, varför det totala antalet egna aktier vid årsskiftet var oförändrat. Totalt innehav av

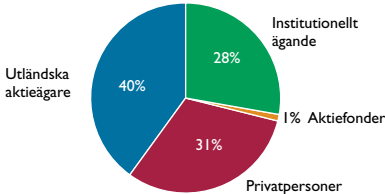
UTVECKLING AV AKTIEKAPITAL OCH ANTAL AKTIER

		ÖKNING AV AKTIE- KAPITALET, KRONOR	AKTIEKAPITAL, KRONOR	ACKUMULERAT ANTAL AKTIER	NOMINELLT BELOPP PER AKTIE, KRONOR
1997	Bolaget bildas	350 000 000	350 000 000	350 000 000	1
1997	Sammanläggning (20:1)	–	350 000 000	17 500 000	20
1997	Nyemission	1 872 560	351 872 560	17 593 628	20
1998	Apportemission	2 948 334	410 839 240	20 541 962	20

Samtliga aktier har en (1) röst och äger rätt till utdelning. Per den 31 december 2001 fanns inga utestående optioner, konvertibla skuldebrev eller liknande.

ÄGARSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2001

INNEHAV	ANTAL AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL I % 31 DEC. 2001	ANDEL I % 31 DEC. 2000
I – 500	23 844	2 326 858	11,3	11,5
501 – 1 000	1 072	910 373	4,4	4,7
1 001 – 2 000	524	864 815	4,2	4,5
2 001 – 5 000	304	1 032 885	5,0	6,0
5 001 – 10 000	104	802 821	3,9	5,1
10 001 – 20 000	38	549 769	2,7	3,7
20 001 – 50 000	21	626 736	3,1	5,5
50 001 – 100 000	7	465 385	2,3	6,5
100 001 –	14	12 962 320	63,1	52,5
Totalt	25 928	20 541 962	100,0	100,0



STÖRRE AKTIEÄGARGRUPPER PER DEN 31 DECEMBER 2001

	ANTAL AKTIER 31 DEC. 2001	ANDEL I % PER 31 DEC. 2001	ANTAL AKTIER 31 DEC. 2000	ANDEL I % PER 31 DEC. 2000
Akelius Insurance fonder	7 436 190	37,3	–	–
LRF-gruppen	4 245 253	21,3	3 400 787	17,1
Skandia	267 700	1,3	981 300	4,9
Fristående Sparbanker	265 556	1,3	599 501	3,0
CF fonder (GB)	195 840	1,0	–	–
Bengt Norman med falmilj	135 000	0,7	50 000	0,3
Wasa Fastighetsfond	125 800	0,6	202 400	1,0
Henric Falkenberg	59 800	0,3	59 800	0,3
Mandamus företagsledning	54 500	0,3	232 500	1,2
Bengt Holmberg	50 800	0,3	80 300	0,4
Summa (10 ägare)	12 836 439	64,4	5 606 588	28,2
Övriga utländska aktieägare	679 581	3,4	1 678 239	8,4
Övriga svenska aktieägare	6 401 542	32,2	12 632 735	63,4
Totalt utestående aktier	19 917 562	100,0	19 917 562	100,0
Återköpta egna aktier	624 400 ¹⁾		624 400	
Totalt utgivna aktier	20 541 962		20 541 962	
Varav svenska ägare	12 230 351	59,5	18 863 723	91,8
Varav utländska ägare	8 311 611	40,5	1 678 239	8,2

Anmärkning: Mandamus innehar vid årsskiftet 624 400 egna aktier, vilka har förvärvats för en genomsnittlig anskaffningskurs om 45,24 kr per aktie. Med hänsyn till att innehav av egna aktier vare sig berättigar till utdelning eller medger rösträtt vid bolagsstämma har ägarandelen i ovanstående tabell beräknats exklusive dessa aktier.

1) Mandamus har efter årets utgång avyttrat hela innehavet av egna aktier för en genomsnittlig kurs om 68,50 kr per aktie.

egna aktier uppgick vid årsskiftet till 624 400, som förvärvats till en genomsnittskurs av 45,24 kr per aktie. Innehavet av egna aktier motsvarade 3,04 procent av antalet utgivna aktier.

Kursutveckling och totalavkastning under 2001
Börskursen för Mandamusaktien utvecklade sig även under 2001 bättre än Stockholmsbörsens generalindex. Under året steg Mandamusaktiens kurs med 5,4 procent till 69 kr per aktie. Under samma period sjönk Stockholmsbörsens generalindex med 16,6 procent och fastighetsbranschens index, Carnegie Real Estate Index (CREX), med 6,4 procent.

Totalavkastningen, vilken visar investerarens totala avkastning på sin investering i form av kursutveckling samt erhållen utdelning, uppgick till 11,5 procent (48,6), vilket var 14 procentenheter bättre än den genomsnittliga totalavkastningen för börsnoterade fastighetsbolag. Totalavkastningen för Mandamusaktien har överträffat den genomsnittliga totalavkastningen för börsnoterade fastighetsbolag under samtliga de tre hela verksamhetsår som Mandamusaktien varit noterad.

Utdelningspolicy

Utdelningen skall enligt styrelsens policy uppgå till cirka 75 procent av resultatet efter skatt exklusive resultat från fastighetsförsäljningar. Styrelsen för Mandamus föreslår att den ordinarie utdelning- en höjs med 0,25 kr per aktie till 4,25 kr.

Ingångsvärden

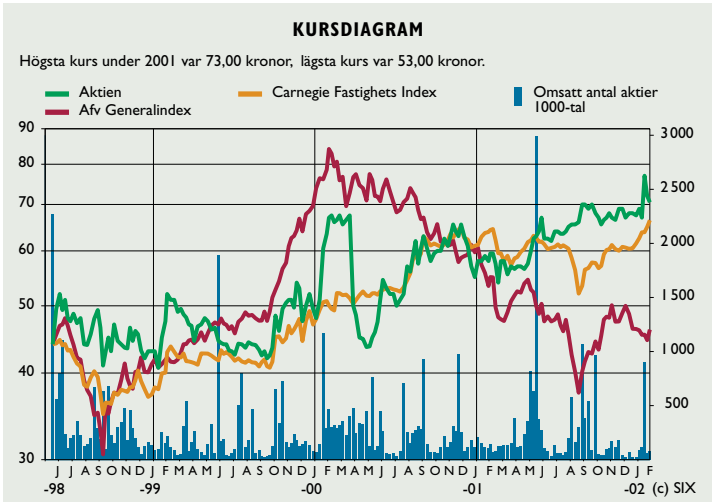
Med anledning av FöreningsSparbanken ABs utdelning av aktier i Mandamus Fastigheter AB under våren 1998, har Riksskatteverket meddelat (RSV 1998:37) följande rekommendation:

”Av anskaffningsvärdet för aktier i FöreningsSparbanken bör 99 procent hänföras till dessa aktier och en (1) procent till aktieandelar i Mandamus.”

Investor Relations

Mandamus eftersträvar att lämna en snabb, öppen och rättvisande information om bolagets verksamhet till aktieägare, kapitalmarknad och media. Kontakterna med aktiemarknaden bygger på bolagets rapportering i form av delårsrapporter och kommunicé i samband med årsbokslut. Pressmeddelanden lämnas vid större affärshändelse eller nyhet som bedöms vara av intresse för aktiemarknaden.

Analytikerträffar, till vilka också media är inbjudna, anordnas regelmässigt i samband med offentliggörande av delårsrapporter och årsbokslut. Vidare arrangeras årligen en kapitalmarknadsdag, vid vilken såväl interna som externa föreläsare informerar om aktuella ämnen som berör bolagets verksamhet eller förutsättningar för verksamheten.



NYCKELTAL PER AKTIE				
Belopp i kronor där inte annat anges				
	2001	2000	1999	1998
Börskurs vid årets utgång	69,00	65,50	53,00	45,50
Eget kapital per aktie	67,43	64,01	68,83	61,44
Hysesintäkter per aktie	43,53	40,97	38,65	30,48
Bokfört värde fastigheter per aktie	287,20	272,72	264,48	239,80
Substansvärde per aktie	95,62	88,16	85,20	78,76
Vinst per aktie efter skatt	7,38	8,02	9,78	4,23
Kassaflöde per aktie	8,43	6,68	6,13	5,46
Utdelning per aktie	4,25 ¹⁾	4,00	13,25	2,25
Direktavkastning, %	6,2	6,1	25,0	5,0
Totalavkastning, %	11,5	48,6	21,5	3,4
Börskurs dividerat med substansvärde, %	72,2	74,3	62,2	57,8
P/E-tal	9,3	8,2	5,4	10,8
Antal utestående aktier vid periodens utgång (tusental) ²⁾				
	19 918	19 918	20 542	20 542
Antal aktier i genomsnitt (tusental) ²⁾				
	19 918	20 202	20 542	17 946

1) Styrelsens förslag till utdelning för 2001.
2) Eget innehav av aktier per 2001-12-31, 624 400, har borträknats från antalet aktier och ingår ej i basen för nyckeltal per aktie.

SVENSKA BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG					
Det samlade börsvärdet för renodlade fastighetsbolag på Stockholmsbörsen uppgick vid utgången av 2001 till cirka 40 miljarder kronor. De renodlade fastighetsbolagen framgår av nedanstående tabell.					
BOLAG	BÖRSVÄRDE PER 31/12 2001 (MKR)	BÖRSKURS PER 31/12 2001	BETALD UTDELNING KR/AKTIE 2001	DIREKT- AVKASTNING 2001 (%)	TOTAL- AVKASTNING 2001 (%)
Drott	10 982	108,00	4,00	3,1	-13,9
Huvudstaden	5 556	26,30	0,85	2,7	-12,4
Castellum	4 666	108,50	5,50	5,3	9,6
Wihlborgs	4 430	14,20	0,70	5,4	14,6
Tornet	3 692	139,00	4,00	2,6	-5,9
Kungsleden	2 218	117,00	9,00	9,7	36,2
Pandox	1 868	75,00	3,50	3,7	-18,2
Mandamus	1 417	69,00	4,00	6,1	11,5
Ljungberggruppen	1 288	85,00	2,25	2,3	-9,1
Wallenstam	1 259	73,00	1,60	2,5	12,3
Capona	1 062	53,00	3,50	6,1	-1,7
Heba	929	67,50	2,40	4,3	26,0
Realia	698	81,00	4,50	5,1	-2,8
Fastighetspartner	306	5,70	-	0,0	-26,5

ANALYTIKER SOM FÖLJER MANDAMUS		
Martin Söder ABG Sundal Collier	Fredrik Grevelius Danske Securities	Rikard Jacobsson Nordea Securities
Lars-Åke Bokenberg Alfred Berg Fondkommission	Erik Nyman Enskilda Securities	Jonas Sundin JP Nordiska
Christian Brunlid Carnegie	Hans Derninger Handelsbanken Securities	Tobias Kaj Swedbank Markets
Thomas Ramsälv Chevreux Nordic	Bengt Claesson Julius Baer Nordic	Johan Gahm Öhman Fondkommission

Affärsidé, mål och strategier

Affärsidé

Affärsidén är att "Mandamus ska äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter med hög direktavkastning inom tillväxtområden i södra och mellersta Sverige."

Övergripande mål

Totalavkastningen för Mandamus aktieägare ska överstiga den genomsnittliga totalavkastningen för branschen. Detta ska ske under krav på uthållig lönsamhet och låg rörelserisk. Detta uppnås genom en vidareutveckling av boendet i ett kundnära perspektiv.

Finansiella mål

- Långsiktigt stabila och växande kassaflöden ska uppnås genom kontinuerlig förbättring av resultatet från den löpande förvaltningen.
- Den synliga soliditeten ska uppgå till lägst 20 procent.
- Totalavkastningen på fastighetsbeståndets marknadsvärde ska uppgå till lägst 10 procent vid nuvarande inflationstakt.
- Utdelningen ska uppgå till cirka 75 procent av resultatet efter skatt exklusive avyttringsresultat.

De finansiella målen syftar till att verksamheten dels ska ha en långsiktig utveckling som är bättre än branschens genomsnitt, dels kunna lämna en god avkastning till aktieägarna vid en tillfredsställande soliditetsnivå.

Mål avseende fastighetsbeståndet

- Lägst 75 procent av fastighetsbestånden ska vara koncentrerat till Storstockholm, Storgöteborg, Malmö/Lund och Halmstad.
- Andelen bostäder ska vara lägst 90 procent.

Såväl det geografiska koncentrationsmålet, lägst 75 procent inom angivna tillväxtområden, som målet att renodla verksamheten mot bostäder syftar till att förbättra Mandamus konkurrensförmåga

och effektivitet i verksamheten. Målen innebär vidare att verksamheten fokuseras mot låg rörelserisk. Den ökade inriktningen mot bostäder har ytterligare markerats genom att målet för andelen bostäder har höjts från 80 till 90 procent.

Mandamus motto

Hyresgästen är hedersgästen.

I kontakter med våra kunder, hyresgästerna, ska vi alltid sträva efter att varje hyresgäst upplever sig som en hedersgäst i sitt boende.



Kund- och servicemål

- Mandamus ska verka för en aktiv och kundnära utveckling av boendet i syfte att förbättra upplevelsen av boendet för kunden/hyresgästen samt lönsamheten för Mandamus.
- Nöjd Kund Index ska överstiga branschens genomsnitt och kundens uppfattning om Mandamus ska årligen mätas genom kundenkäter.

Mandamus genomför årliga servicemätningar. Målet är att Mandamus varje år ska förbättra sitt indextal relativt föregående år och relativt branschgenomsnitt.

Miljömål

Miljökonsekvenserna ska alltid beaktas i det dagliga arbetet och i utvecklingen av fastighetsbeståndet.

De kvantitativa miljömålen för 2002 är:

- Energiutredningar ska genomföras för samtliga bostadsfastigheter där den normalårskorrigerade årsförbrukningen överstiger viss nivå.
- Utsläpp av koldioxid ska minskas till högst 18 kg per kvm och år under ett normalår.
- All personal ska utbildas i miljökunskap.
- Brandvarnare ska installeras i samtliga bostadslägenheter.

• Modell för miljöanpassade investeringskalkyler ska tas fram och användas för investeringar i energibesparande syfte.

Tidigare miljömål har till stor del uppnåtts under 2001. Samtliga bostadsfastigheter är PCB-sanerade under 2001.

Mandamus mål att minska luftföroreningarna till högst 18 kg per kvm och år bostadsarea har uppnåtts med god marginal under 2001, då utsläppen endast uppgick till 12,4 kg per kvm. Energibolagen har i hög grad bidragit till att sänka utsläppen genom övergång till förnyelse-



bara bränslen. En annan bidragande orsak till de låga utsläppen under 2001 var vädret, som var varmare än normalt.

Under året infördes ett miljöledningssystem för bostadsfastigheterna och Mandamus miljöcertifierade sin bostadsfastighetsförvaltning enligt ISO 14001. De nya miljömålen är fastställda med utgångspunkt från att miljöarbetet ytterligare kan förbättras.

Personalmål

- Mandamus ska arbeta med aktiv målstyrning på alla nivåer och via årliga utvecklingssamtal åstadkomma att varje anställd erhåller anpassad utveckling.
- Resultatmedvetenhet, ansvarstagande, miljömedvetenhet, servicekänsla samt entreprenörsanda ska genomsyra personalen inom Mandamus.
- Personalens uppfattning om arbetsklimatet och

utvecklingsmöjligheterna inom företaget ska varje år mätas med en personalenkät. Resultatet av enkäten ska visa på successiva förbättringar.

Sedan tidigare arbetar Mandamus med policyer för bland annat lön och bonus, arbetsmiljö, utveckling och utbildning samt jämställdhet.

Måluppfyllelse

Mandamus kommunicerar sina mål till marknaden genom bland annat årsredovisningar och delårsrapporter. Många av målen är kvantifierbara och nedan redovisas en uppföljning av dessa mål. Allt eftersom tidigare mål har uppnåtts har styrelsen successivt förändrat eller satt upp nya mål, som bättre stämmer överens med dagens förutsättningar för verksamheten. Det ska noteras att förbättringarna beror dels på en allt effektivare förvaltning, dels på genomförda omstruktureringar av fastighetsbeståndet.

MÅLUPPFYLLELSE	2001	2000	1999	1998
Finansiella mål				
Långsiktigt stabila och växande kassaflöden	168 Mkr	135 Mkr	126 Mkr	128 Mkr
Synlig soliditet lägst 20 procent	22,8%	23,0%	25,4%	25,0%
Totalavkastning minst 10 procent, (procent av marknadsvärde)	9,7%	11,4%	e t	e t
Utdelning cirka 75 procent av resultat efter skatt exklusive avyttringsresultat	4,25 kr / 76 %	4,00 kr / 75 %	3,25 kr / 76 %	2,25 kr / 94 %
Extra utdelning	–	–	10 kr	–
Mål avseende fastighetsbeståndet				
Lägst 75 procent koncentrerat till tillväxtområden (procent av bokfört värde)	69%	65%	59%	e t
Andel bostäder minst 90 procent (procent av bokfört värde)	85%	83%	81%	72%
Kund- och servicemål				
Nöjdkundindex, ska överstiga branschgenomsnitt (Mandamus / branschgenomsnitt)	89,6 / 91,6	91,6 / 91,1	89,5 / 89,8	88,3 / 88,3
Miljömål				
Koldioxidutsläpp högst 18 kg per kvadratmeter	12	17	e t	e t
Alla fastigheter PCB-sanerade senast år 2001 (andel sanerade fastigheter av totalt antal)	100%	e t	e t	e t
Personalmål				
Personalnöjdhetsindex ska förbättras varje år (enkätens medelvärde, max värde 4,0)	3,5	3,5	3,4	3,2
Operativa drift- och resultatmål				
Låga hyresförluster (Mkr / procent av hyresintäkter)	3 Mkr / 0,4%	3 Mkr / 0,4%	7 Mkr / 0,9%	6 Mkr / 1,1%
Hög direktavkastning (anges som driftnetto för kvarvarande bestånd genom bokfört värde)	7,9% ¹⁾	7,8% ¹⁾	7,9%	7,6%
E t = Ej tillämpligt				
¹⁾ Från och med år 2000 följer Mandamus Finansanalytikernas rekommendation om utfördelning av centrala administrativa kostnader, vilka ska belasta driftnettot. För 2001 respektive 2000 har det inneburit att 12 Mkr mer har belastat driftnettot än tidigare år. Detta har påverkat direktavkastningen för år 2001 och 2000 negativt med cirka 0,15 procentenheter.				



Mandamus inriktning mot
bostadsfastigheter i tillväxt-
områden ger låg risk.

Fokusering på låg risk och hög långsiktig avkastning

Det kan tyckas något motsägelsefullt att ha en målsättning för verksamheten, som är baserad på ett lågt risktagande i kombination med hög avkastning. Mandamus har successivt renodlat och fokuserat sitt fastighetsägande mot en typ av fastigheter och till marknader, som kännetecknas av mycket låg rörelserisk, nämligen bostadsfastigheter i tillväxtområden. Mandamus inriktning av verksamheten har också skett under kravet på hög avkastning och att förvaltningsresultatet har kunnat höjas till en stabil och hög nivå. Kravet på hög löpande avkastning innebär att Mandamus inte förvärvar fastigheter i Stockholms eller Göteborgs centrala delar där avkastningsnivåerna är mycket låga.

Renodlingen av verksamheten till bostadsfastigheter och inriktningen mot tillväxtområden har skett mycket medvetet och kunnat genomföras relativt snabbt till successiv förbättrad lönsamhet.

Redan i samband med börsnoteringen togs ett strategiskt beslut att Mandamus skulle koncentrera fastighetsbeståndet såväl geografiskt som till viss typ av fastigheter. Inriktningen av verksamheten kom naturligt att orienteras mot bostadsfastigheter eftersom detta område ansågs ge bäst möjligheter till specialisering och effektivisering samt goda möjligheter till tillväxt genom förvärv. Successivt har målet för andelen bostäder höjts liksom målet för geografisk koncentration av fastighetsbeståndet. Nuvarande mål är att andelen bostäder skall uppgå till 90 procent av fastighetsbeståndets bokförda värde och att 75 procent av fastighetsbeståndet skall vara beläget inom tillväxtområden.

Inriktning mot bostadsfastigheter i tillväxtområden ger låg rörelserisk

Det är allmänt känt att bostadsmarknaden inom tillväxtområden är överhettad och i obalans. Denna bristsituation beror huvudsakligen på att nyproduktionen av lägenheter under den senaste 10-årsperioden varit nära nog obefintlig samtidigt som inflyttningen till storstäderna varit hög. Inom Mandamus tillväxtområden – Storstockholm, Storgöteborg, Malmö/Lund och Halmstad – finns inte andra vakanser än enstaka omflyttningsvakanser.

Mandamus inriktning mot bostäder i tillväxtområden innebär att efterfrågan är mycket hög på företagets produkter/tjänster. Dessa områden kännetecknas av både befolkningstillväxt och ekonomisk tillväxt, vilket borgar för hög framtida efterfrågan på bostäder och samtidig värdetillväxt i fastighets-

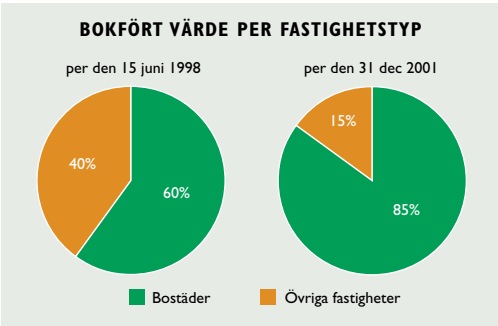
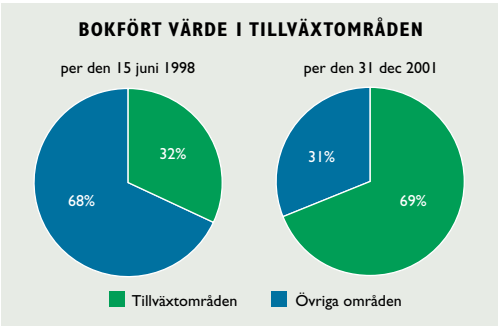
beståndet. Hög efterfrågan i kombination med ett stort antal hyresgäster innebär ett mycket säkert intäktsflöde där varje enskilt bostadshyreskontrakt utgör en mycket låg risk. Till detta kommer att hyrorna är reglerade enligt bruksvärdesystemet, vilket i princip innebär att hyrorna ökar i takt med den allmänna kostnadsutvecklingen. En mycket stor del av Mandamus intäktsflöde, 84 procent, utgörs av hyresintäkter från bostäder med mycket ringa risk för bortfall.

Företagets driftkostnader för fastigheterna är också relativt förutsägbara. Dessa motsvarar cirka 50 procent av hyresintäkterna (inklusive förvaltning). Den största risken i det korta perspektivet är ökade kostnader för värme, el och vatten. Eventuella ökningar av driftkostnaderna utgör emellertid grund för hyreshöjningar, dock normalt med cirka ett års eftersläpning.

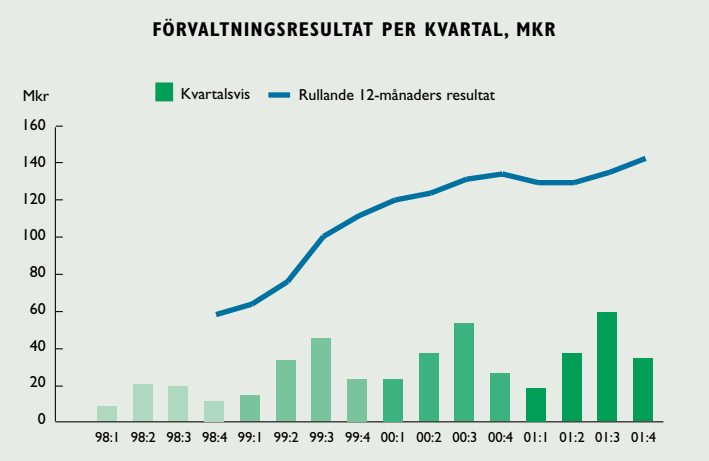
Mandamus stora antal fastigheter och platta organisation underlättar planering och kontroll av övriga driftkostnader såsom kostnader för fastighetskötsel, fastighetsförvaltning och underhåll. En stor volym ger stordriftsfördelar vid inköp och en ökad och samlad erfarenhet vid planeringen. En platt organisation ger närhet till kunden och tjänsterna som skall utföras och upphandlas. Genom att utnyttja den lilla lokala organisationen i kombination med koncernens stordriftsfördelar ges möjligheter till snabba och förankrade beslut med sänkta kostnader som följd. Detta innebär att negativa överraskningar avseende dessa kostnader kan kontrolleras och reduceras.

BRUTTOMARGINALEN HAR FÖRBÄTTRATS VARJE ÅR SEDAN MANDAMUS BLEV BÖRSNOTERAT

KOSTNADERNAS ANDEL AV HYRESINTÄKTERNA (%)	2001	2000	1999	1998
Hyresintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0
Driftkostnader	-29,0	-26,8	-28,2	-29,0
Reparation och underhåll	-8,8	-9,2	-9,8	-12,1
Tomträttsavgäld	-0,6	-0,7	-0,8	-0,4
Fastighetsskatt	-2,9	-3,9	-4,5	-5,1
Fastighetsförvaltning	-7,6	-8,1	-6,6	-7,9
Överskottsgrad	51,1	51,3	50,1	45,5
Avskrivningar	-6,0	-5,9	-5,9	-5,5
Central administration	-1,7	-2,3	-4,3	-5,9
Resultat intressebolag	1,6	-	-	-
Finansnetto	-27,9	-26,3	-25,4	-23,5
Bruttomarginal	17,1	16,8	14,5	10,6



Mandamus har varje år förbättrat sitt förvaltningsresultat. Ökad koncentration av fastighetsbeståndet och fokusering till bostadsfastigheter tillsammans med effektivare förvaltning är orsaken till resultatutvecklingen.



Inriktningen mot bostadsfastigheter i tillväxtområden har inneburit en stabil och god värdetillväxt för koncernens fastighetsbestånd. Under 2001 ökade värdet med cirka 2 procent. Fastigheterna inom tillväxtområden har under 2001 ökat i värde med 2–5 procent, vilket tydligt markerar att marknaden sätter en mycket låg risk på ägandet av bostadsfastigheter inom dessa områden.

Mandamus låga rörelserisk har inneburit att koncernen kan och bör arbeta med en högre finansiell risk än fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter. Styrelsen har därför fastställt en lägsta soliditetsnivå till 20 procent i synlig soliditet. Vid årsskiftet 2001/2002 uppgick den synliga soliditeten till 22,8 procent och den justerade soliditeten till 28,6 procent.

Med syfte att öka expansionstakten med begränsad risk har Mandamus under 2001 deltagit

i förvärvet av ett fastighetsbestånd inom ramen för ett konsortium. I ett intressebolag, Bostadsinvest i Haninge AB, har Mandamus tillsammans med LRF och Länsförsäkringar investerat vardera 95 Mkr. Intressebolaget har via ett dotterbolag, Mandamus Förvaltning i Haninge AB, förvärvat ett fastighetsbestånd för 1 380 Mkr omfattande drygt 4 200 lägenheter i Västerhaninge och Brandbergen. Mandamus har fått uppdrag att förvalta det förvärvade fastighetsbeståndet och uppbär en förvaltningsersättning för uppdraget. Förvärvet innebär ett högt löpande resultat tillskott, ökade möjligheter till profilering av Mandamus samt goda möjligheter till värdetillväxt med en begränsad finansiell risk.

Förvärv tillsammans med andra företag är ett nytt sätt för Mandamus att expandera. Genom en begränsad kapitalinsats kan Mandamus delta i förvärv av större fastighetsbestånd.

Proforma 2001

Med syfte att ge en aktuell bild av Mandamus finansiella ställning och intjäningsförmåga efter förvärv och försäljningar under 2001 har en proformaredovisning upprättats. Proformaredovisningen baseras på Mandamus fastighetsbestånd per 2001-12-31 samt Mandamus bedömda resultat från sitt ägande i intressebolaget Bostadsinvest i Haninge AB.

- Koncernens förvärvade fastigheter under 2001 och ägarandel i intressebolag har antagits förvärvade per den 1 januari 2001. Dessa fastigheters hyresintäkter, fastighetskostnader och avskrivningar har omräknats till helårsuppgifter.
- Koncernens avyttrade fastigheter under 2001 har antagits avyttrade per 1 januari 2001 och i proformaresultaträkningen ingår ej dessa fastigheter.
- Räntekostnaderna är baserade på koncernens räntebärande skulder per 2001-12-31 och den genomsnittliga räntesats som dessa lån löper till vid denna tidpunkt.

RESULTATSAMMANDRAG FÖR KONCERNEN							
BELOPP I MKR	2001 PROFORMA	2001 UTFALL	2000 UTFALL	VARAV ÄGDA HELA 2001	VARAV SÅLDA 2001	VARAV KÖPTA 2001	PROFORMA VARAV KÖPTA UNDER 2001
Hysesintäkter	875	867	828	799	11	57	76
Driftkostnader	-426	-424	-403	-388	-8	-28	-38
Driftnetto	449	443	425	411	3	29	38
Avskrivningar	-53	-52	-49				
Centraladministration	-17	-17	-19				
Förvaltningsersättning	3	2	-				
Resultat intressebolag	18	14	-				
Räntenetto	-241	-242	-218				
Förvaltningsresultat	159	148	139				
Räntebidrag	2	2	7				
Avyttringsresultat	33	33	76				
Engångsintäkter	5	5	-				
Resultat före skatt	199	188	222				
Bokfört värde fastigheter	5 720	5 720	5 432				
Direktavkastning fastigheter (%)	7,9	7,9	7,8				
Uthyrningsgrad (%)	97,9	97,9	97,0				

Finansiering

Finanspolicy

Finansieringen i Mandamuskoncernen är centraliserad till moderbolagets finansfunktion. Ansvar och befogenheter för finansfunktionen regleras i en av styrelsen fastställd finanspolicy. Övergripande mål för finansverksamheten är att

- säkerställa koncernens långsiktiga kapitalförsörjning,
- sträva efter lägsta möjliga finansieringskostnad på lång sikt samtidigt som finansiella risker kontrolleras och hanteras i enlighet med denna policy,
- ha en god betalningsberedskap,
- etablera långsiktiga väl fungerande bankrelationer,
- ha god finansiell planering och god kontroll.

Mandamus finansiella strategi syftar till att balansera den finansiella risken på en för verksamheten rimlig nivå. Soliditetsnivån, lägst 20 procent, är också satt med hänsyn till den låga rörelserisk, som ägandet av bostadsfastigheter i tillväxtområden innebär. Ränterisken skall begränsas med hänsyn till soliditetsnivå och verksamhetens utveckling. Detta innebär bland annat att den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens lån ej ska understiga två år och att högst 40 procent av lånen får ha en kortare räntebindning än ett år. Räntederivat får användas och används för att åstadkomma en begränsad ränterisk till lägsta möjliga kostnad.

Räntediagrammet nedan visar utvecklingen av korta räntan (3-månaders stibor) och långa räntan (5-års ränteswap) under den period som Mandamus har varit börsnoterat. Den korta räntan har under denna period regelmässigt understigit den långa räntan. Skillnaden har som lägst varit cirka 0,5 procentenheter och som mest cirka 2,0 procentenheter. I syfte att minska framtida räntekostnader strävar Mandamus efter att öka andelen lån med rörlig ränta till maximal andel, 40 procent, enligt nu gällande policy.

Mandamus strävar efter att minimera de räntebärande skulderna, vilket innebär att kassan hålls på en mycket låg nivå. Löpande kassaflöden nyttjas till att amortera företagets checkräkningskredit och vid tillfälliga större finansieringsbehov kan bekräftade kreditlimiter utnyttjas.

Eget kapital och soliditet

Eget kapital uppgick per 31 december 2001 till 1 343 Mkr, vilket är en ökning sedan föregående år med 68 Mkr. Det egna kapitalet har ökat med årets vinst uppgående till 147 Mkr efter skatt, minskat med utbetald utdelning till aktieägarna om 79 Mkr. Den synliga soliditeten uppgick till 22,8 procent (23) vid årets utgång. Justerad soliditet, vilken beaktar övervärdet i fastighetsbeståndet med avdrag för latent skatt om 28 procent, uppgick till 28,6 procent (28,2).

Lånestruktur

De räntebärande skulderna har under året ökat med 278 Mkr till 4 203 Mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden har under år ökat och upp-

gick vid årsskiftet till 2,2 år (2,1). Den genomsnittliga kapitalbindningen för lånen var 2,5 år (2,5) vid årsskiftet.

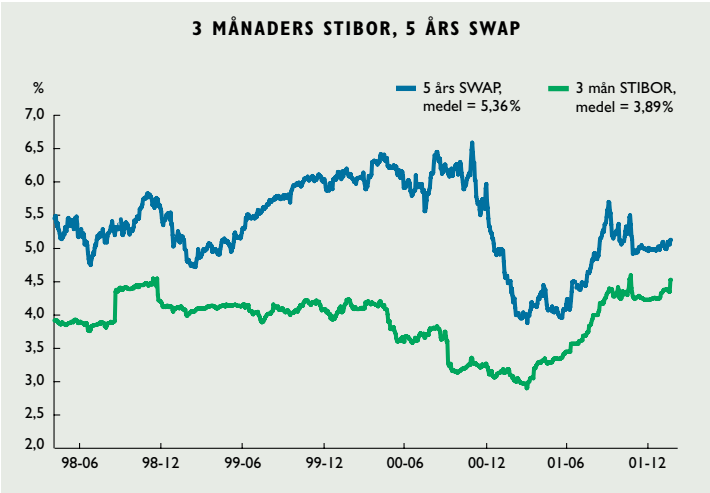
Andelen lån, som skall ränteomsättas inom ett år uppgick vid årsskiftet till 35 procent. Medelräntan för de räntebärande skulderna uppgick till 5,66 procent vid årsskiftet, vilket är en minskning med 0,11 procentenheter sedan föregående årsskifte.

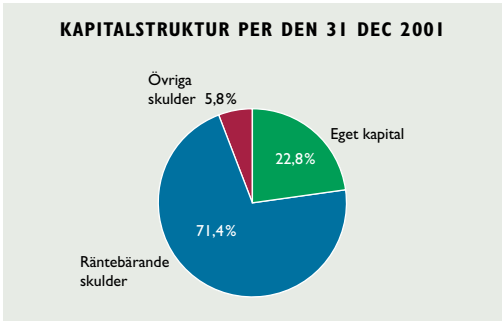
Belåningsgraden, mätt som räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde, uppgick vid årsskiftet till 73,5 procent (72,3). Belåningsgraden mätt som lån i relation till fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid samma tidpunkt till 64,7 procent (64,3). Räntetäckningsgraden har marginellt förändrats i förhållande till föregående år och uppgick till 1,64 gånger (1,66).

Nettolåneskulden har ökat med 192 Mkr under året och vid årsskiftet uppgick nettolåneskulden till 4 092 Mkr (3 900).

KREDITGIVARE	LÅNE-BELOPP, MKR	ANDEL 2001 %	ANDEL 2000 %
SBAB	1 570	37,4	31,7
Spintab	1 106	26,3	28,3
FöreningsSparbanken	541	12,9	14,5
Svenska Handelsbanken	448	10,6	11,4
S E B	290	6,9	6,8
Deutsche Hypotekbank	190	4,5	4,9
Övriga kreditgivare	58	1,4	2,4
Totalt	4 203	100,0	100,0

RÄNTEBINDNING PER ÅR	LÅN TOTALT, MKR	MEDEL-RÄNTA, %	ANDEL AV TOTAL, %
2002	1 462	5,25	35
2003	1 088	6,10	26
2004	537	5,74	13
2005	358	5,98	8
2006	487	5,44	12
2007	—	—	0
2008	271	5,98	6
Summa	4 203	5,66	100





Kapitalstruktur

Kapitalstrukturen kan förenklat delas in i tre delar av balansomslutningen, nämligen eget kapital 22,8 procent, icke räntebärande skulder och avsättningar 5,8 procent och räntebärande skulder 71,4 procent.

Kassaflöde

Kassaflödet före förändring av rörelsekapital uppgick till 168 Mkr (135). Koncernens totala kassaflöde var negativt och uppgick till –191 Mkr (–379), vilket främst är en följd av årets nettoförvärv.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årsskiftet till 16 Mkr (19). Den 31 december hade koncernen 286 Mkr (367) i bekräftade outnyttjade kreditlöften.

Räntebidrag

Koncernens räntebidrag har fortsatt att minska och uppgick under 2001 till 2 Mkr (7). Under 2002 bedöms räntebidragen att reduceras ytterligare och uppgå till knappt 1 Mkr.

Valutasäkring

Koncernens valutapolityc baseras på att koncernens egna kapital skall vara valutasäkrat. Detta innebär att koncernens tillgångar utomlands skall vara finansierade i motsvarande valuta. Det utländska fastighetsbeståndet, bestående av en kommersiell fastighet i Tyskland, hade vid årsskiftet ett bokfört värde om endast 10 Mkr, som finansierats i lokal valuta.

Möjligheter, risker och känslighetsanalys

HYRESINTÄKTER

Möjligheter för bostadsfastigheter

Intäkterna från bostadsfastigheter uppgår i nuläget till 84 procent av de totala hyresintäkterna. Hyres-sättningen för bostäder i Sverige är reglerad och bygger på hyresutvecklingen i de kommunala bostadsfastighetsbolagen, de så kallade allmännyttiga bostadsbolagen. Det innebär att det är kostnadsutvecklingen för dessa bolag som utgör grunden för framtida hyreshöjningar. När en privat fastighetsägare ska förhandla fram en hyra görs en jämförelse med en jämförbar allmännyttig bostadsfastighet. Enligt praxis får hyran för en privatägd lägenhet högst överstiga den hyra som är framförhandlad för en jämförbar lägenhet ägd av det allmännyttiga bostadsbolaget på orten med 5 procent.

Under de senaste åren har såväl privata fastighetsägare som allmännyttiga bostadsbolag drivit frågan om lägesanpassade hyror. Detta har dels gällt differentiering av hyran med hänsyn till geografiskt läge på orten, centralt – decentralt, dels differentiering av hyra med hänsyn till lägenhetens läge i fastigheten. Trenden är tydlig, och vi går mot en anpassning av hyrorna till marknadshyra även om vägen dit synes lång. Mandamus har knappt 70 procent av sitt fastighetsbestånd inom tillväxtområden, vilka alla kännetecknas av en överhettad bostadsmarknad utan lediga lägenheter. En övergång till marknadsanpassade hyror utgör således en god framtida intäktpotential.

I det korta perspektivet är möjligheterna till ökade bostadshyresintäkter helt knutna till genomförda och pågående hyresförhandlingar avseende bostadshyrorna för 2002. Hyreshöjningarna inom beståndet varierar mellan 1–3,7 procent. I genomsnitt bedöms bostadshyrorna stiga med drygt 2,5

procent på årsbasis från 2002, vilket motsvarar en höjning med 18 Mkr.

Vakansen i bostadsfastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 0,7 procent motsvarande 5 Mkr, vilket till största delen är omflyttningsvakanser. Någon större potential till höjda intäkter genom sänkt bostadsvakans finns således inte.

Att skapa ny kapacitet genom konvertering och ombyggnad av lågförädlade ytor är en möjlighet till ökade hyresintäkter på vissa orter. Två ombyggnadsprojekt med konvertering av svåruthyrda kontors-/lagerlokaler samt vindar pågår i Trollhättan, vilka båda ger en god avkastning på investerat kapital (läs mera på sidan 38).

Möjligheter för kommersiella fastigheter

Endast 16 procent av Mandamus hyresintäkter kommer från kommersiella lokaler. Möjligheterna att höja hyresintäkterna under 2002 ligger främst i sedvanlig indexuppräkning av löpande kontrakt. Den ekonomiska vakansen uppgick vid årsskiftet till 7,6 procent, vilket motsvarar ett årligt intäktsbortfall om 13 Mkr. En sänkning av vakansgraden med 1 procentenhet motsvarar sålunda en intäktsförbättring med 1,7 Mkr på årsbasis. I nuvarande svaga konjunktur och svaga hyresmarknad för kommersiella lokaler är vår bedömning att det blir svårt att minska vakansen under det kommande året.

Risker för bostadsfastigheter

På tre till fem års sikt bedöms riskerna för minskade hyresintäkter i bostadsfastighetsbeståndet som nära nog obefintliga. Med 73 procent av bostadsfastigheterna inom tillväxtområden och huvuddelen på orter där det råder bostadsbrist är risken för ökad vakans mycket låg. I en reglerad hyresmark-

nad sker i praktiken endast en sänkning av hyrorna om kostnaderna sjunkit kraftigt eller om vakanserna blivit mycket höga. Sänks hyrorna på grund av en kostnadssänkning blir följden sannolikt att driftnettot ökar. Hyressänkningar eller hyresrabatter som orsakas av höga vakanser bedöms som mycket osannolika i Mandamus bestånd under överblickbar tid.



Risker för kommersiella fastigheter

En svag konjunktur samtidigt som marknaden tillförs en relativ stor volym nybyggda kontorslokaler innebär generellt en ökad risk för såväl vakanser som pressade hyresnivåer på kort och medellång sikt. Nedanstående tabell visar återstående kontraktstid för Mandamus hyresavtal med en uppskattning av risknivån för hyresminskningar per löptidsintervall.

Kontraktens återstående löptid	Kontraktsvärde (års-hyra), Mkr	Andel av totalt kontrakterade hyresintäkter (%)	Bedömd risk hyrestapp
Bostadshyreskontrakt	710	80,9	Mycket låg
Kommersiella kontrakt			
Mer än 5 år	7	0,8	Låg
3–5 år	41	4,7	Låg
1–2 år	58	6,6	Viss risk
0–1 år	62	7,0	Viss risk
Totalt kontraktsvärde	878	100,0	

Av koncernens kontrakterade hyresintäkter som vid årsskiftet uppgick till 878 Mkr ska kommersiella kontrakt motsvarande 7 procent av totalt kontrakterade hyresintäkter omförhandlas under år 2002. Mandamus bedömning är att en oförändrad genomsnittlig hyresnivå är det mest sannolika utfallet.

De tio största kommersiella hyresgästerna svarade för 4,3 procent av hyresintäkterna och den enskilt största hyresgästen, Ericsson, svarade för 2,1 procent. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden med Ericsson är 5,1 år, vilket innebär låg risk för hyresbortfall under denna period.

FASTIGHETSKOSTNADER

Möjligheter för bostadsfastigheter

Mandamus mål är att ha en effektivare förvaltning och lägre kostnadsutveckling än de allmännyttiga bostadsbolagen. Bruksvärdesystemet innebär att de allmännyttiga bostadsbolagens kostnadsutveckling utgör grunden för kommande hyreshöjningar. Därför utgör kortsiktigt ökade driftkostnader endast en tillfällig negativ påverkan på resultatet. Ökade driftkostnader kompenseras i form av högre hyror vid kommande hyresförhandlingar. Med en lägre driftkostnadsutveckling än i de allmännyttiga bostadsbolagens fastighetsbestånd kan därför lönsam-

heten i Mandamus fastighetsbestånd successivt ytterligare förbättras. Bedömningarna är att Mandamus driftkostnader kommer att öka mindre än kostnaderna i de allmännyttiga bostadsfastighetsbolagen. Detta kan ske tack vare en mycket decentraliserad organisation och en hög resultatmedvetenhet hos medarbetarna, vilket ger en god kontroll och styrning av verksamheten.

Den enskilt största fastighetskostnadsposten är energikostnaderna som består av värme, el och vatten, vilka motsvarar drygt 35 procent av de totala fastighetskostnaderna. Besparingar inom energiområdet är ett prioriterat område. Inom Mandamus finns därför en särskild energigrupp, som arbetar med dessa frågor (läs mer om energigruppens arbete på sidorna 20–21). All personal i bolaget motiveras till att spara energi, bland annat genom att en del av bolagets bonusprogram är inriktat på energisparåtgärder i smått och stort. För att minska framtida energikostnader pågår flera energiprojekt, vilka syftar till att med bättre styrning sänka den framtida energiförbrukningen. På motsvarande sätt genomförs projekt som separerar lägenhetsel från fastighetens el, även detta för att minska den totala elförbrukningen och därmed kostnaderna för el.

Fastighetsskatten för bostadsfastigheter sänktes under 2001 retroaktivt från 1 januari med 0,2 procenenheter till 0,5 procent. Mandamus bedömning av det politiska läget avseende beskattning av fastigheter är att fastighetsskatten på bostadshyresfastigheter kommer att avvecklas på sikt. De stora vinnarna vid ett borttag av fastighetsskatten är hyresgästerna, som får ett lägre krav på hyreshöjningar. Effekten för Mandamus är sannolikt också positiv.

Möjligheter för kommersiella fastigheter

I normalfallet bekostar hyresgästerna alla fastighetsrelaterade kostnader knutna till lokalen såsom värme, el, vatten, fastighetsskatt och inre underhåll. Fastighetsägaren bekostar allt yttre underhåll, fastighetsel, försäkring samt alla fastighetskostnader knutna till vakanta lokaler. Möjligheten att sänka fastighetskostnaderna för dessa fastigheter är därför främst inriktade på att minska vakansgraden. Vår bedömning är att denna möjlighet är liten för 2002.

Risker för bostadsfastigheterna

Fortsatt ökade energikostnader till följd av ökade energiskatter och monopolistisk prissättning av fjärrvärme är inte bara en risk utan ett faktum i det korta perspektivet. Dessa kostnader, som för 2002 beräknas öka med cirka 6 procent i jämförelse med 2001, kan inte Mandamus påverka. Kompensation för denna kostnadsökning, i form av höjda hyresnivåer, kan tidigast erhållas från och med 2003. Av övriga fastighetskostnader väntas kostnaderna för sophantering ha en utveckling som markant skiljer sig från den allmänna kostnadsutvecklingen. Dessa kostnader, som svarar för 3,5 procent av fastighetskostnaderna, förväntas öka med cirka 6 procent till följd av höjda kommunala taxor. Detta i sin tur är delvis en följd av nya regler för sopsortering.

Riskerna för ökade kostnader för reparation och underhåll samt fastighetsskötsel är relativt kontrollerbara och kan ofta förutses. Den allmänna bedömningen är att dessa kostnader kommer att förändras som en effekt av planerat underhållsprogram för fastighetsbeståndet samt i övrigt följa den allmänna kostnadsutvecklingen. För 2002 planeras ett visst utökat underhållsprogram för den äldre delen av bostadsfastighetsbeståndet.

Risker för kommersiella fastigheter

Den största risken för högre fastighetskostnader är ökade kostnader till följd av höjd vakansgrad. Höjd vakans innebär ökade fastighetskostnader för fastighetsägaren, samt tillkommande kostnader för uthyrning och kostnader för anpassning av lokaler för nya hyresgäster. Mandamus bedömer att viss risk finns för ökade kostnader för vakanta kommersiella lokaler under 2002.



FINANSIELLA MÖJLIGHETER OCH RISKER

Mandamus hade vid årets utgång en soliditet om 22,8 procent och en belåningsgrad av fastigheterna på 73,5 procent. Fastighetsbeståndet bestod till 85 procent av bostadsfastigheter med mycket hög uthyrningsgrad och stabila kassaflöden. Detta innebär att soliditeten kan och bör vara lägre än om andelen kommersiella fastigheter varit större. Att arbeta med relativt låg soliditet ger Mandamus en hög hävstångseffekt, vilket ger en relativt högre avkastning på eget kapital än vid hög soliditet. Risken med låg soliditet är att företagets uthållighet mot framtida förluster minskar, vilket dock begränsas

av att rörelserisken kopplad till bostäder är mycket låg. Därtill har Mandamus övervärden i fastighetsbeståndet som begränsar denna risk ytterligare.

Ränterisk

Mandamus hade vid årets utgång räntebärande skulder om 4 203 Mkr, varav 35 procent eller 1 462 Mkr med räntebindingstider kortare än ett år. Vid en ränteförändring, berörs endast de lån som ska ränteomsättas under året. Dessa lån hade vid årsskiftet en genomsnittlig återstående räntebindingstid på knappt sju månader. Vid en ränteförändring med en procentenhet påverkas Mandamus resultat under 2002 med högst 7 Mkr. För lånebelopp om 150 Mkr med rörlig ränta har risken begränsats genom att bolaget tecknat avtal om räntetak på 6 procent. Förlängs tidsperspektivet till att omfatta även 2003 påverkar en ränteförändring med en procentenhet under detta år Mandamus resultat för 2003 med knappt 18 Mkr.

Det bör observeras att även ökade räntekostnader utgör grund för en höjning av hyrorna för bostäder, varför en höjning av den allmänna räntenivån endast tillfälligt påverkar koncernens resultat negativt.

En höjning av den allmänna räntenivån påverkar dock investerarnas avkastningskrav med krav på kompensation, vilket i normalfallet innebär fallande priser på fastigheter och därmed sjunkande marknadsvärden för fastighetsbeståndet. Med hänsyn till att ökade räntor utgör grund för hyreshöjningar för bostäder påverkas priset på bostadsfastigheter mindre än priset på kommersiella hyror där hyressättningen är fri.

Likviditetsrisk

Mandamus likviditetsutrymme uppgick vid årsskiftet till 302 Mkr (386) och består av likvida medel och bekräftade ej utnyttjade kreditlöften. Likviditetsutrymmet motsvarar drygt åtta månaders fastighetskostnader och kostnader för central administration.

Valutarisk

Koncernen äger endast en mindre fastighet utomlands, vilken motsvarar 0,2 procent av fastighetsbeståndets bokförda värde. Fastigheten är finansierad i lokal valuta och koncernens valutarisk är därmed mycket begränsad.

KÄNSLIGHETSANALYS I SAMMANFATTNING FÖR 2002				
FÖRÄNDRING +/- I PROCENTENHET	RESULTATEFFEKT ÅR 2002, MKR	MÖJLIGHET	RISK	
Uthyrningsgrad, bostäder	+/- 7	Ingen	Låg	
Uthyrningsgrad, lokaler	+/- 2	Begränsad	Måttlig	
Hyresnivå, bostäder	+/- 7	Stor	Ingen	
Hyresnivå, lokaler	+/- 2	Liten	Måttlig	
Räntenivå	-/+ 6,5	Liten	Hög	
Energikostnader	-/+ 1,5	Liten	Hög	
Övriga fastighetskostnader	-/+ 3	Liten	Hög	

Tabellen visar vilken resultateffekt en procentenhets förändring får avseende olika resultatposter. Varje post har kommenterats utifrån om den utgör en möjlighet som påverkar resultatet positivt, eller en risk som påverkar resultatet negativt.

Mandamus som förvaltare

Mandamus vision är att bli det självklara första-handsvalet för bostadssökande. Mandamus arbetar under mottot "Hyresgästen är hedersgästen". Inför mötet med hyresgästen har Mandamus etablerat BoButiker och startat en Bo-Klubb för alla hyresgäster. I Bo-Klubben ingår lojalitetsprogrammet Laddat Boende som ska tillföra mervärde i boendet. Under flera år har Mandamus byggt upp olika förvaltningsprogram som Mandamus personal dagligen arbetar efter och vidareutvecklar. Idag förvaltar Mandamus 17 624 lägenheter varav 4 239 för intressebolags räkning.

BoButiker

Mandamus fastighetsförvaltning bygger på ett kundnära arbete med hög tillgänglighet. För Mandamus är det viktigt att förvaltningen är lokalt förankrad i bostadsområdena. Hyresgästerna ska ha närhet och tillgång till god service. Kärnan i förvaltningen är alltid BoButikerna. Med sin centrala placering i Mandamus bostadsområden är BoButiken den självklara mötesplatsen för hyresgäst och hyresvärd. Här kan hyresgästen på ett naturligt sätt ställa frågor om sin lägenhet, hämta nycklar, göra felanmälningar med mera. Mandamus främsta ansikte utåt i bostadsområdena är fastighetssköterna som har den största dagliga kontakten med hyresgästerna. I BoButikerna arbetar även uthyrare och förvaltare. Uthyrarna hyr ut lägenheter, hjälper hyresgäster med kontraktsfrågor med mera medan förvaltarna ägnar sig åt den tekniska delen av förvaltningen såsom drift, skötsel och underhåll av lägenheter och fastigheter.

Ambassadörskurs

Personalen i BoButikerna fungerar som ett team där alla hjälper varandra med olika frågor och problem. Redan som nyanställd genomgår samtliga medarbetare, även personal som inte har daglig kontakt med hyresgästerna, en ambassadörskurs. Utbildningen till Ambassadör i Mandamus innehåller information om företagets mål och visioner, företagets krav på uppträdande, tillgänglighet och servicekänsla i samband med hyresgästkontakter samt laganda i förvaltningsarbetet. Kursen förmedlar Mandamus policy i bemötande av hyresgästerna och utgör grundpelaren i Mandamus ambition att arbeta efter en enhetligt serviceprofil. Mandamus följer nu upp ambassadörskursen med en fördjupad utbildning för fastighetsskötare.

BoKlubben och Laddat boende

Alla hyresgäster som bor hos Mandamus blir automatiskt medlemmar i BoKlubben. Varje kvartal skickar BoKlubben ut en tidning med information, tips och tävlingar. Inom ramen för BoKlubben finns även lojalitetsprogrammet Laddat Boende. Programmet ska ge mervärden åt Mandamus hyresgäster genom olika tillval, tjänster och erbjudanden från åtta rikstäckande samarbetspartners. Mandamus ser det som en självklarhet att hyresgästerna ska ges möjlighet att sätta individuell prägel på sina lägenheter genom bland annat olika

tillval. Inom tillvalspaketet kan hyresgästerna välja exempelvis en tvättmaskin, en säkerhetsdörr eller inglasning av balkong. Inom tjänstepaketet finns inflyttningshjälp, flyttstädning, fönsterputsning med mera, som hyresgästerna kan köpa.

Mandamus samarbetspartners inom Laddat boendeprogrammet är Telia (kommunikation), SEB (bank), Trygg Hansa (försäkringar), Preem (bensin), Hertz (bil), Falck Security (trygghet), Birka (el) och Electrolux Home (hemmet). Laddat boendeprogrammet har blivit mycket populärt bland Mandamus hyresgäster och framför allt kan Telias bredband, Preems bensin och Electrolux Homes vitvaror nämnas som storsäljare.

Bredband

Mandamus hyresgäster kan idag få tillgång till bredband via bland annat Telias ADSL-lösning, som innebär att befintlig infrastruktur utnyttjas i fastigheten. Som komplement till ADSL erbjuds även ett bra utbud av bredband via kabel TV.

Mandamus på nätet

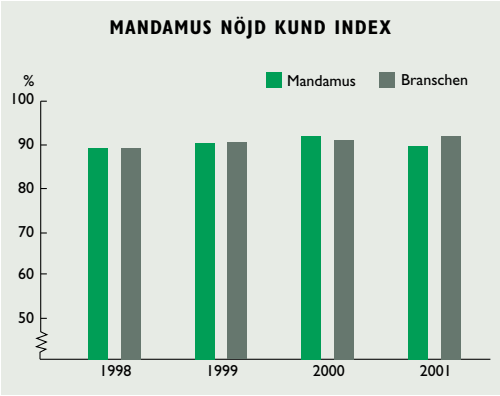
All information som hyresgäster och andra intressenter kan tänkas behöva publiceras löpande på Mandamus hemsida www.mandamus.se. Mandamus utvecklar nu hemsidan med mandamus@home som är en hyresgästanpassad del av hemsidan. Här ska hyresgästerna till exempel kunna läsa om nyheter i sitt bostadsområde, göra felanmälningar, kontakta BoButiken och söka byteslägenhet.

Trygghet

Det skall vara enkelt och tryggt att bo hos Mandamus. Som ett led i detta kommer Mandamus att installera brandvarnare i samtliga bostadslägenheter under år 2002.

Servicemätningen och NKI

Varje år i november delar Mandamus fastighets-skötare ut den årliga Nöjdskundenkäten till alla hyresgäster. Hyresgästerna får svara på frågor om boendet, service, trygghet och skötsel inom sina bostadsområden. Samtliga svar bearbetas noga av Mandamus förvaltare för att sedan mynna ut i fastighetsanpassade aktivitetsplaner som diskuteras med hyresgästerna vid olika hyresgästräffar. Mandamus har som mål att ha en servicenivå som överstiger branschgenomsnittet.



Organisation och medarbetare

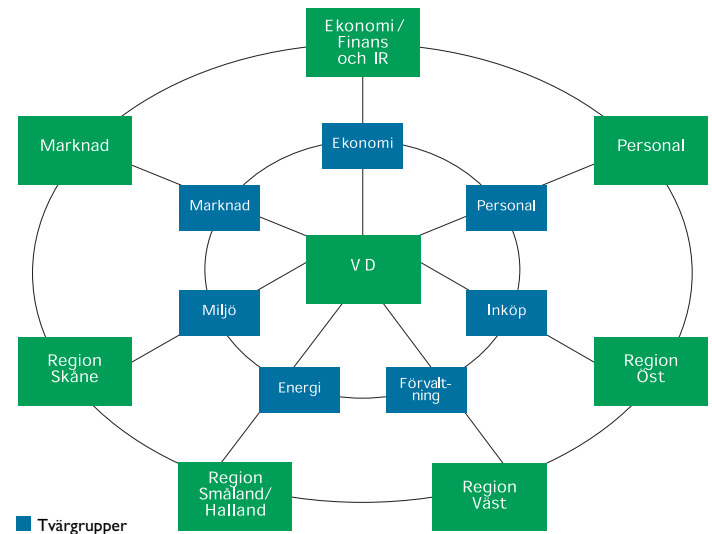
Mandamus är ett ungt företag med korta besluts- vägar. Företaget strävar efter att besluten fattas nära den operativa verksamheten. Mandamus har en decentraliserad organisation som är indelad i fyra regioner, efter de geografiska marknader där verksamheten bedrivs. Varje region leds av en regionchef som har det totala förvaltningsansvaret för regionen. Inom regionerna finns två till sex förvaltningsområden som i sin tur leds av en förvaltningschef. Förvaltningscheferna har sina arbets- platser i BoButikerna, och i dessa arbetar också förvaltare, uthyrare och fastighetsskötare. Varje

region har även en ad- ministrativ avdelning som leds av en ekono- michef med ansvar för ekonomifunktionen inom regionen. Regio- nerna kan sägas fungera som interna företag. Detta bidrar till lokal närvaro på Mandamus marknader samt närhet till hyresgästerna. För ett fastighetsbolag är den lokala närvaron mycket viktig. Varje delmarknad fungerar på sitt eget sätt, och det är därför viktigt med kunskap om den lokala marknaden.

Mandamus huvudkontor är placerat i Solna. Förutom VD finns även centrala funktioner som stödjer regionerna i deras verksamhet i frågor som rör övergripande ekonomisk redovisning, finans- verksamhet, Investor Relations, personalfrågor samt marknadsföring.

Tvärgrupper

För att tillvarata och utnyttja kompetensen på bästa sätt inom Mandamus finns sju tvärgrupper.



Tvärgrupperna är bemannade av personal från re- spektive region som har kompetens och intresse för en speciell del av verksamheten. Tvärgrupperna leds av en regionchef eller någon av cheferna för de centrala funktionerna och omfattar följande om- råden:

- Miljö
- Energi
- Förvaltning
- Inköp
- Marknad
- Ekonomi
- Personal

Inom tvärgrupperna drivs utvecklingsarbete och frågor av företagsgemensam karaktär. Tvär- gruppernas syfte är att öka kunskapsflödet och un- derlätta kunskaps- och erfarenhetsutbyte inom företaget på ett kostnadseffektivt sätt.

MEDARBETARE

För Mandamus är det viktigt att ha motiverade och kompetenta medarbetare som känner sig värdefulla och delaktiga i bolagets verksamhet. För att skapa ett bra arbetsklimat med möjligheter att arbeta nära hyresgästerna satsar Mandamus på att ha egen personal där hyresgästerna finns. Detta gäller för samtliga befattningar inom concernen.

För att kunna behålla och rekrytera kompeten- ta medarbetare arbetar Mandamus med ett perso- nalkoncept som bygger på följande punkter:

Medarbetarsamtal

Årligen genomförs mål- och lönesamtal med varje medarbetare. Dessa bidrar till den personliga ut- vecklingen av medarbetarna.

Lönesättningen är individuell för varje medar- betare och ska vara marknadsmässig i förhållande till arbetsuppgifterna, kompetensen och arbetsin- satserna.

Bonussystem

De tre senaste åren har Mandamus haft ett bonus- system som har givit varje anställd bonus då före- taget gått bättre än förväntat. Bonusparametrarna kan variera från år till år beroende på vad som är i fokus för verksamheten. För år 2001 var minskad energiförbrukning i fokus och utgjorde därför en av fyra bonusparametrar. De övriga avsåg uppfyl- landet av kriterier för Mandamus aktiekurs, resultat- och servicemål samt individuella mål. För 2001 utgick en genomsnittlig bonus per anställd med 13 000 kr (18 800), exklusive ledningsgruppen. För ledningsgruppen uppgick bonusen i genom- snitt till 142 000 kronor per person.

Arbetsmiljö och säkerhet

Medarbetarnas inställning till sitt arbete undersöks årligen genom en personalenkät. Enkäten innebär att varje medarbetare svarar på ett omfattande an- tal frågor om företaget, fysisk och psykosocial ar- betsmiljö, ledarskap, delaktighet i verksamheten samt kompetensutveckling. Enkätsvaren belyser arbetsklimatet i företaget och mäts enhetsvis. Re- sultaten analyseras noggrant och utgör underlag för förbättringsarbete.



Kompetent och motiverad
personal minskar risken i
affärsverksamheten.

Under 2001 utsågs ett tjugotal arbetsmiljöombud. Deras uppgift är att se till att arbetsmiljölagar och regler efterlevs inom Mandamus. Årligen genomförs en internrevision för att kontrollera att dessa lagar och regler följs.

Kompetensutveckling

Inom Mandamus är utbildning en mycket viktig del i utvecklingen av både medarbetare och företaget. Därför ordnar Mandamus interna utbildningar och sänder medarbetarna till externa utbildningar i till exempel hyresjuridik, IT och ekonomi samt olika tekniska kurser.

Under 2001 startade Mandamus en ettårig intern chefsskola. Inom en tvåårsperiod ska samtliga chefer genomgå denna utbildning. Chefsskolan omfattar utbildning och fördjupning i arbetsrätt, arbetsmiljö, lönebildning, agerandet i ledarrollen samt målstyrning.

Ambassadörskurser hölls sedvanligt för nyanställd personal under 2001. Kursen ger kunskap om Mandamus och om företagets profil, mål, visioner och affärsidé.

Under 2001 påbörjades arbetet med att bygga upp en kompetensbas där uppgifter om de anställdas utbildningar och kompetens samt utbildningsönskemål finns samlade. Basen utgör en del av personaladministrationssystemet och ska underlätta för planering av utbildningsinsatser, olika personalaktiviteter, internrekryteringar samt medarbetarsamtal.

Under 2002 planeras en fastighetsskötarutbildning som ska omfatta ekonomi, IT, hyresjuridik samt service- och kvalitetsfrågor.

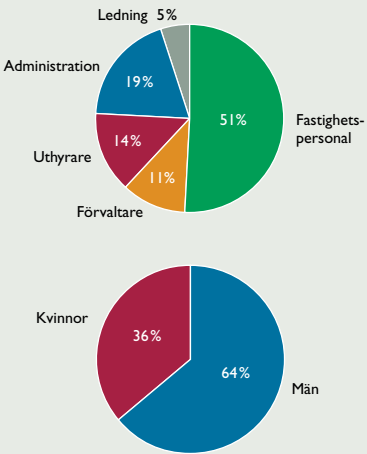
Jobbrotation

För att öka erfarenhets- och kunskapsutbytet mellan och inom regionerna samt att minska sårbarheten inom företaget har ett program för jobbrotation genomförts. Detta innebär kortfattat att medarbetare lärt sig varandras arbetsuppgifter så att fler än en person har kunskap om ett visst arbetsområde.

Friskvård

Att ha en frisk och positiv personal är en av förutsättningarna för att Mandamus ska vara ett fram-

FÖRDELNING PER PERSONALKATEGORI OCH MÄN/KVINNOR 2001



gångsrikt företag. Samtliga medarbetare erbjöds under året en hälsoprofilbedömning. Utifrån resultatet av dessa bedömningar kommer kurser att erbjudas för att stimulera till bättre levnadsvanor. För att stimulera till motion på fritiden lämnade Mandamus under 2001 en kostnadsersättning på högst 2 000 kronor per anställd. De medarbetare som genom sitt arbete löper risk för att få belastningsskador får möjlighet till friskvårdsträning på arbetstid.

Personalkonferens

Årligen anordnas konferenser för Mandamus medarbetare där medarbetarna får tillfälle att träffa kollegor och utbyta erfarenheter samt skapa kontaktnät. Under 2001 hölls en konferens som hade teambuildning som tema. Medarbetarna tränades i att samarbeta lagvis med problemlösning av både praktisk och teoretisk natur. Syfte var att stärka sammanhållningen och skapa gruppdynamik inom företaget.

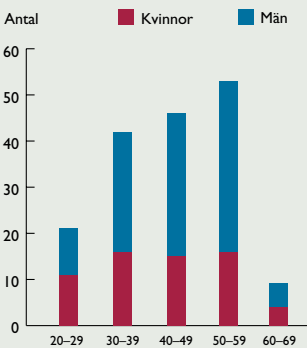
Information

Det interna informationsflödet inom företaget ska vara snabbt och effektivt. Eftersom företaget har kontor på många platser i landet är det betydelsefullt att ha en snabb och enkel informationskanal. Mandamus har därför byggt upp ett webbaserat intranät. På intranätet publiceras personalinformation, handböcker och arbetsrutiner, pressklipp samt Mandamus egen personaltidning Mandomestern som utkommer månadsvis.

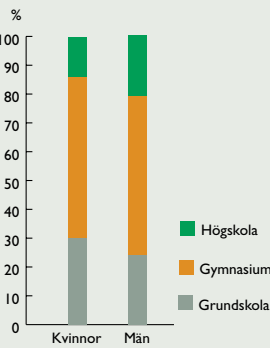
NYCKELTAL

Sjukfrånvaro, dagar per anställd	10
Personalomsättning, procent	11
Utbildningskostnad, kronor per anställd	8 500

ÅLDERSFÖRDELNING 2001



UTBILDNINGSSTRUKTUR 2001



Miljö och energi

I fastighetsbranschen pågår en allmän utveckling mot ett mer utvecklat miljötänkande och ett mer strukturerat miljöarbete. Mandamus tillhör de företag i branschen som har högst ambitioner och som kommit längst. Ett kvitto på detta fick Mandamus under 2001 när investeringskriterierna för Bancos Svensk Miljöfond uppfylldes. Det är endast ett fåtal fastighetsbolag som lyckats med detta. Mandamus återfinns nu på Svensk Miljöfonds Topplista där svenska börsnoterade företag utvärderas enligt ekonomiska, sociala och ekologiska hållbarhetskriterier.

Under 2001 fokuserade Mandamus miljöarbetet på införande och certifiering enligt ISO 14001 av Mandamus miljöledningssystem.

Certifierat miljöledningssystem

Mandamus har under flera år arbetat med förberedelser för att införa och certifiera ett miljöledningssystem. Arbetet har genomsyrat hela organisationen och skett under ledning av Anders Silverbåge, Mandamus regionchef i Skåne och samtidigt företagets miljöchef.



Anders Silverbåge

Ett miljöledningssystem kan beskrivas som en uppsättning handlingsregler för att minska de miljö-

störningar som företagets verksamhet ger upphov till. Miljöledningssystemet ger också en möjlighet att verifiera att de åtgärder som genomförs bidrar till minskad miljöpåverkan.

1999 startade processen genom att Mandamus, delvis tillsammans med Byggforskningsrådet, genomförde en miljöutredning av hela företagets fastighetsbestånd och verksamhet.

Under 2000 och 2001 utbildades samtliga medarbetare i miljöfrågor och i praktiskt arbete med miljöledningssystemet. Implementeringen av miljöledningssystemet i dess slutliga utformning pågick i hela organisationen från maj 2001.

Under hösten 2001 genomfördes en revision av Mandamus miljöledningssystem av SEMKO-DEKRA Certification AB, som är ett godkänt certifieringsorgan, ackrediterat av den svenska myndigheten SWEDAC. Revisionen resulterade i att miljöledningssystemet från och med årsskiftet 2001/2002 kunde certifieras av SEMKO.

För Mandamus innebar certifieringen en kvittens på att företagets miljöarbete håller hög kvalitet och att de boende inte ska utsättas för dolda miljörisker. Processen mot certifiering innebar även att miljöarbetet i en högre utsträckning blivit styrande för Mandamus hela verksamhet. Miljöledningssystemets rutiner och krav på dokumentation leder till en mycket högre grad av systematik i miljöarbetet. Dessutom ökar trovärdigheten

gentemot såväl hyresgäster som aktiemarknaden och andra intressenter.

Miljöledningssystemet omfattar Mandamus samtliga bostadsfastigheter och utvecklar, styr och säkerställer att Mandamus miljömål uppfylls på ett tillfredsställande sätt vad gäller:

- Energiövervakning
- Källsortering av hushållssopor
- Hantering av farligt avfall
- Kemikaliehantering
- Miljöinventering
- Freonhantering
- Inköp och metodval
- PCB och radon

Det är viktigt att framhålla att certifieringen av Mandamus miljöledningssystem också innebär ett åtagande att ständigt genomföra förbättringar av miljöarbetet.

Materialval

Mandamus strävar efter att minska bolagets miljöpåverkan och undvika exponering mot framtida miljöproblem genom att alltid välja det miljömässigt bästa byggnadsmaterialet, inom rimliga ekonomiska ramar. Som stöd i materialval använder Mandamus Folksams Byggmiljöguide.

Källsortering

Vad gäller sophantering och källsortering styrs detta i stor utsträckning av hur den kommunala hanteringen är upplagd, vilket varierar mycket från kommun till kommun. Mandamus samarbetar med kommunerna för att hitta bästa möjliga lösning för källsortering.

Kemikalier

Som fastighetsförvaltare hanterar Mandamus en stor mängd olika kemikalier. Bolaget arbetar intensivt med att minimera miljöstörningarna genom att använda rätt kemikalier, vid rätt tillfälle och i rätt mängd.

I syfte att, i möjligaste mån, minimera Mandamus utsläpp av farliga ämnen används den så kallade





Tvärgrupp Energi består av, från väster, Uno Uhlin, Ulf Eriksson, Gunnar Ekman, Kjell Severin, Tomas Hofvander, Thomas Bengtsson (ordförande) och Christer Dahlgren.

"Gröna listan" som Mandamus tagit fram i samarbete med J&W. Listan är dels en inköpsguide som ger vägledning att ur miljösynpunkt välja de bästa produkterna, dels en ren förbudslista mot inköp och användning av vissa ämnen.

PCB och radon

Under år 1999 och 2000 inventerade Mandamus fastighetsbeståndet i syfte att finna de fastigheter där PCB eller radon kunde förekomma. Mandamus bedömer att ingen PCB fanns kvar i Mandamus fastighetsbestånd vid slutet av 2001. Därmed uppfyller Mandamus det åtagande fastighetsbranschen gjort att vid utgången av 2002 ha totalsanerat fastighetsbestånden från PCB genom mekanisk borttagning av material som innehåller PCB.

Radon har vid mätningar i Mandamus bestånd förekommit i ringa omfattning. Knappt ett tiotal fastigheter har behövts undersökas noggrannare och åtgärder har vidtagits för att sänka förekomsten av radon under gällande gränsvärden. Normalt sker detta genom att förbättra och justera fastigheternas ventilation.

Krav på leverantörer

Mandamus ställer också höga miljökrav på sina leverantörer, bland annat ska dessa använda "Gröna listan" och Folksams Byggmiljöguide. Mandamus arbetar även aktivt med att påverka leverantörerna, som levererar uppvärmning till Mandamus fastigheter, att minska utsläppen vid produktion av fjärrvärme.

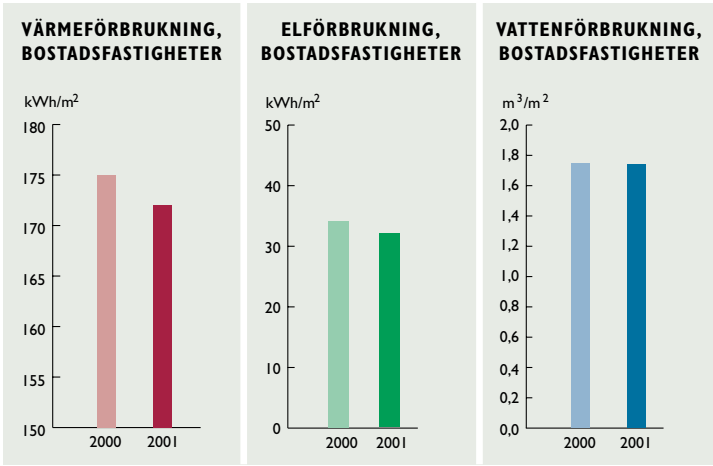
Energianvändning

Förvaltning och utveckling av fastigheter är en verksamhet som påverkar miljön på ett flertal olika sätt. Den aktivitet som dock har i särklass största miljöpåverkan är energianvändningen i fastigheterna. Därför kommer Mandamus under 2002 att i än högre grad fokusera på att trimma in värmeanläggningarna, övervaka dessa och att hitta andra sätt för att minska energianvändningen. Att minska energiförbrukningen har dubbla syften, både att förbättra lönsamheten och att spara miljön. Den miljömässigt och ekonomiskt största frågan är uppvärmning av fastigheterna, men även vatten och el är områden med stor besparingspotential.

Mandamus arbete med energifrågor leds och samordnas av Tvärgrupp Energi som under ledning av Thomas Bengtsson, regionchef i Småland/Halland, består av fastighetsförvaltare med särskild inriktning på energifrågor från samtliga regioner.

Tvärgruppens uppdrag är att med bibehållen eller förbättrad komfort för hyresgästerna minska energiförbrukningen i Mandamus fastigheter. Vidare följer gruppen den tekniska utvecklingen på energiområdet och är ett forum för praktiskt erfarenhetsutbyte. Genom att följa olika åtgärder och utvärdera lokala projekt kan gruppen bättre bedöma vilka åtgärder och investeringar som kan bli lämpliga att genomföra i andra delar av Mandamus fastighetsbestånd.

Förutom projekt och investeringar fokuserar tvärgruppen mycket på att utveckla den dagliga driften. Det är nämligen i de många små åtgärderna, exempelvis noggrann injustering av värme och ventilation, frekvent tillsyn, väl utbildad personal, anpassning till väderprognoser och mycket annat som det sammanlagt finns en mycket stor besparingspotential. Grunden för detta är en effek-



tiv energiuppföljning för att snabbt kunna upptäcka avvikelser och därmed sätta in omedelbara åtgärder.

Det är självfallet svårt att bedöma hur stor den totala potentialen för energibesparingar är i ett fastighetsbolag. I dag använder Mandamus cirka 200 kWh per kvm och år (justerat till ett normalår) för elkraft och uppvärmning. Som indikation på besparingseffekt kan nämnas att energianvändningen under 2001 har genom utveckling av den dagliga driften minskat med 4 kWh per år sedan föregående år eller motsvarade cirka 1,5 Mkr.

Införandet av Mandamus miljöledningssystem har också haft positiv betydelse för bolagets energibesparingsarbete. Rutiner och dokumentation ger ett stöd i arbetet och åtgärder kan följas upp mer strukturerat och konsekvent.

Miljöledningssystemet sätter också fokus på hur stora koldioxidutsläpp Mandamus totalt orsakar genom användning av olja, fjärrvärme, el och gas samt drivmedel för fordon. Totalt uppgick utsläppen till cirka 12 000 ton under 2001. Utslaget över hela bostadsfastighetsbeståndet uppgick koldioxidutsläppet till 12,4 kg per kvm för 2001, vilket ligger under företagets uppsatta mål för 2001. Det positiva utfallet har påverkats av den varma hösten.

Självfallet köper Mandamus grön el till sitt fastighetsbestånd, det vill säga el som är vattenkraft-producerad i Sverige enligt Svenska Naturskyddsföreningens kriterier Bra Miljöval. Mandamus köper sin el av Birka Energi, en av bolagets åtta samarbetspartners. Genom Birka får Mandamus även, bland annat, tillgång till en betydande erfarenhetsbank med nyckeltal från energiområdet.

Mandamus arbetar aktivt med förbättring av fastigheternas teknik. Genom att ha effektiva och säkra system för värme-, vatten- och elförsörjningen minskas energiförbrukningen i fastighetsbeståndet. Dessa besparingar är viktiga dels ur miljösynpunkt och dels ur kostnadssynpunkt. I södra

Stockholmsförorten Salem har ett datoriserat styr- och reglersystem införts med gott resultat. Tack vare detta system har en årlig besparing på åtta procent av värmeförbrukningen gjorts under 2001. Under 2002 kommer ett energiprojekt att startas i Husby, i norra Stockholm, som innebär att varje bostadslägenhet får sin egen elmätare. Detta beräknas bidra till lägre förbrukning eftersom varje hyresgäst blir medveten om sin elkonsument. I Mölndal pågår ett liknande energiprojekt för 191 bostadslägenheter. Projekt med vattenbesparingsåtgärder har genomförts på många håll i landet.

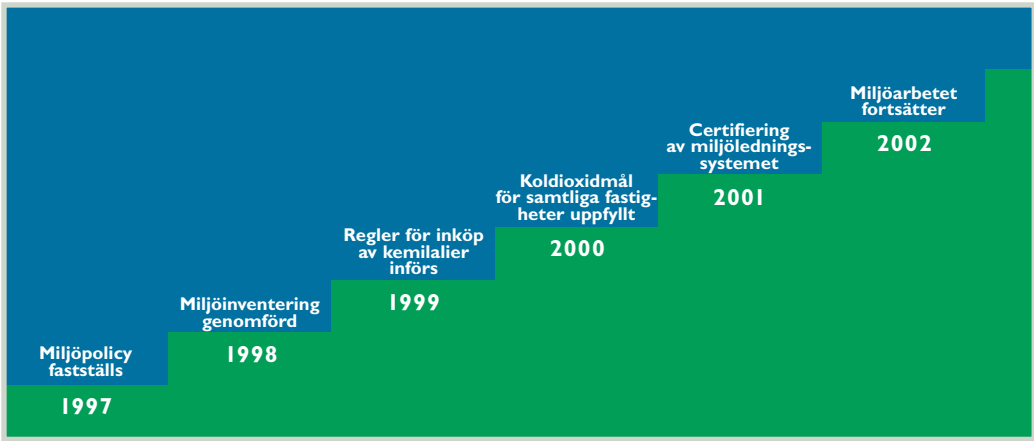


Bengt Danielsson, fastighetsskötare

MANDAMUS MILJÖMÅL

Mandamus miljömål förändras och skärps successivt i takt med att tidigare miljömål uppfylls och nya områden kommer i fokus. Generellt innebär Mandamus miljömål att miljökonsekvenserna alltid ska beaktas i det dagliga arbetet och i utvecklingen av fastighetsbeståndet. Under 2001 uppfyllde Mandamus samtliga de miljömål som fanns uppsatta med undantag för radonhalten i några få fastigheter. De kvantitativa miljömålen för 2002 har därför skärpts och är följande:

- Energiutredningar ska genomföras för samtliga bostadsfastigheter där den normalårskorrigerade årsförbrukningen överstiger 400 MWh.
- Utsläppen av koldioxid ska minskas till högst 18 kg per kvm och år under ett normalår.
- All administrativ personal ska utbildas i miljökunskap.
- Brandvarnare ska installeras i samtliga Mandamus bostadslägenheter.
- Modell för miljöanpassade investeringskalkyler ska tas fram och användas för investeringar avseende investeringar i energibesparande syfte.



Miljöcertifieringen innebär att Mandamus även i fortsättningen förbinder sig att ständigt förbättra koncernens miljöprestanda.

A woman wearing a black and white patterned hijab is smiling and holding a yellow plastic container. She is standing in front of a modern, multi-story apartment building with balconies. The background is filled with green trees and foliage. The text is overlaid on the image, providing information about real estate investments.

Äldre bostadsfastigheter med gott skick inom Mandamus tillväxtområden utgör ett investeringsalternativ med låg risk och stabil real utveckling, närmast att likna vid en "realränteobligation".

Svensk fastighetsmarknad

Avsnittet Fastighetsmarknaden sid 23-26 har författats av NewSec Analys AB

Svensk fastighetsmarknad 2001 har präglats av den snabba avmattningen i samhällsekonomin som främst orsakats av att USAs ekonomi efter en lång följd av år med stark tillväxt nu gått in i en reces-sionsperiod. Snabba fall i efterfrågan har främst drabbat IT- och Telekomsektorerna som fått följd-verkningar inom bland annat tjänstesektorn, media och reklam.

BNP-tillväxten i Sverige för 2001–2002 be-döms ligga i nivån 1–1,5 procent och en vändning uppåt förväntas ske under hösten 2002 i USA, vil- ket sannolikt innebär en starkare tillväxt i Sverige från 2003. För svenska fastigheter har det inneburit ökade vakanser för kontorslokaler i storstadsregio- nerna, speciellt i delmarknader med hög andel IT- och telekomföretag, vilket resulterat i stagnerande eller sjunkande hyror. Den ökade osäkerheten om den framtida utvecklingen har också inneburit ökade direktavkastningskrav bland investerare.

För bostäder är situationen en helt annan. Hus- hållen har fått fortsatt ökade realinkomster och räntenivåerna ligger kvar på låga nivåer. Sysselsätt- ningen har fortsatt öka trots att antalet varsel öka- de i slutet av året.

I Sveriges tillväxtområden accelererar bristen på bostäder eftersom nybyggandet inte motsvarar den ökande efterfrågan. Redan idag är vakanserna nere på 0–1 procent vilket i praktiken innebär långa kötider för den bostadssökande. Bostadshy- rorna fortsätter att utvecklas ungefär i takt med in- flationen, vilket är en följd av bruksvärdesystemets tillämpning. I en marknad utan reglering skulle den starka efterfrågan betyda ökade hyror och där- efter ökad nyproduktion tills utbuds- och efterfrå- gebalansen återställts. NewSecs bedömning är att den reala utvecklingen av bostadshyrorna kommer att fortsätta.

Marknadens aktörer

De börsnoterade fastighetsbolagen och institutio- nerna fortsätter att strukturera sina bestånd och sälja det som inte passar in i vald strategi. I prakti- ken innebär det en koncentration av ägandet till storstadsregionerna och fokus på en typ av fastig- heter, vanligtvis kontor. De kommunala bolagen fortsätter utförsäljningen till hyresgästerna för om- bildning till bostadsrätter, men inslaget av försälj- ningar av delbestånd till privata fastighetsägare har ökat under året. Bland köparna märks förutom börsnoterade fastighetsbolag även nya större aktö- rer, svenska och internationella, som funnit bo- stadsmarknaden intressant, vilket stark efterfrågan, tillväxt och låg risk ger skäl för.

Många industriföretag fokuserar på sin kärn- verksamhet och säljer därför sina fastigheter för att frigöra kapital. Under 2001 har till exempel Eric- son och Telia sålt resterande delar av sina fastig- hetsbestånd. Även statliga bolag som Vattenfall och Posten har stått för betydande utförsäljningar.

Inslaget av internationella köpare har ökat un- der året. Bland annat har tyska fastighetsfonder förvärvat kontorsfastigheter, holländska fastighets- bolag har förvärvat butikscentrum och amerikan-

ska så kallade "opportunity funds" har förvärvat större fastighetsportföljer. Med ökad integration inom Europa och ett sannolikt svenskt inträde i EMU inom några år, torde den internationella när- varon öka på den svenska fastighetsmarknaden.

Den svenska marknaden är intressant för inter- nationella investerare främst därför att den präglas av stor öppenhet, tydliga lagar och regler, bra in- formation om fastighetsmarknader, låga transak- tionskostnader och en god likviditet. Sveriges ekonomi visar även en god tillväxt vid en interna- tionell jämförelse. Totalavkast- ningen för fastighetsinvesteringar enligt Svenskt Fastighetsindex har legat på en högre nivå i Sve- rige de senaste åren jämfört med andra länder som England, Frankrike, Holland och Tyskland.

Avkastningskrav

Direktavkastningskraven för bo- stadsfastigheter har fortsatt att sjunka något och ligger idag i in- tervall 5,5–7 procent i region- städer och 7–9 procent i mindre orter. Stockholms innerstad har idag direktavkastningskrav i nivån 2,5–4 procent medan förortslägen ligger i intervallet 5–8 procent beroende på läge och attraktivitet.

För kontors- och industrifastigheter har direkt- avkastningskraven ökat något under året och kon- tor ligger idag ca 1,5–2,5 procentenheter högre än för bostäder i motsvarande läge. Industrifastigheter ligger i allmänhet ytterligare 1–3 procentenheter högre. Främst är det ökad hyresrisk som slår igenom för dessa fastighetstyper.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för bostäder är överhettad i stor- stadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö med vakanser nära noll. För regionstäderna är va- kanserna låga, 1–2 procent i innerstaden, och med en god efterfrågan. Däremot finns det lediga lägen- heter i miljonprogramområden som kännetecknas av hög omflyttning, låg status och sociala problem. I mindre orter återfinns vakanser även i fastigheter byggda omkring 1990, eftersom hyresnivåerna är höga och konkurrens finns från småhusmarknaden.

Lågkonjunkturen har inneburit att vakanserna för kontor ökar i storstadsområdena och inte längre sjunker i regionstäderna trots att nybyggnationen där är nära nog obefintlig. I Storstockholm har dold vakans blivit ett nytt begrepp. Hyresgäster som tidigare tecknat hyresavtal på lokaler för fram- tida expansion som de inte längre behöver skapar ett latent utbud av lokaler som kan hyras ut i an- dra hand till klart lägre hyror. För regionstäder i allmänhet är hyresmarknaden för lokaler relativt stabil och har de senaste åren präglats av en positiv hyrestrend baserat på en viss tillväxt. Hyrorna har däremot inte nått den nivå som kan föränta en ny- byggnation och därför har inga nya lokaler till-



kommit. En viss ökning av vakanserna kan dock förutses från dagens nivåer på 5–10 procent. Butiker har en fortsatt stabil trend med ökande hyror i regionstäderna och vakanser i nivån 1–5 procent i centrala lägen. Den privata konsumtionen fortsätter att visa god tillväxt och ökade disponibla inkomster torde innebära att butikshyrorna ökar även de närmaste åren.

Sammanfattning

NewSec bedömer att bostadsfastigheter i storstadsregionerna och andra tillväxtorter som Uppsala och

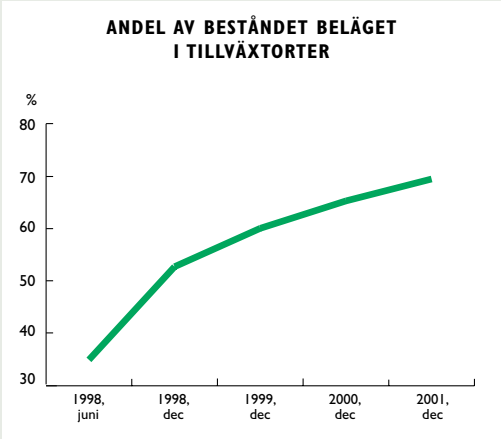
Lund kommer att visa en god värdeutveckling under de närmaste åren. Detta baseras på bedömningar om fortsatt god hyresutveckling, vakans nära noll, låg hyresgästmflyttning, vilket bland annat minskar underhållskostnaderna och ger goda möjligheter till lånefinansiering till låga räntenivåer. Sammantaget innebär därför investeringar i bostadsfastigheter en mycket låg risk. I en lågkonjunktur accentueras skillnaderna i fundamental risk mellan bostäder och lokaler. Vår bedömning är därför att fler aktörer de närmaste åren kommer att öka sin andel av bostäder i fastighetsportföljen.

Snabb befolkningsökning i Mandamus tillväxtområden

Ett bostadsfastighetsbestånds utveckling och avkastning är i stor utsträckning beroende av ortens utveckling och tillväxt, vilket i sin tur styrs av ortens befolkningstillväxt. Skillnaderna i befolkningstillväxt mellan landets orter och regioner är mycket stora. Den klart högsta befolkningstillväxten sker i Stockholmsregionen medan det däremot sker en stor utflyttning från glesbygdskommunerna. Befolkningstillväxten i Stockholmsregionen är cirka 20 000 personer årligen att jämföra med hela landets befolkningstillväxt på knappt 28 000 för 2001. Nedanstående karta visar Mandamus tillväxtområden och befolkningsutvecklingen i landet.

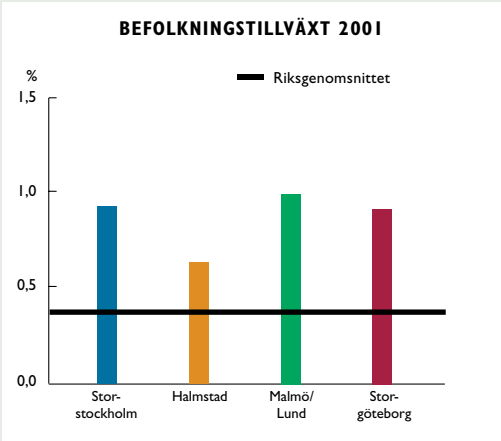
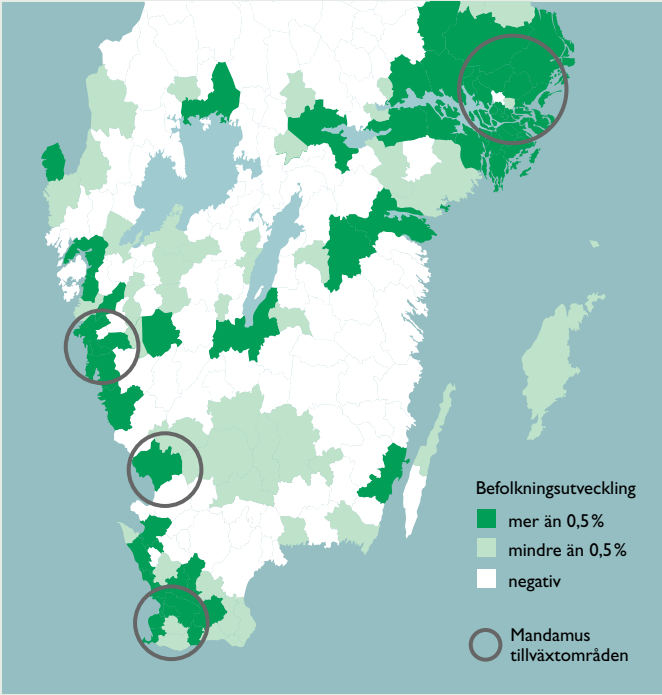
Koncentrationsstrategi

Mandamus tillämpar en strategi som innebär att fastighetsbeståndet koncentreras till ett fåtal till-



växtområden. Andelen av beståndet som är beläget i Mandamus tillväxtområden har ökat kraftigt sedan börsintroduktionen 1998.

I Mandamus tillväxtområden är bostadsvakanserna låga och i goda lägen nästan obefintliga. Nyproduktionen är för låg för att kunna möta den ökade efterfrågan och avser dessutom nästan enbart bostadsrätter och småhus varför välbelägna hyres-



Befolkningstillväxten i Mandamus tillväxtområden var drygt 0,9 % under föregående år, vilket är tre gånger mer än riksgenomsnittet.

rätter ökar i attraktivitet. Prognoser för befolkningsutveckling och bostadsbyggande tyder på fortsatta obalanser och accelererad brist på bostäder i många av tillväxtregionerna.

I regioner med stor bostadsbrist ökar omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter. Detta leder till stigande bostadsrätts- och fastighetspriser. Denna situation kommer att ha stor inverkan på fastighetspriserna i Storstockholm, Malmö/Lund och Storgöteborg de närmaste åren.

Framtida utveckling

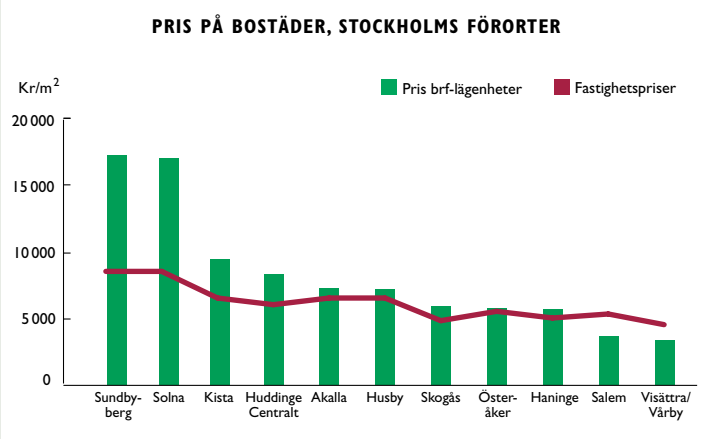
För ett fastighetsbolag som Mandamus är trenden i befolkningsstillväxten viktig för kunna bedöma den framtida efterfrågan på bostäder. Befolkningstillväxten bör därför kopplas till vakanssituationen inom respektive ort. För Mandamus tillväxtområden är den genomsnittliga vakansen 0,1 procent vilket också gäller för allmännyttan på dessa orter. Den låga vakansen innebär i praktiken att det idag är bostadsbrist på dessa marknader. Enligt Boverket är det bostadsbrist i samtliga Mandamus områden.

En av de viktigaste värdepåverkande faktorerna är hyresintäkten och dess framtida utveckling och potential. Välbelägna bostadsfastigheter i tillväxtområden ger därför låga och sjunkande vakanser och långsiktigt en real hyresutveckling.

Bostadsbristen innebär också att omflyttningsfrekvensen fortsätter att minska. Under 2001 minskade omflyttningsfrekvensen i Mandamus bostadsfastighetsbestånd med fyra procentenheter till 20 procent. För vissa delbestånd i Storstockholm har omsättningsfrekvensen minskat till under 10 procent. Detta leder även till minskade underhållskostnader och därmed ökade driftnetton.

Bostadshyror

Under 1960-talet infördes bruksvärdesystemet på den svenska hyresmarknaden. Kortfattat innebär systemet att lika lägenheter, när det gäller stan-



dard, läge och ålder, ska ha samma hyresnivå. Hyran i det privata fastighetsbeståndet ska dessutom i princip följa allmännyttans hyresnivåer.

Under de senaste tio åren har bostadsbyggandet i Sverige minskat drastiskt. Den produktion som har skett har främst avsett småhus och bostadsrätter. Andelen nyproducerade hyreslägenheter har varit försumbar. Huvudanledningen till denna obalans i nyproduktionen har varit osäkerheten kring dels framtida finansieringar av hyresbostäder, dels svårigheter att få full kostnadstäckning för fastighetsägarna.

Både bland privata fastighetsägare och de kommunala bostadsbolagen höjs röster för en förändring i riktning mot marknadsanpassade hyror. MKB (Malmös Kommunala Bostadsaktiebolag) har tillsammans med hyresgästföreningen kommit överens om att gradvis övergå till lägesanpassade bruksvärdehyror.

Under 2001 har också en dialog startat mellan Hyresgästernas Riksförbund, SABO och Sveriges Fastighetsägarförbund. Syftet är att reformera bruksvärdesystemets tillämpning och skapa lösningar som bland annat medverkar till ökat byggande av hyreslägenheter i tillväxtområden.

Bostäder och kontor
ur ett investerarperspektiv

Bostadsfastigheter karaktäriseras av låg risk. Särskilt tydligt är detta i tillväxtregioner där ständig befolkningsökning innebär ökat behov av bostäder. Samtidigt är nyproduktionen av lägenheter idag alltför låg, mycket på grund av den reglerade hyressättningen. Även höga nyproduktionskostnader och otillräckliga subventioner medverkar till att byggandet av hyreslägenheter inte är lönsamt.

Bostäder och kontor är ur ett investerarperspektiv nära nog varandras motsatser. Bostäder ger en stabil real hyresutveckling oberoende av konjunktur medan kontorshyrorna är starkt konjunkturberoende och har visat snabba uppgångar i högkonjunktur och motsvarande fall i lågkonjunktur

under de senaste 20 åren. Detta är särskilt tydligt i Storstockholm där nybyggnationen av kontor idag är den högsta på tio år sedan kraftigt ökade hyresnivåer och minskade vakanser gjort nybyggnation intressant för investerare och så kallade utvecklare.

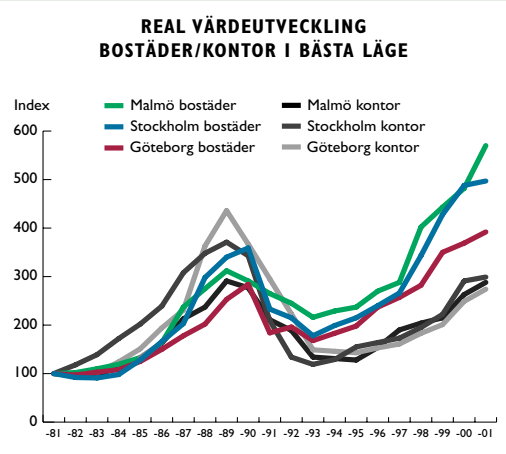
Bruksvärdeprincipen och praxis för hyressättning av bostäder har inneburit att bostadshyrorna visat mycket små variationer oberoende av om läget är centralt eller i ett ytterområde i regionen. Det starka efterfrågetrycket innebär generellt att nya hyresgäster som flyttar in har lägre krav på renoveringar. Marknadshyror för kontor är däremot starkt lägesberoende och konkurrensutsatta. Dess-

	STORSTOCKHOLM		STORGÖTEBORG		MALMÖ/LUND		HALMSTAD	
	BOSTÄDER	LOKALER	BOSTÄDER	LOKALER	BOSTÄDER	LOKALER	BOSTÄDER	LOKALER
Hyrestrend	ökande	sjunkande	ökande	stagnerande	ökande	stagnerande	ökande	stabil
Vakans	0,1 %	5 %	0,3 %	8 %	0,2 % / 0 %	10 % / 5 %	0,4 %	8 %
Efterfrågan	ökande	stagnerande	ökande	stagnerande	ökande	stabil/ ökande	stabil/ ökande	stabil
Utbud	svagt ökande	starkt ökande	svagt ökande	ökande	svagt ökande	svagt ökande	svagt ökande	stabil
Vakanstrend	stabil bostadsbrist	ökande	sjunkande	ökande	sjunkande	ökande/ stabil	stabil	svagt ökande

utom innebär byte av hyresgäst ofta höga kostnader för hyresgäst Anpassningar.

Sammantaget innebär detta en fortsatt stabil utveckling för bostäder i Sveriges tillväxtregioner med ökade hyror och driftnetton trots rådande lågkonjunktur. För kontor är bilden en annan med ökade vakanser och en negativ hyrestrend som skapar ökad osäkerhet och risk för investerare. Trenden är oförändrade eller sänkta direktavkastningskrav vid investeringar i bostäder medan direktavkastningskraven ökat för kontorsfastigheter under det senaste året.

För att visa skillnaderna ur ett investerarperspektiv visas i nedanstående diagram den reala värdeutvecklingen för bostäder och kontor i bästa läge i de tre storstadsregionerna sedan 1981.



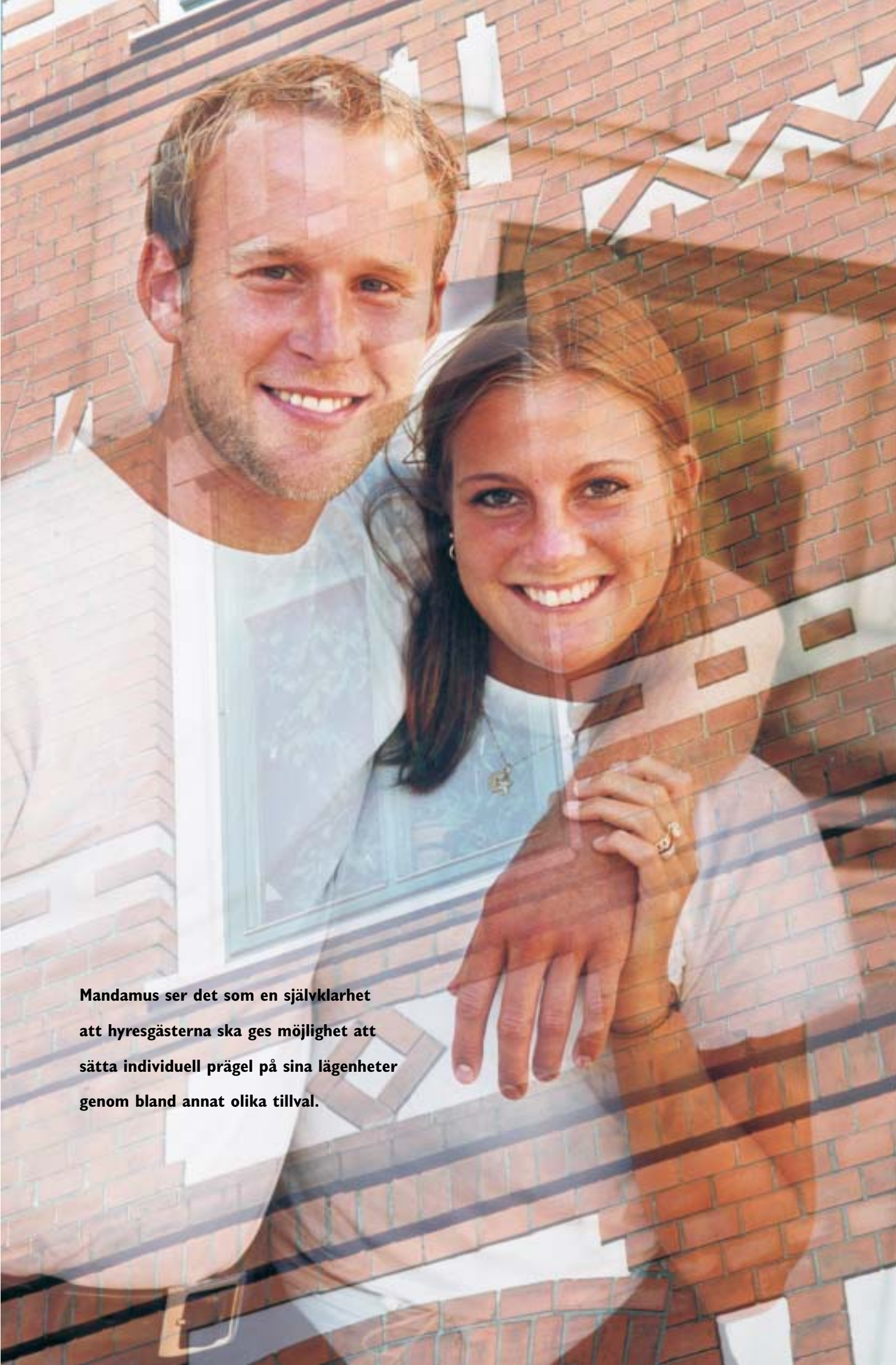
Skillnaderna i volatilitet och därmed osäkerhet/risk mellan olika marknader och mellan fastig-

hetstyper är ur ett investerarperspektiv mycket tydliga. En långsiktig investerare får med bostadsfastigheter en stabil och god real värdeutveckling nästan oberoende av när förvärvet ägde rum. Kontorsfastigheter däremot ger under högkonjunktur en snabb värdeutveckling, men också risk för kraftigt fall i lågkonjunktur, vilket medför att tidpunkten för förvärv respektive avyttringar blir viktiga för att bästa lönsamhet ska uppnås.

Värdenivån för äldre bostadsfastigheter i gott skick är i Mandamus tillväxtområden i intervallet 4 000–8 000 kr per kvm bostadsarea, vilket kan jämföras med nyproduktionskostnader inklusive mark som idag ligger i intervallet 15 000–20 000 kr per kvm och ibland ännu högre. Detta innebär ett Tobins Q på 0,2–0,5 (pris äldre bostadshus dividerat med nyproduktionskostnad inklusive mark likvärdiga hus), vilket är kännetecknet för en marknad där ingen nyproduktion sker utan stora subventioner. Befintliga bostadsfastigheter är därför en mycket intressant investeringsmarknad.

Detta skiljer sig helt från kontorsmarknader i motsvarande områden där Tobins Q varierar i intervallet 1,0–2,0. Detta är också bakgrunden till att nyproduktion idag sker i dessa marknader, om än främst i Storstockholm. De närmaste åren kan därför medföra att utbudet ökar och därmed vakanserna när lågkonjunkturen slår igenom med minskad sysselsättning.

Äldre bostadsfastigheter med gott skick inom Mandamus tillväxtområden, det vill säga regioner med stark befolkningstillväxt, utgör därför ett investeringsalternativ med låg risk och stabil real utveckling, närmast att likna vid en "realränteb obligation".

A photograph of a man and a woman smiling and posing together in front of a red brick building. The man is on the left, wearing a white t-shirt, and the woman is on the right, wearing a light blue top. They are both smiling warmly at the camera. The woman's hand is resting on the man's arm. The background is a red brick wall with white decorative elements.

**Mandamus ser det som en självklarhet
att hyresgästerna ska ges möjlighet att
sätta individuell prägel på sina lägenheter
genom bland annat olika tillval.**

Mandamus fastighetsbestånd

Den 31 december 2001 ägde Mandamus 307 fastigheter i Sverige och en fastighet i Tyskland.

Det bokförda värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 5 720 Mkr och antalet lägenheter till 13 385.

Koncentration av fastighetsbeståndet

Sedan Mandamus börsintroducerades våren 1998 har fastighetsbeståndet kraftigt strukturerats om. Vid börsintroduktionen fanns Mandamus representerat i ungefär 80 kommuner, motsvarande siffra är i dag 35. Under året lämnades fem kommuner.

Under 2001 förvärvades ett fastighetsbestånd omfattande 1 354 lägenheter i Huddinge kommun i Södra Storstockholm och en fastighet i Ljungby kommun för tillsammans 486 Mkr. Genomförda fastighetsförsäljningar omfattade 26 fastigheter med en uthyrningsbar area om knappt 60 000 kvadratmeter, varav 57 procent kommersiella loka-

ler. Det bokförda värdet för dessa fastigheter uppgick till 207 Mkr.

Av dagens fastighetsbestånd finns 69 procent, beräknat på bokfört värde, inom Mandamus tillväxtområden. Av nuvarande fastighetsbestånd har 76 procent förvärvats sedan börsnoteringen och fastighetsbeståndet har värdemässigt nära fördubblats. Andelen bostadsfastigheter har under samma period ökat från 60 procent till 85 procent.

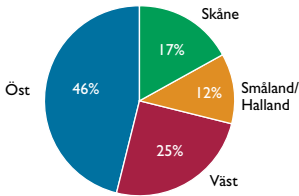
Proforma hyresintäkter, avkastning och uthyrningsgrad per region och fastighetstyp

Mandamus hyresintäkter, proforma 2001, uppgick till 875 Mkr. Med proforma avses de fastigheter som ägdes per den 31 december 2001, samt att förvärvade fastigheters intäkter och kostnader uppräknats till helårssiffror. Sålda fastigheter är helt exkluderade. Direktavkastningen är baserad på driftnetto proforma 2001 i relation till bokfört värde.

FAKTA PER REGION

	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, 1000 M ²	BOKFÖRT VÄRDE, MKR
Skåne	61	2 519	226	995
Småland/Halland	82	1 634	159	693
Väst	73	2 958	301	1 423
Öst	91	6 274	531	2 600
Summa Sverige	307	13 385	1 217	5 711
Utland	1	0	5	9
Totalt	308	13 385	1 222	5 720

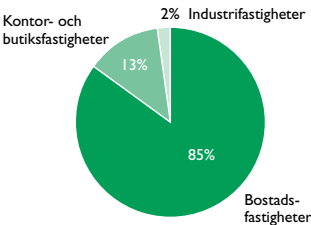
BOKFÖRT VÄRDE PER REGION



FAKTA PER FASTIGHETSTYP

	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, 1000 M ²	BOKFÖRT VÄRDE, MKR
Bostadsfastigheter	224	13 211	987	4 857
Kontors- och butiksfastigheter	52	174	161	719
Industrifastigheter	25	0	74	141
Markfastigheter	7	0	0	3
Totalt	308	13 385	1 222	5 720

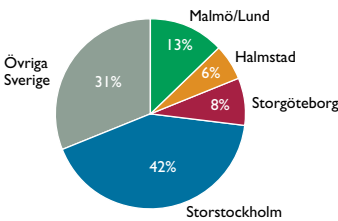
BOKFÖRT VÄRDE PER FASTIGHETSTYP



FAKTA PER TILLVÄXTOMRÅDE

	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, 1000 M ²	BOKFÖRT VÄRDE, MKR
Malmö/Lund	42	1 917	153	727
Halmstad	30	742	58	324
Storgöteborg	18	1 079	89	437
Storstockholm	69	6 015	477	2 459
Summa tillväxtområden	159	9 753	777	3 947
Övriga orter	149	3 632	445	1 773
Totalt	308	13 385	1 222	5 720

BOKFÖRT VÄRDE I TILLVÄXTOMRÅDEN



FÖRDELNING PER REGION, PROFORMA 2001

	HYRESINTÄKTER, MKR	DRIFTNETTO, MKR	ÖVERSKOTTS- GRAD, %	DIREKT- AVKASTNING, %	EKON UTHYRN GRAD,%
Skåne	155	77	49,5	7,7	97,7
Småland/Halland	109	57	52,6	8,3	98,1
Väst	215	116	53,8	8,1	97,2
Öst	393	199	50,7	7,7	98,7
Summa Sverige	872	449	51,4	7,9	98,1
Utland	3	0	6,9	1,8	74,0
Totalt	875	449	51,4	7,9	98,0

FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP, PROFORMA 2001

	HYRESINTÄKTER, MKR	DRIFTNETTO, MKR	ÖVERSKOTTS- GRAD, %	DIREKT- AVKASTNING, %	EKON UTHYRN GRAD,%
Bostadsfastigheter	741	370	50,0	7,6	98,8
Kontors- och butiksfastigheter	109	66	60,1	9,1	94,1
Industrifastigheter	25	13	54,6	9,7	92,4
Markfastigheter	0	0	0,0	0,0	0,0
Totalt	875	449	51,4	7,9	98,0

FÖRDELNING TILLVÄXTOMRÅDEN, PROFORMA 2001

	HYRESINTÄKTER, MKR	DRIFTNETTO, MKR	ÖVERSKOTTS- GRAD, %	DIREKT- AVKASTNING, %	EKON UTHYRN GRAD,%
Malmö/Lund	111	54	48,4	7,4	98,3
Halmstad	46	28	60,0	8,6	99,3
Storgöteborg	65	34	52,0	7,7	99,2
Storstockholm	367	188	51,4	7,7	99,3
Summa tillväxtområden	589	304	51,6	7,7	99,1
Övriga orter	286	145	50,9	8,2	95,7
Totalt	875	449	51,4	7,9	98,0

FÖRVÄRVADE FASTIGHETER UNDER 2001

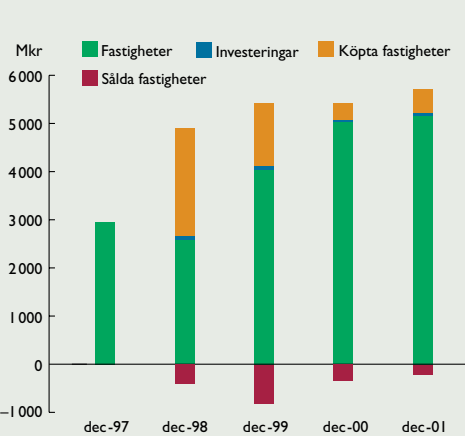
	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, M²	BOKFÖRT VÄRDE, MKR	DRIFTNETTO, MKR	PROFORMA DRIFTNETTO, MKR
Huddinge	37	1 354	103 973	477	29	37
Ljungby	1	29	1 930	9	0	1
Totalt	38	1 383	105 903	486	29	38

SÅLDA FASTIGHETER UNDER 2001

	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, M²	BOKFÖRT VÄRDE, MKR	DRIFTNETTO, ²⁾ MKR
Burlöv ¹⁾	1	33	3 455	8,2	0,0
Enköping	1	0	0	0,0	0,0
Falkenberg	6	71	9 914	36,6	0,7
Göteborg	1	0	888	2,9	0,3
Haninge ¹⁾	1	0	5 433	8,8	0,0
Helsingborg	1	0	608	6,4	0,1
Järfälla ¹⁾	1	0	3 338	11,8	0,5
Kungsbacka	1	9	498	1,6	0,0
Ljungby	1	0	7 835	15,8	0,8
Norrköping	5	182	12 996	67,1	0,2
Nässjö ¹⁾	1	0	5 263	10,8	0,3
Sigtuna	1	0	1 048	1,6	0,0
Solna	1	31	3 274	15,5	0,5
Upplands Väsby ¹⁾	1	0	3 234	11,6	0,2
Valdemarsvik	3	23	2 246	8,3	0,1
Totalt	26	349	60 030	207,0	3,7

1) Kommuner som Mandamus lämnat under året.
2) Driftsnettoto avser innehavsperioden under året.

UTVECKLING AV BOKFÖRT VÄRDE



Marknadsvärdering

Avsnittet har författats av NeuSec Analys AB

Mandamus gav hösten 2001 NeuSec Analys AB i uppdrag att göra en bedömning av marknadsvärdet för koncernens svenska fastighetsbestånd vid årsskiftet 2001/2002. NeuSec har utfört fullständiga värderingar av ett representativt urval av de svenska fastigheterna och desktopvärderingar för övriga svenska fastigheter.

Tillsammans med de fastigheter som värderats fullständigt av NeuSec 1998/1999, 1999/2000 samt 2000/2001 utgör dessa värdemässigt cirka 87 procent av Mandamus svenska bestånd.

Avsikten är att årsvis successivt fullständigt värdera ett representativt urval av det svenska fastighetsbeståndet, varvid hela beståndet därmed genomgår en fullständig värdering under en tre-till fyraårsperiod. Övriga fastigheter har ingått i en så kallad desktopvärdering. Desktopvärderingen är en mer översiktlig värderingsform där kalkylen baseras på ett marknadsmässigt normalt årligt driftnetto och marknadens direktavkastningskrav.

Den fullständiga värderingen innebär att fastigheterna besiktigas varefter värdebedömningen grundas på en femårig kassaflödeskalkyl. Flertalet av de desktopvärderade fastigheterna har besiktigats och värderats fullständigt under den senaste treårsperioden. Erfarenheten visar att en desktopvärdering ger en god bedömning av ett fastighetsbestånds sammantagna marknadsvärde.

Värderingsantaganden

För de fullständiga värderingarna har följande basantaganden gjorts.

- Inflationen har antagits till 2 procent per år under hela kalkylperioden.
- Hyresökningarna för lokaler uppgår till högst inflationen, beroende på hyreskontraktens utformning. Hyrorna har anpassats till marknadsmässig hyra vid kontraktstidens utgång.
- Driftskostnaderna har i normalfallet prognostiserats att öka med inflationen.

- Avkastningskrav och kalkylränta har bedömts utifrån marknadens uppfattning om realränta och riskpremie. Riskpremiens storlek varierar utifrån fastighetens läge, typ och skick.
- Uthyrningsgradens storlek har bedömts individuellt för varje fastighet efter ort, lokaltyp och aktuell marknadssituation.
- Värdehöjande investeringar har beaktats.

Utöver det svenska fastighetsbeståndet äger Mandamus en fastighet i Tyskland. Utlandsfastighetens värde har baserats på en auktoriserad värdering utförd i Tyskland.

Det bedömda marknadsvärdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till cirka 6 500 Mkr vid årsskiftet 2001/2002. Denna värdering indikerar ett övervärde på knappt 14 procent eller 780 Mkr jämfört med fastighetsbeståndets bokförda värde vid årsskiftet.

MARKNADSVÄRDEFÖRDELNING, MKR			
	BOKFÖRT VÄRDE	BEDÖMT MARKNADS- VÄRDE	ÖVER-/ UNDERVÄRDE
Bostadsfastigheter	4 857	5 540	683
Kontors- och butiksfastigheter	719	800	81
Industri- och markfastigheter	144	160	16
Totalt	5 720	6 500	780

Värdeförändring

Den bedömda värdeförändringen för Mandamus fastighetsbestånd har under året varit två procent då förvärv, försäljningar och investeringar beaktats.

Störst värdeökning visar även i år Mandamus fastighetsbestånd i Skåne, som har ökat med cirka fem procent under året. Värdeökningen i tillväxtområden var under året 2,6 procent, och i övriga områden 1,8 procent.

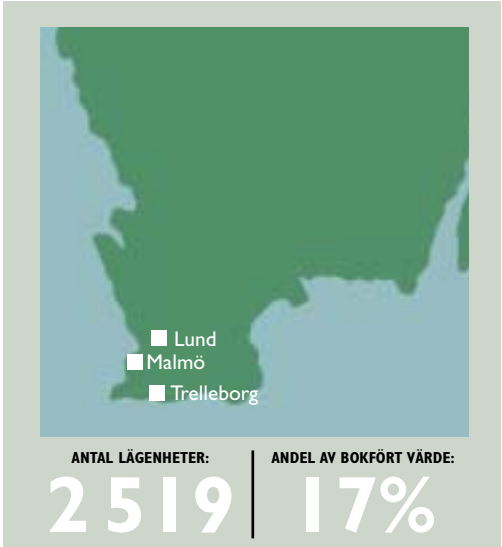
DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH GENOMSNITTSHYRA				
REGION	ORT	DIREKTAVKASTNINGSKRAV BOSTADSFASTIGHETER, %	GENOMSNITTSHYRA BOSTÄDER KR/M²	DIREKTAVKASTNINGSKRAV LOKALFASTIGHETER, %
Skåne	Lund	5,9–6,4	800	7,2–9,0
	Malmö	5,6–7,0	805	7,5–10,0
	Trelleborg	7,4–8,3	730	9,0–9,6
Småland/Halland	Halmstad	6,5–7,5	820	9,0–9,5
	Ljungby	7,2–8,0	660	9,0–10,0
	Värnamo	7,3–8,0	750	8,0–9,0
Väst	Borås	7,0–8,0	710	9,0–12,0
	Storgöteborg	6,8–9,0	765	7,0–12,0
	Trollhättan/Vänersborg	7,5–9,0	780	8,0–10,0
Öst	Norra Storstockholm	7,0	860	8,0–8,5
	Västra Storstockholm	5,5–6,5	805	7,5–9,0
	Södra Storstockholm	7,0–8,0	745	8,0–9,0

Tabellen visar direktavkastningskrav och bostadshyror för de i värderingen ingående fastigheterna uppdelat på Mandamus huvudorter.

A photograph of an elderly woman with short white hair, wearing a dark blue V-neck top and light-colored trousers, sitting on a large black dog. She is laughing and looking to the left. The dog is sitting on a paved surface in front of a brick house with a large window. A person on a bicycle is visible in the background.

Det skall vara enkelt och tryggt
att bo hos Mandamus. Som ett
led i detta kommer Mandamus
att installera brandvarnare
i samtliga bostadslägenheter
under år 2002.

Region Skåne



Fastighetsbeståndet

Mandamus fastighetsbestånd inom region Skåne finns huvudsakligen i Malmö, Lund och Trelleborg. Fastighetsbeståndet i Malmö karaktäriseras av äldre bostadsfastigheter i innerstaden med god utvecklingspotential. Fastighetsbeståndet i Lund består till hälften av 1960-talsbebyggelse, samt av nybyggda och renoverade bostadsfastigheter. I Trelleborg är fastigheterna centralt belägna och byggda i slutet av 1980-talet. Bestånden i Lund och Trelleborg håller hög kvalitet. Den stora efterfrågan på bostäder i Malmö och Lund ger även effekt i Trelleborg där vakanserna sjunkit kraftigt det senaste året. Övriga fastigheter inom region Skåne avser främst industrifastigheter.

Näringsliv

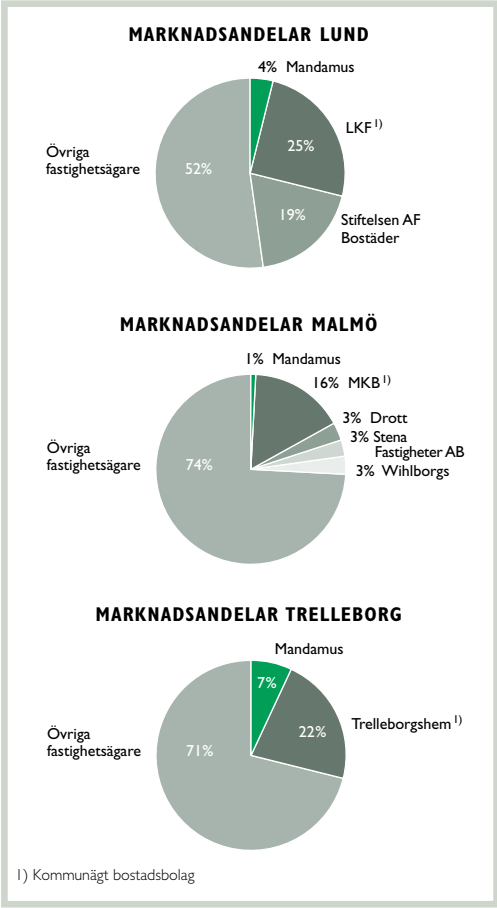
Skåne är idag en av Sveriges intressantaste regioner genom den integration som sker inom Öresundsregionen, de stora infrastruktursatsningarna och den starka bioteknik- och medicinbranschen i Lund. Skåne har den högsta sysselsättningstillväxten i Sverige. Lund är sedan gammalt en av Sveriges viktigaste universitetsstäder. Staden har ett starkt näringsliv med inriktning mot bioteknik och medicin, men även stora företag inom livsmedelssektorn finns etablerade här. Malmö har

genom satsningen på högskolan och den struktur- omvandling som skett på senare tid stärkt sin ställning som tillväxtregion. De stora infrastruktursatsningarna i regionen med Öresundsbron och citytunneln i Malmö innebär att regionen stärks betydligt. Trelleborg har Sveriges näst största hamn med planer på ytterligare utbyggnad.

Fastighetsmarknaden

Intresset bland de större aktörerna på fastighetsmarknaden för Öresundsregionen är stort. Bland dem som ytterligare stärkt sina positioner inom regionen genom förvärv kan nämnas Drott och Stena Fastigheter.

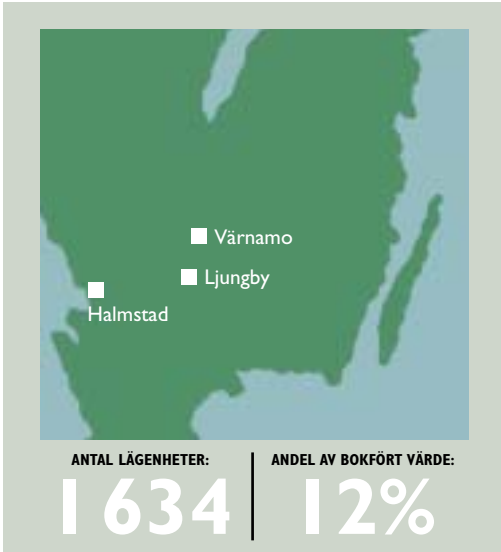
På bostadssidan kan noteras att Malmös kommunala bostadsbolag (MKB) under slutet av 2001 slöt ett avtal med Hyresgästföreningen som innebär att hyrorna i MKBs samtliga 20 000 lägenheter ska ses över. Med utgångspunkt från boendekvalitéer och läge ska bruksvärdehyrorna för lägenheterna lägesanpassas.



MARKNADEN	VAKANS	BEFOLKNINGS- UTVECKLING	BOSTADS- SITUATION
Lund	obefintlig	ökande	brist
Malmö	obefintlig	ökande	brist
Trelleborg	låg sjunkande	ökande	brist

FASTIGHETSBESTÅNDET I REGION SKÅNE									
	ANTAL FASTIG- HETER	ANTAL LÄGEN- HETER	UTHYRBAR AREA, 1000 M²	BOKFÖRT VÄRDE, MKR	HYRES- INTÄKTER, MKR	DRIFT- NETTO, MKR	ÖVER- SKOTTS- GRAD, %	DIREKT AVKAST- NING, %	EKON UTHYRN GRAD, %
Lund	10	1 132	75	409	59	33	55,1	7,9	99,5
Malmö	32	785	78	318	52	21	40,9	6,7	97,0
Trelleborg	15	602	52	223	36	18	50,0	8,2	97,0
Övriga orter	4	0	21	45	8	5	63,6	10,7	94,3
Totalt	61	2 519	226	995	155	77	49,5	7,7	97,7

Region Småland/Halland



Fastighetsbeståndet

Inom region Småland/Halland finns Mandamus representerat i Halmstad, Ljungby och Värnamo. I Halmstad äger Mandamus ett 30-tal bostadsfastigheter som samtliga är centralt belägna. Fastigheterna är i gott skick och utgör ett väl fungerande förvaltningsbestånd. Fastighetsbeståndet i Ljungby är något äldre och även detta bestånd är i mycket bra kondition. I Värnamo äger Mandamus 20 centralt belägna fastigheter av god kvalitet. Mandamus har i denna region satsat mycket på energibesparande åtgärder, vilket har lett till att den lägsta energiförbrukningen per kvadratmeter inom Mandamus återfinns här.

Näringsliv

Småland och då i synnerhet sydvästra Småland har länge präglats av Gnosjöandan med ett starkt näringsliv dominerat av småföretag och entreprenörskap. Värnamo ingår i Gnosjöregionen vilken är en av de starkast växande regionerna i landet. Även Ljungby har ett starkt näringsliv men har haft en svag befolkningsutveckling. Halmstad har under en lång tid haft en mycket god befolkningsutveckling och ortens dragningskraft har till stor del varit dess attraktivitet som bostads- och semesterort. Detta i kombination med ett strategiskt läge mitt

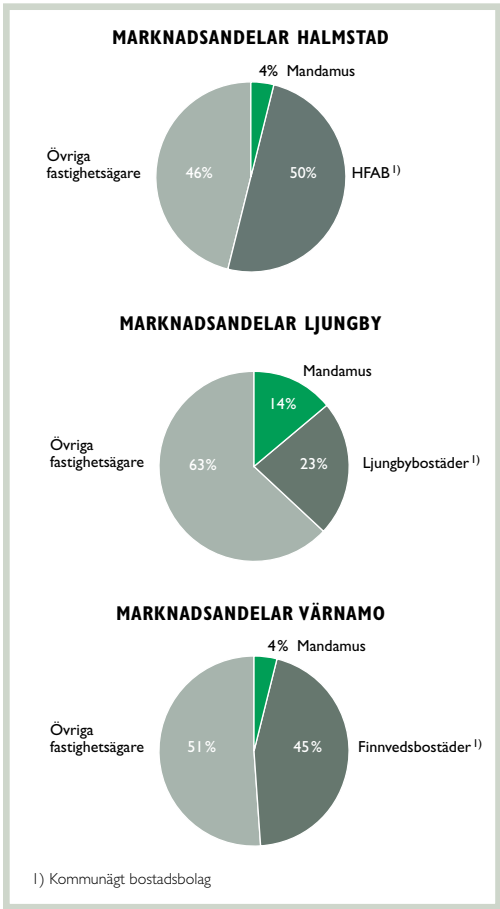
emellan Öresundsregionen och Göteborgsregionen har inneburit att Halmstad ytterligare stärkt sin ställning som bostadsort. Näringslivet är också starkt med en god tillväxt. Små och medelstora företag inom handel, service och turism dominerar. Vid Högskolan i Halmstad studerar idag cirka 6 500 studenter.

Fastighetsmarknaden

På bostadssidan är det allmännyttiga Halmstads Fastighets AB (HFAB) helt dominerande med cirka hälften av det totala lägenhetsbeståndet. Halmstads fastighetsbestånd består till hälften av bostäder i flerbostadshus och till hälften av småhus.

I Ljungby är Mandamus den största privata bostadsfastighetsägaren. Förutom allmännyttan, Ljungbybostäder, finns också ett antal mindre hyresvärdar.

I Värnamo består hyresmarknaden för bostäder av Mandamus, allmännyttan Finnvedsbostäder, och ett antal privata mindre aktörer.

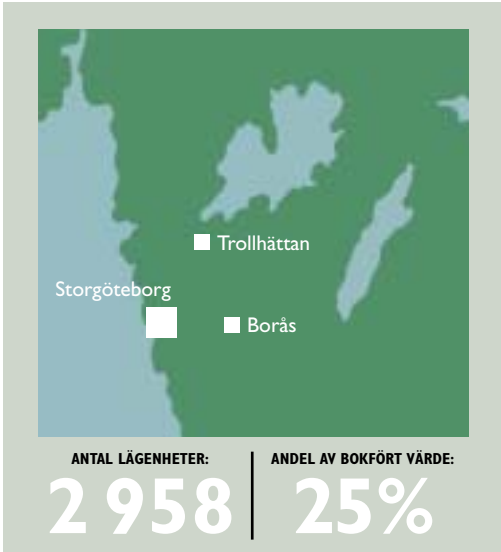


MARKNADEN	VAKANS	BEFOLKNINGS- UTVECKLING	BOSTADS- SITUATION
Halmstad	obefintlig	ökande	brist
Ljungby	låg sjunkande	ökande	brist ¹⁾
Värnamo	låg/stabil	stabil	brist ¹⁾

1) Centralt, övriga lägen i balans.

FASTIGHETSBESTÅNDET I REGION SMÅLAND/HALLAND									
	ANTAL FASTIG- HETER	ANTAL LÄGEN- HETER	UTHYRBAR AREA, 1000 M ²	BOKFÖRT VÄRDE, MKR	HYRES- INTÄKTER, MKR	DRIFT- NETTO, MKR	ÖVER- SKOTTS- GRAD, %	DIREKT AVKAST- NING, %	EKON UTHYRN GRAD,%
Halmstad	30	742	58	324	46	28	60,0	8,6	99,3
Ljungby	29	637	65	199	37	16	43,0	8,0	98,2
Värnamo	19	227	25	135	20	10	53,0	7,7	97,6
Övriga orter	4	28	11	35	6	3	52,6	9,1	90,3
Totalt	82	1 634	159	693	109	57	52,6	8,3	98,1

Region Väst



Fastighetsbeståndet

Mandamus bestånd inom region Väst finns främst i Storgöteborg, Borås, Trollhättan och Vänersborg. Inom Storgöteborg finns Mandamus representerat i Partille, Mölndal och Kungsbacka kommuner. Partillebeståndet utgörs av 800 lägenheter som är byggda i början av 1960-talet. Under året har ett renoveringsprogram påbörjats som omfattar fasader, badrum och stambyten. I Kungsbacka utgörs Mandamus fastighetsbestånd, förutom av bostäder, även av kommersiella fastigheter främst belägna i Varlaområdet. Fastighetsbeståndet i Borås består dels av ett 1960-talsområde och dels av centrumfastigheter. I Trollhättan och Vänersborg finns ett mindre fastighetsbestånd.

Näringsliv

Västra Sverige, främst Göteborgsregionen, präglas av en stark verkstadsindustri med fokus på fordonstillverkning där exportorienteringen är större än i många andra regioner. En viss strukturomvandling mot tjänstesektorn har kunnat ses de senaste åren. Göteborgs universitet och Chalmers tekniska högskola har länge varit föregångare när det gäller samarbete med näringslivet, vilket ytterligare har främjat tillväxten i regionen.

Befolkningsutvecklingen har varit stark i regionen med en tillväxt som överstiger riksgenomsnittet.

MARKNADEN	VAKANS	BEFOLKNINGS- UTVECKLING	BOSTADS- SITUATION
Borås	sjunkande	ökande	brist ¹⁾
Storgöteborg	obefintlig	ökande	brist
Trollhättan/Vänersborg	sjunkande	stabil	brist ¹⁾

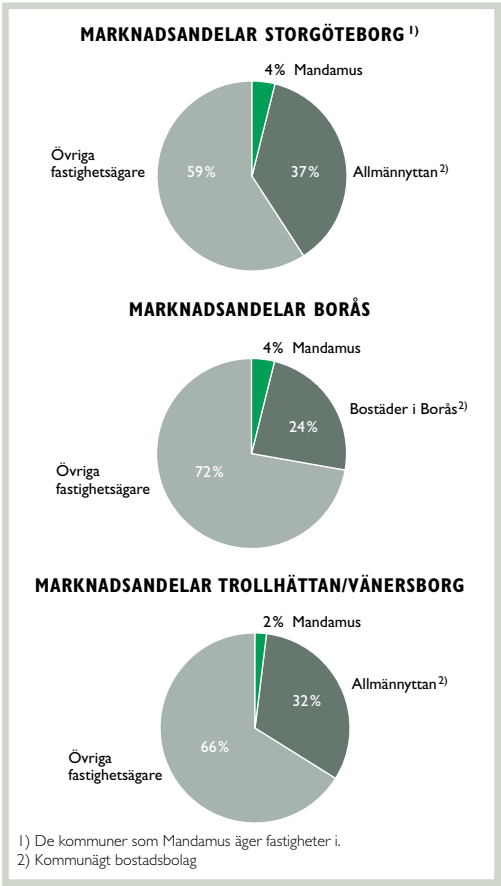
1) Centralt, i övrigt överskott.

Trollhättan men även till viss del Vänersborg är industriorter. Den dominerande arbetsgivaren i Trollhättan är SAAB. Högskolan i Trollhättan/Uddevalla räknar med att ha cirka 8 000 studerande 2002.

Borås var länge helt dominerat av textilindustri, idag anses Borås vara Skandinaviens postordercentrum. Högskolan har cirka 10 000 studenter. Borås anses alltmer vara som en förstad till Göteborg, bland annat beroende på goda kommunikationer.

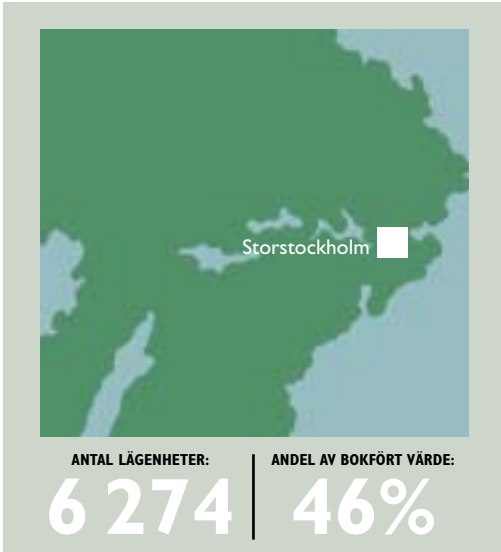
Fastighetsmarknaden

Inom regionen är de kommunala bostadsbolagen de enskilt största fastighetsägarna när det gäller hyresbostäder. Som exempel kan nämnas Partillebo, Mölndalsbostäder, Bostadsbolaget Eidar (Trollhättan) och Bostäder i Borås. Inom Göteborgs kommun har antalet utförsäljningar av bostadslägenheter till de boende (bostadsrättsföreningar) ökat. Fastighetsmarknaden inom Göteborgsregionen har av tradition dominerats av lokala aktörer. Starka Göteborgsbaserade aktörer är idag Wallenstam, Platzer och Castellum.



FASTIGHETSBESTÅNDET I REGION VÄST									
	ANTAL FASTIG- HETER	ANTAL LÄGEN- HETER	UTHYRBAR AREA, 1000 M²	BOKFÖRT VÄRDE, MKR	HYRES- INTÄKTER, MKR	DRIFT- NETTO, MKR	ÖVER- SKOTTS- GRAD, %	DIREKT AVKAST- NING, %	EKON UTHYRN GRAD, %
Borås	21	1 215	94	328	61	27	44,7	8,4	97,0
Storgöteborg	18	1 079	89	437	65	34	52,0	7,7	99,2
Trollhättan/Vänersborg	20	487	52	244	35	17	48,0	6,8	93,8
Övriga orter	14	177	66	414	54	38	69,9	9,2	97,1
Totalt	73	2 958	301	1 423	215	116	53,8	8,1	97,2

Region Öst



Fastighetsbeståndet

Region Öst utgörs i huvudsak av fastigheter belägna i Storstockholm förutom ett fåtal fastigheter i Östergötland. Region Öst är Mandamus största region. I de norra och västra delarna av Stockholmsområdet äger Mandamus fastigheter i Solna, Sundbyberg, Husby och Åkersberga. I de södra delarna finns fastighetsbestånden i Salem, Skogås och Visättra (Huddinge) samt i Tyresö. Fastighetsbestånden är till övervägande del byggda på 1960-talet. Fastighetsbeståndet i Åkersberga är till stora delar totalrenoverat i mitten av 1990-talet och håller hög standard. Övriga fastighetsbestånd är i bra skick. Fastighetsbestånden i denna region består av vardera 500–1 300 lägenheter och utgör rationella förvaltningsenheter. Under året såldes en fastighet i Solna till hyresgästerna som bildade bostadsrättsförening. Inom Mandamus Storstockholmsbestånd finns endast ett fåtal fastigheter som i nuläget lämpar sig för försäljning till bostadsrättsföreningar.

Näringsliv

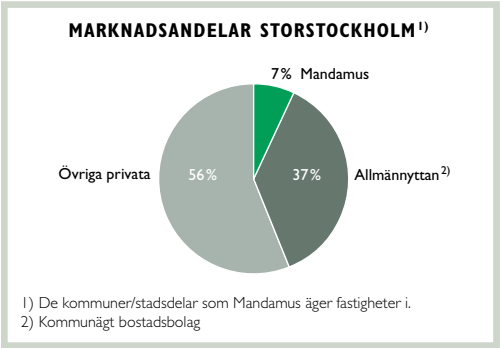
Stockholmsregionen är landets största tillväxtområde såväl befolkningsmässigt som ekonomiskt. Infrastrukturen är välutvecklad och utbyggnaden av Mälarbanan och Svealandsbanan har ökat möjlighe-

terna att pendla från hela Mälardalen till Stockholm. Inga tecken finns hittills på att Stockholm förlorat sin roll som landets snabbast växande region. Stockholmsregionen har naturligt ett mycket starkt näringsliv.

Fastighetsmarknaden

Bostadsmarknaden är idag krisartad och det finns i praktiken inga lediga hyreslägenheter att uppbringa. Prisnivån på småhus och bostadsrätter har därtill ökat kraftigt. Situationen är idag ungefär densamma i samtliga av Stockholmsregionens kommuner. Även kommuner, som för några år sedan brottades med höga vakanser, har idag bostadsbrist till exempel Haninge och Huddinge. Fastighetsmarknaden i Stockholms är mycket stark när det gäller bostadsfastigheter där utförsäljningen av bostadshyreshus till de boende (bostadsrättsföreningar) pågått under flera år. Idag sker även ett stort antal försäljningar i närområden som till exempel Solna och Stockholms närförorter. Däremot har denna trend ännu inte nått ut till kranskommunerna.

Den svåra bostadsbristen som råder inom denna region tillsammans med de trafikproblem som finns i och kring Stockholms stad kan få en negativ inverkan på regionens utveckling.



MARKNADEN	VAKANS	BEFOLKNINGS- UTVECKLING	BOSTADS- SITUATION
Norra Storstockholm	obefintlig	ökande	brist
Västra Storstockholm	obefintlig	ökande	brist
Södra Storstockholm	obefintlig	ökande	brist

FASTIGHETSBESTÅNDET I REGION ÖST									
	ANTAL FASTIG- HETER	ANTAL LÄGEN- HETER	UTHYRBAR AREA, 1000 M ²	BOKFÖRT VÄRDE, MKR	HYRES- INTÄKTER, MKR	DRIFT- NETTO, MKR	ÖVER- SKOTTS- GRAD, %	DIREKT AVKAST- NING, %	EKON UTHYRN GRAD, %
Huddinge	38	1 354	109	508	79	41	51,6	8,1	98,6
Salem	8	1 302	111	596	86	48	56,2	8,1	99,6
Solna/Sundbyberg	5	543	35	244	29	15	52,6	6,1	99,8
Husby	7	960	64	262	51	18	35,1	6,8	99,8
Tyresö	2	1 266	106	533	81	44	54,6	8,3	99,5
Åkersberga	2	590	44	297	38	21	54,9	7,1	99,1
Övriga orter	29	259	62	160	29	12	41,5	7,6	91,1
Totalt	91	6 274	531	2 600	393	199	50,7	7,7	98,7

Bostadsinvest i Haninge AB – ett intressebolag till Mandamus

Under hösten 2000 utvärderade Mandamus möjligheterna att förvärva ett eller flera fastighetsbestånd belägna i Haninge kommun i södra Storstockholm. Snabbt stod det klart att ett förvärv tillsammans med andra investerare skulle ha klara fördelar för Mandamus ur såväl risksynpunkt som ur finansiell synpunkt. Tillsammans med Catella undersökte därför Mandamus möjligheten att knyta flera investerare till ett konsortium för att förvärva en större del av det fastighetsbestånd i Haninge som statliga Venantius avsåg att sälja.

Mandamus bildade under våren 2001 tillsammans med LRF och Länsförsäkringar ett konsortium i form av Bostadsinvest i Haninge AB. Syftet var att förvärva ett fastighetsbestånd i Brandbergen och ett i Västerhaninge för totalt cirka 1 380 Mkr. Förvärvet genomfördes med tillträde den 1 juni 2001 och kapitalinsatsen var 95 Mkr vardera för de tre delägarna. De två förvärvade fastighetsbestånden ägs av dotterbolag till Bostadsinvest i Haninge AB. Mandamus har träffat ett avtal om förvaltning av fastighetsbestånden, vilka totalt omfattar 4 239 bostadslägenheter. Förvaltningsansvaret innebär att uthyrning och skötsel av dessa fastigheter sker enligt Mandamus förvaltningskoncept. Hela fastighetsbeståndet profileras som övriga fastighetsbestånd inom Mandamus-koncernen. Den löpande förvaltningen och fastighetsskötseln sköts dock av personal anställd i dotterbolagen till Bostadsinvest i Haninge AB. VD för de fastighetsförvaltande dotterbolagen är tillsatt av Mandamus.

Bostadsinvest och dess dotterbolag sammanfattas i en proforma redovisning för helåret 2001. Syftet med sammanställningen är ge en helhetsbild av den koncern som Mandamus är tredjedelsägare till och har hela förvaltningsansvaret för. I Mandamus resultaträkning ingår endast Mandamus tredjedel av resultatet samt erhållen förvaltningsersättning. I Mandamus balansräkning är investeringen redovisad som andel i intressebolag enligt kapitalandelsmetoden.

Proforma 2001

Proformaresultaträkningen är beräknad som om fastighetsbeståndet skulle ägts hela 2001 och ej endast från tillträdet den 1 juni 2001. Samtliga hyresintäkter och driftkostnader har räknats upp till helår, varvid säsongsskillnader för energikostnader har beaktats. Det bör observeras att det var varmare än normalt under det gångna året, varför kostnaderna för värme detta år var lägre än normalt. Vidare var underhållsinsatserna lägre än normalt under första tiden efter förvärvet. Avskrivningar och räntekostnader är uppräknade till helår varvid räntekostnaderna är baserade på lånebilden och genomsnittsräntan per den 31 december 2001. I balansräkningen finns en avsättning för förvärvsinvesteringar om totalt 74 miljoner kronor, som avser planerade ännu ej genomförda förbättrings- och underhållsåtgärder. Dessa åtgärder identifierades i samband med

RESULTATRÄKNING FÖR BOSTADSinVEST I HANINGE PROFORMA 2001 MKR

Hyresintäkter	253
Driftkostnader	-31
Reparation och underhåll	-20
El, värme och vatten	-51
Fastighetsskatt	-10
Fastighetsförvaltning	-11
Summa fastighetskostnader	-123
Driftnetto	130
Avskrivning fastigheter	-11
Central administration	-2
Rörelseresultat	117
Räntekostnader externa lån	-63
Resultat efter finansnetto	54
Mandamus andel (1/3)	18

BALANSRÄKNING FÖR BOSTADSinVEST I HANINGE PER 31 DECEMBER 2001 MKR

Fastigheter	1 457
Övriga anläggningstillgångar	1
Övriga omsättningstillgångar	11
Likvida medel	85
Summa tillgångar	1 554
Eget kapital	47
Aktieägarlån	255
Avsättningar förvärv	74
Uppskjuten skatt	4
Räntebärande skulder	1 110
Ej räntebärande skulder	64
Summa eget kapital och skulder	1 554

förvärvet och kommer successivt att genomföras under de närmaste åren.

Haninge kommun

Haninge kommun är beläget cirka 25 kilometer sydost om Stockholms innerstad och har goda kommunikationer till Stockholm med motorväg och pendeltåg. Närmaste kommungrannar är Hudinge och Tyresö i norr, Nynäshamn i sydväst och Botkyrka i väster. Haninge har genomgått en stark utvecklingsfas från jordbruksbygd till storstadsregion sedan 1950-talet. Centralort är Handen och övriga större bostadsområden är Brandbergen, Västerhaninge och Vendelsö. Idag bor 70 000 invånare i kommunen. Under de senaste åren har den årliga befolkningsökningen varit mellan 1,2 till 1,6 procent. I början på 1990-talet drabbades kommunen av ekonomisk kris, men har nu återhämtat sig och har idag en god ekonomi. Kommunen för en aktiv näringslivspolitik och bland annat har Coca-Cola Drycker AB etablerat Nordens största läskedrycksfabrik här. Andra stora arbetsgivare förutom kommunen är Ostkustens marinbas, Telia, Handens Närsjukhus och Busslink. Inom Campus Haninge finns två högskolor, Södertörns Högskola och Kungliga Tekniska högskolan. För närvarande läser 1 600 studenter vid Campus Haninge och målet är 5 000 utbildningsplatser på sikt.

Bostadsbeståndet i kommunen fördelar sig på cirka en tredjedel vardera av hyresrätter, bostadsrätter och småhus. Stora bostadsfastighetsägare är



Flygbild över Brandbergen

Bostadsinvest i Haninge AB, Niam Fastighetsfond KB, Boforum samt Stena fastigheter AB.

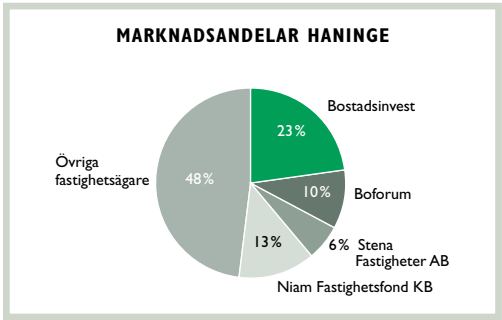
Haninge kommun kan erbjuda goda rekreationsmöjligheter genom intressant natur och skärgård.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet består av två geografiskt och strukturellt separata bostadsfastighetsbestånd. Det ena fastighetsbeståndet är beläget i Brandbergen och omfattar 2 430 bostadslägenheter med en total uthyrningsbar area om 195 700 kvadratmeter, varav 183 800 kvadratmeter är bostäder. Detta fastighetsbestånd uppfördes i slutet av 1960-talet och i början av 1970-talet. Hela fastighetsbeståndet och bostadsområdet totalrenoverades och byggdes om i början av 1990-talet och har en mycket hög boendestandard. De närmaste årens drift- och underhållskostnader kommer att kunna bibehållas på dagens relativt låga nivå. Uthyrningsgraden i Brandbergen har markant förbättrats de senaste åren och vid årskiftet uppgick uthyrningsgraden till nära 100 procent, vilket innebar att endast en lägenhet var outhyrd. Vakans förekommer i praktiken endast i samband med omflyttning. Den aktuella omflyttningsfrekvensen i beståndet uppgick till 12,8 procent under 2001.

Det andra fastighetsbeståndet är beläget i Västerhaninge och omfattar 1 809 lägenheter med en

total uthyrningsbar area om 135 000 kvadratmeter varav 126 800 kvadratmeter är bostäder. Fastighetsbeståndet är relativt varierat och innehåller såväl hyresradhus från 1980-talet som typiska smalhus från mitten av 1950-talet. Cirka 55 procent av beståndet är uppfört under perioden 1955–1965, cirka 25 procent i slutet av 1960-talet och cirka 20 procent i mitten av 1980-talet. För delar av det äldre fastighetsbeståndet kommer ett förädlings- och renoveringsprogram att påbörjas inom kort. Uthyrningsgraden i Västerhaninge är mycket hög och vid årsskiftet uppgick den i praktiken till 100 procent. Endast en lägenhet var outhyrd och aktuell vakans utgörs av omflyttningsvakans. Omflyttningsfrekvensen i beståndet uppgick till 12,9 procent under 2001.

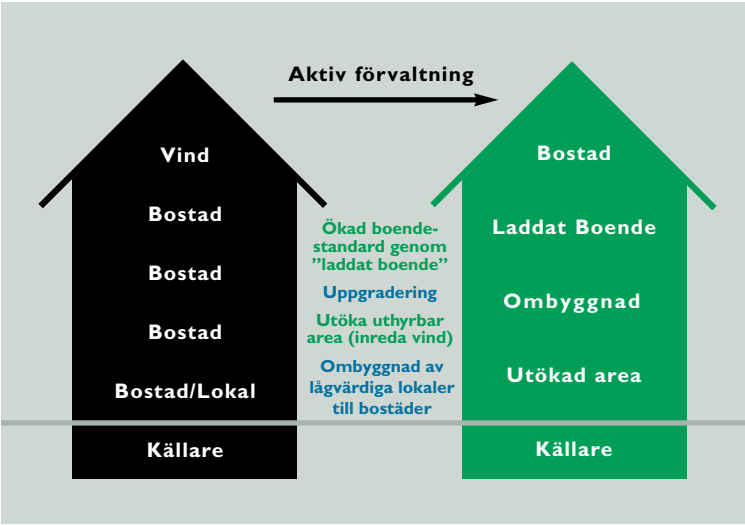


FASTIGHETSBESTÅND BOSTADSVINVEST I HANINGE AB									
	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, 1000 M²	BOKFÖRT VÄRDE, MKR	HYRES-INTÄKTER, MKR	DRIFT-NETTO, MKR	ÖVER-SKOTTS-GRAD, %	DIREKT AVKASTNING, %	EKON UTHYRN GRAD,%
Brandbergen	8	2 430	196	920	155	85	54,8	9,2	99,8
Västerhaninge	12	1 809	135	538	98	45	45,9	8,4	99,8
Totalt	20	4 239	331	1 458	253	130	51,4	8,9	99,8

Mandamus projekt

Mandamus är en aktiv förvaltare inom bostadssektorn. En aktiv förvaltare utvecklar sitt fastighetsbestånd inom ramen för den löpande förvaltningen. Fastighetsutvecklingen sker därmed inte som större spektakulära utvecklingsprojekt utan som delprojekt som skapar nya och/eller förädlade bostads- och lokalytor eller utökad service inom enskilda förvaltningsfastigheter.

Fastighetsutveckling inom ramen för Mandamus roll som aktiv förvaltare återfinns vanligen inom något av nedanstående områden:



Trollhättan

Under 2001 genomfördes två större förädlingsprojekt i Trollhättan. Fastigheterna genomgick omfattande ombyggnationer där förädling kombinerats med utökad boendearea. Lokalytor som har varit svåruthyrda och givit låga hyresintäkter samt oinredda vindar byggdes om till bostadslägenheter med högre intäktsnivå. Eftersom fastigheterna är centralt belägna och det råder stor efterfrågan på centrumlägenheter i Trollhättan är dessa ombyggnader ekonomiskt lönsamma. Fastigheterna Stormen 4 och 5 utökades genom denna ombyggnad med 13 lägenheter. Investeringens direktavkastning är på drygt 9 procent. I fastigheten Sjöfrun 1 byggdes 25 studentlägenheter i före detta kontorslokaler och genom att vinden inreddes. Efter ombyggnad är hyresintäkten 1 350 kronor per kvadratmeter mot 500 kronor per kva-

dratmeter före ombyggnaden. Denna investering ger 11 procent i direktavkastning.

Borås

Mandamus bedriver även nybyggnation där företaget har lämplig mark och där marknaden är sådan att nybyggnation är lönsam.

Under vintern 2001 färdigställdes 50 studentlägenheter i fastigheten Bifrost 4 i Borås. Studentlägenheter går att bygga med acceptabel lönsamhet på en del håll i landet där mark- och byggkostnaderna inte är alltför höga. Förutsättningen för en lönsam kalkyl när det gäller studentbostäder är dock att investeringsbidrag kan erhållas vid byggnation. Det genomförda projektet i Borås beräknas ge en direktavkastning på 9 procent under 2002.

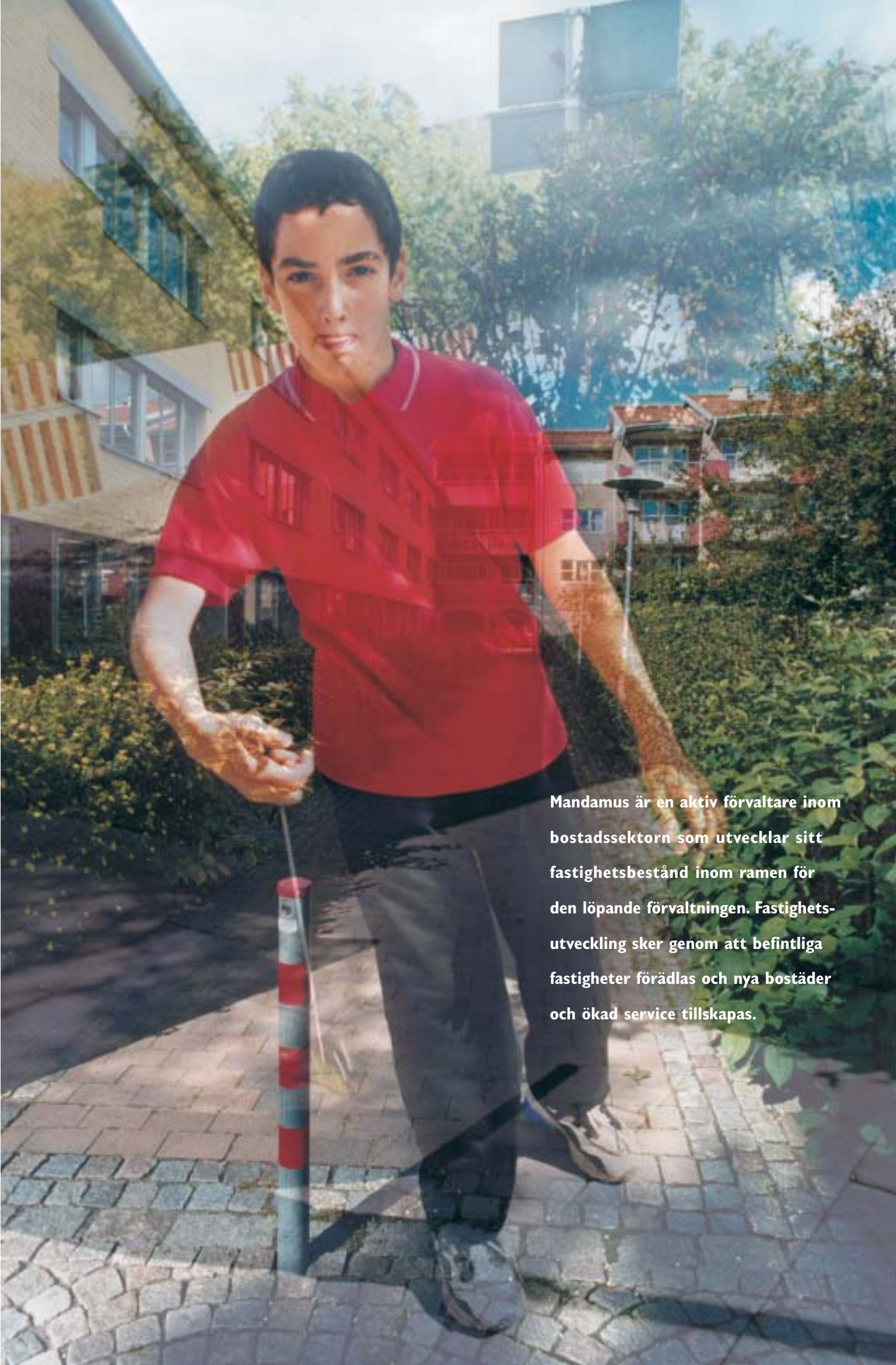
Lund

Inom region Skåne innehar Mandamus obebyggd mark på fastigheten Nordanvinden i stadsdelen Klostergården i Lund. Bostadsmarknaden i Lund är mycket god med ett stort efterfrågeöverskott.

Arbete med detaljplaneändring pågår för att möjliggöra byggnation av cirka 350 bostadslägenheter varav 260 studentlägenheter samt utvidgade verksamhetslokaler för vårdcentral och fritidsverksamhet. Sedan samråd med berörda parter genomförts kommer kommunala planprogram och planeringsavtal att upprättas mellan Mandamus och Lunds kommun. Byggstart är möjlig tidigast januari 2003.



Skiss över planerad bebyggelse i Klostergården.



Mandamus är en aktiv förvaltare inom bostadssektorn som utvecklar sitt fastighetsbestånd inom ramen för den löpande förvaltningen. Fastighetsutveckling sker genom att befintliga fastigheter förädlas och nya bostäder och ökad service tillskapas.



SIW WIBLOM
ANDERS JOHANSSON
CHRISTER CARLSSON



ANDERS HAMMAR
BENGT EVALDSSON
LARS LINDFORS



THOMAS BENGTSOON
ANDERS SILVERBÅGE

FÖRETAGSLEDNING

ANDERS JOHANSSON

Född 1943
Verkställande direktör
Anställd sedan 1997
Utbildning: Agronom
Aktieinnehav: 22 800 aktier

BENGT EVALDSSON

Född 1948
Vice VD, Finansdirektör och ansvarig för Investor Relations
Tvärgruppsansvarig: Ekonomi
Anställd sedan 1998
Utbildning: Civilekonom
Aktieinnehav: 10 000 aktier

SIW WIBLOM

Född 1953
Personalchef
Tvärgruppsansvarig: Personal
Anställd sedan 1997
Utbildning: Högre bankutbildning samt PA-utbildning
Aktieinnehav: 0 aktier

LARS LINDFORS

Född 1959
Marknadschef samt VD för intressebolaget
Tvärgruppsansvarig: Marknad
Mandamus Förvaltning i Haninge AB
Anställd sedan 1997
Utbildning: Universitetsstudier i företagsekonomi
Aktieinnehav: 1 000 aktier

THOMAS BENGTTSSON

Född 1946
Regionchef Småland/Halland
Tvärgruppsansvarig: Energi
Anställd sedan 1997
Utbildning: Väg- och vattenbyggnadsingenjör
Aktieinnehav: 100 aktier

CHRISTER CARLSSON

Född 1946
Regionchef Öst
Tvärgruppsansvarig: Inköp
Anställd sedan 1997
Utbildning: Högre bankutbildning samt universitetsstudier i företagsekonomi
Aktieinnehav: 2 000 aktier

ANDERS HAMMAR

Född 1960
Regionchef Väst
Tvärgruppsansvarig: Förvaltning
Anställd sedan 1998
Utbildning: Ämneslärare samt högre fastighetsutbildning
Aktieinnehav: 0 aktier

ANDERS SILVERBÅGE

Född 1962
Regionchef Skåne
Tvärgruppsansvarig: Miljö
Anställd sedan 1997
Utbildning: Civilingenjör
Aktieinnehav: 200 aktier

Ledningsgruppens arbete

Mandamus ledningsgrupp består av VD, vVD, marknadschef, personalchef samt regioncheferna. Totalt består ledningsgruppen av åtta medlemmar som sammanträder 8–10 gånger per år. Ledningsgruppen diskuterar och beslutar om frågor som rör Mandamus löpande verksamhet. Där behandlas också koncerngemensamma utvecklingsfrågor samt organisations- och personalfrågor av övergripande

och gemensam karaktär. Information och avrapportering sker regelmässigt från respektive tvärgruppsansvarig avseende pågående aktiviteter i respektive tvärgrupp (Ekonomi, Marknad, Personal/Arbetsmiljö, Inköp, Miljö, Förvaltning och Energi). I ledningsgruppen behandlas även aktuella förvärv och fastighetsförsäljningar liksom övriga investeringar.

STYRELSE, REVISORER OCH NOMINERINGSKOMMITTÉ

STYRELSE

LEIF ZETTERBERG

Född 1949. Styrelsens ordförande, ledamot sedan 1997. Verkställande direktör i Lantbrukarnas Riksförbund. Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Swede Agri Invest AB, LRF Media, LRF Försäkring, Spira, VLT AB. Vice ordförande i Spintab. Ledamot i TV 4 AB, International Chamber of Commerce Sweden med flera. Utbildning: Studentexamen. Aktieinnehav: 3 000 aktier

PER LUNDQVIST

Född 1947. Styrelsens vice ordförande, ledamot sedan 1998. F d verkställande direktör i AB Fortos Fastigheter. Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Fastighets AB Grythytte Akademi. Utbildning: Fil kand. Aktieinnehav: 4 000 ¹⁾ aktier

ELISABET ANNELL

Född 1945. Ledamot sedan 1998. Partner och konsult i SMG Consulting AB. Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Alfred Berg Fondkommission AB, Axel Johnson International AB, IBS AB, Sardus AB, TV 4 AB, Danderyds sjukhus AB med flera. Utbildning: Pol mag. Aktieinnehav: 2 000 aktier

BJÖRN HALL

Född 1942. Ledamot sedan 1998. F d vice verkställande direktör i Skandia. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Stockholms Universitet Holding AB. Ledamot i Capedal AB, Ecovision AB, Ekman & co, Max Matthiesen AB, R M Rocade AB med flera. Utbildning: Pol mag. Aktieinnehav: 2 000 ¹⁾ aktier

1) närstående inräknat

JAN OHLSSON

Född 1950. Ledamot sedan 1999. Verkställande direktör i Nordico Invest. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Elmo Calf AB, Gisab AB, Gislaved Folie AB, TurnIT AB och Vvedins Norden AB. Ledamot i Flygbussarna Airport Coaches AB med flera. Utbildning: Civilekonom. Aktieinnehav: 0 aktier

HÅKAN TIDLUND

Född 1943. Ledamot sedan 1998. F d koncernchef och verkställande direktör i Folksam. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Samhall AB, Malmbergs Elektriska AB, Max Matthiesen AB och M Inlösen AB. Ledamot i Premiepensionsmyndigheten (PPM) med flera. Utbildning: Företagsekonom. Aktieinnehav: 2 000 aktier

ANDERS JOHANSSON

Född 1943. Ledamot sedan 1997. Verkställande direktör i Mandamus Fastigheter AB. Övriga styrelseuppdrag: inga. Utbildning: Agronom. Aktieinnehav: 22 800 aktier.

REVISORER

STEFAN HOLMSTRÖM

Född 1949. Ordinarie revisor sedan 1999. Auktoriserad revisor sedan 1980 och delägare i KPMG sedan 1984.

PER GUSTAFSSON

Född 1959. Ordinarie revisor sedan 1999. Auktoriserad revisor sedan 1994 och delägare i KPMG sedan 1997.

Nomineringskommitté

Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter utan suppleanter. Ledamöterna väljs årligen på ordinarie bolagsstämma för tiden intill nästa ordinarie bolagsstämma. Bolagsstämman har valt en nomineringskommitté med tre ledamöter. Nomineringskommittén har till uppgift att lämna förslag på styrelsens sammansätt-

ning samt att föreslå arvoden för styrelsen.

Den av bolagsstämman valda nomineringskommittén består av: Lars Holmgren (LRF), Håkan Söderbäck (Nordico Fonder) och Kurt Lodenius (enskild aktieägare) med Lars Holmgren som sammankallande.

Styrelsens arbete under 2001

Styrelsen består i nuläget av sju ordinarie ledamöter. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning med instruktioner om arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören. Sju styrelsemöten finns normalt inplanerade per år, varav fyra möten hålls i anslutning till företagets rapportering av delårsbokslut eller årsbokslut. Under 2001 har sju styrelsemöten utöver konstituerande styrelsemöte avhållits, vars inriktning kan sammanfattas enligt följande:
Februari: Årsbokslut med avlämnande av bokslutskommuniké.
Mars: Genomgång och fastställande av årsredovisning.
Bolagets revisorer informerade vid detta möte om sin granskning av verksamheten.

April: Kvartalsbokslut, prognos.
Juni: Temamöte med lokalt verksamhetsbesök.
Augusti: Halvårsbokslut, prognos.
Oktober: Niomånadersbokslut, prognos samt förutsättningar för verksamheten under 2002.
December: Affärsplan och budget för 2002.

Vid samtliga styrelsemöten behandlas därutöver utvecklingen i bolaget, den finansiella ställningen, förvärv och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter samt andra löpande ärenden.

Under de månader som styrelsemöten ej äger rum lämnar VD skriftlig information till styrelsen om utvecklingen i bolaget.

ELISABET ANNELL
LEIF ZETTERBERG



JAN OHLSSON
PER LUNDQVIST
HÅKAN TIDLUND



ANDERS JOHANSSON
BJÖRN HALL



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Mandamus Fastigheter AB (publ) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2001. Bolagets organisationsnummer är 556549-6360 och styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden och börsnotering

Mandamus Fastigheter AB är noterat på Stockholmsbörsen O-lista. Från 1 januari 2002 är aktien noterad under Attract 40, som utgör O-listans mest omsatta aktier. Bolaget hade per den 31 december 2001 25 928 aktieägare, varav Akelius Insurance fonder och LRF-gruppen var största ägare med 37,3 procent respektive 21,3 procent av antalet utestående aktier.

Verksamhet och organisation

Mandamus affärsidé är att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter med hög direktavkastning inom tillväxtområden i södra och mellersta Sverige. Koncernen innehar per årsskiftet fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 222 000 kvm och med ett bokfört värde om 5 720 Mkr. Bostadsandelen mätt som andel av bokfört värde uppgick 31 december 2001 till 85 procent och andelen fastigheter inom Mandamus definierade tillväxtområden uppgick till 69 procent. Huvudkontoret är beläget i Solna och regionkontor finns i Lund, Trollhättan och Ljungby.

Mandamus Fastigheter AB är moderbolag i koncernen och samtliga anställda inom koncernen är anställda i moderbolaget. Koncernens fastighetsbestånd ägs till 99,5 procent direkt av moderbolaget.

Mandamus Fastigheter AB äger sedan 1 juni 2001 en tredjedel av aktierna i Bostadsinvest i Haninge AB och har också fått uppdraget att förvalta bolagets förvärvade fastighetsbestånd. Bolaget redovisas som intressebolag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen.

Omsättning och resultat

Koncernens hyresintäkter under året uppgick till 867 Mkr (828), vilket innebär en ökning med 4,7 procent jämfört med föregående år. De ökade hyresintäkterna är till stor del en volymeffekt från ett utökat fastighetsbestånd, vilket är en följd av nettoförvärv under året. De årliga hyresintäkterna för det fastighetsbestånd som ägdes vid utgången av verksamhetsåret (proforma för år 2001) har beräknats till 875 Mkr.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,9 procent, vilket är en förbättring med 0,9 procentenheter jämfört med föregående år. Vakansen i fastighetsbeståndet är i huvudsak hänförlig till kommersiella lokaler, medan vakansen för bostäder är mycket låg och utgörs i de flesta områden endast av omflyttningsvakanser. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick vid årsskiftet 2001/2002 till 99,3 procent (99,1).

Efter avdrag för fastighetskostnader återstod ett driftnetto om 443 Mkr (425). Driftnettots andel av hyresintäkterna, över-skottsgraden, uppgick för 2001 till 51,1 procent (51,3).

De totala fastighetskostnaderna, inklusive kostnaderna för regional förvaltning och utfördelad central administration, uppgick till 424 Mkr (403). Ökningen av fastighetskostnaderna med 21 Mkr är till stor del en effekt av ett utökat fastighetsbestånd. Kostnaderna för uppvärmning har dock ökat kraftigt under det gångna året beroende på höjda energiskatter och allmänna taxehöjningar från energibolagen. För jämförbart fastighetsbestånd har uppvärmningskostnaderna stigit med drygt 20 procent i jämförelse med året innan. Även 2001 var dock varmare än normalt, vilket motverkat en förväntad ännu högre kostnadsökning. Riksdagens beslut att retroaktivt från 1 januari

2001 sänka fastighetsskatten på bostadshyreshus med 0,2 procentenheter till 0,5 procent, har påverkat årets driftkostnader positivt med cirka 8 Mkr. Det bör dock noteras att effekten av denna sänkning i hög grad är av tillfällig natur. Sänkningen utgör en kompensation för kraftigt höjda taxeringsvärden från 2002 och har också reducerat möjligheterna till hyreshöjning för kommande år.

Avskrivningar på fastigheterna uppgick till 52 Mkr (49) och centrala administrationskostnader till 17 Mkr (19).

Intäkter från intressebolag

Intäkterna från Mandamus investering i intressebolaget, Bostadsinvest i Haninge AB, uppgick till totalt knappt 21 Mkr. Dessa intäkter är i resultaträkningen fördelade på tre olika resultatposter beroende på typ av intäkt.

Mandamus erhåller en löpande förvaltningsersättning från 1 juni 2001 för sitt uppdrag att förvalta intressebolagets fastighetsbestånd beläget i Haninge i södra Storstockholm. Denna ersättning uppgick till knappt 2 Mkr för 2001. I samband med bildandet av intressebolaget, har Mandamus erhållit 5 Mkr för nedlagt arbete. Denna ersättning har redovisats på raden "intäkter av engångsnatur" och ingår ej i redovisat förvaltningsresultat. Ränta på aktieägarelån till intressebolaget och resultatandel i intressebolaget redovisas i resultaträkningen på raden "Resultat från intressebolag". Årets skattekostnad i koncernen har belastats med full skatt på upptagen resultatandel i intressebolag. Nedan specificeras erhållna intäkter i Mkr.

• Förvaltningsersättning	1,8
• Ränta på aktieägarelån	6,0
• Resultatandel i intressebolag	7,7
• Ersättning för bildande av konsortium	5,0
= Totalt resultatbidrag från intressebolag	20,5

Det löpande resultatbidraget (ränta och resultatandel i intressebolag) motsvarade en avkastning på investerat kapital om knappt 25 procent från investerings genomförande den 1 juni 2001.

Resultat från fastighetsförsäljningar

Under året har totalt 26 fastigheter avyttrats för 240 Mkr, vilket gav en total avyttringsvinst om 33 Mkr (76).

Genomförda fastighetsförsäljningar omfattade knappt 60 000 kvm uthyrningsbar area, varav 34 000 kvm lokaler.

En av avyttringarna avsåg en försäljning till en nybildad bostadsrättsförening i Solna medan huvuddelen av genomförda fastighetsförsäljningar avsåg fastigheter utanför Mandamus definierade tillväxtområden.

Finansnetto

Årets räntekostnader uppgick till 243 Mkr (220), ränteintäkterna till 1 Mkr (2) och årets räntenetto uppgick till -242 Mkr (-218). Försämringen av räntenettet med 24 Mkr beror på ökad upplåning i syfte att finansiera årets fastighetsförvärv och deltagande i konsortieförvärv. Erhållna räntebidrag har fortsatt att minska och uppgick till 2 Mkr (7).

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat, d v s resultatet före jämförelsestörande poster som avyttringsresultat, resultat av engångskaraktär och räntebidrag, är det bästa hitintills för Mandamus. Förvaltningsresultatet uppgick till 148 Mkr (139) och motsvarar en bruttomarginal om 17,1 procent (16,8).

Resultat efter skatt

Resultatet före skatt, vilket inkluderar jämförelsestörande resultatposter, uppgick till 188 Mkr (222). Lägre vinster från fastighetsförsäljningar och minskande räntebidrag har inneburit att resultatet före skatt har minskat med 34 Mkr i jämförelse med föregående år. Den fortsatta förbättringen av resultatet från den löpande verksamheten, förvaltningsresultatet, är dock strategiskt viktigast, även om det för detta år ej kan kompensera bortfallet av resultat av engångsnatur.

Årets skattekostnad uppgick till 41 Mkr (60) och har reducerats med cirka 11 Mkr till följd av lägre slutlig skatt än tidigare reserverad skatt avseende en fastighetsförsäljning i utlandet.

Resultatet efter skatt uppgick till 147 Mkr (162), vilket innebär en vinst per aktie om 7,38 kr (8,02).

Fortsatt inriktning mot tillväxtområden med fokusering till bostadsfastigheter

Under året har satsningen på Mandamus tillväxtområden fortsatt. Totalt har 38 bostadsfastigheter förvärvats för 486 Mkr, varav alla utom en är belägna inom Storstockholm. Förutom dessa direkta förvärv har Mandamus genom ett nybildat intressebolag, Bostadsinvest i Haninge AB, deltagit i ett förvärv av bostadsfastigheter i Haninge i södra Storstockholm. Förvärvet omfattade totalt 4 239 bostadslägenheter och den totala investeringen uppgick till 1 380 Mkr, varav 20 procent utgjorde insatt riskkapital från ägarna. Mandamus har investerat 1/3 eller 95 Mkr av riskkapitalet och har även fått i uppdrag att förvalta fastigheterna. Av årets nytillkomna lägenheter för förvaltning är 99 procent belägna inom Storstockholm.

Årets investeringar i befintligt fastighetsbestånd uppgick till 60 Mkr (53). Av årets investeringar avser 13 Mkr investeringar i två större ombyggnadsprojekt i Trollhättan. Projekten avser förädling och ombyggnad av lågkvalitativa ytor till bostadsytor av hög kvalitet. Övriga investeringar om totalt 47 Mkr avser energibesparande åtgärder samt sedvanliga reinvesteringar i fastighetsbeståndet.

Under året har Mandamus sålt fastigheter med ett bokfört värde om 207 Mkr till priser som i genomsnitt har överstigit marknadsvärdet för dessa fastigheter vid senaste årsskiftesvärderingen. Genom försäljningarna har Mandamus lämnat ytterligare fem kommuner och äger nu fastigheter i 35 kommuner, varav sju kommuner inom Storstockholm.

Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

NewSec Analys AB har i år liksom tidigare år genomfört en bedömning av fastighetsbeståndets marknadsvärde vid årsskiftet. Det bedömda marknadsvärdet för koncernens totala fastighetsbestånd uppgick till 6 500 Mkr (6 100). Rensat från effekter av förvärv, investeringar och försäljningar innebär värderingen en värdeökning med cirka 2 procent sedan föregående årsskifte. Genomförd värdering visar på ett övervärde i fastighetsbeståndet på knappt 14 procent.

Finansiell ställning

Mandamus hade per 31 december 2001 räntebärande skulder om 4 092 Mkr (3 925), varav 10 Mkr (9) i utländsk valuta. Den genomsnittliga räntebindningstiden för lånen var 2,2 år (2,1) och genomsnittsräntan 5,66 procent (5,77). Nettolåneskulden vid årsskiftet uppgick till 4 086 Mkr (3 900) och vid samma tidpunkt hade koncernen 286 Mkr (367) i bekräftade outnyttjade kreditlöften.

Av koncernens intäkter om 867 Mkr var endast 2 Mkr, eller 0,3 procent, i utländsk valuta. Valutaexponeringen är mycket marginell.

Eget kapital uppgick vid årsskiftet till 1 343 Mkr (1 275), vilket ger en synlig soliditet på 22,8 procent (23,0). Den juste-

rade soliditeten, som inkluderar övervärdet i fastighetsbeståndet efter avdrag för uppskjuten skatt (28 procent), uppgick vid årsskiftet till 28,6 procent (28,2). Några återköp eller försäljningar av egna aktier har ej genomförts under året, varför bolagets totala innehav av egna aktier är oförändrat. Totalt innehade vid årsskiftet bolaget 624 400 aktier motsvarande 3,04 procent av antalet utgivna aktier. Det totala antalet utestående aktier på marknaden uppgick vid årsskiftet till 19 917 562 aktier och det är på detta antal som nyckeltalen per aktie är beräknade. Eget kapital per aktie uppgick per 31 december 2001 till 67,43 kr (64,01) och substansvärdet per aktie uppgick till 95,62 kr (88,16).

Personal

Medelantalet anställda under året uppgick till 167 (165) varav 60 kvinnor (56) och 107 män (109). Löner och andra ersättningar samt personalens anställningsorter framgår av not 6.

Tillståndspliktig verksamhet

Mandamus bedriver ej verksamhet vilken kräver särskilt tillstånd enligt Miljöbalken.

Styrelsens arbete under året

Styrelsearbetet har under året kännetecknats av måluppföljning av lagd strategi och verksamhetsplan. Förvärv och försäljningar av fastigheter har varit regelbundna beslutsfrågor i styrelsen som ett led i koncentrationen av bolagets fastighetsbestånd till tillväxtområden. Styrelsen har under året haft sju möten, vilket ligger i linje med upplagd plan för styrelsens arbete.

Utdelning

Styrelsen föreslår att bolagsstämman beslutar att den ordinarie utdelningen för 2001 höjs med 0,25 kronor till 4,25 kronor per aktie, vilket motsvarar 59 procent av årets resultat efter skatt.

Moderbolaget

Moderbolagets hyresintäkter för 2001 uppgick till 862 Mkr (822) och resultatet efter skatt 116 Mkr (187). Årets totala investeringar inklusive fastighetsförvärv uppgick till 546 Mkr (399). Moderbolaget ägde per årsskiftet fastigheter till ett bokfört värde 5 702 Mkr (5 403). Per 31 december 2001 uppgick bolagets likvida medel till 7 Mkr (8) och nettolåneskulden till 4 114 Mkr (3 894).

Utsikter för 2002

Förvaltningsresultatet för 2002 förväntas kunna förbättras jämfört med 2001 och bedöms kunna uppgå till cirka 160 Mkr. Denna bedömning bygger på förutsättningen att 2002 kommer att få en normal årsmedeltemperatur, vilket medför ökade värmekostnader jämfört med 2001.

Händelser efter årets utgång

I början av 2002 har en fastighet i vardera Enköping, Falkenberg och Gävle kommuner avyttrats för totalt 27 Mkr med en avyttringsvinst om 2 Mkr. Försäljningarna är ett led i bolagets strategi att koncentrera fastighetsbeståndet till tillväxtområden och innebär att Mandamus lämnar ytterligare tre kommuner. Med tillträde under april månad har Mandamus förvärvat två bostadsfastigheter i Malmö för 80 Mkr och två bostadsfastigheter i Värnamo för 26 Mkr. De förvärvade fastigheterna har årliga hyresintäkter om cirka 13 Mkr.

Från årsskiftet är verksamheten inom Mandamus miljöcertifierad enligt ISO 14001. Under februari har bolaget avyttrat hela sitt innehav av egna aktier, 624 400 aktier, för en köpeskilling av 68,50 kr per aktie. Försäljningen innebär att koncernens egna kapital ökade med 43 Mkr och att soliditeten ökade med 0,6 procentenheter till 23,4 procent.

RESULTATRÄKNING

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2001	2000	2001	2000
	I				
Fastighetsintäkter		867	828	862	822
Driftkostnader		-251	-222	-250	-221
Reparation och underhåll		-76	-76	-75	-75
Tomträttsavgäld		-6	-6	-6	-6
Fastighetsskatt	II	-25	-32	-25	-32
Fastighetsförvaltning		-66	-67	-65	-65
Summa fastighetskostnader		-424	-403	-421	-399
Driftnetto		443	425	441	423
Avskrivningar fastigheter	3	-52	-49	-52	-49
Bruttoresultat		391	376	389	374
Centrala administrationskostnader	5, 6, 7	-17	-19	-17	-19
Förvaltningsersättning		2	-	2	-
Jämförelsestörande poster:					
Intäkter av engångskaraktär		5	-	5	-
Resultat från fastighetsförsäljningar	8	33	76	29	75
Rörelseresultat		414	433	408	430
Resultat från intressebolag		14	-	6	-
Utdelning	4			14	40
Finansiella intäkter		1	2	4	3
Räntebidrag		2	7	2	9
Finansiella kostnader		-243	-220	-243	-220
Resultat efter finansiella poster		188	222	191	262
Bokslutsdispositioner					
Mottagna koncernbidrag	9			1	2
Övriga bokslutsdispositioner	10			-34	-38
Resultat före skatt		188	222	158	226
Skattekostnader	II	-41	-60	-42	-39
Minoritetens andel av resultatet		0	0		
ÅRETS RESULTAT		147	162	116	187

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2001	2000	2001	2000
Driftnetto		443	425	441	423
Centrala administrationskostnader, netto	5	-13	-17	-13	-17
Intäkter från intressebolag		19		11	
Finansnetto		-240	-211	-223	-168
Betald inkomstskatt	11	-41	-62	-42	-60
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		168	135	174	178
Förändring av omsättningstillgångar		50	3	40	40
Förändring av icke räntebärande skulder		-30	-239	-17	-172
Kassaflöde från rörelsen		188	-101	197	46
Fastighetsförvärv	3	-486	-336	-486	-336
Fastighetsförvärv genom fusion	3			-	-1 829
Aktiverade investeringar i fastigheter	3	-60	-61	-60	-61
Fastighetsförsäljningar	8	240	426	225	423
Förvärv av övriga materiella tillgångar	7	-1	-2	-1	-2
Förvärv av finansiella tillgångar	13	-16	-	-10	-
Bortbokning av finansiella tillgångar i samband med fusion				-	184
Förändring av minoritetsintresse		0	0		
Gjorda avsättningar	11, 16	23	-4	14	48
Kassaflöde från investeringar		-300	23	-318	-1 573
Lämnad utdelning	15	-79	-272	-79	-272
Återköp av egna aktier	15	-	-29	-	-29
Koncernbidrag från dotterbolag	9			1	2
Kassaflöde från aktieägarna och dotterbolagen		-79	-301	-78	-299
Förändring av nettolåneskuld					
Nettolåneskuld vid årets början		-3 900	-3 520	-3 894	-2 068
Summa kassaflöde		-191	-379	-199	-1 826
Valutakurseffekt (skulder i utländsk valuta)	20	-1	-1	-1	-
Nettolåneskuld vid årets slut		-4 092	-3 900	-4 094	-3 894
Specifikation av nettolåneskuld					
Räntebärande skulder	17	-4 203	-3 925	-4 215	-3 925
Långfristiga fordringar		95	6	114	23
Likvida medel		16	19	7	8
Nettolåneskuld vid årets slut		-4 092	-3 900	-4 094	-3 894

BALANSRÄKNING

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		01-12-31	00-12-31	01-12-31	00-12-31
TILLGÅNGAR	2				
Fastigheter	3	5 720	5 432	5 702	5 403
Övriga anläggningstillgångar					
Inventarier	7	8	9	8	9
Andelar i koncernföretag	12			1	1
Andelar i intresseföretag	13	16	–	10	–
Långfristiga fordringar på koncernföretag				19	17
Övriga långfristiga fordringar		95	6	95	6
Summa övriga anläggningstillgångar		119	15	133	33
Omsättningstillgångar					
Hyses- och kundfordringar		7	7	4	5
Kortfristiga fordringar på koncernföretag				22	10
Övriga kortfristiga fordringar		6	66	5	66
Skattefordran		4	–	5	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	17	11	17	12
Summa omsättningstillgångar		34	84	53	93
Kassa och bank		16	19	7	8
SUMMA TILLGÅNGAR		5 889	5 550	5 895	5 537

BALANSRÄKNING

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		01-12-31	00-12-31	01-12-31	00-12-31
EGET KAPITAL,AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER					
Eget kapital	15				
Aktiekapital		411	411	411	411
Bundna reserver / reservfond		202	164	20	20
Överkursfond		–	–	69	69
Summa bundet eget kapital		613	575	500	500
Fria reserver / balanserat resultat		612	567	654	546
Återköpta egna aktier		–29	–29	–29	–29
Årets resultat		147	162	116	187
Summa fritt eget kapital		730	700	741	704
Summa eget kapital		1 343	1 275	1 241	1 204
Obeskattade reserver	10			137	103
Minoritetsintresse		0	0		
Avsättningar					
Avsättning för uppskjuten skatt	11	128	105	91	77
Övriga avsättningar	16	46	46	46	46
Summa avsättningar		174	151	137	123
Räntebärande skulder					
Skulder till kreditinstitut	17	4 203	3 854	4 200	3 851
Skulder till koncernföretag				15	3
Övriga räntebärande skulder	17	–	71	–	71
Summa räntebärande skulder		4 203	3 925	4 215	3 925
Icke räntebärande skulder					
Leverantörsskulder		63	46	62	45
Skatteskulder	11	–	22	–	10
Övriga icke räntebärande skulder		8	35	7	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	98	96	96	95
Summa icke räntebärande skulder		169	199	165	182
SUMMA EGET KAPITAL,AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		5 889	5 550	5 895	5 537
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser					
Fastighetsinteckningar	19	4 767	4 591	4 767	4 591
Ansvarsförbindelser		0	10	0	10

Dotterbolaget Mandamus Invest AB har ställt ut köpoptioner för fastigheter och andelar i fastighetsdotterföretag avseende fastigheter med ett bokfört värde om 10 Mkr. Optionsbeloppet motsvarar lägst fastigheternas bokförda värde.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554).

Koncernredovisning

Koncernredovisningen upprättas enligt Redovisningsrådets rekommendation (RR 1:00) varvid förvärvsmetoden tillämpas. Redovisningen omfattar moderbolaget och de företag som vid årets slut ägdes till mer än 50 procent.

Koncernmässiga övervärden vid förvärven redovisas som byggnader. Bolag som förvärvats under året ingår i koncernens resultaträkning från förvärvsdagen. Avyttrade bolag medtages till och med försäljningstidpunkten.

Utländska dotterbolag räknas om till svensk valuta enligt dagskursmetoden, vilket innebär att resultaträkningen räknas om till genomsnittet av respektive valutas noterade köp- och säljkurs under året och balansräkningen till balansdagskurs. Den kursdifferens som därvid uppstår förs direkt till eget kapital.

Intressebolag

Resultat från intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden i överensstämmelse med Redovisningsrådets rekommendation nummer 13.

Resultaträkningen

För resultaträkningen har den funktionsindelade uppställningsformen valts.

Som centrala administrationskostnader redovisas kostnader för central företagsledning och kostnader för ej utfördelade centrala staber.

Kostnader för kameral och teknisk förvaltning, ledning på regionnivå samt utfördelning av central administration belastar driftnettot. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld belastar driftnettot. Räntebidrag redovisas bland finansiella poster. Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som bokslutsdispositioner.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan belastar resultatet. Avskrivningssatserna per tillgångsslag är:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnadsinventarier	10–20 %

Byggnader	1 %
Mark	0 %
Markanläggningar	5 %
Hyresgästpassning	enligt kontraktets längd

Obeskattade reserver

Skattemässigt utnyttjar Mandamus högsta möjliga avskrivningar. Vidare gör Mandamus maximala avsättningar till periodiseringsfond. I koncernredovisningen återförs dessa obeskattade reserver varav 28 procent redovisas som uppskjuten skatt och 72 procent som bundet eget kapital.

Uppskjuten skatt

Av de redovisningsrekommendationer från Redovisningsrådet som har trätt i kraft per 2001-01-01 tillämpade Mandamus redan år 2000 rekommendation RR09inkomstskatter för koncernen, övriga tillämpas från och med 2001. Moderbolaget tillämpar RR09 från och med 2001. Detta innebär att uppskjuten skatt på överavskrivningar under förgående år endast har redovisats i koncernen. Från 2001 redovisas den uppskjutna skatten på överavskrivningar även i moderbolaget. För ökad jämförbarhet har motsvarande siffror för 2000 omräknats.

Fastigheter

Fastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar om ej annat anges. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader, aktiverade förbättringsåtgärder samt avsättningar gjorda i samband med förvärvet avseende planerade förbättringsåtgärder.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har behandlats i enlighet med Bokföringsnämndens rekommendation nr 7.

Övriga fordringar, skulder och avsättningar

Övriga fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga skulder har upptagits till nominellt belopp. Avsättningar, det vill säga förpliktelser och åtaganden vilka är osäkra till tidpunkt och/eller belopp, har värderats enligt försiktighetsprincipen.

NOTER

Belopp i miljoner kronor

Not 1 Resultaträkningen

a) Likvidation
Mandamus Fastigheter ABs dotterbolag Mandamus Danmark AB har under året likviderats då bolaget ej längre bedriver någon verksamhet varav ett positivt likvidationsresultat uppstått på 1,5 Mkr:

b) Koncernintern försäljning
Moderbolaget har intäkter från dotterbolag om 120 kkr (120) och har debiterats kostnader från dotterbolag om 211 kkr (174).

Not 2 Balansräkningen

a) Leasing
Genom leasingavtal disponerar koncernen inventarier och bilar. Nuvärdet av återstående betalningar var per 2001-12-31 0,1 Mkr (0,6).

b) Övriga kontraktsåtaganden
Koncernen har hyreskontrakt avseende kontoret i Solna med en årshyra om 1,4 Mkr (1,4) och med en löptid till och med år 2003.

Not 3 Fastigheter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	01-12-31	00-12-31	01-12-31	00-12-31
Bokfört värde fastigheter	5 720	5 432	5 702	5 403
Varav svenska fastigheter	5 711	5 423	5 702	5 403
Taxeringsvärde, svenska fastigheter	4 977	4 051	4 964	4 031
Skattemässigt restvärde, svenska fastigheter	5 407	5 148	5 376	5 118

	Byggnader	Avsatt till förbättrings- åtgärder	Ned- skrivning	Mark, mark- anläggning	Byggnads- inventarier	01-12-31	00-12-31
Koncernen							
Ingående anskaffningsvärden	4 866	47		641	5	5 559	5 521
Omföring mellan anläggningsslag	4	-2		1	-3	0	0
Förvärvade fastigheter	368	12		106	-	486	336
Aktiverade investeringar	77	-17		-	-	60	61
Omräkningsdifferens	1	-		-	-	1	1
Försäljningar	-184			-28	-	-212	-360
Utgående anskaffningsvärden	5 132	40		720	2	5 894	5 559
Ingående avskrivningar	-118		-7	-1	-1	-127	-88
Omföring mellan anläggningsslag	0			-	-	0	0
Årets avskrivningar	-51		-	-	0	-51	-49
Omräkningsdifferens	-		-1	-	-	-1	0
Försäljningar	5			-	0	5	10
Utgående avskrivningar	-164		-8	-1	-1	-174	-127
Summa bokfört värde fastigheter	4 968	40	-8	719	1	5 720	5 432
Moderbolaget							
Ingående anskaffningsvärden	4 832	47		634	5	5 518	5 479
Omföring mellan anläggningsslag	5	-2		-	-3	0	0
Förvärvade fastigheter	368	12		106	0	486	336
Aktiverade investeringar	77	-17		0	0	60	61
Försäljningar	-173			-28	0	-201	-358
Utgående anskaffningsvärden	5 109	40		712	2	5 863	5 518
Ingående avskrivningar	-114		-	0	-1	-115	-45
Omföring mellan anläggningsslag	0			-	0	0	-31
Årets avskrivningar	-51		-	-	0	-51	-49
Försäljningar	5			-	0	5	10
Utgående avskrivningar	-160		-	0	-1	-161	-115
Summa bokfört värde fastigheter	4 949	40	-	712	1	5 702	5 403

Not 4 Utdelning

Under året har Mandamus Fastigheter AB (publ) anteciperat utdelning om 14 Mkr från Mandamus Invest AB 556495-4112.

Not 5 Administrationskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
Personalkostnader (se not 6)	-79	-76	-79	-76
Övriga administrativa kostnader	-29	-29	-29	-29
Avskrivning inventarier (se not 7)	-2	-2	-2	-2
Avgår administrationskostnader vilka har belastat driftnettot	93	87	93	87
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag	0	1	0	1
Summa administrationskostnader	-17	-19	-17	-19

Alla administrativa kostnader på regionnivå, såväl för teknisk som kameral förvaltning, belastar driftnettot. Under år 2001 har utfördelning av central administration skett med 13 Mkr (15). Erhållen ersättning för förvaltning av

intressebolag om 2 Mkr (-) redovisas på särskild rad i resultaträkningen och ingår ej som avdragspost under central administration. I kassaflödesanalysen netto redovisas erhållen förvaltningsersättning tillsammans med kostnader för central administration.

I posten övriga administrativa kostnader ingår revisionsarvoden och övriga ersättningar till revisorer, vilket belopp i kkr specificeras nedan.

REVISIONSFÖRETAG	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
KPMG , revision	252	198	252	198
KPMG, övriga uppdrag	147	-	147	-
Deloitte & Touche, revision	-	57	-	-
Övriga revisorer, revision	-	38	-	-
Totalt	399	293	399	198

Not 6 Personal

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
Löner, ersättningar exklusive tantiem till styrelse, VD i moder- och dotterbolag samt vVD	-4	-4	-4	-4
Löner och ersättningar till övriga anställda	-45	-45	-45	-45
Summa löner och ersättningar	-49	-49	-49	-49
Pensionskostnader för styrelse, VD i moder- och dotterbolag samt vVD	-2	-1	-2	-1
Pensionskostnader för övriga anställda	-4	-3	-4	-3
Sociala kostnader	-17	-17	-17	-17
Övriga personalkostnader ¹⁾	-7	-6	-7	-6
Summa personalkostnader ¹⁾	-79	-76	-79	-76

1) Personalkostnader för 2000 har påverkats positivt med 1 Mkr avseende återbetalda medel från SPP.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
Solna och Stockholms förorter	91	89	91	89
Göteborg med förorter	3	2	3	2
Lund	15	14	15	14
Malmö	5	4	5	4
Ljungby	20	18	20	18
Trollhättan	9	9	9	9
Borås	11	13	11	13
Övriga orter	13	16	13	16
Antal anställda	167	165	167	165
varav män	64%	66%	64%	66%

ANSTÄLLNINGSVILLKOR

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter
För 2001 har styrelsens ledamöter sammanlagt erhållit arvoden om 1 000 kkr (1 000), varav styrelsens ordförande 225 kkr (225).

Verkställande Direktör
Lön och övriga förmåner för verkställande direktör har utgått med 2 058 kkr (1 852), varav bonus 245 kkr (293). VD har rätt till pension vid 60 års ålder med 65 procent av då utgående lön fram till 65 års ålder. Vid uppsägning från bolagets sida är uppsägningstiden 12 månader och därutöver utgår ett avgångsvederlag motsvarande 12 månaders lön med avräkning mot erhållen lön eller ersättning.

Ledande befattningshavare
Utöver VD har vVD och övriga sex personer ingående i ledningsgruppen särskilda anställningsavtal vari överenskommit om särskilda regler för uppsägning med uppsägningstider som uppgår till högst 12 månader.

Not 7 Inventarier

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	01-12-31	00-12-31	01-12-31	00-12-31
Ingående anskaffningsvärden – för förvärvat / fusionerat dotterföretag	14	12	14	8
Förvärvade inventarier	1	2	1	2
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärden	15	14	15	14
Ingående avskrivningar – för förvärvat / fusionerat dotterföretag	-5	-3	-5	-2
Årets avskrivningar	-2	-2	-2	-2
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0
Utgående avskrivningar	-7	-5	-7	-5
Summa inventarier	8	9	8	9

Not 8 Resultat från fastighetsförsäljningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	01-12-31	00-12-31	01-12-31	00-12-31
Erhållen köpeskilling efter avdrag för försäljningskostnader	240	426	225	423
Bokfört värde sålda fastigheter	-207	-350	-196	-348
Resultat från fastighetsförsäljningar	33	76	29	75

Not 9 Lämnade och mottagna koncernbidrag

2001 erhöll Mandamus Fastigheter AB (publ) koncernbidrag om 1 Mkr från Mandamus Invest AB 556495-4112.

Not 10 Övriga bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	MODERBOLAGET	
	2001	2000
a) Övriga bokslutsdispositioner		
Avsättning till periodiseringsfond	-34	-38
Periodiseringsfonder övertagna vid fusion	-	-10
Avskrivningar utöver plan	0	0
Summa bokslutsdispositioner	-34	-48
b) Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond, tax -98	1	1
Periodiseringsfond, tax -99	22	22
Periodiseringsfond, tax -00	40	40
Periodiseringsfond, tax -01	38	38
Periodiseringsfond, tax -02	34	
Avskrivningar utöver plan	2	2
Summa bokslutsdispositioner	137	103

Not 11 Skatter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2001	2000	2001	2000
a) Specifikation av årets skattekostnader				
Aktuell skattekostnad	-16	-42	-27	-41
Uppskjuten skattekostnad på temporära skillnader	-25	-18	-15	2
Summa årets skattekostnader	-41	-60	-42	-39
b) Förändring av skatteskulder				
Skatteskuld vid årets ingång	22	42	10	29
Inkomstskatt enligt resultaträkningen	16	42	27	41
Fastighetsskatt enligt resultaträkningen	25	32	25	32
Betald skatt	-67	-94	-67	-92
Skatteskuld/skattefordran (-) vid årets utgång	-4	22	-5	10
c) Förändring av uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatteskuld vid årets ingång	105	87	77	27
Avsättning över resultaträkningen	25	18	15	-2
Avsättning i samband med förvärv och fusion	-	-	-	52
Upplösning	-2	-	-	-
Uppskjuten skatt vid årets utgång	128	105	92	77
d) Specifikation av uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	38	29	8	8
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	90	76	83	69
Uppskjuten skatt vid årets utgång	128	105	91	77
e) Koncernen har endast skattemässiga underskottsavdrag knutna till utländska dotterbolag. Huruvida dessa kommer att kunna utnyttjas är dock osäkert.				

Not 12 Andelar i koncernföretag

Företagsnamn	Säte	Organisations-nummer	Aktier/andelar	Kapitalandel ¹⁾	Nominellt värde	Bokfört värde
Dotterföretag till Mandamus Fastigheter AB (publ):						
Dacke samfällighetsförening	Ljungby	716403-8411	–	69,0%	–	0
Mandamus Invest AB ²⁾	Stockholm	556495-4112	5 000	100,0%	0,5	1
Mandamus Mosslegatan AB	Stockholm	556549-9216	1 000	100,0%	0,1	0
Mansolna AB	Stockholm	556609-8397	1 000	100,0%	0,1	0
Manaskim AB	Stockholm	556593-0517	1 000	100,0%	0,1	0
Maninsjön AB	Stockholm	556603-9490	1 000	100,0%	0,1	0
Dotterföretag till Mandamus Invest AB:						
Creo Höken HB	Stockholm	916634-8921	999	99,9%	–	
Creo Lagerservice HB	Stockholm	916627-6635	999	99,9%	–	
KB Drottninggatan Trollhättan	Göteborg	969640-3980		100,0%	–	
Mandamus Holding B.V. ²⁾	Amsterdam	33210285	40	100,0%	MNLG 0,0	
Dotterföretag till Mandamus Holding B.V.:						
Idaho Properties B.V.	Amsterdam	33231005	40	100,0%	MNLG 0,0	
Summa bokfört värde						1

1) Kapitalandel är lika med röstandel om ej annat anges.
2) Detta företag äger i sin tur dotterföretag.

Not 13 Andelar i intresseföretag

Företagsnamn	Säte	Organisations-nummer	Aktier/andelar	Kapitalandel ¹⁾	Nominellt värde	Bokfört värde
Bostadsinvest i Haninge AB	Stockholm	556609-0063	30 000	33,3%	0,1	10 ²⁾

1) Kapitalandel är lika med röstandel om ej annat anges.
2) I koncernen är andelarna för intressebolaget upptagna till 16 Mkr påverkat av Mandamus Fastigheter ABs andel av intressebolagets resultat för 2001 med hänsyn till full skatt.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	01-12-31	00-12-31	01-12-31	00-12-31
Förutbetalda räntekostnader och upplupna ränteintäkter	2	0	2	1
Bränslelager	1	1	1	1
Försäkringar	3	0	3	0
Lokalanpassningar	4	2	4	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	8	7	8
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	11	17	12

Not 15 Eget kapital

	Aktie-kapital	Reserv-fond/bundna reserver	Överkurs-fond	Balanserat resultat/fria reserver	Årets resultat	Summa eget kapital
Koncernen						
Vid årets ingång	411	164		538	162	1 275
Disposition av föregående års resultat				162	–162	0
Lämnad utdelning				–79		–79
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		38		–38		0
Omräkningsdifferens						0
Årets resultat					147	147
Vid årets utgång	411	202		583	147	1 343
Moderbolaget						
Vid årets ingång	411	20	69	517	187	1 204
Disposition av föregående års resultat				187	–187	0
Lämnad utdelning				–79		–79
Årets resultat					116	116
Vid årets utgång	411	20	69	625	116	1 241

Moderbolagets aktiekapital är fördelat på 20 541 962 aktier med ett nominellt värde om 20 kronor vardera.

Not 16 Övriga avsättningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	01-12-31	00-12-31	01-12-31	00-12-31
Avsatt till fastighets-förbättringar	46	46	46	46

I samband med förvärv av fastigheter utvärderas eventuellt behov av ytterligare investeringar och renoveringar. Bedömt investeringsbehov avsätts vid förvärvet och avsättningen upplöses i takt med att förbättringsåtgärderna genomförs.

Not 17 Räntebärande skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	01-12-31	00-12-31	01-12-31	00-12-31
a) Förändring av räntebärande skulder				
Räntebärande skulder vid årets början	3 925	3 547	3 925	2 264
Amortering	-132	-611	-132	-611
Nyupptagna lån	409	989	421	989
Övertagna lån i samband med fusion av dotterbolag			-	1 283
Valutakursjustering	1	-	1	-
Räntebärande skulder vid årets slut	4 203	3 925	4 215	3 925
b) Kapitalbindning				
Skulder till kreditinstitut				
Lån med löptid under 1 år	1 245	1 073	1 245	1 073
Lån med löptid 1–5 år	2 696	2 530	2 693	2 527
Lån med längre löptid än 5 år	262	251	262	251
Summa skulder till kreditinstitut	4 203	3 854	4 200	3 851
Skulder till koncernföretag			15	3
Övriga räntebärande skulder				
Lån med löptid under 1 år	-	71	-	71
Lån med löptid 1–5 år	-	-	-	-
Summa övriga räntebärande skulder	-	71	-	71
Summa räntebärande skulder	4 203	3 925	4 215	3 925

c) Räntebindningstid räntebärande skulder koncernen per 2001-12-31

	LÅN TOTALT MKR	MEDELRÄNTA	ANDEL, %
2002 ¹⁾	1 462	5,25	35
2003	1 088	6,10	26
2004	537	5,74	13
2005	358	5,98	8
2006	487	5,44	12
2007 senare	271	5,98	6
Summa räntebärande skulder	4 203	5,66	100

1) Lån i utländsk valuta (DEM) ingår till ett belopp om 10 Mkr och löper med en ränta om 4,63%. Lån om 150 Mkr med ränteomsättning under 2002 är ränteförsäkrade med räntetak om 6% för knappt 1 år.
Koncernens lån hade en genomsnittlig räntebindningstid på 2,2 år vid årsskiftet 2001/2002.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	01-12-31	00-12-31	01-12-31	00-12-31
Förutbetalda hyror	38	46	38	46
Upplupna räntor	26	23	24	23
Upplupna personalkostnader	10	10	10	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	17	24	16
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98	96	96	95

Not 19 Ställda panter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	01-12-31	00-12-31	01-12-31	00-12-31
Fastighetsinteckningar ställda till kreditinstitut	4 767	4 519	4 767	4 519
Fastighetsinteckningar ställda till annan kreditgivare	-	72	-	72
Summa ställda panter	4 767	4 591	4 767	4 591

Not 20 Omräkningsdifferens

	KONCERNEN	
	01-12-31	00-12-31
Omräkningsdifferens i fastigheter (+/-)	1	1
Omräkningsdifferens i eget kapital	0	0
Omräkningsdifferens i nettolåneskuld	1	1

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Koncernen

Fritt eget kapital i koncernen uppgick per 31 december 2001 till 729 936 kkr, varav årets resultat utgör 147 176 kkr.

Moderbolaget

Till bolagsstämman förfogande står balanserade vinstmedel 624 241 420 kronor och årets vinst 116 340 298 kronor, tillsammans 740 581 718 kronor.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de till bolagsstämman förfogande stående vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna lämnas ordinarie utdelning med 4,25 kronor per aktie.	87 303 338 kr
i ny räkning balanseras	<u>653 278 380 kr</u>
Summa	740 581 718 kr

I bolaget finns 20 541 962 utdelningsberättigade aktier.

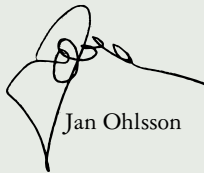
Stockholm den 7 mars 2002


Leif Zetterberg
Ordförande

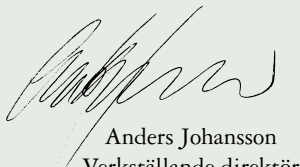

Per Lundqvist
Vice ordförande


Elisabet Annell


Björn Hall


Jan Ohlsson


Håkan Tidlund


Anders Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 8 mars 2002.


Stefan Holmström
Auktoriserad revisor


Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Mandamus Fastigheter AB
Org nr 556549-6360

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Mandamus Fastigheter AB för år 2001. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 mars 2002



Stefan Holmström
Auktoriserad revisor



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

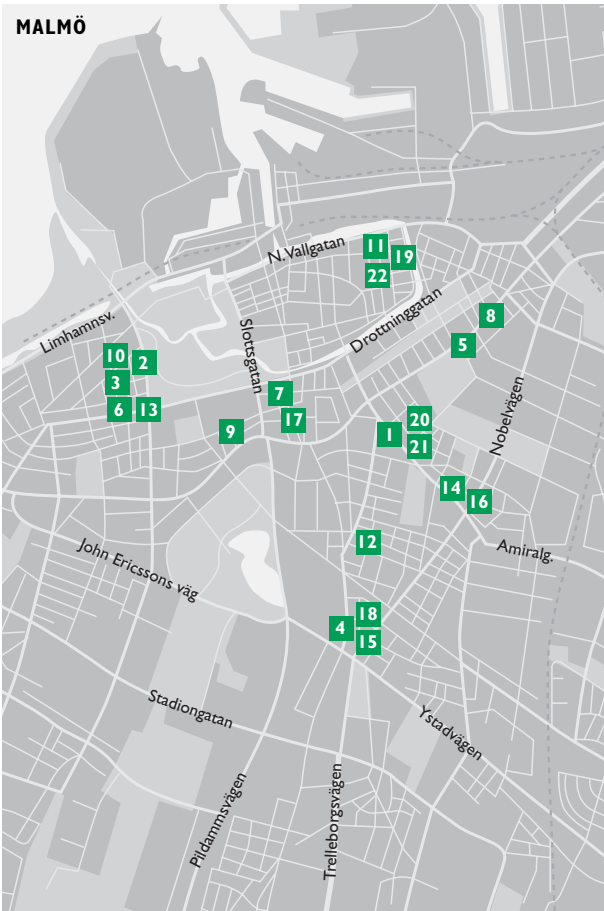
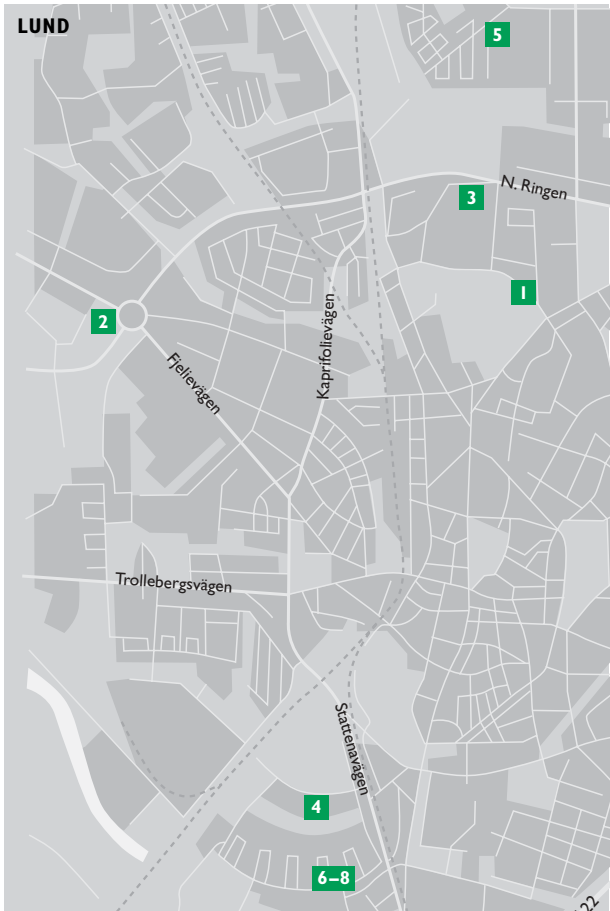


FASTIGHETSFÖRTECKNING

REGION SKÅNE

Namn	Kommun	Gatuadress	Värdeår	Antal lgh	Area bostäder	Area butiker	Area kontor	Area ind/övr.	Area totalt	Tax värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
LUND											
1 Drottning Filippa 3	Lund	Filippavägen 6,Sofiavägen 1	1988	37	2 827	0	55	68	2 950	21,2	2,5
2 Företaget 10	Lund	Företagsvägen 20	1990	0	0	0	930	0	930	6,1	0,8
3 Landsdomaren 9–10, Tinghöraren 1, Lagboken 1	Lund	Margaretavägen 7, Möllevångsvägen 6–16	1991	331	16 567	0	1 245	82	17 894	127,6	14,8
4 Nordanvinden 3	Lund	Nordanväg 3–9, Östanväg 2	1966	0	0	1 796	2 029	0	3 825	20,4	3,3
5 Skyttegillet 1–3	Lund	Kulgränden 3–15 B	1986	288	14 540	0	409	0	14 949	76,2	14,2
6 Solglittret 2	Lund	Sunnanväg 6 A–P	1967	249	16 080	0	0	193	16 273	98,0	12,1
7 Solskenet 2 Sunnanväg 10	Lund	Blidvädersvägen 6,	1965	227	17 655	0	195	0	17 850	103,6	12,7
8 Vindilen 3	Lund	Sunnanväg 12	1966	–	–	–	–	–	–	3,4	0,4
Nevishög 13:36	Staffanstorp	Knutsborg 2–24	1992	72	6 056	0	0	0	6 056	27,7	4,7
Summa Lund				1 204	73 725	1 796	4 863	343	80 727	484,2	65,5
MALMÖ											
1 Andreelund 3	Malmö	Amiralsgatan 28, Henrik Smithsgatan 5	1929	23	1 970	373	0	0	2 343	8,2	1,7
2 Asker 4	Malmö	Per Wickenbergsgatan 3	1936	16	972	0	0	0	972	5,4	0,8
3 Askim 9	Malmö	Nils Forsbergsgatan 7 A–B	1944	14	885	0	40	0	925	5,1	0,8
4 Assessorn 3	Malmö	Södra Förstadsgatan 119, Värmlandsgatan 4 A–B	1939	31	1 748	77	0	0	1 825	6,8	1,4
Bredskär 1 (T)	Malmö	Färögatan 6	1976	0	0	0	0	2 020	2 020	4,2	0,9
Båtyxan 1 (T)	Malmö	Järnyxegatan 13	1989	0	0	0	841	1 739	2 580	6,6	1,1
5 Dadeln 24 (T)	Malmö	Föreningsgatan 48–52, Industrigatan 2, Bertrandsgatan 1	1979	41	3 541	323	363	0	4 227	20,7	3,4
6 Erikstorp 10	Malmö	Regementsgatan 13	1930	15	1 160	202	0	0	1 362	7,1	1,1
7 Gnagaren 1	Malmö	Storgatan 26, Davidshallstorg 2	1933	13	1 367	294	64	0	1 725	9,0	1,2
8 Granen 10–11	Malmö	Föreningsgatan 68–70	1935	49	2 690	301	0	12	3 003	12,7	2,6
9 Hertigen 4	Malmö	Thottsgatan 16, Erik Dahlbergsgatan 26, Helmfeltsgatan 11	1930	50	3 084	72	113	60	3 329	16,0	2,5
10 Hising 2	Malmö	Nils Forsbergsgatan 12, Gustaf Rydbergsgatan 14 A–B	1944	32	1 676	0	0	0	1 676	9,6	1,5
11 Husaren 6	Malmö	Östra Tullgatan 7, Drottningtorget 6	1985	15	1 453	173	238	0	1 864	13,2	1,6
12 Idet 11	Malmö	Ystadgatan 9 A–B, Claesgatan 2, 4 A–B, Sofielundsgatan 10	1976	52	2 617	817	0	24	3 458	15,9	2,7
13 Inland 3	Malmö	Regementsgatan 13, Roslinsvägen 2	1950	29	2 078	0	0	0	2 078	11,2	1,6
14 Insjön 2	Malmö	Karlskronaplan 6	1936	35	1 990	75	0	0	2 065	7,9	1,5
Krukskärvan 8	Malmö	Stenyxegatan 34	1978	0	0	640	4 301	134	5 075	11,5	2,2
15 Ludvigsgata 4	Malmö	Uppsalagatan 23	1942	22	889	0	0	0	889	3,7	0,7
16 Myntet 2	Malmö	Nobelvägen 54 A, Ronnebygatan 24	1937	28	1 598	117	0	0	1 715	6,3	1,2
Nackremmen 2	Malmö	Jägersrovägen 213, Sporregatan 16	1979	0	0	0	534	1 895	2 429	4,5	1,2
Nosgrimman 1 (T)	Malmö	Jägersrovägen 215, Sporregatan 18	1982	0	0	0	200	1 687	1 887	3,9	0,7
17 Rådjuret 1	Malmö	Davidhallstorg 10, Kärleksgatan 6–8	1930	18	1 529	228	0	0	1 757	8,8	1,3
Sadelknappen 3 (T)	Malmö	Ridspögatan 12, Betselgatan 2	1982	0	0	0	686	826	1 512	4,0	0,8
18 Skrivarelyckan 2	Malmö	Upplandsgatan 6	1937	18	853	0	0	0	853	3,3	0,6
Stigglådet 3 (T)	Malmö	Sadelgatan 6	1982	0	0	0	527	1 263	1 790	3,7	0,9
Trädgårdshallen 1	Malmö	Lockarps Kyrkoväg 110	1969	0	0	0	2 518	493	3 011	6,0	1,2
19 Utanverket 3	Malmö	Österportsgatan 4	1970	14	937	0	134	100	1 171	6,5	0,8
20 Valnöten 3	Malmö	Mäster Danielsgatan 2, S:t Knuts väg 7	1932	19	1 192	454	0	0	1 646	6,6	1,1
21 Valnöten 4	Malmö	Sankt Knuts väg 9	1975	17	1 188	0	0	0	1 188	5,4	0,9
22 Österport 8	Malmö	Grönegatan 11, Norregatan 4–10, Stora Trädgårdsgatan 3	1971	162	10 230	375	1 251	0	11 856	76,5	10,9
Summa Malmö				713	45 647	4 521	11 810	10 253	72 231	310,3	50,9

Namn	Kommun	Gatuadress	Värdeår	Antal lgh	Area bostäder	Area butiker	Area kontor	Area ind/övr.	Area totalt	Tax värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
TRELLEBORG											
Bocken 5	Trelleborg	Johan Kocksgatan 3	1975	12	928	0	0	0	928	2,6	0,6
Katten 29, 33, 48, 50	Trelleborg	Västergatan 14 A–C, 18–26	1987/90	99	7 663	0	1 582	0	9 245	33,4	6,8
Kloster 25	Trelleborg	Klostergränden 10	1986	7	505	0	280	0	785	2,6	0,5
Kvadraten 71	Trelleborg	Flockergatan 3–7, Evas Gränd 1–3	1989	45	3 381	420	508	0	4 309	15,4	3,2
Merkurius 7	Trelleborg	Klostergränd 3–9, Gamla Torget 1	1991	31	2 442	0	536	0	2 978	11,4	2,2
Myran 28	Trelleborg	Österbrogatan 4, Nygatan 56–60	1990	30	2 426	225	230	420	3 301	10,4	2,0
Silverskatten 18	Trelleborg	Västergatan 52	1990	20	1 534	0	0	0	1 534	5,3	1,1
Spoven 26	Trelleborg	Sankta Gertruds väg 10–12, Wemmenhögsgatan 27	1990	33	2 454	0	127	10	2 591	10,1	1,9
Svanen 11	Trelleborg	Järnvägs-gatan 23–25	1989	24	1 981	0	0	0	1 981	6,6	1,3
Triangeln 48	Trelleborg	Ehrenbuschsgatan 7	1990	20	1 520	0	0	0	1 520	5,8	1,2
Valfiskens Mindre 17	Trelleborg	Nygatan 24, Flockergatan 6	1992	27	2 078	0	569	108	2 755	11,6	2,2
Valfiskens Större 46	Trelleborg	Nygatan 32–34	1992	29	2 174	0	260	0	2 434	10,7	2,0
Vipan 13	Trelleborg	Vemmenhögsgatan 19	1986	9	613	0	0	0	613	2,2	0,4
Västrebro 3	Trelleborg	Västergatan 43–45, Östersjögatan 2–4, Strandgatan 64, Västerbrogränd 3–5	1992	93	6 941	69	782	0	7 792	30,5	5,8
Östrebro 25	Trelleborg	Järnvägs-gatan 13–17, Östergatan 16 B–D, Hantverkaregatan 1 A–C	1993	123	9 195	141	278	0	9 614	34,2	7,0
Summa Trelleborg				602	45 835	855	5 152	538	52 380	192,8	38,2
ÖVRIGA ORTER											
Kroksabeln 10 (T)	Helsingborg	Muskötgatan 13	–	0	0	0	0	8 017	8 017	–	4,1
Olympiaden 7	Helsingborg	Kapplöpningsgatan 7	1970	0	0	0	0	3 665	3 665	5,9	1,2
Bulten 6	Landskrona	Fartygsgatan 25	1970	0	0	0	0	2 827	2 827	3,3	0,4
Poppeln 13	Perstorp	Torget	1965	0	0	2 112	3 984	0	6 096	12,2	3,5
Summa övriga orter				0	0	2 112	3 984	14 509	20 605	21,4	9,2
Summa region Skåne				2 519	165 207	9 284	25 809	25 643	225 943	1 008,7	163,8

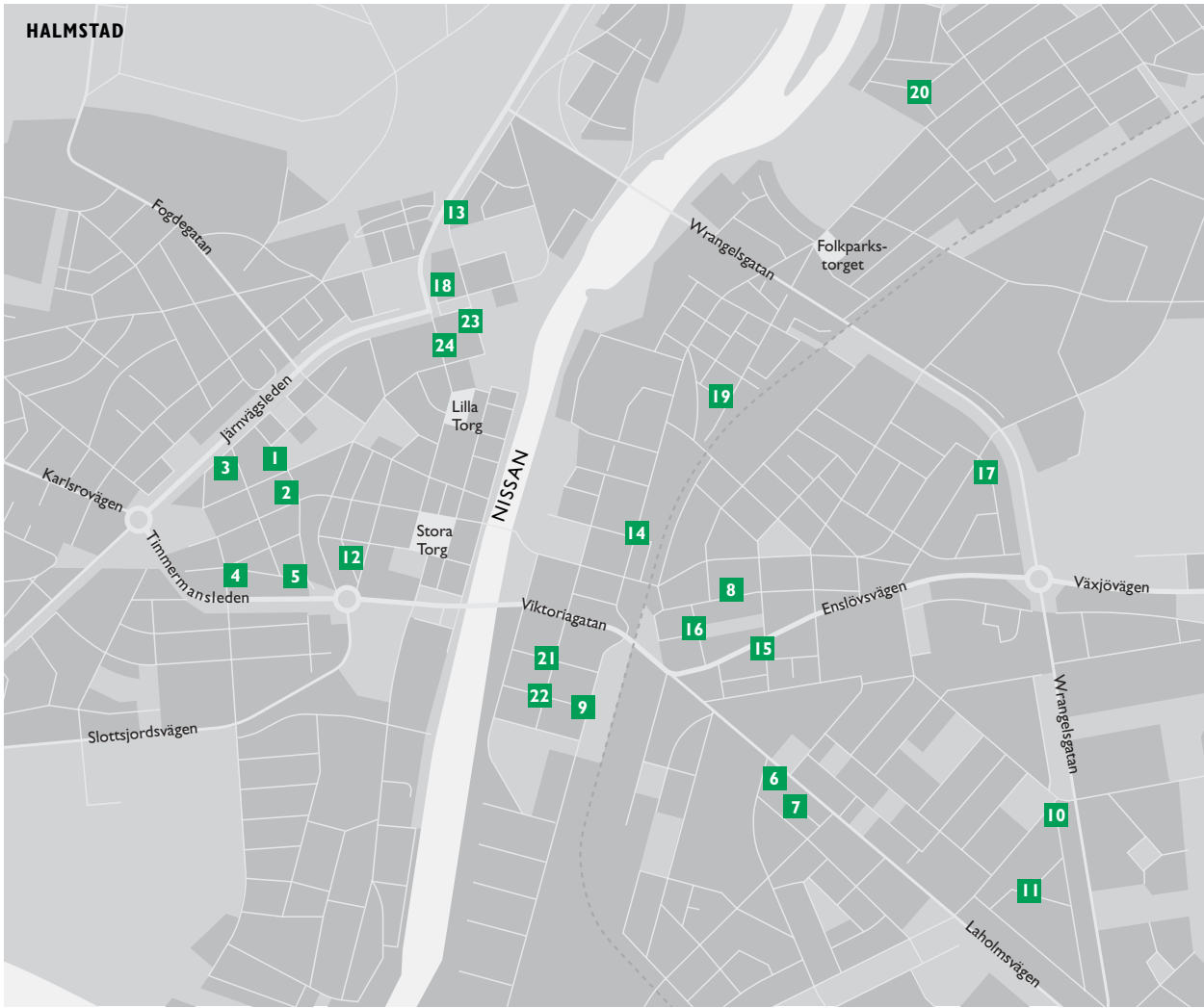


REGION SMÅLAND / HALLAND

Namn	Kommun	Gatuadress	Värdeår	Antal lgh	Area bostäder	Area butiker	Area kontor	Area ind/övr.	Area totalt	Tax värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
HALMSTAD											
1 Backsippan 3	Halmstad	Stenvinkelsgatan 9	1983	15	1 160	104	90	0	1 354	6,6	1,0
2 Batteriet 13	Halmstad	Stenvinkelsgatan 6	1984	20	1 660	128	0	0	1 788	8,8	1,3
3 Batteriet 18	Halmstad	Hvitfeldtsgatan 19	1992	60	4 423	0	0	0	4 423	27,5	3,9
4 Björnen 12	Halmstad	Torsgatan 9 A, Skepparegatan 5	1987	31	1 858	0	0	0	1 858	10,6	1,5
5 Björnen 18	Halmstad	Torsgatan 1–5, 9 B–D	1990	115	8 372	0	2 485	0	10 857	70,7	10,3
6 Domherren 36	Halmstad	Laholmsvägen 14–30	1985	26	1 862	0	0	115	1 977	9,9	1,5
7 Domherren 6–7	Halmstad	Domherregatan 4–6	1986	6	396	0	0	0	396	2,0	0,4
8 Fasanen 28	Halmstad	Snöstorpsvägen 23–27	1990	37	2 815	0	0	0	2 815	15,2	2,3
9 Flundran 8	Halmstad	Kaptensgatan 11	1980	36	3 065	0	0	180	3 245	16,1	2,4
10 Gripen 7–11	Halmstad	Odalvägen 1–9	1950	106	5 700	0	0	237	5 937	26,5	4,8
11 Gullriset 8	Halmstad	Skördevägen 1–5, Östra Lyckan 6–12	1961	102	6 561	84	0	0	6 645	30,3	5,3
12 Hästmöllan 19 (T)	Halmstad	Hantverksgatan 11, Kyrkogatan 15	1992	4	373	56	0	0	429	2,5	0,3
13 Inlagan 18	Halmstad	Norra vägen 22	1949	0	0	0	655	0	655	1,9	0,3
14 Jungmannen 1	Halmstad	Skansgatan 14	1982	19	1 232	174	0	0	1 406	7,0	1,0
15 Klockan 2	Halmstad	Enslövsvägen 12	1988	20	1 504	32	0	44	1 580	8,3	1,2
16 Krigaren 3	Halmstad	Hammars gata 11	1992	10	629	0	0	0	629	3,4	0,5
17 Kronofogden 3 (T)	Halmstad	Frögatan 4	1986	4	300	0	0	0	300	1,6	0,2
18 Linden 6	Halmstad	Badhusgatan 12–14	1960	38	2 420	0	0	0	2 420	10,8	1,8
19 Löjan 7	Halmstad	Nissabogatan 2	1990	14	955	0	0	0	955	5,5	0,8
20 Lövsmygen 8	Halmstad	Grangatan 9, Tallgatan 1	1986	8	497	0	0	0	497	2,3	0,4
21 Makrillen 6	Halmstad	Kungsgatan 9	1986	19	1 529	67	108	0	1 704	9,1	1,3
22 Makrillen 8	Halmstad	Kungsgatan 5	1960	0	0	0	2 145	0	2 145	8,8	2,0
Spånstad 4:17, 4:31, 4:32	Halmstad	Spånstadsvägen 2–6	1930	–	–	–	–	–	–	0,5	0,0
23 Vindbryggan 13	Halmstad	Badhusgatan 3–5	1985	26	1 851	0	0	0	1 851	10,0	1,5
24 Vindbryggan 4	Halmstad	Skolgatan 10	1992	26	1 864	0	15	0	1 879	11,6	1,6
Summa Halmstad				742	51 026	645	5 498	576	57 745	307,5	47,6
LJUNGBY											
Apotekaren 11	Ljungby	Skomakargränd 1, 2	1988	20	1 440	0	0	0	1 440	6,0	1,1
Björklunden 6	Ljungby	Drottninggatan 13	1970/88	27	2 249	0	369	0	2 618	9,6	1,8
Björklunden 9	Ljungby	Olofsgatan 15,	1965	20	1 430	296	194	0	1 920	5,3	1,1
Kungsgatan 15											
Dacke 1	Ljungby	Drottninggatan 47	1991	30	1 921	0	0	0	1 921	9,3	1,5
Dacke 12	Ljungby	Bergagatan 23	1988	14	877	0	0	80	957	3,9	0,7
Dacke 13	Ljungby	Bergagatan 21	1980	8	570	0	0	0	570	2,3	0,4
Dacke 2	Ljungby	Drottninggatan 41–45	1990	38	2 603	0	0	0	2 603	12,2	2,1
Dacke Samfällighet	Ljungby	Bergagatan 21	–	–	–	–	–	–	–	–	0,2
Drako 25	Ljungby	Norra Järnvägsatan 12	1991	5	746	0	0	0	746	2,9	0,6
Gjutaren 1, 12–13	Ljungby	Bolmstadsvägen 8–14	1960	38	2 427	59	0	0	2 486	7,5	1,6
Kvadraten 15	Ljungby	Strömgatan 9	1953	13	917	0	0	10	927	2,6	0,6
Kvadraten 16	Ljungby	Fogdegatan 13	1968	12	837	0	20	0	857	2,5	0,5
Mossen 1	Ljungby	Rönnäsvägen 18–72	1972	134	10 216	149	160	0	10 525	26,5	6,7
Mänen 6	Ljungby	Eskilsgatan 1	1966	0	0	2 616	605	0	3 221	13,2	2,5
Näcken 1	Ljungby	Kungsgatan 17–19	1970, 1994	29	1 874	0	0	56	1 930	7,3	1,4
Odlaren 19	Ljungby	Gängesvägen 12, Gjuterigatan 7–9	1955	0	0	2 844	1 677	7 510	12 031	13,9	3,8
Sländan 1	Ljungby	Hantverksgatan 12	1988	19	1 100	193	250	0	1 543	6,3	1,1
Solon 2	Ljungby	Norra Järnvägsgatan 7	1972	15	874	0	0	0	874	2,9	0,6
Solon 21	Ljungby	Fogdegatan 20	1980	8	510	0	0	0	510	1,9	0,4
Solon 9	Ljungby	Ågårdsvägen 14 A	1967	15	1 109	0	0	0	1 109	3,4	0,7
Södra Ljungkullen 3	Ljungby	Storgatan 1–3	1947/87	44	3 141	546	1 013	56	4 756	17,2	3,1
Torg 1:132	Ljungby	Bergdalsgatan 19, Storgatan 26	1979	0	0	496	249	0	745	1,5	0,4
Trekanten 5	Ljungby	Strömgatan 2	1961	27	1 566	0	0	0	1 566	4,9	1,0
Trekanten 6	Ljungby	Strömgatan 6	1962	21	1 141	0	0	0	1 141	3,5	0,7
Vinkelhaken 12	Ljungby	Drottninggatan 10	1974	16	1 036	55	0	0	1 091	3,3	0,7
Vinkelhaken 2	Ljungby	Drottninggatan 12	1966	12	953	0	48	0	1 001	2,9	0,6
Vråken 1	Ljungby	Strömgatan 18–20, 28	1971	72	5 940	0	0	0	5 940	15,6	3,6
Summa Ljungby				637	45 477	7 254	4 585	7 712	65 028	188,4	39,5

Namn	Kommun	Gatuadress	Värdeår	Antal lgh	Area bostäder	Area butiker	Area kontor	Area ind/övr.	Area totalt	Tax värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
VÄRNAMO											
Almen 23	Värnamo	Pilagårdsgatan 23–25	1992	15	1 031	0	0	0	1 031	4,3	0,8
Bor 3:25	Värnamo	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0,0
Broholmen 1	Värnamo	Storgatsbacken 9	1991	22	1 764	1 465	0	0	3 229	13,7	2,5
Finnveden 7	Värnamo	Nygatan 5, Finngatan 6	1959/86	7	522	0	0	0	522	1,9	0,3
Finnveden 9	Värnamo	Finngatan 2 A–C	1992	22	1 322	0	0	0	1 322	6,4	1,1
Forsheda 3:167	Värnamo	Storgatan 33–35	1994	0	0	0	1 610	0	1 610	5,8	2,0
Forsheda 3:92	Värnamo	Fänestadsvägen 6, Parkvägen 15 A–R	1953/91	22	1 548	0	0	0	1 548	3,7	1,0
Granen 4	Värnamo	Växjövägen 14	1965	9	573	0	0	156	729	2,5	0,5
Gärdet 6	Värnamo	Lasarettsgatan 15	1986	5	384	0	0	0	384	1,5	0,3
Gästis 2–3, 5–6	Värnamo	Storgatan 55–59, 97–101	1960/70	12	978	781	179	16	1 954	6,5	1,3
Lejonet 16	Värnamo	Brogatan 2, Storgatsbacken 11	1957	15	901	589	0	0	1 490	6,0	1,2
Pelikanen 2, 6–8	Värnamo	Ouchterlonygatan 2–24	1992	68	5 101	2 118	1 173	0	8 392	41,2	7,6
Röret 14	Värnamo	Smålandsgatan 4	1949	8	437	0	0	0	437	1,3	0,3
Storken 14	Värnamo	Växjövägen 2 B–C	1954	8	651	351	65	25	1 092	3,0	0,6
Träsket 2	Värnamo	Parkgatan 7	1994	8	605	0	108	0	713	0,0	0,6
Träsket 4	Värnamo	Parkgatan 9	1984	6	453	0	0	0	453	1,6	0,3
Summa Värnamo				227	16 270	5 304	3 135	197	24 906	99,4	20,4
ÖVRIGA ORTER											
Gästgivaregården 9 ¹⁾	Falkenberg	Brogatan 2, Hamngatan 1	1980	28	2 308	884	97	0	3 289	15,1	2,6
Björnen 8	Markaryd	Kvarngatan 20	1960	0	0	1 506	271	346	2 123	3,2	0,8
Lönnen 7	Markaryd	Kungsgatan 32–36	1979	0	0	958	2 273	0	3 231	7,8	1,9
Sälgen 9	Markaryd	Drottninggatan 30	1970	0	0	1 444	414	0	1 858	4,1	1,1
Summa övriga orter				28	2 308	4 792	3 055	346	10 501	30,2	6,4
Summa region Småland/Halland				1 634	115 081	17 995	16 273	8 831	158 180	625,5	113,9

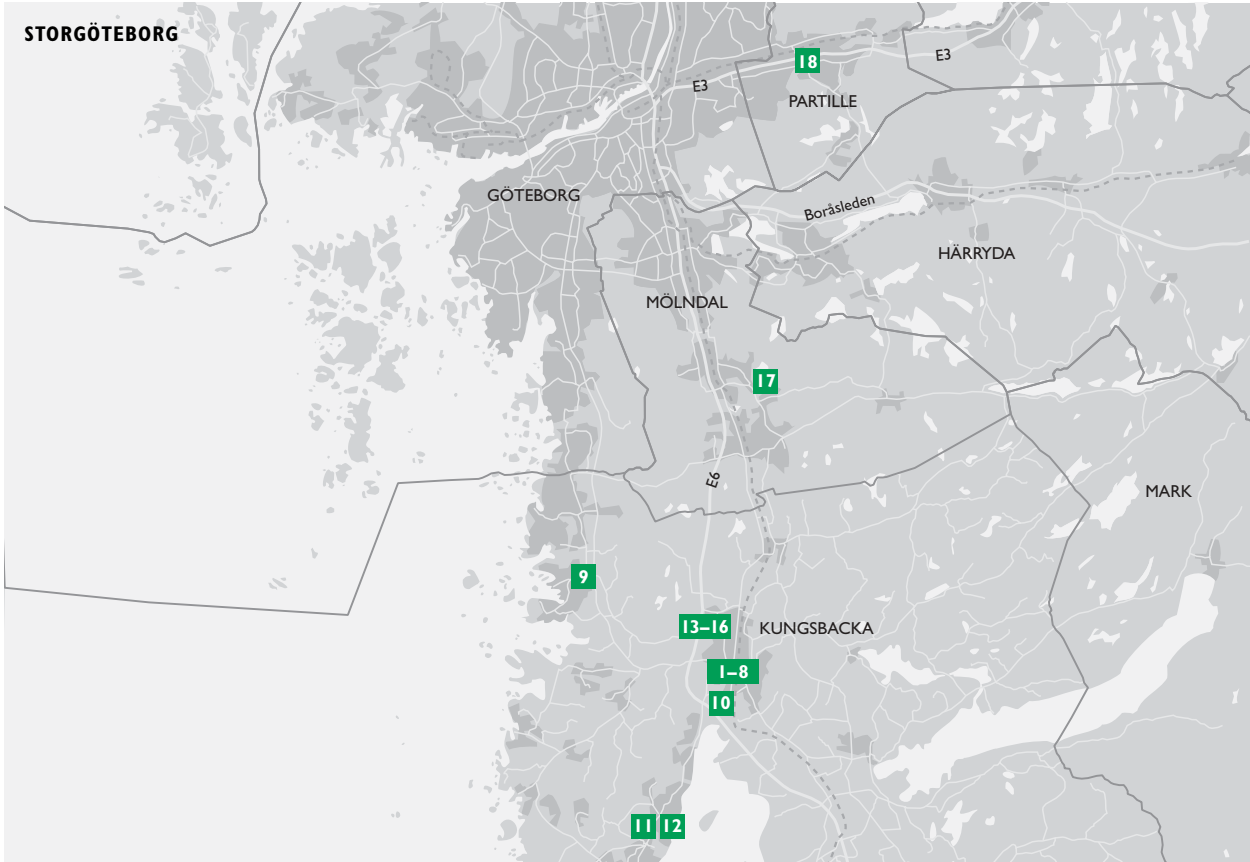
1) Fastigheten har sålts under 2002.



REGION VÄST

Namn	Kommun	Gatuadress	Värdeår	Antal lgh	Area bostäder	Area butiker	Area kontor	Area ind/övr.	Area totalt	Tax värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
STORGÖTEBORG											
1 Alania 7	Kungsbacka	Storgatan 23	1970	6	415	306	0	0	721	7,1	0,7
2 Alania 8–10	Kungsbacka	Storgatan 25	1940	9	915	755	0	0	1 670	12,6	1,7
3 Kungsbacka 4:4	Kungsbacka	Sommarlustvägen 1 A–D	1993	4	280	0	0	0	280	2,3	0,3
4 Kungsbacka 6:28	Kungsbacka	Smörhålevägen 1	–	0	0	876	0	1 799	2 675	–	1,3
5 Kungsbacka 6:29	Kungsbacka	Smörhålevägen 3–5	1991	0	0	1 160	3 379	448	4 987	23,5	3,5
6 Lagerbäret 10	Kungsbacka	Sommarlustvägen 6 A–M	1991	12	824	0	0	0	824	6,6	0,8
7 Lagerbäret 11	Kungsbacka	Sommarlustvägen 4	–	0	0	0	335	0	335	–	0,3
8 Melonen 2	Kungsbacka	Sommarlustvägen 3 A–D	1993	4	280	0	0	0	280	2,3	0,3
9 Nötegång 1:122	Kungsbacka	Furubergsvägen 3	1988	0	0	898	1 109	0	2 007	10,1	1,7
10 Rättvisan 3	Kungsbacka	Nygatan 6, Storgatan 2	1986	24	1 504	70	304	0	1 878	12,4	1,7
11 Spekedal 1:92	Kungsbacka	Gottskärsvägen 28	1987	4	435	245	0	0	680	3,9	0,6
12 Spekedal 1:104	Kungsbacka	Kopparvägen 4–36	1988	25	2 264	340	0	0	2 604	13,8	1,7
13 Varla 2:385	Kungsbacka	Energigatan 12	1988	0	0	0	1 529	0	1 529	8,5	1,2
14 Varla 2:387	Kungsbacka	Energigatan 13	1989	0	0	456	387	405	1 248	6,4	0,8
15 Varla 2:389	Kungsbacka	Energigatan 17	1990	0	0	316	2 679	580	3 575	19,5	2,1
16 Varla 2:394	Kungsbacka	Energigatan 5	1987	0	0	0	657	93	750	1,9	0,4
17 Vämmedal 3:18, 3:121–123	Mölndal	Hagabäcksleden 6–12, Vämmedalsvägen 2–14, 18–32	1968	191	13 010	78	45	20	13 153	54,5	10,6
18 Partille 105:6	Partille	Oluff Nilssons väg 3–7, 4–20 Nedre Furuskogsv 2–4 6 A–B	1962	800	46 278	943	2 416	100	49 737	247,2	37,8
Summa Storgöteborg				1 079	66 205	6 443	12 840	3 445	88 933	432,6	67,5
BORÅS											
Bifrost 2	Borås	Järnvägsgränd 18	1929	6	469	0	0	0	469	1,5	0,4
Bifrost 4	Borås	Järnvägsgränd 20	2001	50	1 308	0	36	0	1 344	13,5	2,0
Budkaveln 2	Borås	Allmänningstigen 3, Söderforsgränd 13–15, Tandaredsgatan 24–28	1980	72	4 939	0	86	88	5 113	19,4	3,9
Budkaveln 4	Borås	Södermalmsgatan 11–23,	1970	31	2 018	280	0	176	2 474	8,3	1,8
Tandaredsgatan 20											
Carolus 5–6	Borås	Lilla Brännerigränd 3,	1980	14	1 216	500	0	0	1 716	7,7	1,4
Yxhammarsgränd 4											
Djäknen 8	Borås	Döbelnsgatan 68–72	1984	24	1 489	0	0	0	1 489	6,4	1,2
Fjädersn 3	Borås	Industrigränd 31	1972	0	0	0	750	0	750	1,1	0,2
Fjädersn 4	Borås	Industrigränd 29	1950	0	0	0	930	4 852	5 782	6,0	2,3
Gisseberget 1	Borås	Kristinegränd 1–3	–	0	0	1 464	1 957	0	3 421	–	2,0
Halleberg 13	Borås	Lars Kaggsgatan 19–173	1969/74	888	59 791	210	1 189	111	61 301	206,8	42,1
Hultahörn 1	Borås	Högagårdsgatan 27–29	1968	12	870	0	0	0	870	2,5	0,6
Kamelen 1	Borås	Vegagatan 10 A–B	1980	12	742	0	0	0	742	3,1	0,6
Kantarellen 2	Borås	Tomtegränd 11	1980	9	573	51	0	0	624	2,3	0,5
Lejonet 11–12	Borås	Döbelnsgatan 20–22	1980	12	898	0	32	0	930	4,2	0,7
Lärkan 14	Borås	Åsbogatan 33–35, Tredje Villagatan 15 A–D	1989	37	3 225	66	789	0	4 080	19,4	3,3
Porsen 4	Borås	Majorsgränd 14	1985	9	507	0	0	0	507	2,1	0,4
Porsen 8	Borås	Kaptensgränd 5	1985	9	507	0	0	45	552	2,2	0,4
Skonaren 4	Borås	Hedvigsborgsgatan 8	1987	9	602	0	0	0	602	2,4	0,5
Staren 3	Borås	Första Villagatan 21	1980	9	879	0	0	117	996	3,9	0,7
Vaxskivlingen 2	Borås	Huldregatan 24 A–B	1944	12	696	58	0	0	754	2,3	0,6
Summa Borås				1 215	80 729	2 629	5 769	5 389	94 516	315,1	65,6
TROLLHÄTTAN/VÄNERSBORG											
Batteriet 2	Trollhättan	Magnetvägen 3	1982/91	0	0	375	477	600	1 452	3,3	0,7
Högaffeln 1	Trollhättan	Slättervägen 88–90	1966	12	740	0	0	0	740	2,4	0,5
Höskrindan 1	Trollhättan	Slättervägen 95–107	1968	42	2 814	0	0	0	2 814	8,5	2,1
Mjölkhävern 7–8 (T)	Trollhättan	Hjortmossegränd 101–111, 121–133	1963	132	8 188	1 080	0	0	9 268	38,5	7,7
Oxen 5	Trollhättan	Kungsgatan 70, Södra Håjumsgränd 8	1986	23	1 467	97	0	0	1 564	7,8	1,3
Planken 12	Trollhättan	Bilprovarevägen 4	1984	0	0	0	0	479	479	0,9	0,4
Sjöfrun 1	Trollhättan	Spannmålsgränd 3, Storgatan 31	1940	30	1 162	600	61	0	1 823	6,6	1,6
Skördetröskan 2	Trollhättan	Slättervägen 46–60	1966	32	2 840	0	0	0	2 840	7,9	2,0
Skördetröskan 5	Trollhättan	Slättervägen 72–86	1966	48	2 960	0	0	0	2 960	9,3	2,3
Stormen 4	Trollhättan	Kungsgatan 24, Olof Palmes gränd 18	1950	19	1 353	578	130	0	2 061	6,1	1,5
Stormen 5	Trollhättan	Drottninggränd 23, Olof Palmes gränd 20	1930	21	1 845	367	447	226	2 885	7,6	1,4

Namn	Kommun	Gatuadress	Värdeår	Antal lgh	Area bostäder	Area butiker	Area kontor	Area ind/övr.	Area totalt	Tax värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Trollet 9	Trollhättan	Kungsgatan 53–57, Torggatan 5, Trollgatan 4–6	1981	0	0	1 935	4 186	0	6 121	32,2	6,5
Trucken 4	Trollhättan	Bilprovarevägen 13, Montörvägen 2	1983	0	0	0	2 144	1 573	3 717	6,4	2,1
Trucken 6–7	Trollhättan	Bilprovarevägen 3–5, Montörvägen 4–6	1989	0	0	0	2 649	1 217	3 866	8,4	2,4
Äppelträdet 1	Trollhättan	Kroppedammsgatan 8–20, Kvarnvägen 25–27	1990	36	2 764	0	0	0	2 764	13,5	2,4
Kastanjen 14	Vänersborg	Drottninggatan 22 A–F	1992	10	724	0	0	0	724	3,2	0,6
Konvaljen 14	Vänersborg	Sundsgatan 30 A–B	1935	16	1 224	0	0	15	1 239	2,6	0,9
Konvaljen 7	Vänersborg	Östergatan 18	1930	18	775	0	41	0	816	2,0	0,5
Tranan 1	Vänersborg	Sandmarksgatan 7, Torpavägen 13–17	1992	48	3 607	0	0	0	3 607	14,3	3,0
Summa Trollhättan/Vänersborg				487	32 463	5 032	10 135	4 110	51 740	181,5	39,9
ÖVRIGA ORTER											
Barkassen 7	Karlstad	Lagergrens gata 4	1990	0	0	425	4 501	0	4 926	30,5	5,3
Barkassen 8	Karlstad	Lagergrens gata 2	1990	0	0	0	7 711	0	7 711	53,3	8,9
Hammaren 21	Karlstad	Gjuterigatan 27–29	1990	0	0	0	540	1 476	2 016	4,4	1,1
Herrhagen 1:10 (T)	Karlstad	Hamnpirsgatan 4	1986	0	0	0	1 524	0	1 524	4,7	1,0
Kanoten 6, 9	Karlstad	Kanikenäsbanken 12	1990	0	0	0	8 894	0	8 894	56,7	7,9
Passadvinden 3	Karlstad	Regnvindsgatan 17	1990	0	0	0	333	3 378	3 711	7,2	1,8
Stolpen 1	Karlstad	Ventilgatan 1–5	1964	0	0	0	4 093	0	4 093	6,2	3,3
Sågen 1 (T)	Karlstad	Industrigatan 1	1986	0	0	0	3 283	0	3 283	13,9	2,9
Sågen 2	Karlstad	Faktorigatan 15	1988	0	0	0	1 735	0	1 735	7,1	1,5
Sälgen 6	Karlstad	Älvgatan 39	1949	0	0	0	1 574	0	1 574	5,8	1,2
Ugnen 1	Karlstad	Sågverksgatan 32	1989	0	0	0	650	1 064	1 714	2,7	0,8
Södra Hamnen 1:56	Lysekil	Landsvägsgatan 9–17, Södra Kvarngatan 21	1990	72	5 336	2 400	0	0	7 736	36,1	8,4
Södra Hamnen 13:4–5	Lysekil	Södra Hamngatan 6 A–E, Kungstorget 2–9, Fiskaregatan 4–6	1968	68	4 693	2 205	3 338	1 354	11 590	43,5	8,2
Södra Hamnen 4:7	Lysekil	Södra Hamngatan 2, 4 A–B, Kungsgatan 50, Fiskaregatan 5–7	1991	37	2 794	1 202	1 709	70	5 775	24,5	4,7
Summa övriga orter				177	12 823	6 232	39 885	7 342	66 282	296,6	57,0
Summa region Väst				2 958	192 220	20 336	68 629	20 286	301 471	1 225,8	230,0

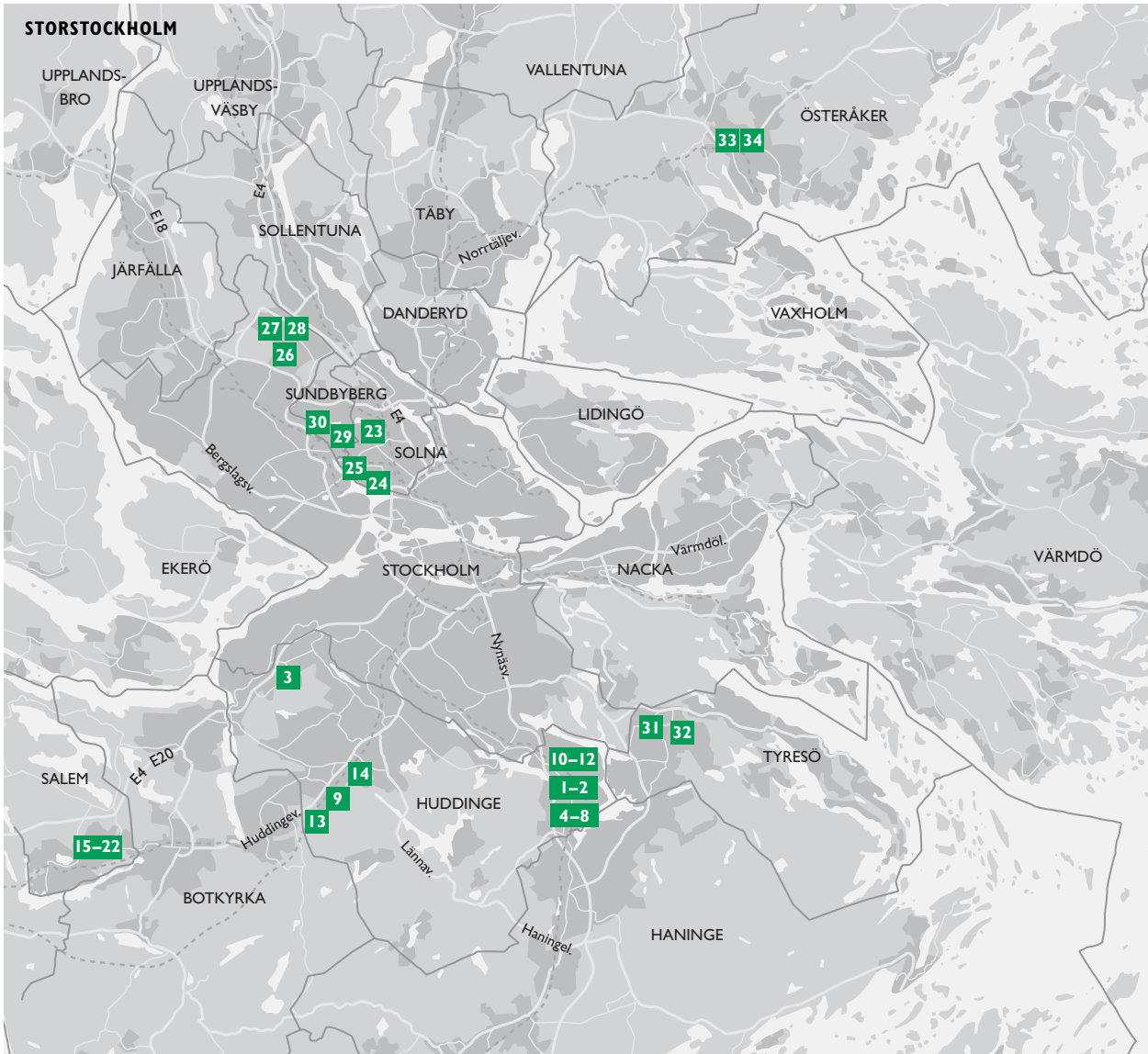


REGION ÖST

Namn	Kommun	Gatuadress	Värdeår	Antal lgh	Area bostäder	Area butiker	Area kontor	Area ind/övr.	Area totalt	Tax värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
STORSTOCKHOLM											
1 Bromsen 3	Huddinge	Österleden 6	–	–	–	–	–	–	–	–	0,1
2 Cylindern 1	Huddinge	Storvretsvägen 96	–	–	–	–	–	–	–	–	0,1
3 Ellipsen 1	Huddinge	Ellipsvägen 5	1993	0	0	0	5 174	0	5 174	31,2	5,2
4 Hallen 2	Huddinge	Storvretsvägen 92	1966	36	3 127	0	0	0	3 127	14,9	2,2
5 Konan 1	Huddinge	Säterbacken 4–16, 10 A	1968	208	16 083	0	0	0	16 083	77,6	11,8
6 Lamellen 1	Huddinge	Vallhornsvägen 1–9, 16 A	1969	162	12 388	0	0	42	12 430	59,5	9,2
7 Lamellen 2	Huddinge	Vallhornsvägen 2–16	1968	228	18 968	50	500	20	19 538	94,6	14,5
8 Läset 1	Huddinge	Storvretsvägen 91	–	–	–	–	–	–	–	–	0,4
9 Magasinet 3	Huddinge	Visättravägen 2–26	1970	228	15 814	0	2 161	4	17 979	93,4	14,7
10 Porten 1	Huddinge	Storvretsvägen 17 A, 19–29	1966	154	12 004	0	0	0	12 004	57,0	8,7
11 Porten 12	Huddinge	Storvretsvägen 17	1976	0	0	0	0	588	588	1,6	0,3
12 Porten 13	Huddinge	Storvretsvägen 15	–	–	–	–	–	–	–	–	0,0
13 Stallet 1	Huddinge	Visättravägen 65–77	1969	170	10 416	0	0	124	10 540	53,2	7,5
14 Vedboden 1	Huddinge	Sågstuvägen 1 A–P	1971	168	11 348	0	336	0	11 684	60,5	8,4
15 Berget 1	Salem	Bergsvägen 33–38	1968	36	3 282	0	0	80	3 362	15,7	2,7
16 Berget 2 (T)	Salem	Bergsvägen 2–32	1968	191	15 763	0	89	142	15 994	74,1	11,5
17 Fredriksberg 2 (T)	Salem	Fredriksbergsvägen 1–45	1968	180	15 009	0	0	0	15 009	71,0	11,3
18 Mosshagen 1	Salem	Mosshagestigen 1–220	1990	359	28 407	0	1 134	21	29 562	160,3	28,4
19 Panncentralen 2 (T)	Salem	Bergsvägen 45–47	1968	0	0	0	879	133	1 012	3,3	0,8
20 Panncentralen 3 (T)	Salem	Bergsvägen 53	1971	0	0	190	120	550	860	1,2	0,5
21 Storskogen 5	Salem	Storskogsvägen 1–81	1969	491	40 792	0	89	549	41 430	194,2	30,1
22 Årstiden 1	Salem	Söderbyvägen 14–18	1972	45	3 588	0	0	24	3 612	18,2	2,8
Märsta 1:218	Sigtuna	Rondellen	1993	0	0	1 562	724	118	2 404	13,9	1,7
Rosersberg 11:45	Sigtuna	Tallbacksgatan 11	–	–	–	–	–	–	–	–	0,0
Rosersberg 11:46	Sigtuna	Tallbacksgatan 11	1990	0	0	0	0	1 048	1 048	2,0	0,3
Rosersberg 11:47	Sigtuna	Tallbacksgatan 11	1990	0	0	0	0	1 048	1 048	2,0	0,3
Rosersberg 11:48	Sigtuna	Tallbacksgatan 11	1990	0	0	0	0	1 048	1 048	2,0	0,4
Rosersberg 11:50	Sigtuna	Tallbacksgatan 11	1990	0	0	0	0	1 048	1 048	2,0	0,3
Rosersberg 11:52	Sigtuna	Tallbacksgatan 11	1990	0	0	0	0	1 048	1 048	1,9	0,0
23 Lövdalen 4	Solna	Backvägen 3–5	1954	72	4 362	0	0	0	4 362	28,7	3,4
24 Palsternackan 1	Solna	Jungfrudansen 1–15	1973	233	13 166	0	23	134	13 323	97,4	11,1
25 Vitkålen 1 (T)	Solna	Jonstorpsvägen 2–16	1968	96	7 657	0	50	59	7 766	54,2	6,1
26 Bergen 1 (T)	Stockholm	Bergengatan 4–12	1976	428	20 731	246	2 057	44	23 078	132,7	20,1
27 Holmenkollen 1 (T)	Stockholm	Nidarosgatan 2–10	1976	130	10 010	0	300	0	10 310	57,3	8,1
28 Telemark 1–6 (T)	Stockholm	Nidarosgatan 3–11, 22–40	1974	402	30 421	0	329	128	30 878	171,9	24,8
29 Snickaren 1	Sundbyberg	Fredsgatan 12 A–B	1942	32	1 528	0	215	25	1 768	15,8	1,8
30 Stataren 12	Sundbyberg	Vegagatan 21–27, Ursviksvägen 8	1970	110	6 890	0	720	550	8 160	60,4	7,4
31 Bollmora Berg 1	Tyresö	Granitvägen 1–42	1964	488	37 396	314	940	540	39 190	184,7	29,9
32 Nyboda 1:17	Tyresö	Granbacksvägen 1–9, 2–8, Granängsvägen 1–17, Mellanbergsvägen 19–37	1968/70	778	66 309	0	198	603	67 110	332,6	54,2
33 Berga 10:5	Österåker	Skolvägen 4–24	1966	250	16 268	0	0	128	16 396	89,0	14,4
34 Hacksta 1:27	Österåker	Norrgårdsvägen 69–131	1993	340	26 368	0	886	193	27 447	182,8	25,3
Summa Storstockholm				6 015	448 095	2 362	16 924	10 039	477 420	2 512,8	380,8
ÖVRIGA ORTER											
Romberga 23:40 ¹⁾	Enköping	Vagnsgatan 2	1989	0	0	0	131	1 462	1 593	2,6	0,7
Väster 23:7 ¹⁾	Gävle	Byggmästargatan 5	1945	0	0	0	692	0	692	1,9	0,4
Hede Kyrkby 59:116, 59:185, 59:186	Härjedalen	–	–	–	–	–	–	–	–	0,1	0,0
Vemdalen Kyrkby 44:16, 44:17	Härjedalen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,0
Halsbandet 1	Norrköping	Sprängstensgatan 2	1983	0	0	0	814	0	814	2,3	0,5
Lasarettet 7	Norrköping	Gamla Lasarettsgatan 18–20	–	0	0	0	4 700	247	4 947	–	4,6
Nybyn 31:1	Robertsfors	Skogsvägen 10	–	–	–	–	–	–	–	0,1	0,0
Höken 2	Skellefteå	Stationsgatan 5, Storgatan 38–40	1960	0	0	0	0	3 965	3 965	12,5	1,3
Mejeristen 1	Söderköping	Ringvägen 44	1950/75	0	0	8 612	2 201	4 142	14 955	23,2	7,5
Stenbocken 8	Söderköping	Harsbygatan 9	1988	0	0	0	455	2 495	2 950	3,6	1,1
Näckrosen 1	Vadstena	Kronängsgatan 1	1977	0	0	0	185	4 809	4 994	4,8	1,5
Gesällen 6	Valdemarsvik	Norrkatan 22	1981	8	576	0	0	0	576	1,1	0,4
Gesällen 8	Valdemarsvik	Norrkatan 20	1991	10	728	0	0	0	728	1,9	0,5
Guldnyckeln 2	Valdemarsvik	Storgatan 1, Idrottsvägen 1	1988	20	1 441	583	357	0	2 381	5,2	1,6
Guldnyckeln 3	Valdemarsvik	Idrottsvägen 3	1961	12	835	185	0	0	1 020	1,9	0,7
Kornet 1	Valdemarsvik	Storgatan 80 A–B	1982	18	1 024	94	0	0	1 118	2,0	0,8
Rågen 1	Valdemarsvik	Axvägen 2 A–F	1987	48	3 067	113	25	0	3 205	7,3	2,3
Sågaren 9	Valdemarsvik	Bergsgatan 12 A	1980	28	2 154	0	10	0	2 164	4,4	1,5

Namn	Kommun	Gatuadress	Värdeår	Antal lgh	Area bostäder	Area butiker	Area kontor	Area ind/övr.	Area totalt	Tax värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Valdemarsvik 4:21	Valdemarsvik	Storgatan 3 I	1982	17	1 299	374	0	0	1 673	3,9	1,2
Vetet I	Valdemarsvik	Storgatan 78 A–B	1982	18	1 024	148	0	0	1 172	2,3	0,8
Vetet 3	Valdemarsvik	Storgatan 74 A	1985	30	1 302	0	0	0	1 302	3,0	0,9
Örnen I	Valdemarsvik	Trastvägen 8–10	1967	50	3 433	0	0	0	3 433	6,1	2,2
Summa övriga orter				259	16 883	10 109	9 570	17 120	53 682	90,2	30,5
Summa region Öst				6 274	464 978	12 471	26 494	27 159	531 102	2 603,0	411,3
UTLAND											
Frankfurt an der Oder	Tyskland	Birnbaumsmühle 65	–	0	0	0	3 029	2 403	5 432	–	3,7
Summa utland				0	0	0	3 029	2 403	5 432	0,0	3,7
Summa Mandamus Fastigheter AB				13 385	937 486	60 086	140 234	84 322	1 222 128	5 463,0	922,7

I) Fastigheten har sålts under 2002.



FÖRVALTADE FASTIGHETER

Förvaltade fastigheter, Haninge kommun	Område	Gatuadress	Värdeår	Antal lgh	Area bostäder	Area butiker	Area kontor	Area ind/övr.	Area totalt	Tax värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
BRANDBERGEN											
1 Söderby 2:14	Brandbergen	Oxens gata 236–245, 255–256 Tvillingarnas gata 323–339	1991–92	274	18 339	0	0	2 285	20 624	122,6	16,9
2 Söderby 2:2	Brandbergen	Vädurens gata 235	–	0	0	0	0	0	0	0,4	0,1
3 Söderby 2:23	Brandbergen	Lejonets gata 344–354, Jungfruns gata 401–415, N Kronans gata 420–428	1987–91	588	48 077	486	1 058	5 136	54 757	305,9	43,7
4 Söderby 2:27	Brandbergen	Norra Kronans gata 434	1991	44	2 200	0	0	0	2 200	14,1	1,5
5 Söderby 2:394	Brandbergen	Vägens gata 437–472, Skorpionens gata 501–504, 507–536, Skyttens gata 538–551, 557–585, Norra Kronans gata 430–433	1987–91	1 096	84 953	0	0	1 882	86 835	534,4	71,2
6 Söderby 2:43	Brandbergen	Vattumannens gata 144–147, Stenbockens gata 114–117	1991	168	10 780	0	0	261	11 041	72,4	8,8
7 Söderby 2:51	Brandbergen	Fiskarnas gata 161–169, 173–175, 1991–92 Vattumannens gata 137–142	1991–92	260	19 453	0	0	839	20 292	129,5	16,0
8 Söderby 2:68	Brandbergen	N Kronans gata 420	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa Brandbergen				2 430	183 802	486	1 058	10 403	195 749	1 179,3	158,2
VÄSTERHANINGE											
9 Åby 1:142	Västerhaninge	Kvartärvägen 1–249, Åbylundsvägen 5–321, 401–477	1983–85	322	23 284	0	0	397	23 681	113,6	20,7
10 Åby 1:36	Västerhaninge	Ringvägen 19–27	1957	42	2 478	78	0	16	2 572	12,5	2,0
11 Åby 1:37	Västerhaninge	Ringvägen 6–46, Ekstigen 2–8, Tallstigen 1–7, 2–4, Granstigen 1–7, 2–6, Björkstigen 1–7, 2–6, Åbyvägen 19–21	1995	381	21 996	617	487	587	23 687	99,9	17,0
12 Åby 1:39	Västerhaninge	Björnvägen 10, Ringvägen 29	–	0	0	711	498	323	1 532	6,1	1,0
13 Åby 1:40	Västerhaninge	Bokstigen 1–7	1959	50	3 199	1 470	828	207	5 704	20,4	3,8
14 Åby 1:42	Västerhaninge	Ringvägen 72–118	1961–62	301	18 198	109	166	13	18 486	81,0	13,6
15 Åby 1:48	Västerhaninge	Bokstigen 2–8	1966	19	1 595	570	0	104	2 269	8,8	1,5
16 Åby 1:53	Västerhaninge	Ringvägen 31–73,	1963	209	16 085	0		231	16 316	69,5	11,9
17 Åby 1:54	Västerhaninge	Björnvägen 2–10	–	0	0	0	0	0	0	0,1	0,1
18 Åby 1:55	Västerhaninge	Björnvägen 12–26	1970	42	3 204	0	0	2	3 206	13,8	2,4
19 Åby 1:56	Västerhaninge	Björnvägen 28–32	1991	36	2 744	0	0	0	2 744	14,7	2,0
20 Åby 1:59	Västerhaninge	Rådjursvägen 2–30, 50–52, Vargvägen 1–27, 2–30, Älgvägen 1–31, 2–18, 32–34, 44–46, 60–62	1969–70	407	33 992	0	0	868	34 860	155,5	25,8
Summa Västerhaninge				1 809	126 775	3 555	1 979	2 748	135 057	595,9	101,8
Summa Haninge				4 239	310 577	4 041	3 037	13 151	330 806	1 775,2	260,0
Totalt förvaltade fastigheter				17 624	1 248 063	64 127	143 271	97 473	1 552 934	7 238,2	1 182,7



Flygbild över Västerhaninge



FEMÅRSÖVERSIKT

BELOPP I MKR DÅR ANNAT INTE ANGES	PROFORMA				
	2001	2000	1999	1998	1997
Resultaträkningen					
Hyesintäkter	867	828	794	547	508
Driftnetto	443	425	398	249	221
Förvaltningsresultat	148	139	115	58	37
Resultat före skatt	188	222	288	103	103
Resultat efter skatt	147	162	201	76	74
Kassaflöde	168	135	126	128	106
Balansräkningen					
Balansomslutning	5 889	5 550	5 556	5 040	3 086
Likvida medel	16	19	11	45	36
Fastigheternas bokförda värde	5 720	5 432	5 433	4 926	2 957
Fastigheternas marknadsvärde	6 500	6 100	5 900	5 420	2 957
Övervärden i fastigheter	780	668	467	494	0
Räntebärande skulder	4 203	3 925	3 547	3 490	1 854
Nettolåneskuld	4 092	3 900	3 520	3 433	1 817
Eget kapital	1 343	1 275	1 414	1 262	1 057
Substansvärde	1 905	1 756	1 750	1 618	1 057
Fastighetsnyckeltal					
Direktavkastning fastigheter, %	7,9	7,8	7,9	7,6	7,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	97,0	95,5	93,7	91,3
Ytmässig uthyrningsgrad, %	97,1	97,1	95,8	93,9	90,2
Överskottsgrad, %	51,1	51,3	50,1	45,5	43,5
Bruttomarginal, %	17,1	16,8	14,5	10,6	7,3
Bokfört värde kr/m²	4 681	4 623	4 312	4 038	3 217
Finansiella nyckeltal					
Räntabilitet på totalt kapital, före skatt, %	7,5	8,0	9,3	5,8	7,3
Räntabilitet på eget kapital, efter skatt, %	11,2	12,0	15,0	6,6	7,0
Genomsnittlig låneränta, %	5,66	5,77	5,43	5,76	6,30
Skuldsättningsgrad, ggr	3,1	3,1	2,5	2,8	1,8
Belåningsgrad, %	73	72	65	71	63
Räntetäckningsgrad, ggr	1,64	1,66	1,65	1,62	1,85
Andel riskbärande kapital, %	25,0	24,9	27,0	26,4	34,3
Soliditet, %	22,8	23,0	25,4	25,0	34,3
Justerad soliditet, %	28,6	28,2	29,1	29,2	34,3

Nyckeltal per aktie, se sidan 5

DEFINITIONER

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång. Måttet beskriver hur stor andel av fastigheternas bokförda värde som är belånad. En låg belåningsgrad visar på ett potentiellt, ej utnyttjat likviditetsutrymme.

Bruttomarginal

Förvaltningsresultatet i förhållande till hyresintäkter. Visar hur stor andel av hyresintäkterna som återstår före skatt.

Direktavkastning, aktiens

Utdelning i relation till börskursen. Jämför totalavkastning, aktiens. Visar aktieägarnas utbetalda avkastning eller ränta på investerat kapital.

Direktavkastning, fastigheternas

Driftnettot, uppräknat till helår, i förhållande till bokfört värde. Beräknas för kvarvarande fastighetsbestånd. Måttet beskriver avkastningen på investerat kapital i fastigheter (oberoende av dess finansiering) vid en given tidpunkt. Ju högre desto bättre.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt exklusive poster av jämförelsestörande karaktär såsom avyttringsvinster , noteringskostnader, nedskrivningar och räntebidrag.

Hyresvärde

Fastighetsintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda areor och hyresförluster. Kommentar: Visar hur mycket hyresintäkter som inflyter om allt är fullt uthyrt.

Jämförelsestörande poster

Räntebidrag, avyttringsresultat, intäkter och kostnader av engångskaraktär samt nedskrivningar. Dessa poster kan variera kraftigt över tiden utan att de har någon direkt koppling till den löpande verksamheten.

Kassaflöde

Med kassaflöde avses kassaflödet före förändring av rörelsekapital. Kassaflödet visar hur mycket som rörelsen genererar att nyttjas till reinvesteringar i verksamheten och till utdelning. Ju högre desto bättre.

Marknadsvärde fastigheter

Fastighetsbeståndets bedömda marknadsvärde enligt extern värdering per årsskiftet. Marknadsvärdet för en fastighet är ett bedömt verkligt värde, försäljningspris, vid en viss tidpunkt. Ju högre desto bättre.

Nettolåneskuld

Räntebärande skulder minskade med långfristiga fordringar och likvida medel. Nettolåneskulden utgör företagets faktiska låneåtagande. Ju lägre desto bättre.

P/E-tal

Price/earning, aktiens pris genom vinst per aktie. P/E-talet visar hur många årsvinster man värderar företaget till. Ett högt P/E-tal visar att man värderar framtida vinster högt och tror på en god framtida vinstutveckling medan ett lågt P/E-tal visar på motsatsen.

Resultat före jämförelsestörande poster.

Se förvaltningsresultat.

Riskbärande kapital, andel

Eget kapital med tillägg för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen. Måttet beskriver det faktiska riskkapital som utgör bufferten för förluster. Ju högre desto bättre.

Räntabilitet på totalt kapital före skatt

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning, beräknad som genomsnittet av balansomslutningen vid början och slutet av året. Visar avkastningen på företagets totala tillgångar oberoende av hur dessa är finansierade. Ju högre desto bättre.

Räntabilitet på eget kapital efter skatt

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital, beräknat som genomsnittet av eget kapital vid början och slutet av året. Visar avkastningen efter skatt på det egna kapitalet i företaget. Avkastningen kan jämföras med alternativa placerings avkastning för placeraren. Ju högre desto bättre.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt, exklusive resultat från fastighetsförsäljningar och finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader. Måttet beskriver ett företags förmåga att betala sina räntor. Ju högre desto bättre.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder vid periodens slut i förhållande till eget kapital. Måttet visar räntebärande skulder i relation till eget kapital, varvid företagets finansiella hävstång eller riskprofil erhålls. Ju lägre desto bättre.

Soliditet, justerad

Eget kapital inklusive minoritetsintresse med tillägg för bedömt övertvärde i fastighetsbeståndet med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen ökat med övertvärdet i fastighetsbeståndet. Den justerade soliditeten visar företagets faktiska uthållighet mot eventuella förluster, där tillgångarna har värderats till marknadsvärde och ej till historiska anskaffningsvärden. Ju högre desto bättre.

Soliditet, synlig

Eget kapital inklusive minoritetsintresse i förhållande till balansomslutningen. Måttet beskriver andelen riskkapital i relation till totalt kapital. Måttet visar på ett företags förmåga att långsiktigt klara av att bära förluster. Ju högre desto bättre.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg för fastigheternas övertvärde efter uppskjuten skatt (28 procent) utgör substansvärdet. Substansvärdet beskriver det faktiska egna kapitalet där företagets tillgångar (fastigheterna) har värderats till marknadsvärde och ej till historiska anskaffningsvärden. Uppskjuten skatt har avräknats på eventuella övertvärden. Ju högre desto bättre.

Totalavkastning, aktiens

Kursutveckling under året och utdelning i relation till börskursen vid årets början. Jämför direktavkastning, aktiens. Den faktiska avkastningen för aktieägaren bestående av utbetald utdelning under perioden och aktiens kursförändring under året (orealiserad värdeförändring).

Totalavkastning, fastigheternas

Fastigheternas driftnetto plus värdeförändring under året i relation till fastigheternas marknadsvärde vid årets början.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Periodens fastighetsintäkter med återläggning av hyresförluster i förhållande till hyresvärde. Den ekonomiska uthyrningsgraden visar hur stor andel av möjliga hyresintäkter som de facto inflyter. Omvänt så visar den ej uthyrda andelen koncernens potential till ökade intäkter.

Uthyrningsgrad, ytmässig

Uthyrd area i förhållande till total uthyrbar area vid periodens utgång. Måttet beskriver hur stor andel av total uthyrbar area som är kontrakterad och uthyrd, det vill säga kapacitetsutnyttjandet.

Överskottsgrad

Driftnettot i förhållande till totala fastighetsintäkter. Måttet beskriver hur mycket som blir över av varje intäktskrona till att täcka kapitalkostnader, central administration och avskrivningar samt eventuell vinst och skatt. Ju högre desto bättre.

Övertvärde fastigheter

Skillnaden mellan fastigheternas bedömda marknadsvärde och dess bokförda värde. Skillnaden mellan fastigheternas bedömda marknadsvärde och dess bokförda värde utgör ett teoretiskt övertvärde, vilket ej syns i bolagets balansräkning. Ju högre desto bättre.

Huvudkontor

Mandamus Fastigheter AB,
(Englundavägen 7)
Box 12, 171 18 Solna
Tel 08-566 130 00, fax 08-566 130 99.
E-post: mandamus@mandamus.se

Region Skåne

Mandamus Fastigheter AB,
Möllevångsvägen 16,
222 40 Lund
Tel 046-19 85 50, fax 046-15 06 14.
E-post: skane@mandamus.se

Region Småland/Halland

Mandamus Fastigheter AB,
(Norra Torggatan 8)
Box 222, 341 24 Ljungby
Tel 0372-124 00, fax 0372-124 04.
E-post: smaland@mandamus.se

Region Väst

Mandamus Fastigheter AB,
(Torggatan 5)
Box 316, 461 27 Trollhättan
Tel 0520-890 30, fax 0520-890 39.
E-post: vast@mandamus.se

Region Öst

Mandamus Fastigheter AB,
(Englundavägen 7)
Box 12, 171 18 Solna
Tel 08-566 130 00, fax 08-566 130 49.
E-post: ost@mandamus.se

Hemsida

www.mandamus.se



Informationstillfällen 2002

Ordinarie bolagsstämma	25 april 2002
Delårsrapport januari–mars 2002	25 april 2002
Delårsrapport januari–juni 2002	25 juli 2002
Delårsrapport januari–september 2002	22 oktober 2002
Bokslutskommuniké 2002	6 februari 2003
Årsredovisning 2002	mars 2003

1997

Efter samgåendet mellan Föreningsbanken och Sparbanken Sverige till Föreningssparbanken bildas Mandamus Fastigheter AB. Mandamus Fastigheter AB förvärvar samtliga Mandamus ABs fastigheter till bedömt marknadsvärde om 2 957 Mkr.

1998

Aktierna i Mandamus Fastigheter AB delas ut till Föreningssparbankens aktieägare och bolaget börs-introduceras i juni.

Arbetet med att koncentrera Mandamus fastighetsbestånd startar. Bolaget avyttrar fastigheter för 399 Mkr och förvärvar fastigheter för 2 239 Mkr under året.

1999

Koncentrationen av beståndet fortsätter, 53 fastigheter förvärvas för 1 291 Mkr, bland annat i Lund och Borås. 141 fastigheter avyttras för 974 Mkr. Balansomslutningen är nu 5 556 Mkr.

2000

Vid årets slut finns 65 procent av fastighetsbeståndet inom Mandamus fyra tillväxtområden. Andelen bostadsfastigheter är 83 procent. Under året tillträds 800 lägenheter i Göteborgsförorten Partille och 566 lägenheter i Stockholmsförorten Åkersberga, samtidigt som 85 fastigheter avyttras för 426 Mkr. Fastigheter förvärvas för 336 Mkr.

2001

Mandamus förvärvar i mars 1 354 lägenheter i Huddinge kommun. Under året avyttras 26 fastigheter för 240 Mkr. Mandamus blir delägare tillsammans med Länsförsäkringar och LRF i ett konsortium som förvärvar 4 239 lägenheter i Haninge kommun. Mandamus får i uppdrag att förvalta beståndet. Vid årets slut förvaltar Mandamus 17 624 lägenheter varav 79 procent är belägna inom Mandamus fyra tillväxtområden.