

MANDAMUS
ÅRSREDOVISNING 2002



VD HAR ORDET	2	FÖRETAGSLEDNING	38
AKTIEN	4	STYRELSE OCH REVISORER	39
KONCERNÖVERSIKT		FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	40
Affärsidé, mål och strategier	8	Resultaträkningar	42
Renodling och konsolidering ger tillväxt	10	Kassaflödesanalyser	43
Förvaltning med hyresgästen i fokus	12	Balansräkningar	44
Organisation och Personal	14	Redovisningsprinciper	46
Miljö och energi	16	Noter	47
Finansiering	20	Förslag till vinstdisposition	51
Möjligheter och risker i verksamheten	22	Revisionsberättelse	52
FASTIGHETSMARKNADEN	25	FASTIGHETSFÖRTECKNING	
MANDAMUS FASTIGHETSBESTÅND		Region Skåne	54
Mandamus fastighetsbestånd	28	Region Småland/Halland	56
Marknadsvärdering	30	Region Väst	58
Region Skåne	32	Region Öst	60
Region Småland/Halland	33	Förvaltade fastigheter	62
Region Väst	34	FEMÅRSÖVERSIKT OCH DEFINITIONER	64
Region Öst	35		
Bostadsinvest i Haninge AB	36		
Mandamus projekt	37		

Mandamus är ett fastighetsbolag som långsiktigt ska äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter med hög direktavkastning främst inom tillväxtområden i södra och mellersta Sverige.

Tid och plats för bolagsstämma

Mandamus ordinarie bolagsstämma hålls torsdagen den 15 maj 2003 klockan 15.00 i Stockholms Konserthus, Grünevaldssalen, Kungsgatan 43, Stockholm.

Anmälan till bolagsstämma

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman, ska dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken senast den 5 maj 2003, dels anmäla sig hos bolaget senast kl 13.00 måndagen den 12 maj 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 5 maj tillfälligt ha registrerat aktierna i eget namn för att äga rätt att delta själv eller via ombud (genom fullmakt) 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 till bolaget före stämman.

Utdelning

Styrelsen föreslår att för varje aktie i Mandamus Fastigheter AB (publ) utdelas 2,00 kr. Avstämningsdag för utdelningen föreslås bli den 20 maj 2003. Utdelningen beräknas att utbetalas genom VPCs försorg den 23 maj 2003.

Nomineringskommitté

Styrelsens ledamöter ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem ledamöter och högst nio ledamöter. 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 sammansättning samt att föreslå arvoden för styrelsen.

Den av bolagsstämman valda nomineringskommittén består av: Lars Holmgren (LRF), Hans Ragnarsson (Akeli Insurance Ltd) och Kurt Lodenius (enskild aktieägare) med Lars Holmgren som sammankallande.

Året i sammandrag

- Mandamus resultat från den löpande verksamheten, förvaltningsresultatet, uppgick till 148 Mkr (148).
- Poster av jämförelsestörande natur såsom nedskrivningar, avvecklingskostnader för företagets tidigare VD och avyttringsförluster har belastat årets resultat med 76 Mkr.
- Årets resultat före skatt uppgick till 73 Mkr (188). Resultatförsämringen beror helt på kostnader av engångsnatur, vilka har försämrat resultatet med 115 Mkr i jämförelse med föregående år.
- Genomförd fastighetsvärdering vid årsskiftet visar ett marknadsvärde för fastighetsbeståndet om 7 070 Mkr (6 500). Den faktiska värdeökningen under 2002, med hänsyn till förvärv, investeringar och avyttringar, uppgick till 7 procent (2).
- Vinsten per aktie efter skatt uppgick till 2,44 kr (7,38) och substansvärdet per aktie uppgick till 113,71 kr (95,62).
- Styrelsen föreslår att den ordinarie utdelningen fastställs till 2,00 kr per aktie (4,25).
- Under december beslöt styrelsen att bolagets dåvarande VD, Anders Johansson skulle sägas upp från sin befattning. Från den 1 januari 2003 är Anders Silverbåge tillförordnad VD i bolaget.
- Till följd av ökade underhållsinsatser under 2003 prognostiseras förvaltningsresultatet att minska till cirka 130 Mkr (148).

NYCKELTAL FÖR MANDAMUS

BELOPP I MKR DÄR INTE ANNAT ANGES	2002	2001	2000	1999	1998
Hysesintäkter	907	867	828	794	547
Driftnetto	440	443	425	398	249
Förvaltningsresultat	148	148	139	115	58
Resultat före skatt	73	188	222	288	103
Fastigheternas bokförda värde	5 698	5 720	5 432	5 433	4 926
Räntebärande skulder	4 213	4 203	3 925	3 547	3 490
Eget kapital	1 348	1 343	1 275	1 414	1 262
Direktavkastning fastigheter, %	7,7	7,9	7,8	7,9	7,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	97,9	97,0	95,5	93,7
Uthyrbar area, tusen kvm	1 203	1 222	1 175	1 260	1 220
Soliditet, %	22,9	22,8	23,0	25,4	25,0
Börskurs vid årets utgång, kronor	75,50	69,00	65,50	53,0	45,50
Eget kapital per aktie, kronor	65,62	67,43	64,01	68,83	61,44
Substansvärde per aktie, kronor	113,71	95,62	88,16	85,20	78,76
Vinst per aktie efter skatt, kronor	2,44	7,38	8,02	9,80	4,23
Kassaflöde per aktie, kronor	8,45	8,38	6,68	6,13	5,46
Utdelning per aktie, kronor ¹⁾	2,00	4,25	4,00	13,25	2,25

1) Styrelsens förslag om 2,00 kronor per aktie för verksamhetsåret 2002.

Koncentration och fokusering säkrar ett fortsatt starkt förvaltningsresultat

2002 blev ytterligare ett bra år för Mandamus! Jag vågar säga detta trots att vi tvingats göra en nedskrivning av värdet på en mindre del av vårt fastighetsbestånd, främst kommersiella fastigheter, med 64 miljoner kronor. Trots denna nedskrivning uppgår värdeökningen av vårt fastighetsbestånd till 7 procent eller nära 460 Mkr. Förvaltningsresultatet som visar resultatet från den löpande verksamheten var oförändrat, 148 Mkr, i förhållande till föregående år.

Vår affärsidé och strategi med inriktning på bostäder är framgångsrik och därmed till gagn för såväl våra ägare som våra hyresgäster och medarbetare. Tack vare ett systematiskt arbete i hela företaget är vi på god väg att nå alla de mycket ambitiösa och långsiktiga mål vi och vår styrelse satt upp för Mandamus. Flera av dem har vi för övrigt redan nått, varför styrelsen successivt har satt upp högre mål för verksamheten.

Fortsatt koncentration

Under året har vi till exempel kommit ytterligare en bit närmare våra mål när det gäller fastighetsbeståndets sammansättning. Vid årsskiftet 2002/2003 svarade bostadsfastigheterna för 87 procent av våra bokförda värden. Det är därmed inte långt kvar till målet på minst 90 procent. Vi har också lagt fast att minst 75 procent av fastighetsvärdena ska finnas i ett mindre antal utvalda tillväxtområden. Här hade vi vid årsskiftet nått 71 procent och vi är alltså på mycket god väg även där. Om vi ser tillbaka och jämför med situationen bara för några år sedan är det ingen överdrift att påstå att det på många sätt är ett nytt Mandamus vi ser idag – mer koncentrerat och mer fokuserat.

Koncentrationen till bostäder och tillväxtområden betyder säkrare och mer stabila hyresintäkter och kassaflöden av flera skäl. Vakansgraden när det gäller bostäder är och förutses förbli praktiskt tagit noll på våra tillväxtorter. Våra övriga orter påverkas inte heller lika kraftigt av svängningar i konjunkturerna och när konjunkturerna viker är det framför allt de kommersiella ytorna som påverkas. För även i sämre tider efterfrågas ett bra boende hos en trygg och stabil hyresvärd.

Nöjda kunder

Vårt motto är att hyresgästen är hedersgästen. Våra hyresgäster ska känna och märka att vi i allt det vi gör har hyresgästernas behov och intressen för ögonen. Det kan gälla enkla och vardagliga detaljer som att snabbt hantera felanmälningar och åtgärda fel lika väl som att planera drift, underhåll och eventuella ombyggnader eller renoveringar så att det blir så bra som möjligt för hyresgästerna. Därför är det glädjande att vi även i fjol fick ett gott betyg av våra hyresgäster.

Men vi kan och ska bli ännu bättre. 2003 ska bli ett "trygghetsår" för våra hyresgäster. Det ska vara tryggt att röra sig i våra bostadsområden. Källarförråd ska successivt bli säkrare mot inbrott. Gårdar och uteplatser ska inbjudas till samtal och samvaro. I våra enkäter och

kundnöjdhetsmätningar finns både fakta och spännande idéer att bygga vidare på. Det är självklart att arbetet ska drivas i nära samråd med våra hedersgäster.

Vi säger ibland att uppgiften att förvalta ett bostadsbestånd är som ett maratonlopp eller en mycket lång stafett. Det kommer alltid nya idéer. Det blir aldrig perfekt. Det finns alltid lite till att göra. I alla fall för ett företag som Mandamus, som satsar på ett långsiktigt ägande.

Långsiktigheten innebär trygghet för hyresgästerna. Men den innebär också att vi systematiskt och med god framförhållning kan planera för underhåll och renovering av våra fastigheter. På detta sätt vidmakthåller och skapar vi värden – för företaget, aktieägarna och för hyresgästerna.

Årets börsföretag!

Det gångna året fick vi anledning att känna oss extra stolta. Tidningarna Aktiespararen och Dagens Industri utsåg nämligen Mandamus till Årets börsföretag, när det gäller att lämna bra och snabb information med hög kvalitet till sina aktieägare, kapitalmarknad och massmedia.

Detta är något som har mycket hög prioritet för oss. Vi har kommit högt även tidigare år och i fjol nådde vi alltså ända till toppen. Det var ett välförtjänt erkännande till dem som har det direkta ansvaret för bolagets ekonomiska rapportering och informationsgivning. Men jag vill gärna också se det som en eloge till samtliga medarbetare inom Mandamus, som dagligen och stundligen visar ett stort engagemang i att göra ett starkt Mandamus ännu starkare.

Fortsatt tillväxt

Vi har vuxit och vi ska fortsätta att växa genom förvärv av rätt fastigheter, på rätt plats och till rätt pris. Men expansionen ska som hittills bara ske på bostadssidan och vi har hittills aldrig köpt en fastighet med en investeringskalkyl byggd på förhoppningar om framtida värdeökningar. Kalkylen ska bygga på faktiska kostnader och intäkter.

Vår ambition är också att på våra huvudorter ha minst 500 lägenheter för att kunna ha en kostnadseffektiv och högklassig förvaltning. Varje ny lägenhet inom ett sådant bestånd innebär inte bara skalfördelar såväl tekniskt som ekonomiskt utan också en möjlighet att skapa mervärden i det samhälle vi och vår lokala organisation verkar.

Vi håller fast vid strategin att satsa på ett fåtal tillväxtområden – i huvudsak utanför storstädernas citykärnor. Här ser vi dock att konkurrensen om bostadsobjekten har ökat och därmed också priserna. Fler än vi har konstaterat att en alltför ensidig satsning på kommersiella ytor i storstäderna kan bli både dyrbar och osäker när konjunkturerna och därmed lokalefterfrågan viker. Då söker man sig till tryggare placeringar.

Vi har idag en stark ställning i våra tillväxtorter



Storstockholm, Malmö/Lund, Storgöteborg och Halmstad. Den ska vi slå vakt om.

Vi tittar naturligtvis också på andra orter med stabila framtidsutsikter som vi tror kan passa in i vår investeringsstrategi. Vi har även noterat att man i flera kommuner har visat intresse för att sälja av delar av det allmännyttiga beståndet till privata intressenter och vi har själva fått ett antal sådana förfrågningar. Senast tog vi över två stora bostadsbestånd i Huddinge söder om Stockholm med totalt drygt 1 300 lägenheter från kommunägda Hugebostäder.

Vi ska också fortsätta att sälja de fastigheter som inte passar in i vårt bestånd. Framför allt gäller det ett antal av våra kommersiella fastigheter.

Inför 2003

För 2003 förutser vi en ökad aktivitet inom ett antal områden. Satsningen på trygghetsfrågor har redan nämnts ovan. Vi kommer också tydligare att fokusera på investeringar i våra befintliga fastigheter. Det är framför allt två typer av investeringar som prioriteras. Dels

investeringar som ger minskade driftskostnader, såsom energibesparande åtgärder och dels investeringar som på sikt kan ge ökade intäkter genom förädling. Förädlingsinvesteringar och en ökad ambition för 2003 avseende underhållsåtgärder bäddar för en långsiktigt hög avkastning allra helst när mycket tyder på att kvalitetsfrågorna kommer att få ökat genomslag i hyressättningen. Frågorna om den framtida hyressättningen, inom ramen för den så kallade trepartsuppgörelsen mellan fastighetsägarna, SABO och hyresgästföreningen, är naturligtvis av största intresse liksom möjligheterna att medverka i nyproduktion av bostäder. För 2003 innebär detta en något högre kostnadsnivå, vilket kortsiktigt påverkar resultatet negativt. Förvaltningsresultatet för 2003 förväntas uppgå till cirka 130 Mkr, vilket motsvarar 6,33 kr per aktie.

Inom styrelsen och mellan huvudägarna har det förekommit diskussioner kring Mandamus framtida inriktning. Vi kan bara konstatera att när det gäller den affärs-mässiga verksamheten och bolagets tillväxtstrategi finns det en samsyn i dessa frågor. Med stabilitet i verksamheten, inriktningen och intjäningsförmågan fortsätter vi på den väg som vi slog in på i samband med börsnoteringen 1998. Det innebär att successivt renodla och utveckla detta bolag med inriktning på bostäder och att tillhanda-hålla hyresrätter på orter där hyresrätten är efterfrågad. Mandamus är visserligen ett ganska litet företag, men är starkt, välkonsoliderat och – vågar jag som tillförordnad VD säga – väl skött på alla nivåer.

Mandamus – vi har ett uppdrag, att fortsätta förvalta årets börsbolag, så att vi om fem år kan blicka tillbaka på tio framgångsrika år på börsen.

Solna i mars 2003

Anders Silverbåge
Verkställande Direktör

Mandamusaktien

Aktien i Mandamus Fastigheter AB är noterad på Stockholmsbörsens O-lista sedan den 15 juni 1998, under förkortningen MFAS. Från och med den 1 januari 2001 är aktien noterad under Attract 40, som omfattar O-listans mest omsatta aktier. Per den 31 december 2002 uppgick antalet aktieägare till 24 851 (25 928). 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 uppgick till 23 procent av antalet aktier, jämfört med 71 procent under föregående år.

Ägarbilden har fortsatt att koncentreras till i huvudsak två större ägargrupper; Akelius Insurance fonder med 39,8 procent av ägandet och LRF-gruppen med 26,9 procent. Tredje största aktieägare har endast cirka en procent av ägandet. De tio största aktieägargrupperna representerar 72 procent (65) av ägandet.

Återköp och försäljning av egna aktier

Bolagsstämman gav styrelsen mandat att för tiden intill ordinarie bolagsstämma 2002 förvärva högst tio procent av utgivna aktier. Bolagsstämman gav också styrelsen mandat att avyttra eventuellt förvärvade egna aktier. Under första kvartalet 2002 avyttrades hela det tidigare innehavet, 624 400 aktier, av återköpta aktier för 42 Mkr.

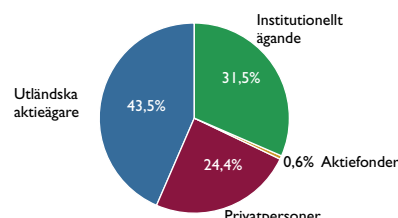
UTVECKLING AV AKTIEKAPITAL OCH ANTAL AKTIER

		ÖKNING AV AKTIEKAPITALET, KR	AKTIEKAPITAL, KR	ACKUMULERAT ANTAL AKTIER	NOMINELLT BELOPP PER AKTIE, KR
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	58 966 680	410 839 240	20 541 962	20

Samtliga aktier har en (1) röst och äger rätt till utdelning. Per den 31 december 2002 fanns inga utestående optioner, konvertibla skuldebrev eller liknande.

ÄGARSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2002

INNEHAV	ANTAL AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL I % 31 DEC. 2002	ANDEL I % 31 DEC. 2001
I – 500	23 165	2 222 711	10,8	11,3
501 – 1 000	898	759 126	3,7	4,4
1 001 – 2 000	425	681 496	3,3	4,2
2 001 – 5 000	243	813 304	4,0	5,0
5 001 – 10 000	76	576 799	2,8	3,9
10 001 – 20 000	18	243 992	1,2	2,7
20 001 – 50 000	11	353 946	1,7	3,1
50 001 – 100 000	4	296 834	1,5	2,3
100 001 –	11	14 593 754	71,0	63,1
Totalt	24 851	20 541 962	100,0	100,0



STÖRRE AKTIEÄGARGRUPPER PER DEN 31 DECEMBER 2002

	2002 ANTAL AKTIER	2002 ANDEL, %	2001 ANTAL AKTIER	2001 ANDEL, %
Akelius Insurance fonder	8 167 227	39,8	7 436 190	37,3
LRF-gruppen	5 524 541	26,9	4 245 253	21,3
CF fonder (GB)	249 340	1,2	195 840	1,0
Tonold Konsult AB	248 078	1,2	-	0,0
Skandia	162 700	0,8	267 700	1,3
Fristående Sparbanker	149 436	0,7	265 556	1,3
Bengt Norman med familj	135 000	0,6	135 000	0,7
Wasa fastighetsfond	56 200	0,3	125 800	0,6
SHB/SPP fonder	47 305	0,2	45 505	0,2
Kommunalarbetsförbundet	33 635	0,2	33 635	0,2
Summa (10 ägare)	14 773 462	71,9	12 750 479	63,9
Övriga utländska aktieägare	526 891	2,6	679 581	3,4
Övriga svenska aktieägare	5 241 609	25,5	6 487 502	32,7
Totalt utestående aktier	20 541 962	100,0	19 917 562	100,0
Återköpta egna aktier			624 400	
Totalt antal aktier	20 541 962		20 541 962	

Samtliga, 20 541 962, utgivna aktier är därför nu utdelningsberättigade. Bolagsstämman i juni 2002 gav inte något nytt mandat till styrelsen att förvärva egna aktier för tiden intill nästa bolagsstämma i maj 2003.

Kursutveckling och totalavkastning under 2002

Börskursen utvecklade sig även under 2002 bättre än Stockholmsbörsens generalindex. Under året steg Mandamusaktiens kurs med 9,4 procent till 75,50 kr per aktie. Under samma period sjönk Stockholmsbörsens generalindex med 37,2 procent medan fastighetsbranschens index, Carnegie Real Estate Index (CREX) steg med 4,3 procent.

Totalavkastningen, vilken visar investerarens totala avkastning på sin investering i form av kursutveckling samt erhållen utdelning, uppgick till 15,6 procent (11,5), vilket var 6,5 procentenheter bättre än den genomsnittliga totalavkastningen för börsnoterade fastighetsbolag. Totalavkastningen för Mandamusaktien har under de fyra senaste åren överträffat den genomsnittliga totalavkastningen för börsnoterade fastighetsbolag.

Utdelningspolicy

Utdelningen skall enligt styrelsens policy uppgå till cirka 75 procent av resultatet efter skatt exklusive resultat från fastighetsförsäljningar. Styrelsen föreslår att utdelningen för 2002 fastställs till 2,00 kr (4,25) per aktie.

NYCKELTAL PER AKTIE

BELOPP I KR DÄR INTE ANNAT ANGES	2002	2001	2000	1999	1998
Börskurs vid årets utgång	75,50	69,00	65,50	53,00	45,50
Eget kapital	65,62	67,43	64,01	68,83	61,44
Fastigheter, bokfört värde	277,38	287,20	272,72	264,48	239,80
Fastigheter, marknadsvärde	344,17	326,34	306,26	287,22	263,85
Substansvärde	113,71	95,62	88,16	85,20	78,76
Hysesintäkter	44,31	43,53	40,97	38,65	30,48
Förvaltningsresultat	7,23	7,43	6,98	5,60	3,23
Vinst efter skatt	2,44	7,38	8,02	9,78	4,23
Kassaflöde	8,45	8,38	6,68	6,13	5,46
Utdelning	2,00 ¹⁾	4,25	4,00	13,25	2,25
Direktavkastning, %	2,6	6,2	6,1	25,0	5,0
Totalavkastning, %	15,6	11,5	48,6	21,5	3,4
Börskurs i relation till substansvärde, %	66,4	72,2	74,3	62,2	57,8
P/E-tal, ggr	30,9	9,3	8,2	5,4	10,8
Antal aktier vid periodens utgång (tusental) ²⁾	20 542	19 918	19 918	20 542	20 542
Antal aktier i genomsnitt (tusental) ²⁾	20 471	19 918	20 202	20 542	17 946

1) Styrelsens förslag till utdelning för 2002.

2) Tidigare eget innehav av aktier; 624 400, har borträknats från antalet aktier och ingår ej i basen för nyckeltal per aktie.

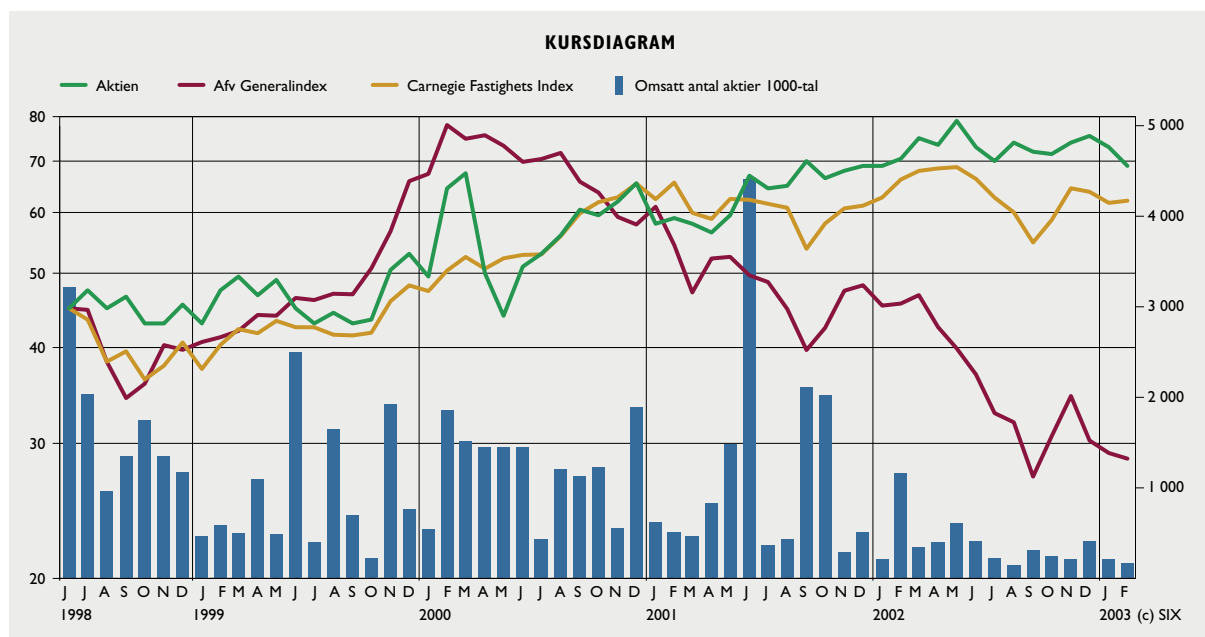
Ingångsvärden

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

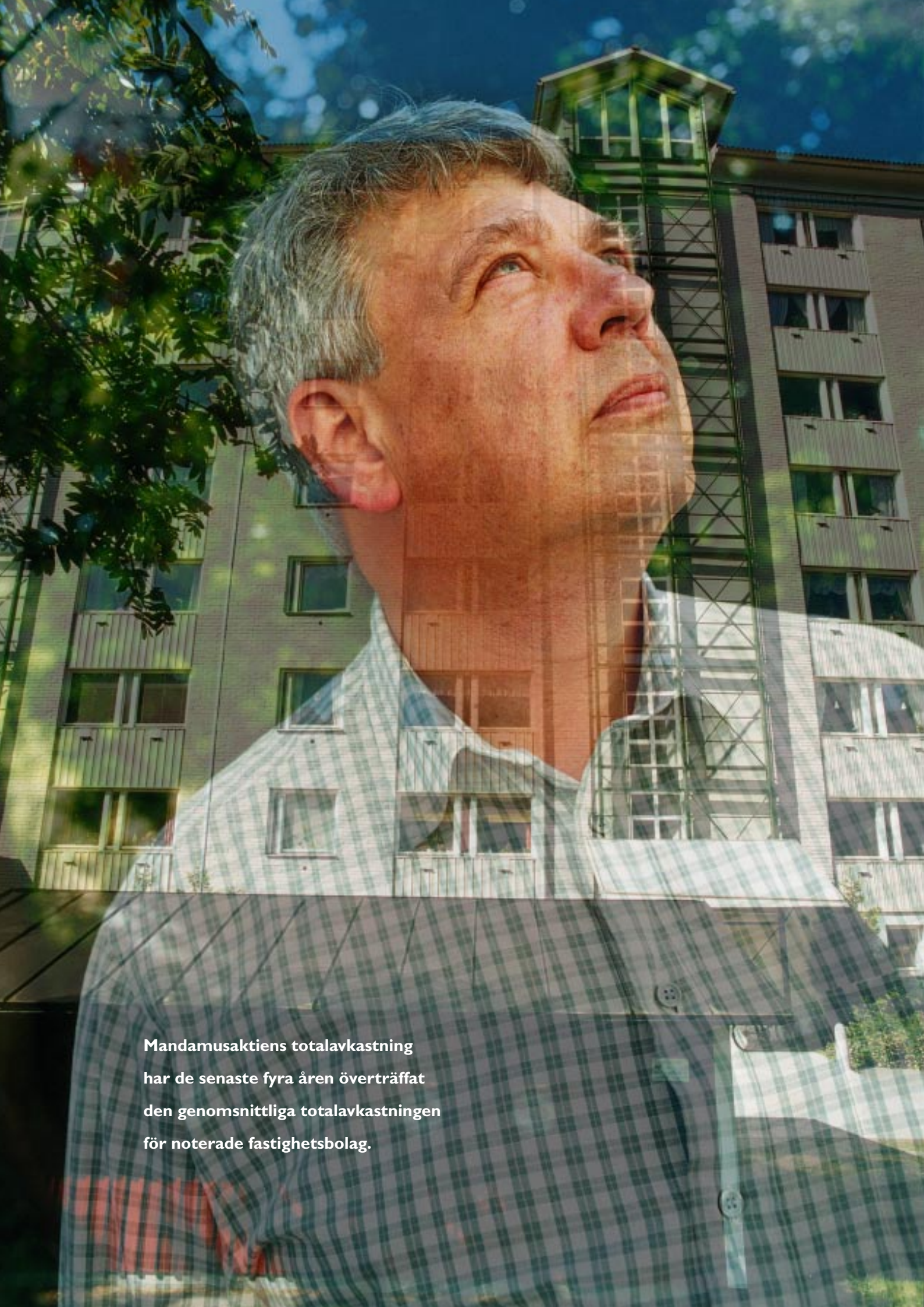
”Av anskaffningsvärdet för aktier i FöreningsSparbanken bör 99 procent hänföras till dessa aktier och 1 procent till aktieandelar i Mandamus.”

Aktiemarknadskontakter (IR)

Mandamus målsättning är att lämna en snabb, öppen, samtidig och rättvisande information om bolagets verksamhet till aktieägare, kapitalmarknad och media. Kontakterna med aktiemarknadens intressenter bygger



Börs-/noteringspostens storlek: 200 aktier. Börsvärdet per 31 december 2002 var 1 551 Mkr.
Högsta kurs under 2002 var 82,00 kr, lägsta kurs var 66,00 kr.

A low-angle photograph of a man with grey hair, wearing a blue and white checkered shirt, looking upwards. In the background is a modern multi-story building with a prominent glass-enclosed staircase tower. The scene is set outdoors with green foliage on the left and a clear blue sky. The image has a soft, slightly blurred quality.

**Mandamusaktiens totalavkastning
har de senaste fyra åren överträffat
den genomsnittliga totalavkastningen
för noterade fastighetsbolag.**

på bolagets ekonomiska rapportering i form av delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning. Pressmeddelande lämnas förutom vid ekonomisk rapportering vid större affärshändelse eller nyhet som bedöms vara av intresse för aktiemarknaden.

Analytikerträffar hålls regelbundet i samband med att delårsrapport eller årsbokslut offentliggörs. Till dessa analytikerträffar är också representanter från media inbjudna. Under året genomfördes ett antal presentationer av Mandamus till investerare och analytiker. Normalt anordnas årligen en kapitalmarknadsdag till vilken analytiker och media är inbjudna.

Mandamus höga målsättning med sin externa information har rönt uppskattning såväl internt som externt. Höga krav på den ekonomiska informationens innehåll och struktur har alltid varit viktigt för företaget. Internt har detta påverkat förståelsen av ekonomisk information samtidigt som arbetet med att ta fram ekonomiska rapporter har kunnat effektiviseras.

Vid den kvalitetsbedömning som varje år görs av börsbolagens årsredovisningar har Mandamus stått sig väl. Successiva förbättringar har skett år från år och årsredovisningen för 2001 hamnade på en mycket hedrande tredje plats i Aktiespararnas och Dagens Industris årliga tävling för börsnoterade bolag. Året innan kom Mandamus på fjärde plats.



Årets börsbolag

Mandamus blev 2002 utsett till Årets börsbolag i den av Aktiespararna och Dagens Industri arrangerade tävlingen i aktiemarknadsinformation. Förutom bolagens årsredovisning bedöms även delårsrapporterna, snabbhet och punktlighet i rapporteringen samt kvaliteten i företagsledningens kontakt med media. Mandamus fick höga poäng i samtliga grenar utan att vara allra bäst i någon. Mandamus och dess personal är givetvis mycket stolta över utnämningen, vilken är ett kvitto på att bra information uppmärksammas.

SVENSKA BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG

Det samlade börsvärdet för renodlade fastighetsbolag på Stockholmsbörsen uppgick vid utgången av 2002 till cirka 40 miljarder kronor. De renodlade fastighetsbolagen framgår av nedanstående tabell.

BOLAG	BÖRSVÄRDE, MKR 2002-12-31	TOTALAVKASTNING 2002 (%)
Drott	8 937	- 5,6
Huvudstaden	5 704	6,5
Castellum	5 002	14,1
Wihlborgs	4 805	18,4
Tornet	4 117	14,4
Kungsleden	2 748	32,9
Pandox	1 818	2,7
Mandamus	1 551	15,6
Wallenstam	1 542	32,9
Ljungberggruppen	1 261	1,2
Heba	1 087	22,2
Capona	1 045	3,8
Fastighetspartner	363	18,4

ANALYTIKER SOM FÖLJER MANDAMUS

Rikard Alte Julis Bear	Tobias Kaj Swedbank Markets
Kjetil Anthonisen Nordiska Fondkommission	Erik Nyman Enskilda Securities
Lars-Åke Bokenberg Alfred Berg Fondkommission	Thomas Ramsälv Chevreaux de Virieu
Bengt Claesson Erik Penser Fondkommission	Christian Roos Alfred Berg Fondkommission
Hans Derninger Handelsbanken Markets	Fredrik Skoglund Carnegie
Johan Gahm Öhman Fondkommission	Martin Söder ABG Sundal Collier
Fredrik Grevelius ABG Sundal Collier	

Affärsidé, mål och strategier

Affärsidé

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

Under året har affärsidén förändrats genom att ordet "långsiktigt" har lagts till för att förstärka avsikten med Mandamus fastighetsinnehav.

Mandamus motto

"Hyresgästen är hedersgästen"

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

Övergripande mål

Totalavkastningen för Mandamus aktieägare ska överstiga genomsnittet för branschen. Detta ska ske under krav

på uthållig lönsamhet och låg rörelserisk, vilket 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 verksamheten.
- 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 resultat från fastighetsförsäljningar.

De finansiella målen syftar till att verksamheten dels ska ha en långsiktig utveckling som är bättre än brans-

schens genomsnitt, dels kunna lämna en god avkastning till aktieägarna vid en tillfredsställande soliditetsnivå.

Mål avseende fastighetsbeståndet

- Lägst 75 procent av fastighetsbeståndet ska vara koncentrerat till Storstockholm, Storgöteborg, Malmö/Lund och Halmstad.
- Andelen bostäder ska vara lägst 90 procent av bokfört värde.
- Förutom genom direktförvärv ska fastighetsvolymen öka genom deltagande i fastighetskonsortier.

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 mätas genom kundenkäter.

Miljömål

Miljökonsekvenserna ska alltid beaktas i det dagliga arbetet och i utvecklingen av fastighetsbeståndet. De kvantitativa miljömålen för 2003 är att:

- Ta fram system för koncernomfattande inventering av kylskåp avseende freoninnehåll.
- Utsläpp av koldioxid ska uppgå till högst 13 kg per kvadratmeter och år under ett normalår.
- Införa ett referensbibliotek för genomförda miljöåtgärder inom Mandamus.



Lekande barn vid en av Mandamus bostadsfastigheter i Visättra, Huddinge.

- Genomföra miljöinformationskampanj riktad till våra hyresgäster.

Miljömålen för 2002 har i allt väsentligt uppfyllts. Detta innebär att:

- Brandvarnare installerades i samtliga bostadslägenheter.
- Energiutredningar genomfördes för bostadsfastigheter där den normalårskorrigerade årsförbrukningen översteg en viss nivå.
- All personal utbildades i miljökunskap.
- Utsläpp av koldioxid, normalårskorrigerat, understeg 13 kg per kvadratmeter.

Personalmål

- Mandamus ska arbeta med en aktiv målstyrning på alla nivåer och via årliga medarbetarsamtal 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.

Mandamus fortsätter arbetet med policies för bland annat lön och bonus, arbetsmiljö, utveckling och utbildning samt jämställdhet.

Måluppfyllelse

Mandamus kommunicerar sina mål till marknaden genom bland annat årsredovisningen och delårsrapporter. Flertalet 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

	2002	2001	2000	1999	1998
Finansiella mål					
Långsiktigt stabila och växande kassaflöden	173 Mkr	167 Mkr	135 Mkr	126 Mkr	128 Mkr
Synlig soliditet lägst 20 procent	22,9%	22,8%	23,0%	25,4%	25,0%
Totalavkastning fastigheter lägst 10 procent, (procent av marknadsvärde)	13,7%	9,7%	11,4%	et	et
Utdelning cirka 75 procent av resultat efter skatt exklusive avyttringsresultat	2,00 kr/73%	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)	71%	69%	65%	59%	et
Andelen bostäder lägst 90 procent (procent av bokfört värde)	87%	85%	83%	81%	72%
Kund- och servicemål					
Nöjdhetsindex, ska överstiga branschgenomsnitt (Mandamus/branschgenomsnitt)	89,1/91,3	89,6/91,6	91,6/91,1	89,5/89,8	88,3/88,3
Miljömål					
Koldioxidutsläpp högst 13 kg per kvadratmeter	12	12	17	et	et
Personalmål					
Personalnöjdhetsindex ska förbättras varje år	et ¹⁾	3,5	3,5	3,4	3,2
Operativt drift- och resultatmål					
Hög direktavkastning (anges som driftnetto för kvarvarande bestånd genom bokfört värde)	7,7%	7,9%	7,8%	7,9% ²⁾	7,6% ²⁾

Et = Ej tillämpligt

1) Från och med 2002 har ny mätmetod av personalnöjdhetsindex införts.

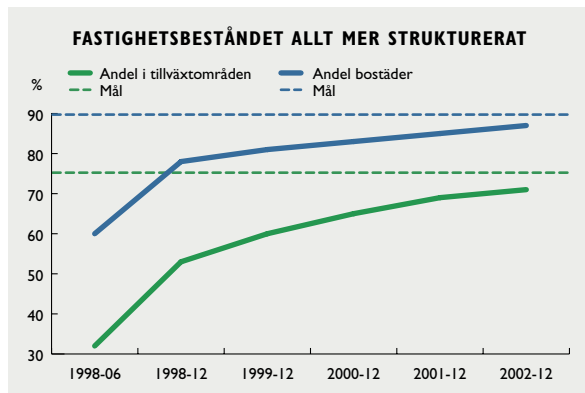
2) Från och med 2000 följer Mandamus Finansanalytikernas rekommendation om utfördelning av centrala administrativa kostnader vilka ska belasta driftnettot. För åren 1998 och 1999 har inte driftnettot belastats med dessa kostnader. Detta påverkar direktavkastningen för dessa år positivt med ca 0,15 procentenheter.

Renodling och konsolidering ger tillväxt

I samband med börsnoteringen togs ett strategiskt beslut att Mandamus skulle koncentrera fastighetsbeståndet såväl geografiskt som till en 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 ska uppgå till lägst 90 procent av fastighetsbeståndets bokförda värde och att lägst 75 procent av fastighetsbeståndet ska vara beläget inom tillväxtområden.

Mandamus fortsatte under året att renodla och fokusera sitt fastighetsägande till bostadsfastigheter i tillväxtområden. Under 2002 avyttrades 22 fastigheter och sex fastigheter förvärvades. Genomförda försäljningar innebar att Mandamus lämnade ytterligare fem kommuner och äger nu fastigheter i 30 kommuner.

Andelen bostadsfastigheter uppgick vid årsskiftet till 87 procent (85) av fastighetsbeståndets totala bokförda värde och andelen fastigheter inom tillväxtområden uppgick till 71 procent (69). Vid börsnoteringen i juni 1998 återfanns endast 32 procent av fastighetsbeståndet inom av Mandamus definierade tillväxtområden och andelen bostäder utgjorde då cirka 60 procent.



Inriktning mot bostadsfastigheter i tillväxtområden ger låg rörelserisk

Det är allmänt känt att bostadsmarknaden inom tillväxtområden är överhettad och i obalans. Denna bristmarknad beror huvudsakligen på att nyproduktionen av lägenheter under den senaste tioårsperioden varit nära nog obefintlig samtidigt som inflyttningen till storstäderna varit hög. Inom Mandamus definierade tillväxtområden – Storstockholm, Storgöteborg, Malmö/Lund och Halmstad – förekommer endast enstaka omflyttningsvakanser varför den praktiska uthyrningsgraden för bostäder är nära nog 100 procent.

Mandamus inriktning av verksamheten mot bostäder i tillväxtområden innebär att efterfrågan är mycket hög på företagets produkter/tjänster. Dessa områden kännetecknas av både befolkningstillväxt och ekonomisk tillväxt. Detta borgar för hög framtida efterfrågan på

bostäder och samtidig värdetillväxt i fastighetsbeståndet. Hög efterfrågan i kombination med ett stort antal kunder/hyresgäster innebär ett mycket säkert intäktsflöde där varje enskild hyresgäst utgör låg risk. Till detta kommer att hyrorna är reglerade enligt bruksvärdeprincipen, vilket i princip innebär att hyrorna ökar i takt med kostnadsökningarna i förvaltningen. Under 2002 höjdes hyrorna i genomsnitt med tre procent i Mandamus fastighetsbestånd.

Ökade underhållsinsatser och investeringar i fastighetsbeståndet

Under 2002 har underhållsinsatserna och reinvesteringarna i befintligt fastighetsbestånd markant höjts i förhållande till föregående år. Underhållskostnaderna uppgick till 100 Mkr, vilket är en ökning med 24 Mkr eller 31 procent i förhållande till föregående år. Totalt motsvarar underhållskostnaderna drygt 21 procent (18) av Mandamus totala fastighetskostnader. Av ökningen beror 8 Mkr på åtgärder i syfte att åtgärda fukt- och mögelproblem av akut natur i två bostadsfastigheter. Övrig höjning av underhållskostnadsnivån är huvudsakligen planerad och syftar till att höja kvaliteten i bostadsfastighetsbeståndet och minska framtida driftkostnader. Förutom ökad satsning på underhåll genomförde Mandamus under året ett omfattande investeringsprogram i befintligt fastighetsbestånd. Totalt uppgick investeringarna under året till 79 Mkr (60) och avser bland annat en ökad satsning på energibesparande projekt inom flera bostadsfastighetsbestånd. Den ökade underhålls- och investeringsnivån är en del i ett omfattande uppgraderingsprogram, vilket syftar till att höja den genomsnittliga kvaliteten i bostadsfastighetsbeståndet. Målsättningen är att förbättra boendekvaliteten, minska framtida driftkostnader och erhålla bra underlag för god hyrestillväxt. Även under nästa år kommer denna satsning att fortsätta, vilket kortsiktigt kommer att påverka förvaltningsresultatet negativt.

Minskad energiförbrukning positivt för såväl miljön som resultatet

Kostnaderna för vatten, el och värme uppgick till 158 Mkr, vilket motsvarar nära 34 procent (35) av fastighetskostnaderna. Ökningen uppgick till cirka fem procent och beror helt på taxehöjningar från energibolagen. Inom Mandamus görs löpande stora insatser för att minska energiförbrukningen, vilket har en positiv effekt för både resultatet och miljön.

Under 2002 fanns till exempel ett bonusprogram som syftade till att stimulera till åtgärder som innebär



minskad energiförbrukning. Till detta ska läggas ett stort antal energisparprojekt som har genomförts eller är under genomförande.

Mandamus struktur och platta organisation underlättar planering och kontroll av driftkostnader såsom kostnader för fastighetsskötsel, köpta tjänster och fastighetsförvaltning. Även underhållsåtgärderna och dess kostnader planeras och genomförs lokalt. En stor volym ger stordriftsfördelar vid inköp och en ökad och samlad erfarenhet vid planeringen. En platt organisation ger närhet till kunden och till de tjänster som skall utföras och eventuellt upphandlas. Genom att utnyttja den lilla lokala organisationen i kombination med koncernens stordriftsfördelar ges möjlighet till snabba och förankrade beslut med sänkta kostnader som följd. Detta innebär att negativa överraskningar avseende dessa kostnader kan kontrolleras och normalt även reduceras.

Mandamus inriktning av verksamheten mot bostadsfastigheter i tillväxtområden med lokal förvaltning har också inneburit ett successivt förbättrat resultat från den löpande verksamheten. Förvaltningsresultatet har förbättrats varje år med undantag för 2002, då förvaltningsresultatet var oförändrat i jämförelse med året innan.

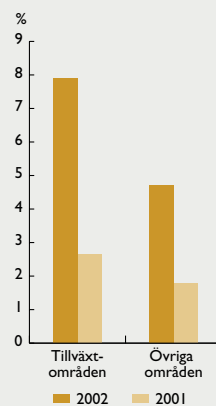
MANDAMUS FASTIGHETSKOSTNADER

	2002 MKR	2001 MKR	2002 KR/M ²	2001 KR/M ²
Reparation och underhåll	100	76	83	62
El-, vatten- och värmekostnader	158	150	131	123
Fastighetsskatt	30	25	25	20
Tomträttsavgäld	5	6	4	4
Fastighetsförvaltning	66	66	55	54
Övriga driftkostnader	108	101	90	84
Totalt	467	424	388	347

Stabil och god värdetillväxt för fastighetsbeståndet

Satsningen på bostadsfastigheter i tillväxtområden har inneburit en stabil och god värdetillväxt för koncernens fastighetsbestånd. År 2002 ökade värdet för koncernens hela fastighetsbestånd med 7 procent (2). Fastigheterna inom tillväxtområden har under 2002 ökat med nära

VÄRDEÖKNING I TILLVÄXTOMRÅDEN OCH ÖVRIGA OMRÅDEN



8 procent, vilket fortsatt markerar att marknaden sätter en mycket låg risk på ägandet av bostadsfastigheter inom dessa områden.

För kommersiella fastigheter var värdeökningen mera måttlig och för vissa fastigheter negativ. Detta innebär också att några fastigheter behövde skrivas ned. Denna nedskrivning ska dock ställas i relation till den sammanlagda värdeökningen för hela fastighetsbeståndet, vilken uppgick till nära

460 Mkr. Vid årsskiftet uppgick marknadsvärdet för koncernens fastigheter till 7 070 Mkr (6 500).

Låg rörelserisk ger möjlighet till högre finansiell risk

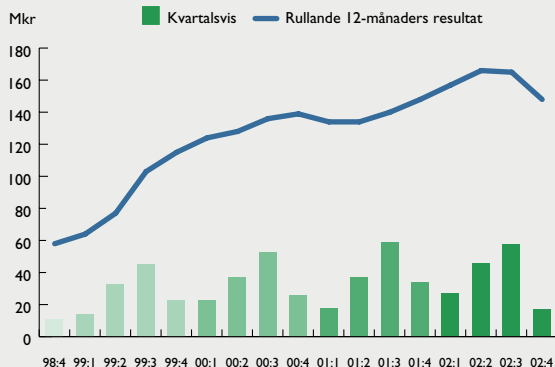
Låg rörelserisk, vilket kännetecknar Mandamus inriktning av verksamheten mot bostadsfastigheter i tillväxtområden, ger samtidigt Mandamus möjlighet att arbeta med en högre finansiell risk. Styrelsen har fastställt att den synliga soliditetsnivån ska vara lägst 20 procent. Vid årsskiftet 2002/2003 uppgick den synliga soliditeten till 22,9 procent och den justerade soliditeten till 32,2 procent.

Förvärv i konsortieform begränsar den finansiella risken

Ett sätt att öka expansionstakten med begränsad finansiell risk är att genomföra förvärv tillsammans med andra företag i konsortieform. Med begränsad kapitalinsats genomförde Mandamus under 2001 ett sådant förvärv tillsammans med LRF och Länsförsäkringar, som genom ett nybildat bolag, Bostadsinvest i Haninge AB förvärvade ett större fastighetsbestånd i Haninge. Mandamus äger 1/3 av bolaget och har förvaltningsansvaret för detta intressebolags fastighetsbestånd. Detta var ett nytt sätt för Mandamus att expandera, som också har givit Mandamus ett bra resultat tillskott. Konsortieupplägget ger också Mandamus ökade möjligheter till profilering av sitt förvaltningskoncept och goda möjligheter till värdetillväxt med en begränsad finansiell risk.

Under 2002 erhöll Mandamus 25,3 Mkr i totalt resultatbidrag från intressebolaget i form av förvaltningsersättning och andel i intressebolagets resultat.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL, MKR



Förvaltning med hyresgästen i fokus

Att bo hos Mandamus ska vara tryggt, enkelt och ekonomiskt.

Mandamus arbetar sedan många år med ett mycket kundnära förvaltningskoncept. Konceptets grundpelare är den lokala BoButiken, som är den naturliga mötesplatsen för hyresgäster och personal. Idag förvaltar Mandamus 17 508 lägenheter varav 4 239 för intressebolags räkning.

Mandamus personal ser alltid hyresgästen som hedersgästen. Personalen är alltid väl uppdaterad på vilka tjänster och produkter Mandamus kan erbjuda sina hyresgäster. För att uppnå detta genomgår all personal en "Ambassadörskurs" som ger kunskap och information om företagets affärsidé, mål, profil och service.

Årlig servicemätning

Varje år genomför Mandamus en servicemätning där alla hyresgäster får bedöma kvaliteten på fastighetsförvaltningen. Resultaten från mätningen ligger till grund för planering av det dagliga arbetet och aktiviteter i bostadsområdena.

Mandamus erfarenhet från servicemätningarna visar att trygghet i boendet är en av de viktigaste faktorerna för trivsel. Mandamus kommer därför att satsa extra mycket resurser på olika trygghetsfaktorer såsom närhet till och bra öppettider i BoButikerna, ökad belysning och bättre låssystem i bostadsområdena.

Kommunikationen med hyresgästerna är viktig för Mandamus. All information som hyresgäster och andra intressenter kan tänkas behöva publiceras löpande på Mandamus hemsida www.mandamus.se. För Mandamus hyresgäster finns även mandamus@home. Denna del av hemsidan är ett intranät exklusivt för alla hyresgäster. Informationen är lokal och anpassad efter varje bostadsområdes behov.

Kundnära förvaltningskoncept

Mandamus fastighetsförvaltning består av en mjuk del och av en teknisk del. Den mjuka delen av förvaltningen

innehåller det kundnära perspektivet med BoButiker, BoKlubben och Laddat Boende. Laddat Boende är ett lojalitetsprogram som erbjuder tjänster och erbjudanden från samarbetspartners. Den tekniska delen av förvaltningen innehåller olika typer av fastighetstjänster såsom reparationer, skötsel och underhåll.

Mandamus mjuka förvaltning

Kärnan i Mandamus verksamhet är den lokala BoButiken. Här arbetar uthyrare, förvaltare och fastighetsskötare som ett team. Fastighetsskötaren är den person som lever närmast hyresgästen och är Mandamus främsta ansikte utåt i bostadsområdena. Uthyraren tar hand om hyresgästen när det gäller kontrakts- och uthyrningsfrågor. Förvaltaren har det tekniska ansvaret och ska se till att fastigheter och lägenheter håller ett gott skick och att ett tryggt boende erbjuds. Det gäller allt från löpande information om vad som sker i området till att exempelvis olika tillval inom Laddat Boende kan installeras på ett säkert sätt.

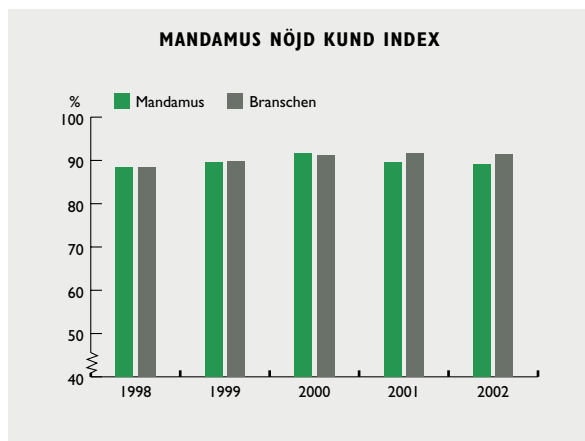
Mandamus tekniska förvaltning

Den i särklass mest populära produkten i Mandamus lojalitetsprogram Laddat Boende är möjligheten att göra tillval. Hyresgästen får möjligheten att uppgradera sin lägenhet med till exempel en tvättmaskin eller en diskmaskin. Genom samarbetet med Mandamus partners kan installation och underhåll av till exempel en diskmaskin erbjudas till fast pris. Hyresgästen betalar dessa kostnader som ett tillägg på sin hyresavi. Fördelen för Mandamus



är att installationer sker på ett säkert sätt. Att göra rätt elinstallationer i våtutrymmen är viktigt för tryggheten eftersom det annars kan orsaka både bränder och personskador. På samma sätt är det viktigt att vattenanslutningar och avlopp görs fackmannamässigt. Det är vanligt med installation av "tittöga" i lägenhetsdörren, som normalt monteras av fastighetsskötare. Ofta görs detta i samband med att en säkerhetskedja monteras. Dessa två förhållandevis små trygghetsåtgärder är enkla att utföra men bidrar snabbt till en ökad säkerhet i bostaden. Bor man på bottenplanet eller med loftgång kan detta även kompletteras med säkerhetslås på fönster och balkongdörrar.

Mandamus har som mål att det alltid skall vara egen personal som sköter om hyresgästerna och husen. Vi tror att hyresgästerna känner sig mer trygga när de känner igen våra fastighetsskötare både genom Mandamus-klädseln och att det är samma fastighetsskötare som finns i huset varje vecka. På många större orter har



I samband med Mandamus årliga servicemätning ställs en sammanfattande fråga om hur nöjda hyresgästerna är med sitt boende hos Mandamus. Utfallet för 2002 är något sämre än för 2001 och når inte riktigt upp till branschgenomsnittet. Mandamus kommer under 2003 att lägga stor vikt vid att uppnå branschgenomsnittet.



Bilden visar Mandamus nyförvärvade fastighet, Ritaren 6, i Malmö.

fastighetsskötaren dessutom sin legitimation fäst på arbetskläderna.

Mandamus Laddade Boende ger också hyresgästen möjlighet att få fastighetsskötarens hjälp med montering av gardinstänger, lampor eller andra besvärliga saker som ofta kräver både rätt verktyg, fästordning och trappstege att stå på. Det är också fler och fler hyresgäster som utnyttjar möjligheten att köpa fönsterputsning samt avflyttningsstädning. Intresset för att köpa avflyttningsstädning har ökat i takt med att tiden för omflyttningar har minskat. Med dagens hyresmarknad finns det ingen extra dag för den som flyttar ut eller in eftersom det alltid är en kedjereaktion mellan många lägenheter. Att i detta läge slippa slutstädning och eventuell omstädning bidrar till en lugnare omflyttning och en nöjd hyresgäst som står och väntar på att få flytta in.

Ökat IT-stöd i den dagliga förvaltningen

Under året har Mandamus infört ett nytt IT-stöd för funktionerna; felanmälan, serviceorder, besiktning och underhåll. Systemet som heter Husar, ger Mandamus fastighetsförvaltare och fastighetsskötare bättre möjlighet att hålla en god kontroll på löpande fastighetsärenden. Med detta system erhåller Mandamus även ett hjälpmedel som underlättar planeringen av framtida underhållsinsatser. Systemet har införts inom intressebolagets dotterbolag, Mandamus Förvaltning i Haninge,

och inom region Öst. Under 2003 kommer systemet successivt att implementeras inom övriga regioner, och först ut är region Väst.

Delaktighet och närhet ger trygghet

Genom ett nära samarbete med hyresgästerna och en aktiv förvaltning av fastigheterna vill Mandamus skapa största möjliga trygghet för hyresgästerna. Mandamus ser många exempel på detta där hyresgäster kommer till företagets Bobutiker och föreslår olika åtgärder som till exempel komplettering av belysning i källargångar och mörka passager. Mandamus har också i samråd med hyresgästerna förstärkt dörrar till källarförråd och andra gemensamma utrymmen för att hindra obehöriga att ta sig dit. På samma sätt installeras passagekontroller så att endast hyresgäster kan komma in i utrymmen med hjälp av särskild kod eller nyckelbricka.

Den bästa tryggheten uppnås när hyresgästerna uppmärksammar personalen inom Mandamus på vad som händer i respektive bostadsområden. Genom ett nära samarbete kan vi tillsammans, på ett tidigt stadium förhindra skadegörelse eller att obehöriga tar sig in i husen. På så sätt hjälps vi åt att göra hyresgästerna till våra hedersgäster.

Organisation och Personal

Organisation

Mandamus är ett ungt företag med korta beslutsvägar. Företaget strävar efter att besluten fattas nära den operativa verksamheten. Mandamus har därför en decentraliserad organisation som är indelad i fyra regioner, efter de geografiska marknader där verksamheten bedrivs. Mandamus huvudkontor är placerat i Solna. Förutom VD finns även centrala funktioner som stödjer regionerna i deras arbete. De centrala funktionerna omfattar övergripande ekonomisk redovisning, finansverksamhet, IT, Investor Relations, personalfrågor samt marknadsföring.



□ Regionkontor

Bobutiker finns på följande platser: Region Skåne – Malmö, Lund, Trelleborg. Region Småland/Halland – Halmstad, Ljungby, Värnamo. Region Väst – Borås, Partille, Trollhättan. Region Öst: Husby, Salem, Skogås, Solna, Tyresö, Visättra, Akersberga.

Varje region leds av en regionchef som har det totala förvaltningsansvaret för regionen. Inom regionen finns två till sex förvaltningsområden som i sin tur leds av en förvaltningschef. Förvaltningscheferna har sina arbetsplatser i BoButikerna. I dessa arbetar också förvaltare, uthyrare och fastighetsskötare. Inom respektive

region finns även en administrativ enhet som utgör regionens ekonomifunktion. Regionerna kan sägas fungera som interna företag.

Mandamus decentraliserade organisation bidrar till lokal närvaro och närhet till hyresgästerna på de delmarknader där Mandamus finns.

Tvärgrupper

För att tillvarata och utnyttja kompetensen på bästa sätt inom Mandamus finns sju tvärgrupper. Tvärgrupperna är bemannade av personal från respektive 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 områden:

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

Inom tvärgrupperna drivs utvecklingsarbete och frågor av företagsgemensam karaktär. Tvärgruppernas syfte är att öka kunskapsflödet och underlätta erfarenhetsutbyte inom företaget på ett kostnadseffektivt sätt.

Medarbetare

Mandamus fokus på hyresgästerna ställer höga krav på erfarna, kompetenta och motiverade medarbetare för att kunna möta kundernas krav och förväntningar i fastighetsförvaltningen.

För Mandamus är det viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare. Att ha motiverad och kompetent personal som känner sig värdefull och delaktig i bolagets verksamhet bidrar till Mandamus lönsamhet. För att skapa ett bra arbetsklimat med möjlighet att arbeta nära hyresgästerna satsar Mandamus på att ha egen personal där hyresgästerna finns.

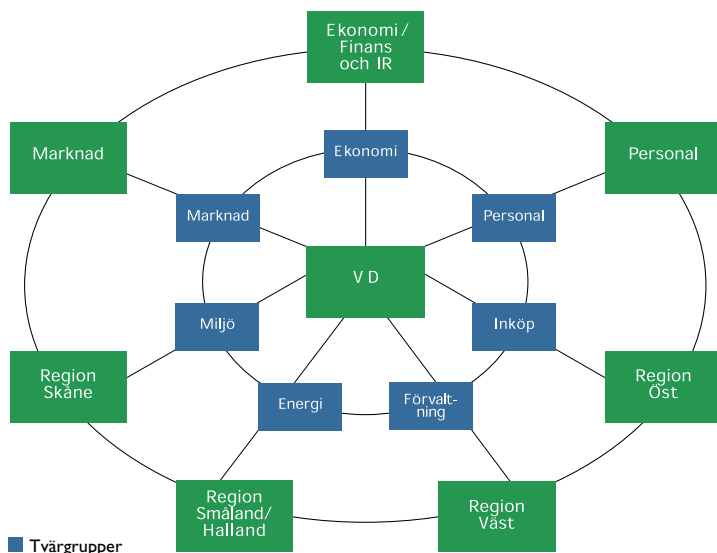
Dialog

Att ha en öppen dialog med medarbetarna om företaget och dess utveckling är av stor vikt för att skapa trivsel och delaktighet. Mandamus genomför därför årligen en omfattande undersökning där varje medarbetare svarar på frågor om fysisk- och psykosocial arbetsmiljö, ledarskap, delaktighet i verksamheten samt kompetensutveckling. Undersökningen genomförs enhetsvis och sammanfattas i ett personalnöjdhetsindex. Resultaten analyseras noggrant och utgör underlag för förbättringsarbete.

För att tillgodose den individuella utvecklingen hos varje medarbetare genomförs årligen medarbetarsamtal. Vid samtalet diskuteras arbetsinsatser under året, kompetens- och utvecklingsmöjligheter samt personliga mål. Inom Mandamus tillämpas individuell lönesättning. Lönen ska för varje medarbetare vara marknadsmässig i förhållande till arbetsuppgifterna, kompetensen och arbetsinsatserna.

Bonussystem

De senaste fyra åren har Mandamus haft ett bonussystem som givit varje anställd bonus då företaget gått bättre än förväntat. Bonussystemet består av tre till fyra bonusparametrar som kan variera från år till år beroende på



vad som är i fokus för verksamheten. Under 2002 bestod bonussystemet av följande parametrar; minskad energiförbrukning, resultat- och servicemål samt mål för utvecklingen av Mandamus aktiekurs. För 2002 utgick en genomsnittlig bonus per anställd, exklusive ledningsgruppen, med 11 000 kr (13 000). För ledningsgruppen uppgick bonusen i genomsnitt till 52 000 kr (142 000) per person. Se även not 6, personal sidan 48.

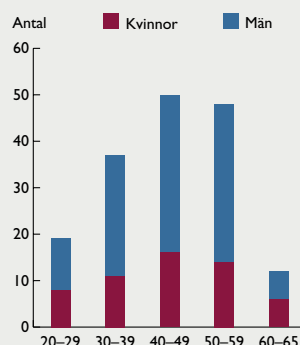
Intern utbildning

Inom Mandamus är utbildning en mycket viktig del i utvecklingen av både medarbetare och företaget. Den ökade förändringstakten i samhället ställer ständigt krav på ny kompetens och förändringsvilja. Ett förändrat synsätt på ledarskap och medarbetarskap där alla förväntas ta ett större personligt ansvar för verksamhetens utveckling påverkar också kompetensbehovet. Mandamus har fortlöpande olika utvecklingsprogram för personer i arbetsledande ställning. Under året examinerades 24 personer från Mandamus Chefsskola. Chefsskolan är ett utbildningsprogram som samtliga personer med arbetsledande ställning ska genomgå. Utbildningen omfattar fördjupning i arbetsrätt och arbetsmiljö, lönebildning, agerandet i ledarrollen samt målstyrning.

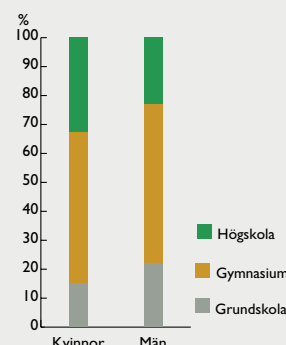
För att skapa större säkerhet, trygghet och effektivitet i rollen som fastighetsskötare ges en utbildning för all fastighetsskötarpersonal. Mandamus fastighetsskötarskola omfattar miljöutbildning, arbetsmiljö- och säkerhet, IT/ekonomi samt juridikutbildning, kommunikation och social kompetens.

Förutom de företagsspecifika utbildningarna Mandamus ger deltar medarbetarna i olika utbildningar och kurser som behövs för att förstärka och utveckla kompetensen inom respektive yrkesområde.

ÅLDERSFÖRDELNING 2002



UTBILDNINGSSTRUKTUR 2002



Hälsa och friskvård

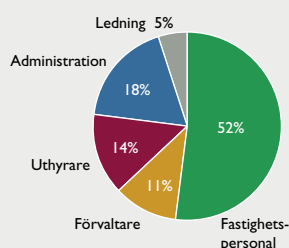
Arbetsmiljö och friskvård är prioriterade områden inom Mandamus. Att ha en frisk och positiv personal är en av förutsättningarna för att Mandamus ska vara ett framgångsrikt företag. Mandamus erbjuder varje medarbetare att göra en hälsoprofilbedömning. Utifrån resultatet från profilen får medarbetaren en individuell handlingsplan som ger råd och konkreta förslag på förändringar som leder till bättre levnadsvanor.

Mandamus uppmuntrar och stödjer träning och friskvårdsaktiviteter på fritiden. De medarbetare som genom sitt arbete löper risk att drabbas av belastningsskador får möjlighet till friskvårdsträning under arbetstid.

Information

Det interna informationsflödet inom företaget ska vara snabbt och effektivt. Eftersom Mandamus har kontor på många platser i landet är det betydelsefullt att ha en snabb och enkel informationskanal. Mandamus arbetar därför ständigt med att förbättra det webbaserade intranätet. På intranätet publiceras personalinformation, handböcker och arbetsrutiner, pressklipp och Mandamus personaltidning, Mandometern.

FÖRDELNING PER PERSONALKATEGORI 2002



NYCKELTAL

	2002	2001
Sjukfrånvaro, dagar per anställd	13	10
Personalomsättning, procent	14	11
Utbildningskostnad, kr per anställd	12 600	8 500
Medelantalet anställda	166	167
– varav kvinnor	55	60

Miljö och energi

Mandamus arbetar aktivt med miljöarbete och energifrågor. Redan 1997 antogs Mandamus Miljöpolicy som genomsyrar det dagliga miljöarbetet. Policyn innebär att Mandamus ska:

- Minimera förbrukningen av energi, vatten och material.
- Vara lyhörd för hyresgästernas förväntningar på när- och inomhusmiljön.
- Så långt som möjligt reducera förekomst och användning av produkter eller ämnen med negativ inverkan på hälsa och miljö.
- Tillsammans med hyresgäster, leverantörer och andra samarbetspartners genom information, utveckling och aktiva åtgärder kontinuerligt sträva mot en ökad miljöanpassning.
- Kontinuerligt arbeta med ständiga förbättringar inom miljöområdet.
- Följa eller överträffa gällande lagar och regler på miljöområdet.

Mandamus miljöledningssystem

Som stöd i det dagliga miljöarbetet arbetar Mandamus med ett miljöledningssystem. Vid årsskiftet 2001/2002 blev miljöledningssystemet certifierat enligt ISO 14001, vilket bland annat innebär ett åtagande att ständigt genomföra förbättringar av miljöarbetet.

Inom ramen för Mandamus miljöledningssystem har utvecklingsarbetet fortsatt under året, framförallt i Tvärgrupp Miljö, företagets arbetsgrupp för miljöfrågor. Gruppen består av representanter från samtliga regioner och Mandamus samarbetspartners i miljöfrågor, Miljöledarna Ciconia och WSP.

Tidigare icke certifierade delar av Mandamus samt Mandamus förvaltning i Haninge har i sin helhet certifierats under 2002. Detta innebär att samtliga bostadsfastigheter utom tre, i Lysekils kommun, nu ingår i miljöledningssystemet.

Energianvändning

Uppvärmningen av lokaler och bostäder svarar för en mycket stor del av samhällets totala energiförbrukning. Inom EU beräknas cirka 40 procent av energianvändningen härröra från bostads- och tjänstesektorn. Pågående diskussioner i EU avseende "Förbättrad energieffektivisering i byggnader" innehåller ett antal förslag och krav som ligger i linje med Mandamus miljömål om att utföra energitredningar på samtliga av Mandamus bostadsfastigheter. Genomförda miljöutredningar av Mandamus bostadsfastigheter visar att många fastigheter har stora besparingsmöjligheter. Kraftigt ökande skatter på energi i kombination med fjärrvärmeverkens monopolsituation medför att Mandamus kommer att göra ytterligare satsningar inom detta område.

Närmare en tredjedel av den totala kostnaden i Mandamus driftbudget går åt till uppvärmning och elektricitet. Det är därför särskilt angeläget att Mandamus förvaltningspersonal har en god kontroll över fastigheters energiförbrukning. Optimerade och kostnadseffektiva energianläggningar i samklang med en engagerad och energimedveten personal gör att företaget kan minska sina energikostnader och minska belastningen på miljön.

Regelbundna mätningar av energiförbrukning ger möjlighet att kontinuerligt följa energianvändandet.

Onormala avvikelser i förbrukningen kan snabbt kontrolleras och åtgärdas, ofta med enkla justeringar. Mätningssatistiken ger dessutom underlag för mer kvalificerade energianalyser med åtgärdsprogram för optimal energiekonomi. Plus-effekten blir oftast en bättre boendekomfort för Mandamus hyresgäster.

För att uppnå bra resultat inom olika teknikområden arbetar Mandamus med tvärgrupper. Tvärgrupp Energis uppgift är att minska fastigheternas energiuttag med bibehållen eller förbättrad komfort för hyresgästen.

Genom erfarenhetsutbyte och utvärderingar inom gruppen tas en samlad kompetens tillvara och kunskap sprids inom företaget som i sin tur leder till optimala metoder för energireducering.



Snöröjning vid Mandamus bostadsområde i Salem.

Mandamus har under året sjösatt många intressanta energiprojekt inom de olika regionerna.

Energiprojekt i region Öst

”Det ska bli intressant att följa upp energiförbrukningen och se de positiva effekterna av våra energisatsningar” menar Gunnar Ekman, driftingenjör i region Öst, och pekar på följande exempel på energisparprojekt inom regionen.

I Tyresö i södra Storstockholm har en omfattande modernisering av värme- och ventilationsanläggningarna i fastigheten Nyboda 1:17 genomförts. I en första etapp byggdes undercentraler om och ny värmeåtervinning installerades. Modern teknik med dataundercentraler hjälper nu driftpersonalen att effektivt övervaka och styra energiförbrukningen. Uppkoppling till en central drift-dator har dessutom utförts i Solna och Salem. Samtidigt installerades samma teknik för styrning av tvättstugor, portlås och belysning.

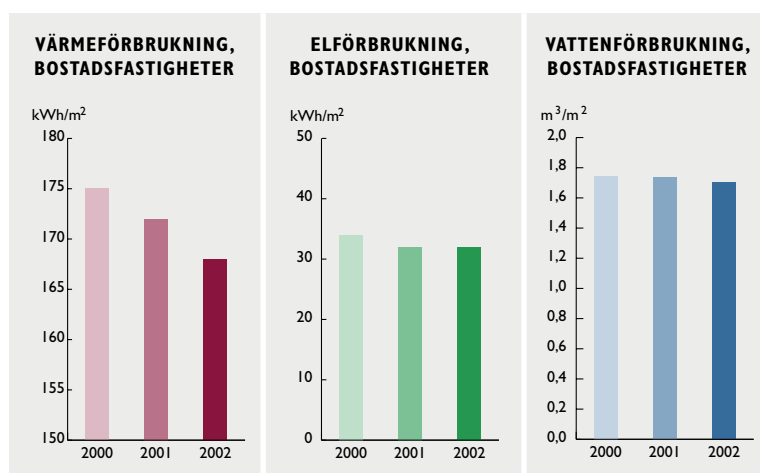
I Husby i nordvästra Storstockholm pågår ett intressant projekt där värmeåtervinning installeras. Genom denna åtgärd beräknas fjärrvärmeförbrukningen minska med 15 procent i ombyggda fastigheter.

Inom hela Husbybeståndet kommer pågående el-separeringsprojekt att slutföras under 2003. Elsepareringen innebär att hyresgästen ges större möjligheter att påverka sin egen förbrukning av hushållsel. Detta leder normalt till en lägre elförbrukning och kostnad vilket gagnar både fastighetsägare och hyresgäst. Dessutom ger ett minskat energiuttag en lägre belastning på miljön.

Inom en fastighet i Visättra i södra Storstockholm, färdigställs arbetet med en ny värmekulvert. Här finns en stor sparpotential genom minskade värmeförluster då en ny högvärdigt isolerad värmekulvert direkt ansluten till fjärrvärmens primärsida byggs. Detta ger en ökad verkningsgrad som, sammantaget med övriga åtgärder, minskar energiuttaget med cirka 20 procent.

Energibesparing Kristineberg i region Väst

Ett större projekt har under året påbörjats i bostadsområdet Kristineberg i Borås där Mandamus äger och förvaltar 888 bostadslägenheter.



”Ett föråldrat ventilationssystem och ett värmesystem i obalans gav höga energikostnader och dessutom en onödigt hög arbetsbelastning för driftpersonalen. Med nya varvtalsstyrda fläktar, nya ventilationskanaler och justering av luftflöden sänker vi energiförbrukningen med tio procent samtidigt som hyresgästerna erhåller en förbättrad komfort. Driftpersonalen kan dessutom arbeta mer effektivt. Samtidigt investerade vi i direkt hyreshöjande åtgärder såsom nya bekvämare köksfläktar” berättar Christer Dahlgren, förvaltningschef i Borås.

Ytterligare tio procent i minskat energiuttag beräknas uppnås genom att varmvattenflödena balanseras i fastighetens värmerörsystem.

”Med hjälp av en speciellt framtagen nippel har vi lyckats justera in flödena i vårt ettrörssystem i fastigheten. En jämn temperatur i systemet är en förutsättning för att sänka vattentemperaturen och på så sätt erhålla en jämn och behaglig värmekomfort till betydligt lägre kostnad. Sammantaget är projekt Energibesparing Kristineberg en investering som är lönsam både för Mandamus, hyresgästen och miljön” avslutar Christer.

Helhetsgrepp i kvarteret Mossen, region Småland/Halland

I Ljungby äger Mandamus kvarteret Mossen – ett bostadsområde byggt i början på 1970-talet innehållande 134 bostadslägenheter. Under 2002 har ett helhetsgrepp tagits för att minska energiförbrukningen inom bostadsområdet. Bland annat har en ny internvärmekulvert byggts med förbättrad värmeisolering som minskar värmeförlusterna betydligt.

”Förutom ny värmekulvert har vi försett fastigheterna med moderna undercentraler som ger oss ökade möjligheter att effektivare styra både värme- och varmvattentemperaturer. Detta tillsammans med ett nytt tryckreglerat ventilationssystem bör ge oss besparingar på upp emot tio procent”, säger Anders Nilsson som är förvaltningschef i Ljungby.



Säkerhetsfrågorna ligger Mandamus
varmt om hjärtat. En lägenhet, ett hem,
ska vara tryggt och säkert.

Lägre energiförbrukning – minskad miljöpåverkan

Med fokus på minskad förbrukning av energi i Mandamus fastigheter reduceras kostnader samtidigt som hyresgästen oftast får en bättre komfort.

Genom att minimera företagets energianvändning bidrar Mandamus dessutom till en bättre och långsiktigt mer hållbar miljöutveckling.

Koldioxidberäkningen för 2002 har utförts enligt gällande regler för Folksam's klimatindex. Indexet visar Mandamus och ett antal andra större företags utveckling ur ett miljöperspektiv sedan 1998. Uppgiftslämnandet är standardiserat och undersökningen utförs av ett fristående konsultbolag, Green index, som årligen publicerar en bedömning av större svenska företags miljöarbete. Under 2002 erhöll Mandamus pris av Folksam's klimatindex för framgångsrikt miljöarbete, "Bästa klimatpaket". Sedan 2001 uppfyller Mandamus investeringskriterierna för Bancos Svensk Miljöfond där företag utvärderas enligt ekonomiska, sociala och ekologiska hållbarhets-kriterier.

Koldioxidberäkningen för 2002 visar en utsläppsmängd på 14,7 ton, motsvarande 12,2 (12,4) kg koldioxid per kvadratmeter.

Mandamus köper grön el till sitt fastighetsbestånd, det vill säga el som är vattenkraftproducerad i Sverige enligt Svenska Naturskyddsföreningens kriterier Bra Miljöval.

Trygghet

Trygghetsfrågorna ligger Mandamus varmt om hjärtat. En lägenhet, ett hem, ska vara tryggt och säkert. Under 2002 installerade Mandamus brandvarnare i samtliga bostadslägenheter. I åtminstone ett fall spelade brandvarnaren under julen 2002 en avgörande roll i brand-



bekämpningen med framgångsrikt resultat och utan personskador.

Under 2002 bearbetades kvarstående frågor avseende radon. I en av fastigheterna som förvärvades under 2001 kvarstår radonproblem som säljaren enligt köpeavtalet skulle ha avhjälpt. Bedömningen är att dessa ska kunna åtgärdas och kontrollmätas senast under 2003.

Miljöanpassad investeringskalkyl

Under 2002 sökte Mandamus efter en investeringskalkyl som även väger in miljöaspekter. Det finns olika lösningar men Mandamus har inte fastnat för någon modell eftersom tillgängliga alternativ generellt baseras på ett kostnadsperspektiv. Sammanfattningsvis kan Mandamus konstatera att investeringsvolymen i energibesparande investeringar kommer att öka i omfattning under de kommande åren. Inriktningen måste bli att prioritera den tekniska lösning som ger den högsta återvinningsgraden. Den bästa kilowattimmen är den som aldrig blir förbrukad och den näst bästa är den som redan betalats, men som återvinns!

MANDAMUS MILJÖLEDNINGSSYSTEM

Certifierat enligt ISO 14001 av Semko-Dekra vid årsskiftet 2001/2002. Miljöutredning utförd 1999. Miljöaspektregister uppdaterat 2002.

Systemet styr:

- **Kontroll av förbrukning av värme, el och vatten**
- **Sophantering och handhavande av farligt avfall**
- **Inköp av kemikalier, fastighetsrelaterade tjänster och övriga inköp**
- **Hantering av freon, radon och PCB**
- **Inköp av nya fastigheter**

samt övriga för standarden relevanta funktioner avseende

- **Organisation, lagerförvarning, miljömål, intern och extern information**

samt avvikelse- och förbättringsarbete.

MANDAMUS MILJÖMÅL 2003

Mandamus miljömål förändras och skärps i tak 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. Miljömålen för 2002 har i det väsentligaste uppfyllts.

För 2003 är följande miljömål fastställda:

- **Ta fram system för koncernomfattande inventering av kylskåp avseende freoninnehåll.**
- **Utsläpp av koldioxid ska högst uppgå till 13 kg per kvadratmeter och år under ett normalår.**
- **Införa ett referensbibliotek för genomförda miljöåtgärder inom Mandamus.**
- **Genomföra en miljöinformationskampanj riktad till våra hyresgäster.**

Finansiering

Organisation

Ansvar för hanteringen av koncernens finansiella tjänster och risker är centraliserad till moderbolaget. Finansfunktionen inom moderbolaget har ansvar för koncernens upplåning, cash management samt hantering av ränte- och upplåningsrisker. Ansvar och befogenheter för finansfunktionen regleras i en av styrelsen fastställd finanspolicy, vilken årligen ses över och följs upp.

Övergripande mål för finansieringsverksamheten 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 kontroll

Mandamus finansiella strategi syftar till att balansera de finansiella riskerna på en för verksamheten rimlig nivå. Soliditetsnivån, lägst 20 procent i synlig soliditet, är också satt med hänsyn till den låga rörelserisk som ägandet av bostadsfastigheter i tillväxtområden innebär.

Ränterisk och ränteförfallostruktur

Ränterisken, vilket är risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens resultat genom förändrad finansieringskostnad, ska begränsas. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring påverkar resultatet beror på vald räntebindningstid. I Mandamus finanspolicy fastslås att den genomsnittliga räntebindningstiden ej får understiga två år. Vidare får högst 40 procent av koncernens lån ha en räntebindningstid som understiger ett år.

Olika räntederivat såsom ränteswapar, ränteswaptioner och räntetak används löpande i finansieringsverksamheten i syfte att uppnå en optimal hantering av ränterisker. Vid årsskiftet fanns förutom ränteswapar på 400 Mkr även ränteswaptioner om 600 Mkr samt 400 Mkr i räntecapavtal. Tecknade ränteswaptioner avser avtal om framtida fast swapränta för löptider om fyra till

sju år. Dessa avtal har knutits till lån med ränteomsättning under 2003. Beaktas dessa ränteswaptioner vid beräkning av lånens genomsnittliga räntebindning förlängs räntebindningen från nuvarande 2,3 år (2,2) till drygt 3 år. På motsvarande sätt begränsas ränterisken för 400 Mkr av koncernens lån med rörlig ränta genom det räntecapavtal som tecknats och som löper intill juni 2004.

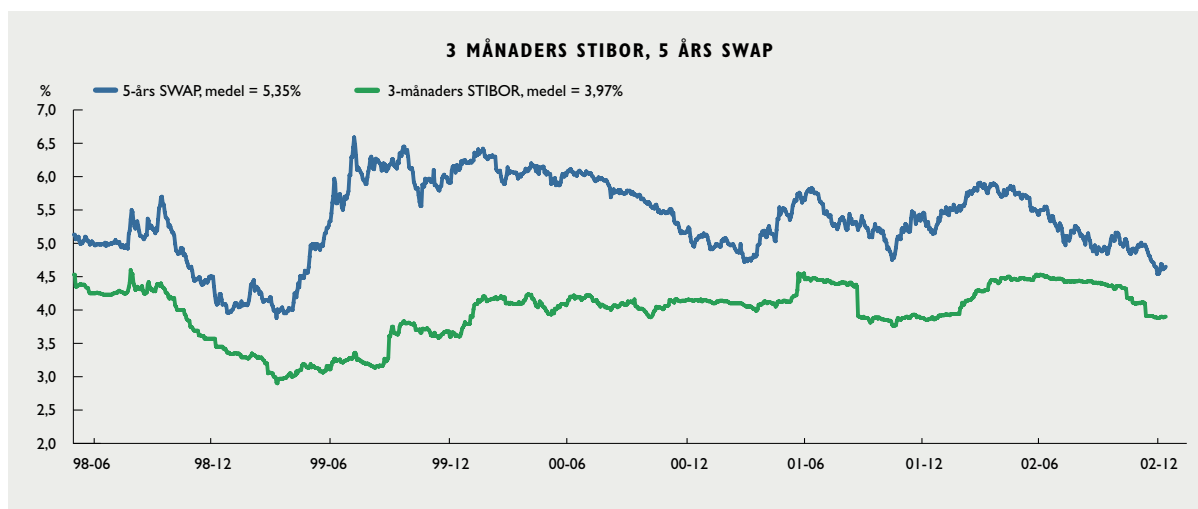
Räntediagrammet nedan visar utvecklingen av korta räntan (3-månaders stibor) och långa räntan (5-års ränteswap) under den tid som Mandamus har varit börsnoterat. Den korta räntan har under denna period regelmässigt understigit den långa räntan. I syfte att minimera koncernens räntekostnader strävar Mandamus därför efter att hålla en hög andel lån med rörlig ränta inom ramen för gällande finanspolicy.

Andelen lån som ska ränteomsättas inom ett år uppgick vid årsskiftet till 43 procent eller 1 796 Mkr. Denna andel och belopp är dock ej rättvisande, då ränta och räntebindning redan har fastställts för lån om sammanlagt 600 Mkr enligt tecknade ränteswaptioner.

Den andel lån som ska ränteomsättas under 2003 och för vilka räntan ej är känd uppgår därför endast till 28,4 procent eller 1 196 Mkr. Medelräntan för samtliga lån uppgick vid årsskiftet till 5,66 procent, vilket innebär en oförändrad nivå i jämförelse med föregående år.

Upplåningsrisk

Upplåningsrisken ska begränsas genom flera väl fungerande bankrelationer (se tabell lånebelopp per kreditgivare) samt genom tillgång till bindande kreditlöften. Mandamus håller nära kontakt med ett flertal kreditgivare och nyupplåning vid fastighetsförvärv sker alltid i konkurrens. Under året har Mandamus ingått nya kreditavtal om sammanlagt 1 660 Mkr, varav 1 207 Mkr har utnyttjats. Den vägda löptiden för dessa nya kreditavtal uppgår till 4,3 år. Avtalen garanterar Mandamus att uppta lån till en bestämd marginal under avtalens löptid. Vid årsskiftet uppgick Mandamus avtalade kreditlöften till 4 771 Mkr, varav 558 Mkr var outnyttjade kreditlöften.





Valutarisk

Valutarisken ska minimeras. Mandamus äger endast en utländsk fastighet, belägen i Tyskland. Fastigheten har ett bokfört värde om cirka 9 Mkr och är helt finansierad i lokal valuta (Euro). Koncernens valutarisk är i huvudsak obefintlig.

Lånestruktur

Lånens genomsnittliga löptid, kapitalbindningen, uppgick vid årsskiftet 2002/2003 till 2,8 år (2,5).

Nettolåneskulden har ökat med 15 Mkr under året och uppgick vid årsskiftet till 4 107 Mkr (4 092). Belåningsgraden, mätt som räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde, uppgick vid årsskiftet till 73,9 procent (73,5). Den reella belåningsgraden mätt som lån i relation till fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid samma tidpunkt till 59,6 procent (64,7). Räntetäckningsgraden har försämrats marginellt och uppgick till 1,61 ggr (1,64).

Finansiella möjligheter och risker

Fastighetsbeståndet består till 87 procent av bostadsfastigheter med mycket hög uthyrningsgrad och stabila kassaflöden. Detta innebär att soliditeten kan och bör vara lägre än om andelen kommersiella fastigheter var större. Den synliga soliditeten uppgick vid årsskiftet 2002/2003 till 22,9 procent.

Ökade räntekostnader utgör grund för en höjning av hyrorna för bostäder, varför en höjning av den allmänna räntenivån endast tillfälligt påverkar koncernens resultat

LÅNEBELOPP PER KREDITGIVARE

KREDITGIVARE	2002-12-31		2001-12-31	
	MKR	ANDEL %	MKR	ANDEL %
SBAB	1 569	37,3	1 570	37,4
Spintab	882	20,9	1 106	26,3
Svenska Handelsbanken	448	10,6	448	10,6
FöreningsSparbanken	420	10,0	541	12,9
Danske Bank	359	8,5	-	-
SEB	287	6,8	290	6,9
Deutsche Hypotekenbank	190	4,5	190	4,5
Postgirot Bank	58	1,4	58	1,4
Totalt	4 213	100,0	4 203	100,0

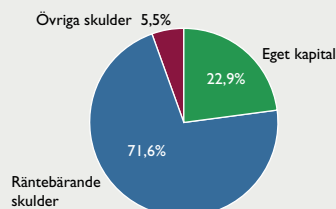
LÅNESTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2002

RÄNTEBINDNING PER ÅR	LÅN, MKR	MEDEL-RÄNTA, %	ANDEL LÅN PER ÅR, %
2003	1 796	5,50	43
2004	536	5,75	13
2005	591	5,70	14
2006	487	5,44	11
2007	255	5,42	6
2008	267	6,31	6
2009	281	6,45	7
Totalt	4 213	5,66	100

negativt. En förändring av räntenivån med 1 procentenhet påverkar i nuläget årsresultatet endast med +/- 5,4 Mkr. Detta beror på att endast 1 196 Mkr av befintliga lån påverkas av en ränteförändring och att omsättning av lånen sker successivt under året. Tecknade räntecapital om totalt 400 Mkr till räntenivån sex procent utgör en ytterligare begränsning av ränterisken.

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 så påverkas priset på bostadsfastigheter mindre än priset på kommersiella fastigheter där hyressättningen är fri.

KAPITALSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2002



Möjligheter och risker i verksamheten

HYRESINTÄKTER

Möjligheter för bostadsfastigheter

Intäkterna från bostadsfastigheter uppgår i nuläget till 85 procent av de totala hyresintäkterna. Hyressättningen för bostäder i Sverige är reglerad och bygger på hyresutvecklingen för bostäder i kommunala bostadsfastighetsbolag, de så kallade allmännyttiga bostadsbolagen.

Under de senaste åren har såväl privata fastighetsägare som allmännyttiga bostadsbolag drivit frågan om lägesanpassade hyror. Trenden är tydlig att vi går mot en anpassning av hyrorna till marknadshyra.

Under 2002 har Fastighetsägarna, SABO och hyresgästföreningen genomfört en gemensam utvärdering av nuvarande hyressättningssystem. I sin rapport till regeringen klargör man att förutsättningarna för ett ökat byggande av hyresrätter kräver en del ändringar i både hyreslagen och hyresförhandlingslagen. Man pekar bland annat på att en fastighetsägare vid nyproduktion ska kunna täcka sina produktionskostnader genom den satta hyran. En sådan framförhandlad hyra ska också anses vara bindande. Hyrorna i befintliga hus föreslås få en ny struktur som tillåter en ökad differentiering. Hyressättningen ska upplevas som rättvis och spegla hyresgästernas värderingar. Bostadsministern har nu fått utredningen för synpunkter och förhoppningen är att den kommer att ligga till grund för en förändring av hyreslagstiftningen i enlighet med utredningens förslag.

Mandamus har 71 procent av sitt fastighetsbestånd inom tillväxtområden, vilka alla kännetecknas av en överhettad bostadsmarknad utan lediga lägenheter. En övergång till marknadsanpassade hyror utgör en möjlighet för ett ökat byggande av hyresrätter inom dessa områden samt en god potential för framtida hyreshöjningar.

I det korta perspektivet är möjligheterna till ökade bostadshyresintäkter dock helt knutna till genomförda och pågående hyresförhandlingar avseende bostadshyror för 2003. Hyreshöjningarna inom beståndet varierar mellan 1 procent som lägst till 3,5 procent som högst. I genomsnitt bedöms bostadshyrorna att höjas med 2,75 procent på årsbasis från 2003 eller med 19 Mkr.

Vakansen i bostadsfastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 0,6 procent eller knappt 4 Mkr, vilket i största delen av beståndet endast innebär omflyttningssvakans. Inom Mandamus tillväxtområden uppgick vakansen vid samma tidpunkt till endast 0,15 procent. 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- och lagerlokaler samt vindar har genomförts i Trollhättan, vilka båda tillför ny kapacitet och ger en god avkastning på investerat kapital.

Det har hittills inte varit lönsamt att investera i nyproduktion av nya hyreslägenheter. Det framlagda

förslaget till regeringen från Fastighetsägarna, SABO och Hyresgästföreningen ger dock hopp om förändrade förutsättningar för nyproduktion. Detta är en av orsakerna till varför Mandamus nu ingår i ett konsortium i Halmstad, som syftar till att bebygga ett centralt beläget markområde med nya bostäder.

Möjligheter för kommersiella fastigheter

Endast 15 procent av Mandamus hyresintäkter kommer från kommersiella lokaler. Möjligheterna att höja hyresintäkterna under 2003 ligger främst i sedvanlig indexuppräknings av löpande kontrakt. Den ekonomiska vakansen uppgick vid årsskiftet till 6,7 procent, vilket motsvarar ett årligt intäktsbortfall om 12 Mkr. En sänkning av vakansgraden med en procentenhet motsvarar sålunda en intäktsförbättring med 1,8 Mkr på årsbasis. I nuvarande svaga konjunktur och svaga hyresmarknad för kommersiella lokaler är Mandamus bedömning att vakansgraden blir svår att sänka under det kommande året.

Risker för bostadsfastigheterna

På tre till fem års sikt bedöms riskerna för minskade hyresintäkter i bostadsfastighetsbeståndet som nära nog obefintliga. Med en mycket stor andel av lägenhetsbeståndet inom tillväxtområden och med huvuddelen av Mandamus fastigheter belägna i orter med bostadsbrist är risken för ökad vakans mycket låg. I en reglerad hyresmarknad sker i praktiken endast en sänkning av hyrorna om kostnaderna sjunkit kraftigt eller om vakanserna blivit mycket höga. Sänks hyrorna på grund av en kostnads-sänkning är det sannolikt att detta leder till ökat driftnetto.

Risker för kommersiella fastigheter

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

Kontraktens återstående löptid	Kontraktsvärde (års-hyra), Mkr	Andel av totalt kontrakterade hyresintäkter (%)	Bedömd risk hyrestapp
Bostadshyreskontrakt	724	80,4	Mycket låg
Kommersiella kontrakt			
Mer än 5 år	11	1,2	Låg
3–5 år	50	5,6	Låg
1–2 år	37	4,1	Viss risk
0–1 år	78	8,7	Viss risk
Totalt kontraktsvärde	900	100,0	

Av koncernens kontrakterade hyresintäkter vid årsskiftet om 900 Mkr skall kommersiella kontrakt motsvarande 8,7 procent av totalt kontrakterade hyresintäkter omförhandlas under år 2003. Mandamus bedömning är att oförändrad hyresnivå i genomsnitt är mest sannolikt utfall.

De tio största hyresgästerna svarar för 4,6 procent av kontrakterade hyresintäkter och den enskilt största hyresgästen, Ericsson, svarar för 2,1 procent. Den genomsnittligt återstående kontraktstid med Ericsson är 3,2 år, vilket innebär låg risk för hyresbortfall på kort sikt.

FASTIGHETSKOSTNADER

Möjligheter för bostadsfastigheterna

Mandamus mål är att ha en effektivare förvaltning och lägre kostnadsutveckling än de allmännyttiga bostadsbolagen.

Bruksvärdesystemet innebär att det är de allmännyttiga bostadsbolagens kostnadsutveckling som utgör grunden för kommande hyreshöjningar. Detta innebär att kortsiktigt ökade driftkostnader endast har en tillfällig negativ påverkan på resultatet, vilket i normalfallet kompenseras i form av högre hyror vid kommande hyresförhandlingar. Med lägre driftkostnadsutveckling än i de allmännyttiga bostadsbolagens fastighetsbestånd kan lönsamheten i Mandamus fastighetsbestånd successivt förbättras.

Den enskilt största fastighetskostnadsposten är energikostnaderna (värme, el och vatten), vilka motsvarar drygt en tredjedel av de totala fastighetskostnaderna. Besparingar inom energiområdet är ett naturligt prioriterat område. All personal i bolaget motiveras dessutom till att spara energi och en del av bolagets bonusprogram har under 2002 varit inriktat på energisparåtgärder i smått och stort.

Totalt uppgick fastighetsskatten till 30 Mkr, vilket är drygt sex procent av de totala fastighetskostnaderna. Mandamus bedömer att fastighetsskatten på boende kommer att avvecklas på sikt. De stora vinnarna om fastighetsskatten försvinner är sannolikt hyresgästerna eftersom fastighetsägarnas krav på hyreshöjningar då blir lägre.

Möjligheter för kommersiella fastigheter

Den största möjligheten till lägre fastighetskostnader avseende kommersiella fastigheter avser minskade kostnader till följd av sänkt vakansgrad. I normalfallet bekostar hyresgäster till lokaler 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 fastighetskostnader för dessa fastigheter är därför främst att minska vakansgraden. Mandamus bedömning är att denna möjlighet är liten för 2003.



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, vars ökning till följd av skattehöjningar och taxehöjningar är opåverkbara för Mandamus, beräknas öka med cirka sex procent i jämförelse med 2002. Full kompensation för denna kostnadsökning, i form av höjda hyresnivåer, kan tidigast erhållas från och med 2004. Av övriga fastighetskostnader väntas kostnaderna för sophantering ha en utveckling som markant skiljer sig från den allmänna kostnadsutvecklingen. Dessa kostnader, som svarar för drygt tre procent av fastighetskostnaderna, förväntas öka med cirka sex procent till följd av höjda kommunala taxor.

För 2003 förväntas kostnaderna för reparation och underhåll öka bland annat beroende på nödvändiga åtgärder för fukt- och mögelsanering av en bostadsfastighet. Denna åtgärd av akut natur innebär underhållsinsatser för 12 Mkr under 2003. Förutom denna åtgärd höjs den allmänna underhållsnivån i syfte att förbättra boendekvaliteten och utgöra grund för framtida hyreshöjningar.

Risker för kommersiella fastigheter

Den största risken för högre fastighetskostnader är ökade kostnader till följd av höjd vakansgrad. En höjd vakans innebär också ökade kostnader för Mandamus i form av tillkommande fastighetskostnader som måste täckas av Mandamus. Till detta kommer kostnader för uthyrning och kostnader för anpassning av lokaler för nya hyresgäster. Mandamus bedömning är att viss risk finns för ökade kostnader för vakanta lokaler även under 2003.

Finansiella möjligheter och risker behandlas under avsnittet om Finansiering sidan 21.

KÄNSLIGHETSANALYS I SAMMANFATTNING FÖR 2003

FÖRÄNDRING +/- I PROCENTENHET	RESULTATEFFEKT ÅR 2003, MKR	MÖJLIGHET	RISK
Uthyrningsgrad, bostäder	+/- 8	Ingen	Låg
Uthyrningsgrad, lokaler	+/- 1,8	Begränsad	Måttlig
Hyresnivå, bostäder	+/- 8	Stor	Ingen
Hyresnivå, lokaler	+/- 1,8	Liten	Måttlig
Räntenivå	-/+ 5,4	Liten	Måttlig
Energi-kostnader	-/+ 1,6	Liten	Hög
Övriga fastighetskostnader	-/+ 3,1	Liten	Hög

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



Konjunkturvariationerna har relativt små effekter på behovet av bostäder. Detta innebär att bostadsfastigheter i välbelägna områden är en trygg placering med stabil utveckling.

Svensk fastighetsmarknad

Avsnittet Fastighetsmarknaden sidorna 25-27 har författats av NewSec Analys AB

Konjunkturläget

Den konjunkturuppgång som förväntades komma i slutet av 2002 har fördröjts, främst beroende på att ekonomin i USA fortfarande är svag. Flera av de europeiska länderna visar också på en svag ekonomisk utveckling, bland annat Tyskland.

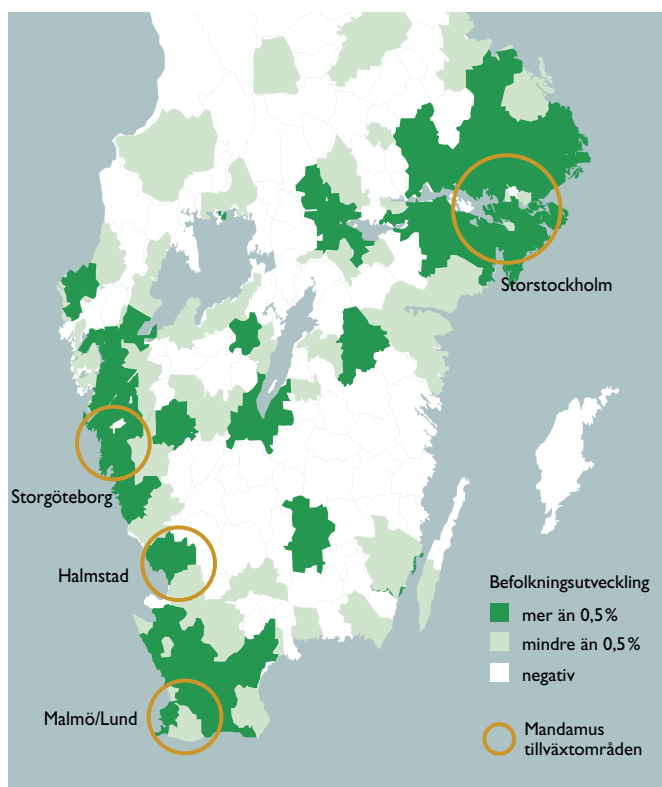
Vändningen uppåt i den svenska ekonomin förväntas dröja till mitten eller slutet av år 2003. Först 2005-2006 kan vi förvänta oss en ny konjunkturtopp. På fastighetsmarknaden har konjunkturavmattningen hittills mest syns på den kommersiella sidan genom ökande vakanser och sjunkande lokalhyror, i synnerhet inom områden med starkt beroende av IT- och telecomsektorn. Detta har i sin tur även inneburit att flera byggprojekt med kontor stoppats. För bostadssidan har konjunkturavmattningen i första hand märkts genom att nyproducerade exklusivare bostadsrätter varit svår sålda samt att prisnivåerna för de dyraste bostadsrättslägenheterna dämpats något. För hyreslägenheter har konjunkturavmattningen hittills inte haft någon påverkan. För bra belägna bostäder i tillväxtregioner bedömer vi att bristen på bostäder kvarstår och i många fall ökas ytterligare, vilket innebär att en konjunkturnedgång inte kommer att medföra någon negativ påverkan. Vid investering i hyresbostäder finns risker egentligen endast i de orter som inte har tillväxt och dessutom drabbas av till exempel företagsnedläggning eller flytt, vilket kan leda till ökade vakanser.

Höjda skatter i många landsting och kommuner pressar köpkraften

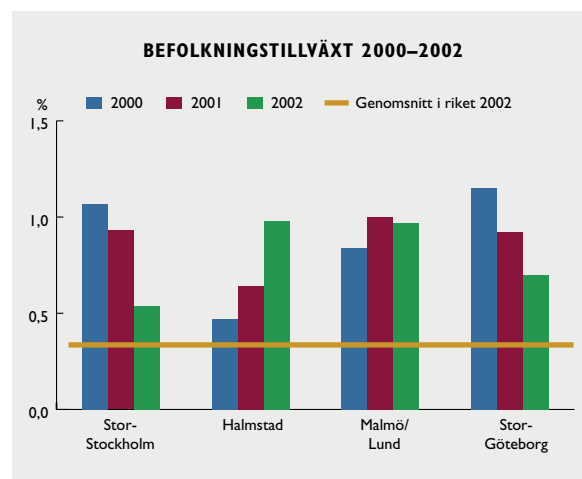
I många kommuner och landsting inte minst i Storstockholmsområdet har skattehöjningar aviserats vilket kommer att dämpa tillväxten och pressa den privata konsumtionen. Trots detta förväntas omsättningen i detaljhandeln fortsätta att öka. Välbelägna butiker bedöms därför få en fortsatt stabil utveckling av hyror och fortsatt låga vakanser.

Tillväxtorter/befolkningstillväxt

Utvecklingen och avkastningen hos ett fastighetsbestånd med bostäder är till stor utsträckning beroende av ortens utveckling och tillväxt, och efterfrågan på bostäder styrs i marknaden av ortens befolkningstillväxt. Skillnaderna i befolkningstillväxt mellan landets orter och regioner är mycket stora. Den klart högsta befolkningstillväxten har hittills skett i Stockholmsregionen medan det däremot sker en stor utflyttning från glesbygdskommunerna. Under 2001-2002 har en inbromsning skett av tillväxten i Storstockholm medan tillväxten är fortsatt stark i Göteborgs- och Malmö/Lundregionerna. Befolkningsökningen var dock betydligt över riksgenomsnittet. Nedanstående karta och diagram visar Mandamus tillväxtområden och befolkningsutvecklingen i landet.

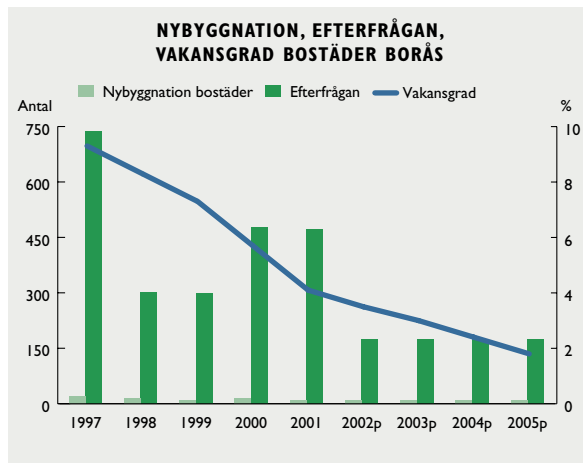


I Mandamus tillväxtområden är bostadsvakanserna låga och i goda lägen nästan obefintliga. Nyproduktionen är för låg för att kunna möta den ökade efterfrågan och avser dessutom nästan enbart bostadsrätter och småhus varför välbelägna hyresrätter ökar i attraktivitet. Prognoser för befolkningsutveckling och bostadsbyggande tyder på fortsatta obalanser och accelererad brist på bostäder i många av tillväxtorterna.



Bostadsbristen i våra tillväxtregioner fortsätter att öka och enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät är det i år bortåt 80 kommuner som har bostadsbrist i hela kommunen och mer än halva befolkningen bor i kommuner med bostadsbrist. Utöver dessa kommuner finns det dessutom ett 40-tal som har balans inom kommunen men bostadsbrist i tätorten.

I nedanstående diagram visas ett exempel på utvecklingen i en vanlig regionstad, i detta fall Borås, och hur vakansgrad, efterfrågan och bostadsbyggande samverkar.



Liknande utseende kommer ett motsvarande diagram att få om det görs för flertalet större orter i Sverige. Slutsatsen är att vakanserna kommer att fortsätta sjunka och att vi i många orter kommer att få en allt svårare bostadssituation med brist på bostäder om inte bostadsbyggandet kommer igång. Nya förslag har nu kommit från regeringen som syftar till att stimulera bostadsbyggandet. Förslagen innebär bland annat sänkt byggmoms på smålägenheter och förändringen av nuvarande stödformer. Vår bedömning är att detta inte är tillräckligt för att öka bostadsbyggandet mer än marginellt. För ett fastighetsbolag med bra och välbelägna bostäder innebär detta att vakansrisken är minimal och avkastningen även fortsättningsvis kommer att vara tryggad.

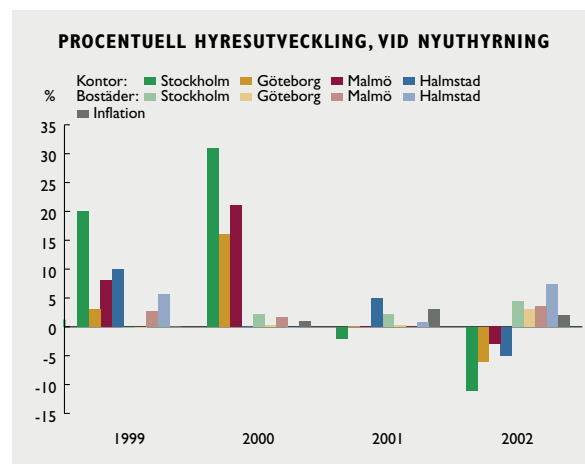
Konjunkturvariationerna har relativt små effekter på behovet av bostäder och påverkar inte hyresnivåerna som istället styrs av bruksvärdesystemet, vilket bygger på kostnadsutvecklingen i de kommunala bostadsbolagen. Detta innebär att välbelägna bostadsfastigheter är en trygg placering med stabil utveckling. Möjligheterna till stora värdestegringar på kort sikt är dock små men även risken för stora värdefall. Detta avspeglar sig i avkastningskraven som är jämna och relativt låga och borgar för en trygg avkastning.

Avkastningskraven för bostäder är stabila eller svagt sjunkande och ligger idag i intervallet ca 5,5-7 procent i regionstäder och 7-9 procent i mindre orter. Stockholms innerstad som är starkt påverkad av trycket från fortsatta bostadsrättsombildningar har idag direktavkastningskrav i nivån 2,5-4 procent medan förortslägen ligger i intervallet 5-8 procent beroende på läge och attraktivitet. Även i Göteborg har ett större antal bostadsrättsombildningar skett under året och inneburit fortsatt ökade prisnivåer för bostadshyreshus.

Bostadshyresmarknaden

Bostadshyrorna fortsätter att stiga trots konjunkturutvecklingen. Grunden är bruksvärdesystemet och därmed

kopplingen till kostnadsutvecklingen i det kommunala bostadsbolaget i respektive ort. Bostadshyrorna kan därför i tillväxtorter betraktas som helt oberoende av den allmänna konjunkturutvecklingen. Istället har hyrorna i huvudsak kommit att följa kostnadsutvecklingen det vill säga inflationen. Skillnaderna mot till exempel kontor är därför tydliga främst i lågkonjunktur då bostadshyrorna fortsätter öka medan kontorshyrorna faller. Som framgår av diagrammet nedan förändras kontorshyrorna mellan åren mycket. Bostadshyrorna däremot har en mycket stabil utveckling.



Utvidgning av regioner

Bristen på bostäder och därmed ökade priser på villor och bostadsrätter har inneburit att bostadssökande sökt sig allt längre ut från de största orterna i sitt sökande efter bra boende. Genom infrastrukturutbyggnad som till exempel Mälarbanan och utbyggnad av X2000 har pendlingstiderna kraftigt minskat för många sträckor



REGIONERNA UTVIDGAS – ÖKAD PENDLING

Tidsvinst, %		1990	2000	2005	Restid från Stockholms Central, min
53	Strängnäs	92	47	43	
50	Arlanda	40	20	20	
43	Eskilstuna	102	62	58	
37	Västerås	79	67	50	
19	Enköping	43	39	35	
21	Uppsala	47	40	37	
18	Örebro	134	120	110	

vilket ytterligare ökat möjligheterna att pendla. Denna utvidgning av regionerna har börjat främst inom Mälardalen och Öresundsområdet och innebär ökad efterfrågan inom kranskommuner men även att nya marknader blir attraktiva.

Inom Öresundsregionerna har vi kunnat se ett ökat danskt intresse att bosätta sig på den svenska sidan. Orsakerna till detta är flera men lägre kostnader och bättre boendestandard har tillsammans med kortare resor till Köpenhamn bedömts vara några av de viktigaste skälen. Även på västkusten kan vi se en ökad pendling, till exempel har Kungälv, Borås, Alingsås och Trollhättan en frekvent pendling till och från Göteborg. Även här är det bostadssituationen i kombination med infrastruktuursatsningar som är skälet. På sikt kan denna utvidgning av regionerna dämpa trycket på storstäderna och stärka regionerna.

Aktörer på marknaden

Nya aktörer

En av de stora förändringarna på svensk fastighetsmarknad de senaste åren och i synnerhet det senaste året är det ökande inslaget av utländska aktörer. Under 2002 stod utländska investerare för mer än 50 procent av den totala förvärvsvolymen, baserat på förvärv av objekt med ett pris på mer än 300 miljoner kronor, på den svenska fastighetsmarknaden att jämföra med 21 procent för 2001 och 14 procent för år 2000. Bland annat har tyska fonder visat ett stort intresse för svenska fastighetsinvesteringar under 2002. Detta på grund av att de tvingats söka sig till andra investeringsmarknader på grund av den låga avkastningen på investeringar i Tyskland samt ett stort tillflöde i fonderna av pengar från sparare som varit missnöjda med börsens utveckling de senaste åren. Viktiga skäl för de utländska investerarnas intresse för den svenska marknaden är den svenska marknadens öppenhet, transparens och höga likviditet.

Utländska aktörer har hittills inte intresserat sig i någon större utsträckning för bostadsfastigheter. Ett skäl till detta har varit att hyresfastigheter i många länder i första hand är så kallade "social housing" och är därmed förknippade med sociala problem. Det finns därför inte någon vana bland professionella internationella aktörer att investera i bostäder. Den situation vi har i Sverige med stora välskötta bestånd hyresbostäder med privata värdar och skötsamma hyresgäster är därför obekant för dessa utländska investerare. Några aktörer från bland annat Norge, Danmark och USA har emellertid upptäckt att bostäder är ett attraktivt investeringsalternativ och gjort förvärv av större bostadsbestånd i Syd- och Mellan-sverige. Vår bedömning är att på sikt kommer fler utländska aktörer upptäcka att bostadsfastigheter är ett attraktivt och tryggt investeringsalternativ.

Att investera i bostadsfastigheter kräver dock ett stort engagemang från ägarens sida. Bostadsägande är en betydligt mer långsiktig investering än kommersiella fastigheter och ställer stora krav på en aktiv fastighets-

förvaltning. Det ökande inslaget av utländska investerare har medverkat till att det idag finns ett antal större externa fastighetsförvaltare med vana att förvalta stora fastighetsbestånd för utländska ägare vilket på sikt kan underlätta för de internationella investerarna att även investera i bostäder.



Bostadsrättsföreningar

Under de senaste åren har trenden inom storstadsregionerna främst Stockholm men även Göteborg varit att sälja bostadsfastigheter till de boende som bildat bostadsrättsföreningar. Denna trend har funnits både hos privata fastighetsägare och allmännyttiga bolag. Betydligt färre kommuner/allmännyttiga bolag har dock i år uttalat en avsikt att sälja sina fastigheter till bostadsrättsföreningar vilket troligen kommer att innebära att ombildningstakten minskar. Bland de privata fastighetsägarna fortsätter dock utförsäljningar av bostadshus till hyresgästerna i storstadsregionerna.

Finns det en framtid för hyresrätten?

Är hyresrätten bra för de boende? På denna fråga är svaret otvetydigt ja. Hyresrätten ger möjlighet för den boende till ett flexibelt och förhållandevis billigt boende. Inget kapital behöver bindas och det är lätt att flytta. En eventuell flytt behöver inte förhindras av svårigheter att sälja bostaden. Nackdelen är bostadsbristen på många orter som gör det svårt eller omöjligt att hitta en lägenhet att hyra. Som hyresgäst slipper den boende dessutom huvudansvaret för skötsel och underhåll, samtidigt som service finns tillgänglig.

Är hyresrätten även bra för fastighetsägaren? På denna fråga är svaret mer delat. För ett långsiktigt innehav av äldre bostäder är hyresrätten även bra för fastighetsägaren. Dagens hyressättningssystem (bruksvärdesystemet) innebär att avkastningen blir rimlig och att intäkterna i praktiken följer kostnadsutvecklingen. På tillväxtorter där risken för vakanser är minimal bedöms hyresrätten vara ett bra alternativ för den långsiktige fastighetsägaren. Däremot när vi ser till behovet av tillskott av nya bostäder är nuvarande system otillräckligt för att skapa förutsättningar för ett fastighetsägarande med rimlig lönsamhet. Detta är därmed en orsak till att alldeles för få hyresrätter byggs och en av de viktigaste grunderna till den obalans vi har som medför att huvuddelen av nytillskottet av nya lägenheter består av bostadsrätter. Fortsätter denna trend finns en stor risk att hyresrätten kommer att försvinna först i Stockholms innerstad och därefter i innerstadslägen i tillväxtorter.

Mandamus fastighetsbestånd

Mandamus huvudmarknader är de fyra tillväxtområdena Storstockholm, Storgöteborg, Malmö/Lund och Halmstad. Inom dessa områden återfinns 71 procent av fastighetsbeståndet. Övervägande delen, 87 procent, av fastighetsbeståndet utgörs av bostadsfastigheter. Under de fem år Mandamus verkat som börsbolag har fastighetsbeståndet koncentrerats kraftigt geografiskt. I juni 1998 återfanns Mandamus fastigheter i 80 kommuner, idag är motsvarande siffra 30. Under 2002 lämnade Mandamus ytterligare fem kommuner. Vid årsskiftet ägde Mandamus 261 fastigheter med en uthyrningsbar area om drygt en miljon kvadratmeter.

Under 2002 förvärvades sex fastigheter, varav fyra i Malmö och två i Värnamo. Genomförda fastighetsför-

säljningar omfattar 22 fastigheter med en uthyrningsbar area om drygt 36 000 kvadratmeter. Bokfört värde för avyttrade fastigheter uppgick till 131 Mkr.

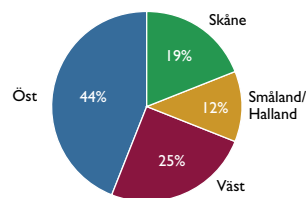
Hyresintäkter, avkastning och uthyrningsgrad per region och fastighetstyp.

Mandamus hyresintäkter, proforma 2002, uppgick till 900 Mkr. Med proforma avses de fastigheter som ägdes per den 31 december 2002. För förvärvade fastigheter under 2002 har intäkter och kostnader uppräknats till helårssiffror. Sålida fastigheter är helt exkluderade. Direktavkastningen är baserad på driftnetto proforma 2002 i relation till bokfört värde.

FAKTA PER REGION

	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, 1000 M ²	BOKFÖRT VÄRDE, MKR
Skåne	59	2 644	236	1 094
Småland/Halland	80	1 646	156	669
Väst	73	2 960	301	1 403
Öst	48	6 019	505	2 523
Summa Sverige	260	13 269	1 198	5 689
Utland	1	0	5	9
Totalt	261	13 269	1 203	5 698

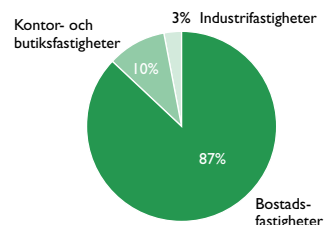
BOKFÖRT VÄRDE PER REGION



FAKTA PER FASTIGHETSTYP

	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, 1000 M ²	BOKFÖRT VÄRDE, MKR
Bostadsfastigheter	186	13 156	985	4 971
Kontor- och butiksfastigheter	24	113	148	587
Industrifastigheter	44	0	70	137
Markfastigheter	7	0	0	3
Totalt	261	13 269	1 203	5 698

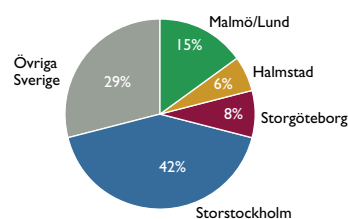
BOKFÖRT VÄRDE PER FASTIGHETSTYP



FAKTA TILLVÄXTOMRÅDEN

	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, 1000 M ²	BOKFÖRT VÄRDE, MKR
Malmö/Lund	41	2 042	166	830
Halmstad	30	742	58	320
Storgöteborg	18	1 079	89	436
Storstockholm	40	6 019	472	2 447
Summa tillväxtområden	129	9 882	785	4 033
Övriga Sverige	132	3 387	418	1 665
Totalt	261	13 269	1 203	5 698

BOKFÖRT VÄRDE I TILLVÄXTOMRÅDEN



EKONOMISKA FAKTA PER REGION, PROFORMA 2002

	HYRESINTÄKTER, MKR	DRIFTNETTO, MKR	ÖVERSKOTTS- GRAD, %	DIREKT- AVKASTNING, %	EKON UTHYRN GRAD, %
Skåne	174	81	46,5	7,4	97,6
Småland/Halland	112	52	46,9	7,8	98,4
Väst	224	118	52,6	8,4	97,3
Öst	388	188	48,6	7,5	99,2
Summa Sverige	898	439	49,0	7,7	98,3
Utland	2	0	0,0	0,0	71,0
Totalt	900	439	48,8	7,7	98,2

EKONOMISKA FAKTA PER FASTIGHETSTYP, PROFORMA 2002

	HYRESINTÄKTER, MKR	DRIFTNETTO, MKR	ÖVERSKOTTS- GRAD, %	DIREKT- AVKASTNING, %	EKON UTHYRN GRAD, %
Bostadsfastigheter	769	365	47,5	7,3	99,0
Kontor- och butiksfastigheter	104	59	57,0	10,1	94,9
Industrifastigheter	27	15	56,2	10,9	88,7
Markfastigheter	0	0	0,0	0,0	0,0
Totalt	900	439	48,8	7,7	98,2

EKONOMISKA FAKTA TILLVÄXTOMRÅDEN, PROFORMA 2002

	HYRESINTÄKTER, MKR	DRIFTNETTO, MKR	ÖVERSKOTTS- GRAD, %	DIREKT- AVKASTNING, %	EKON UTHYRN GRAD, %
Malmö/Lund	128	60	47,0	7,3	98,6
Halmstad	48	29	59,5	9,0	99,3
Storgöteborg	66	30	45,4	6,9	99,0
Storstockholm	374	180	48,3	7,4	99,5
Summa tillväxtområden	616	299	48,6	7,4	99,2
Övriga Sverige	284	140	49,3	8,4	96,1
Totalt	900	439	48,8	7,7	98,2

FÖRVARVADE FASTIGHETER UNDER 2002

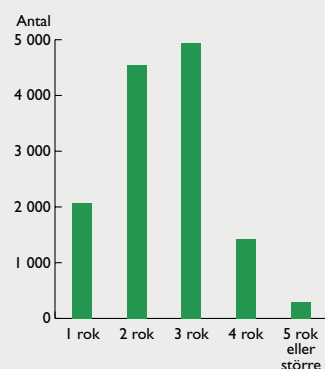
	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, M ²	BOKFÖRT VÄRDE, MKR	DRIFTNETTO, MKR	PROFORMA DRIFTNETTO, MKR
Malmö	4	164	15 250	109	3,7	6,9
Värnamo	2	52	3 953	27	1,5	1,9
Solna (förvärv av tomträtt)	—	—	—	11	—	—
Totalt	6	216	19 203	147	5,2	8,8

SÅLDA FASTIGHETER UNDER 2002

	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, M ²	BOKFÖRT VÄRDE, MKR	DRIFTNETTO, ¹⁾ MKR
Enköping	1	0	1 593	2,8	0,0
Falkenberg	1	28	3 289	16,3	0,0
Gävle	1	0	692	5,8	0,6
Huddinge	1	0	5 174	32,7	1,7
Landskrona	1	0	2 857	1,9	0,0
Ljungby	1	0	745	3,2	0,1
Malmö	2	40	1 742	8,6	0,5
Norrköping	1	0	814	6,9	0,1
Valdemarsvik	11	259	18 772	50,9	0,9
Värnamo	2	12	717	2,1	0,0
Totalt	22	339	36 395	131,2	3,9

1) Driftnetto avser innehavsperioden under året.

FÖRDELNING AV LÄGENHETSSTORLEKAR



Marknadsvärdering

Svefa AB har på uppdrag av Mandamus Fastigheter AB genomfört en marknadsvärdering av bolagets samtliga fastigheter i Sverige, totalt 226 värderingsobjekt. Syftet med värderingen är att separat bedöma varje värderingsobjekts marknadsvärde vid värdetidpunkten den 31 december 2002. Marknadsvärdet definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen marknad.

Svefa har som underlag till värdebedömningen från Mandamus erhållit uppgifter om utgående hyror, faktiska drift- och underhållskostnader, uppgifter om vakanta bostäder och lokaler samt uppgifter om större planerade underhålls- eller investeringsåtgärder.

Samtliga värderingsobjekt har besiktigats under oktober och november 2002. Besiktningen har omfattat byggnadens inre och yttre allmänna delar samt ett urval av bostäder och lokaler.

Som huvudmetod vid värdebedömningarna har kassaflödeskalkyler använts, det vill säga en nuvärdeberäkning av dels framtida bedömda driftnetton och dels ett restvärde vid kalkylperiodens slut. I normalfallet har en femårig kalkylperiod använts.

Värderingsantaganden

Följande antaganden och bedömningar har använts vid värdebedömningarna:

- Inflationen har antagits till två procent per år.
- Hyresförändringen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler med lokalhyreskontraktets index-

uppräknig. Hyrorna har i förekommande fall anpassats till marknadshyra vid kontraktstidens utgång.

- Drift- och underhållskostnaderna har normalt prognostiserats att följa inflationen.
- Uthyrningsgradens storlek har bedömts individuellt för varje värderingsobjekt och lokaltyp utifrån marknadssituationen på orten.
- Kalkylränta och avkastningskrav har bedömts utifrån marknadens uppfattning om realränta och riskpremie. Riskpremien varierar med värderingsobjektets läge, användning och skick.

Mandamus äger även en fastighet i Tyskland. Marknadsvärdet av denna fastighet har baserats på en värdering utförd av ett värderingsföretag i Tyskland.

Det totala marknadsvärdet för Mandamus fastighetsbestånd uppgick till cirka 7 070 Mkr vid årsskiftet 2002/2003.

Värdeförändring

Den bedömda värdeökningen för Mandamus fastighetsbestånd har under 2002 varit sju procent då förvärv, försäljningar och investeringar beaktats.

Störst värdeförändring visade Mandamus fastighetsbestånd i Skåne, som ökat med nära tolv procent i värde sedan årsskiftet 2001/2002. Orter nära tillväxtområden, till exempel Borås och Trelleborg hade även detta år en god värdeutveckling. De kommersiella fastigheterna hade en svag värdeutveckling varvid kan nämnas att Mandamus kommersiella fastigheter i Karlstad sjönk med tio procent i värde under året.

Övervärdet i fastighetsbeståndet har ökat med 458 Mkr och det totala övervärdet uppgår till 24 procent av bokfört värde eller 1 372 Mkr.

MARKNADSVÄRDEFÖRDELNING

MKR	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	BOKFÖRT VÄRDE	ÖVER- VÄRDE
Bostäder	6 100	4 971	1 129
Kontors- och butiksfastigheter	792	587	205
Industri- och markfastigheter	178	140	38
Totalt	7 070	5 698	1 372

VÄRDEFÖRÄNDRING

MKR	
Marknadsvärde 2001-12-31	6 535
Avyttringar under året	-149
Investeringar/förvärv	226
Delsumma	6 612
Värdeförändring	458
Marknadsvärde 2002-12-31	7 070

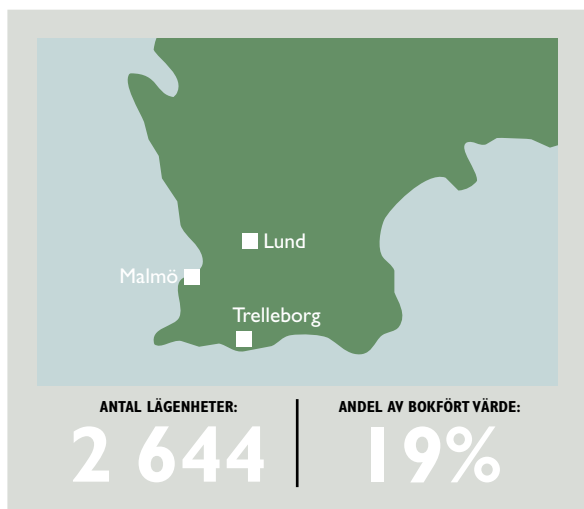
DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH GENOMSNITTSHYRA SOM ANVÄNTS VID VÄRDERINGEN 2002/2003

REGION	ORT	DIREKTAVKASTNINGSKRAV BOSTÄDER, %	GENOMSNITTSHYRA BOSTÄDER KR/M ²	DIREKTAVKASTNINGSKRAV LOKALER, %
Skåne	Lund	6,0–6,5	810	7,0–8,5
	Malmö	5,5–7,0	830	7,5–10,0
	Trelleborg	6,75–7,5	745	8,0–9,0
Småland/Halland	Halmstad	6,5–7,5	855	8,5–10,0
	Ljungby	7,5–9,0	675	9,0–10,0
	Värnamo	7,0–7,75	775	8,0–9,0
Väst	Borås	6,75–9,0	735	9,0–11,0
	Storgöteborg	6,75–8,5	790	8,0–11,75
	Trollhättan/Vänersborg	7,0–8,5	810	8,0–11,0
Öst	Norra Storstockholm	7,75	895	8,5–10,0
	Västra Storstockholm	5,0–7,0	820	7,5–10,0
	Södra Storstockholm	7,5–8,25	780	8,5–10,0



**Mandamus fastigheter i tillväxtområdena Stor-
stockholm, Storgöteborg, Malmö/Lund och
Halmstad har sedan årsskiftet 2001/2002 ökat
med nära åtta procent i värde.**

Region Skåne



Fastighetsbeståndet

Mandamus fastighetsbestånd inom region Skåne finns till övervägande delen i Malmö, Lund och Trelleborg. Fastighetsbeståndet i Malmö karaktäriseras av äldre bostadsfastigheter i innerstaden med god utvecklingspotential. Fastighetsbeståndet i Lund består dels av 1960-talsbebyggelse, Klostergården, dels av yngre bostadsfastigheter från mitten av 1980-talet och framåt. 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 de senaste åren. Under 2002 förvärvades fyra fastigheter i Malmö varav tre är bostads-

fastigheter innehållande 164 lägenheter. Två mindre bostadsfastigheter i Malmö och en kommersiell fastighet i Landskrona avyttrades under 2002.

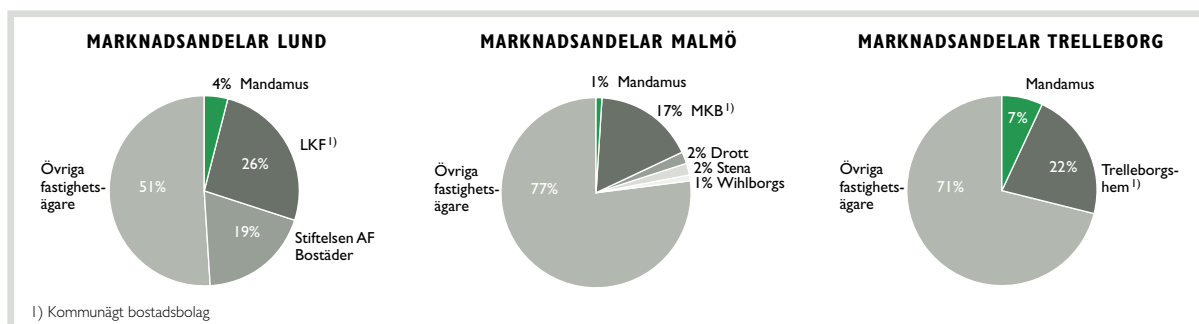
Näringsliv

Skåne är idag en av Sveriges mest intressanta regioner genom den integration som sker inom Öresundsregionen, de stora infrastruktursatsningarna och den starka bioteknik- och medicinbranschen i Lund. Lund är sedan gammalt en av Sveriges viktigaste universitetsstäder. Staden har ett starkt näringsliv med inriktning mot bioteknik och medicin men även företag inom livsmedelssektorn finns etablerade här. Malmö har genom satsningen på högskolan och den strukturomvandling som skett inom näringslivet på senare tid stärkt sin ställning som tillväxtregion. De stora infrastruktursatsningarna i området med Öresundsbron och den kommande city-tunneln i Malmö liksom det samarbete som Malmö och Lunds kommuner inlett innebär också att regionen stärks betydligt. Trelleborgs hamn fortsätter att expandera och är idag en av Skandinaviens största hamnar.

Fastighetsmarknaden

Intresset för Öresundsregionen är stort bland de större aktörerna på fastighetsmarknaden. Wahlborgs avyttrade under året ett större antal bostadsfastigheter i Malmö till privatpersoner och bostadsrättsföreningar. Även Drott sålde ett större bostadsbestånd i Malmö, Lindängen, till ett danskt företag. Inom Bo 01-området i Västra Hamnen i Malmö är de flesta hyresrätterna nu uthyrda, däremot har försäljningen av bostadsrätter gått mycket trögt. HSB påbörjade under året byggnationen av Turning Torso. Fastighetsmarknaden i Lund är mycket stark och karaktäriseras av få transaktioner, köpare finns men inte säljare.

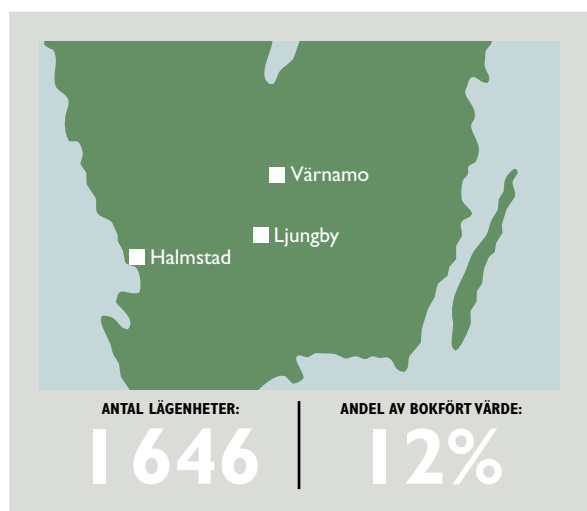
MARKNADEN	VAKANS	BEFOLKNINGS- UTVECKLING	BOSTADS- SITUATION
Lund	obefintlig	ökande	brist
Malmö	obefintlig	ökande	brist
Trelleborg	låg, stabil	stabil	brist



FASTIGHETSBESTÅNDET I REGION SKÅNE

	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, 1000 M ²	BOKFÖRT VÄRDE, MKR	HYRESIN- TÄKTER, MKR	DRIFTNETTO, MKR	ÖVERSKOTTS- GRAD, %	DIREKT- AVKASTNING, %	EKON UTHYR- NINGSGRAD, %
Lund	9	1 204	81	433	66	35	51,8	7,9	99,5
Malmö	32	838	86	398	62	26	42,0	6,6	97,5
Trelleborg	15	602	52	221	38	18	47,8	8,1	97,0
Övriga orter	3	0	17	42	8	2	29,7	5,5	86,2
Totalt	59	2 644	236	1 094	174	81	46,5	7,4	97,6

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 men även detta bestånd är till största delen i mycket bra kondition. I Värnamo äger Mandamus 19 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. Under 2002 förvärvades två

centralt belägna bostadsfastigheter med 52 lägenheter i Värnamo. En bostadsfastighet i Falkenberg, en kommersiell fastighet i Ljungby och två fastigheter i Värnamo avyttrades under 2002.

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. Näringslivet i Värnamo domineras av små tillverkningsföretag. 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

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

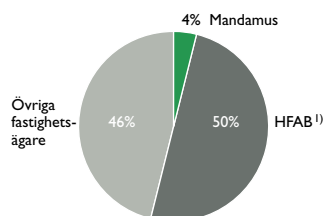
I Ljungby är Mandamus den största privata bostadsfastighetsägaren. Förutom allmännyttan, Ljungbybostäder, finns också ett antal mindre hyresvärdar.

I Värnamo är aktörerna på hyresmarknaden för bostäder Mandamus, allmännyttan, Finnvedsbostäder, samt ett antal mindre privata aktörer.

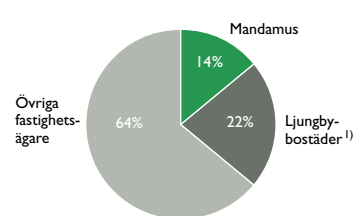
MARKNADEN	VAKANS	BEFOLKNINGS- UTVECKLING	BOSTADS- SITUATION
Halmstad	obefintlig	ökande	brist
Ljungby	låg, stabil	stabil	balans
Värnamo	låg, stabil	stabil	brist ¹⁾

¹⁾ Brist i centralorten, i övrigt överskott.

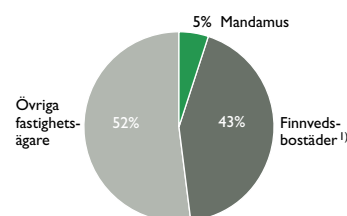
MARKNADSANDELAR HALMSTAD



MARKNADSANDELAR LJUNGBY



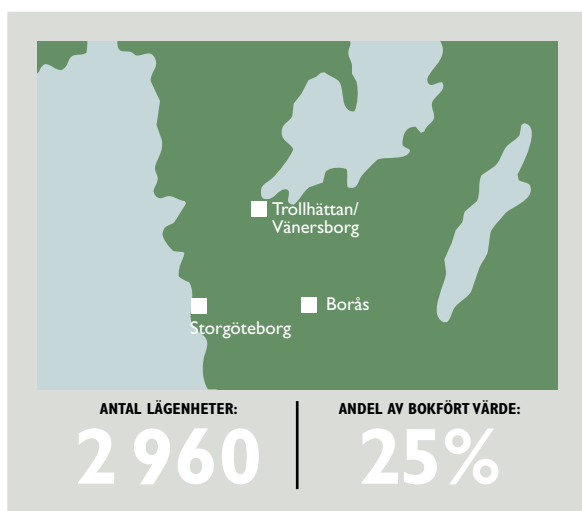
MARKNADSANDELAR VÄRNAMO



FASTIGHETSBESTÅNDET I REGION SMÅLAND/HALLAND

	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, 1000 M ²	BOKFÖRT VÄRDE, MKR	HYRESIN- TÄKTER, MKR	DRIFTNETTO, MKR	ÖVERSKOTTS- GRAD, %	DIREKT- AVKASTNING, %	EKON UTHYR- NINGSGRAD, %
Halmstad	30	742	58	320	49	29	59,5	9,0	99,3
Ljungby	28	637	63	174	36	9	23,3	4,9	97,6
Värnamo	19	267	28	161	23	13	58,8	8,4	98,5
Övriga orter	3	0	7	14	4	1	39,8	10,2	92,4
Totalt	80	1 646	156	669	112	52	46,9	7,8	98,4

Region Väst



Fastighetsbeståndet

Mandamus fastighetsbestånd inom region Väst finns främst i Storgöteborg, Borås, Trollhättan och Vänersborg. Inom Storgöteborg finns Mandamus representerat i Partille, Mölndal och Kungälv kommuner. Partillebeståndet utgörs av en fastighet med 800 lägenheter som är byggd i början av 1960-talet. I Kungälv 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 stadsfastigheter. I Trollhättan, Vänersborg och Lysekil, som tillsammans med Uddevalla utgör fyrstadsregionen, äger Mandamus ett mindre fastighetsbestånd. I Karlstad ägs ett bestånd av kommersiella fastigheter.

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

¹⁾ Brist i centralorten, i övrigt överskott.

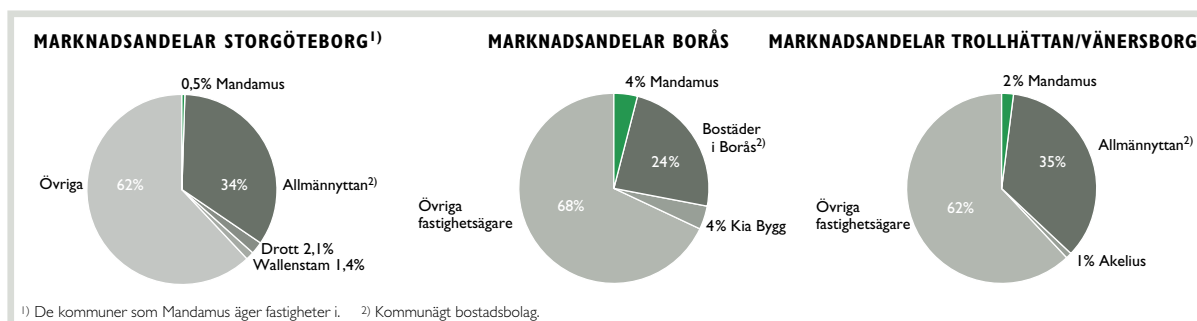
Näringsliv

Västra Sverige, främst Göteborgsregionen, har tidigare präglats av en stor industrisektor med inriktning mot fordons- och verkstadsindustri. En viss strukturomvandling mot tjänstesektorn har skett de senaste åren. Göteborgs universitet och Chalmers Tekniska Högskola har länge varit föregångare när det gäller samarbete med näringslivet, vilket ytterligare har främjat tillväxten inom regionen. Befolkningsutvecklingen har varit stark i regionen med en befolkningstillväxt som överstiger riksgenomsnittet. Trollhättan men även till viss del Vänersborg är industriorter. Den dominerande arbetsgivaren i Trollhättan är SAAB. Högskolan i Trollhättan/Uddevalla har mer än 8 500 studenter.

Borås var länge helt dominerat av textilindustrin, idag anses Borås vara Skandinaviens postordercentrum. Högskolan i Borås har knappt 10 000 studenter. Borås ses allt mer som en förstad till Göteborg, bland annat tack vare goda kommunikationer.

Fastighetsmarknaden

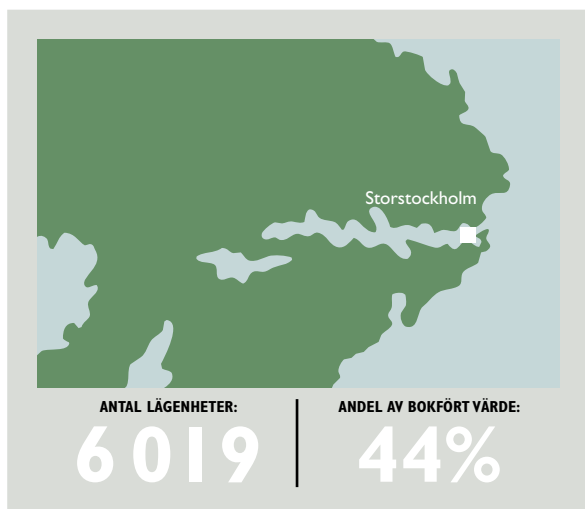
Inom regionen är allmännyttorna de enskilt största fastighetsägarna när det gäller hyresbostäder. Som exempel kan nämnas Partillebostäder, Mölndalsbostäder, Bostadsbolaget Eidar (Trollhättan) och Bostäder i Borås. Inom Göteborgs kommun ökade antalet utförsäljningar av bostadslägenheter till de boende (bostadsrättsföreningar) och uppgick under 2002 till 46 procent av alla försälda bostadsfastigheter. Den största enskilda affären avseende bostadsfastigheter var Drotts köp av bostadsområdet Smyckeparken med 900 lägenheter. Detta köp innebär att Drott nu är den största privata bostadsfastighetsägaren i Göteborg. Andra stora aktörer på bostadsmarknaden i Göteborg är förutom den dominerande Framtidenkoncernen (allmännyttor inom Göteborgs kommun), Wallenstam och Niam Fastighetsfonder.



FASTIGHETSBESTÅNDET I REGION VÄST

	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, 1000 M ²	BOKFÖRT VÄRDE, MKR	HYRESIN- TÄKTER, MKR	DRIFTNETTO, MKR	ÖVERSKOTT- GRAD, %	DIREKT- AVKASTNING, %	EKON UTHYR- NINGSGRAD, %
Borås	21	1 215	95	332	64	29	45,7	8,8	97,0
Storgöteborg	18	1 079	89	436	66	30	45,4	6,9	99,0
Trollhättan/Vänersborg	20	489	51	258	38	19	50,2	7,4	95,2
Övriga orter	14	177	66	377	56	40	70,6	10,5	97,0
Totalt	73	2 960	301	1 403	224	118	52,6	8,4	97,3

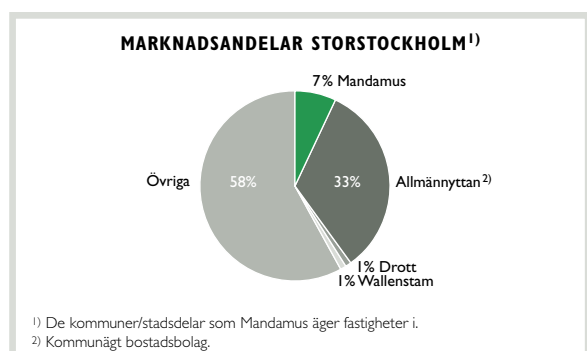
Region Öst



Fastighetsbeståndet

Region Östs fastighetsbestånd utgörs till största delen av bostadsfastigheter belägna i Storstockholm samt ett fåtal kommersiella fastigheter i Östergötland. I de norra och västra delarna av Stockholmsområdet finns Mandamus 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

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



fastighetsbestånd är i bra skick. Fastighetsbestånden i denna region består av vardera 500-1 300 lägenheter och utgör rationella förvaltningsenheter. Inom Mandamus Storstockholmsbestånd finns endast ett fåtal fastigheter som i nuläget lämpar sig för försäljning till bostadsrättsföreningar. Tomträtten till en fastighet i Solna förvärvades under 2002. Fastighetsbeståndet i Valdemarsvik med 259 lägenheter, samt fyra kommersiella fastigheter avyttrades under 2002.

Näringsliv

Konjunkturavmattningen har främst påverkat branscher som IT- och telekom samt finans, vilket har slagit hårt mot Stockholm och Mälardalen. Detta innebär att både Västsverige och Skåne under 2002 passerade Stockholmsregionen i den regionala tillväxtligan. Den kraftiga befolkningstillväxten har dämpats och inflyttningen har minskat kraftigt under året. Befolkningsmässigt är dock Stockholmsregionen fortfarande störst och har trots konjunkturedgången ett starkt och diversifierat näringsliv med en god tillväxt.

Fastighetsmarknaden

På bostadsmarknaden är bristen på lägenheter stor och det finns i praktiken inga lediga hyreslägenheter att uppbära. Situationen är idag ungefär densamma i samtliga kommuner i Stockholmsregionen. Även kommuner, som för några år sedan brottades med höga vakanser, har idag bostadsbrist. Den minskande befolkningstillväxten tillsammans med en ökad bostadsproduktion kommer förhoppningsvis att innebära vissa lättnader när det gäller bostadsbristen. Fastighetsmarknaden i Stockholm är mycket stark när det gäller bostadsfastigheter där utförsäljningen av bostadshyreshus till de boende (bostadsrättsföreningar) pågått under flera år. Idag sker ett stort antal försäljningar i närområden som till exempel Stockholm närförorter och Solna. Däremot har denna trend ännu inte nått ut till kranskommunerna. Utförsäljningar av allmännyttans bostäder till hyresgäster stoppades i princip efter valet medan de privata fastighetsägarna fortsätter att sälja till bostadsrättsföreningar. De stigande vakanserna och sjunkande hyrorna för kommersiella fastigheter har inte någon motsvarighet på marknaden för bostadsfastigheter. Bostadsfastigheterna karakteriseras av låga vakanser och god totalavkastning.

FASTIGHETSBESTÅNDET I REGION ÖST

	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, 1000 M ²	BOKFÖRT VÄRDE, MKR	HYRESIN- TÄKTER, MKR	DRIFTNETTO, MKR	ÖVERSKOTTSS- GRAD, %	DIREKT- AVKASTNING, %	EKON UTHYR- NINGSGRAD, %
Huddinge	13	1 357	104	475	77	32	41,4	6,8	99,3
Salem	8	1 302	111	595	88	48	54,7	8,1	99,7
Solna/Sundbyberg	5	543	36	258	29	15	53,0	6,0	99,6
Husby	3	959	64	266	53	19	36,0	7,3	99,8
Tyresö	2	1 268	106	540	84	44	52,6	8,2	99,7
Åkersberga	2	590	44	295	39	20	50,9	6,8	99,3
Övriga orter	15	0	40	94	18	10	54,3	10,2	91,9
Totalt	48	6 019	505	2 523	388	188	48,6	7,5	99,2

Bostadsinvest i Haninge AB – ett intressebolag till Mandamus



Mandamus bildade under våren 2001 tillsammans med Länsförsäkringar och LRF ett konsortium, i form av Bostadsinvest i Haninge AB. Syftet var att förvärva ett fastighetsbestånd i Brandbergen och ett i Västerhaninge i Haninge kommun. Förvärvet genomfördes i juni 2001. Mandamus träffade ett avtal om förvaltning av dessa två fastighetsbestånd, vilka totalt omfattar 4 239 bostadslägenheter. Förvaltningsansvaret innebär att uthyrning och skötsel av dessa fastigheter sker inom ramen för Mandamus förvaltningskoncept. Hela fastighetsbeståndet profileras som övriga fastighetsbestånd inom Mandamuskoncernen.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet består av två geografiskt och strukturellt separata bostadsfastighetsbestånd. Det ena är beläget i Brandbergen och uppfördes i slutet av 1960-talet och i början av 1970-talet. Hela bostadsbeståndet totalrenoverades 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.

Det andra fastighetsbeståndet är beläget i Västerhaninge. Detta bestånd är relativt varierat och innehåller såväl hyresradhus från 1980-talet som typiska "smalhyreshus" från mitten av 1950-talet. Cirka 55 procent av beståndet är uppfört under perioden 1955–1965, cirka

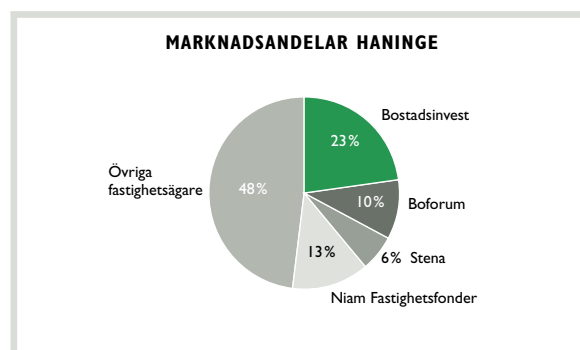
25 procent i slutet av 1960-talet och cirka 20 procent i mitten av 1980-talet. För delar av det äldre fastighetsbeståndet påbörjades under 2002 ett förädlings- och renoveringsprogram.

Näringsliv

Haninge kommun är belägen cirka 25 kilometer sydost om Stockholms innerstad och har goda kommunikationer med motorväg och pendeltåg. 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. I början på 1990-talet drabbades kommunen av ekonomisk kris men har 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.

Fastighetsmarknaden

Bostadsbeståndet i kommunen fördelar sig på cirka en tredjedel vardera av hyresrätter, bostadsrätter och småhus. Stora bostadsfastighetsägare är Bostadsinvest i Haninge AB, Niam Fastighetsfonder, Boforum samt Stena Fastigheter AB. I dag finns ingen allmännyttiga i Haninge kommun.



FASTIGHETSBESTÅND BOSTADSVINVEST I HANINGE AB

	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, 1000 M ²	BOKFÖRT VÄRDE, MKR	HYRESIN- TÄKTER, MKR	DRIFTNETTO, MKR	ÖVERSKOTT- GRAD, %	DIREKT- AVKASTNING, %	EKON UTHYR- NINGSGRAD, %
Brandbergen	8	2 430	195	910	158	90	57,2	9,9	99,6
Västerhaninge	12	1 809	135	538	102	46	45,3	8,5	99,7
Totalt	20	4 239	330	1 448	260	136	52,6	9,4	99,6

Mandamus projekt

Mandamus är i första hand ett bostadsförvaltande företag som utvecklar sitt fastighetsbestånd inom ramen för den löpande fastighetsförvaltningen. Det betyder att möjligheterna att utveckla fastigheter med potential inom det befintliga fastighetsbeståndet tas till vara. Det kan till exempel medföra ombyggnad av vindar och lokaler till bostäder för att skapa fler lägenheter. Om Mandamus äger mark med byggrätter i attraktiva lägen är det intressant med nyproduktion. Uppgradering av befintligt bestånd till en högre standard och servicenivå är viktiga projekt för att kunna erbjuda attraktiva bostäder. Stora resurser satsas på energiprojekt för att uppnå en effektiv energianvändning i fastighetsbeståndet för att sänka driftkostnaderna. Varje projekt som startas ska vara ekonomiskt lönsamt.

Avslutade projekt

Under 2002 avslutades projekt Stormen i Trollhättan. Projektet innebar att de centralt belägna fastigheterna Stormen 4 och 5 utökades med 13 lägenheter. Vinds- och kontorsytor byggdes om till lägenheter.

I Trollhättan genomfördes under 2002 en uppgradering av kök och badrum till modern standard i 132 lägenheter i fastigheterna Mjölkvaren 7-8.

Pågående projekt

Klostergården, Lund

I Lund äger Mandamus obebyggd mark på fastigheten Nordanvinden i stadsdelen Klostergården. Lund är en av de mest expansiva städerna i Öresundsregionen. Bostadsmarknaden är mycket god med ett stort efterfrågeöverskott. Arbete pågår med att anpassa detaljplanen efter remissynpunkter. Möjlig byggnation är 350 bostadslägenheter varav 260 studentlägenheter samt utvidgade verksamhetslokaler för vårdcentral och fritidsverksamhet.

Partille

I Partille äger Mandamus ett större bestånd av bostadsfastigheter. Beståndet består av 800 lägenheter fördelat på tolv punkthus. Fastigheterna är byggda i mitten av 1960-talet och har ett stadigt hyresgästintresse. Läget för fastigheterna är mycket bra med närhet till Partille Centrum, E20 och Göteborg.

Efter noggrann analys inledde Mandamus ett omfattande projekt som innebär att kök och badrum moderniseras till dagens standard. Även fastighetens vatten- och avloppssystem byts ut. Dessutom genomförs också ett antal åtgärder i de hyresgästgemensamma utrymmena. Ett passersystem kommer att installeras som syftar till att öka hyresgästernas trygghet. Trapphus och entréer rustas upp. Tvättstugor moderniseras och samtliga hissar renoveras.

För att genomföra ett projekt av denna storlek krävs en mycket väl genomtänkt projektorganisation. Därför bygger Mandamus upp en separat organisation vid sidan av den ordinarie förvaltningen. Projektet kommer att pågå under tre till fyra år.

Kommande projekt

Gamletull, Halmstad

Gamletull är ett tio hektar stort område som ligger öster om Nissan mitt i Halmstad. Fram till slutet av 1980-talet dominerades området av industrier, där de största var Nordiska Filt, Rex Cykelfabrik och Östra Bryggeriet.

Sedan 1996 är KB Gamletull – ett helägt dotterbolag till Halmstads Fastighets AB – ensam ägare till det attraktiva och mycket centralt belägna markområdet. För området har upprättats ett planprogram som antogs i oktober 1996. Planprogrammet omfattar byggrätter på 140 000 kvadratmeter byggarea ovan mark.

Denna stadsdel är nu på väg att ta form. Mandamus är med och påverkar planarbetet som en aktör i ett nybildat konsortium, vars uppgift är att ta fram en detaljplan för bostadsområdet. Konsortieparterna kommer i det fortsatta planarbetet att erbjudas välbelägen exploateringsmark som möjliggör uppförandet av bra bostäder i olika upplåtelseformer till rimliga hyres- och avgiftsnivåer. Mandamus beräknas kunna uppföra cirka 150 bostadslägenheter med hyresrätt.

Det är angeläget för Mandamus att utvecklingen av Halmstad skall bli så framgångsrik som möjligt. En god stadsmiljö med ett rikt utbud av trevliga bostäder kan främja ett sådant syfte. Gamletullsområdet i Halmstad utgör en potential och mycket viktig resurs i denna ambition.



Bilden visar Nissan som flyter genom Halmstad. Inom det markerade området ligger Gamletull. Detta område projekteras nu till en ny centralt belägen stadsdel. Mandamus deltar som en av flera i det konsortium som ska bebygga området.

FÖRETAGSLEDNING



ANDERS SILVERBÅGE
Född 1962
t f VD, Regionchef Skåne
Tvärgruppsansvarig: Miljö
Anställd sedan 1997
Utbildning: Civilingenjör
Aktieinnehav: 200 aktier



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



BENGT EVALDSSON
Född 1948
vVD, Finansdirektör och ansvarig för Investor Relations
Tvärgruppsansvarig: Ekonomi
Anställd sedan 1998
Utbildning: Civilekonom
Aktieinnehav: 2 000 aktier



LARS LINDFORS
Född 1959
Marknadschef samt VD för intressebolaget Mandamus Förvaltning i Haninge AB
Tvärgruppsansvarig: Marknad
Anställd sedan 1997
Utbildning: Universitetsstudier i Företagsekonomi
Aktieinnehav: 200 aktier



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



THOMAS BENGTSSON
Född 1946
Regionchef Småland/Halland
Tvärgruppsansvarig: Energi
Anställd sedan 1997
Utbildning: Väg- och vattenbyggnadsingenjör
Aktieinnehav: 0 aktier



CHRISTER CARLSSON
Född 1946
Regionchef Öst
Tvärgruppsansvarig: Inköp
Anställd sedan 1997
Utbildning: Högre bankutbildning samt universitetsstudier i juridik
Aktieinnehav: 400 aktier

Ledningsgruppens arbete

Mandamus ledningsgrupp består av VD, vVD, marknadschef, personalchef samt regioncheferna. Ledningsgruppen består för närvarande av sju 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 rapportering sker regelbundet från respektive tvärgruppsansvarig avseende pågående aktiviteter i tvärgrupperna. I ledningsgruppen behandlas även förvärv och fastighetsförsäljningar liksom övriga investeringar.

STYRELSE

LEIF ZETTERBERG

Född 1949. Styrelsens ordförande ledamot sedan 1997. VD 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, JP Nordiska, International Chamber of Commerce Sweden med flera
Utbildning: Studentexamen
Aktieinnehav: 3 000 aktier

**SIEVERT LARSSON**

Född 1944
Ledamot sedan 2002
Arbetande styrelseledamot i Akelius Insurance Ltd
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i Akelius Insurance Ltd
Utbildning: Studentexamen
Aktieinnehav: 0

**BJÖRN HALL**

Född 1942
Ledamot sedan 1998
F d vVD i Skandia
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i Capedal AB, Ecovision AB, Ekman & Co, Max Matthiessen AB, R M Rocade AB med flera
Utbildning: Pol mag
Aktieinnehav: 2 000 aktier, närstående inräknat

**HANS SELLING**

Född 1948
Ledamot sedan 2002
VD i Mitthem AB
Övriga styrelseuppdrag: Inga
Utbildning: Väg- och vatteningenjör
Aktieinnehav: 200 aktier

**ANDERS GLANSK**

Född 1969
Ledamot sedan 2002
Chef för Swedish Operations inom Akelius Insurance Ltd
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot av styrelsen i Akelius Insurance Ltd
Utbildning: Jur kand
Aktieinnehav: 0



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.

Styrelsens arbete under 2002

Vid Mandamus bolagsstämma 2002 valdes en delvis ny styrelse. Som nya ledamöter utsågs Anders Glansk, Sievert Larsson och Hans Selling. Omval skedde av Björn Hall och Leif Zetterberg. Styrelsen består av fem ledamöter och VD är adjungerad till styrelsen liksom bolagets finansdirektör som också är styrelsens sekreterare.

Vid det konstituerande sammanträdet omvaldes Leif Zetterberg till ordförande i styrelsen och beslut fattades om fördelning av bolagsstämmans fastställda styrelsearvode. Styrelsen beslöt att arvode till styrelsens ordförande skulle utgå med 230 000 kr per år och att arvoden till övriga ledamöter i styrelsen skulle utgå med 155 000 kr per ledamot och år.

Styrelsen har beslutat om en arbetsordning som reglerar styrelsens arbetsformer och arbetsfördelning mellan styrelse och VD samt formerna för uppföljning av verksamheten.

Styrelsens sammanträden förbereds av VD och finansdirektören i samråd med ordföranden. Beslutprotokoll upprättas, vilka justeras av ordföranden och ytterligare en styrelseledamot.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 13 sammanträden. Flertalet styrelsemöten har ägt rum på företagets huvudkontor men i några fall har de skett i form av telefonsammanträden.

Vid samtliga styrelsemöten behandlas utvecklingen i bolaget, den finansiella ställningen, förvärv och försäljningar av fastigheter samt investeringar i befintlig verksamhet. Inför rapportering av kvartals- och årsbokslut behandlas respektive bokslut och förslag till rapport till aktiemarknaden. Vid det styrelsemöte som behandlar årsredovisningen är bolagets revisorer inbjudna för att avge sin rapport från granskningen av bolagets verksamhet och interna kontroll.

Bolaget har inte någon särskild kompensationskommitté utan styrelsen beslutar gemensamt om lön och övriga anställningsvillkor för VD och vVD samt för övriga ledningsgruppen efter förslag från VD. Även bonusprogram för företagets samtliga anställda fastställs av styrelsen efter förslag från VD.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Mandamus Fastigheter AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2002. Bolagets organisationsnummer är 556549-6360 och styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden och börsnotering

Mandamus Fastigheter AB är noterat på Stockholmsbörsens O-lista, Attract 40. Bolaget har 24 851 aktieägare, varav Akelius Insurance fonder och LRF-gruppen är största ägare med 39,8 procent respektive 26,9 procent av antalet utestående aktier.

Verksamhet och organisation

Mandamus affärsidé är att långsiktigt äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter med hög direktavkastning inom tillväxtområden i södra och mellersta Sverige. Koncernen ägde per den 31 december 2002 fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 203 000 kvadratmeter och med ett bokfört värde om 5 698 Mkr. Bostadsandelen mätt som andel av bokfört värde uppgick per den 31 december till 87 procent och andelen fastigheter inom Mandamus definierade tillväxtområden uppgick till 71 procent. Huvudkontoret är beläget i Solna och regionkontor finns i Halmstad, Lund och Trollhättan.

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 den 1 juni 2001 en tredjedel av aktierna i Bostadsinvest i Haninge AB och har också uppdraget att förvalta bolagets fastighetsbestånd. Bolaget redovisas som intressebolag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen.

Omsättning och resultat

Koncernens hyresintäkter under året uppgick till 907 Mkr (867), vilket innebär en ökning med 4,6 procent jämfört med föregående år. De ökade hyresintäkterna beror dels på tillkommande hyresintäkter med cirka 11 Mkr från nettoförvärv och dels på ökade hyresintäkter med cirka 29 Mkr beroende på höjda hyresnivåer och en förbättrad uthyrningsgrad. De årliga hyresintäkterna för det fastighetsbestånd som ägdes vid utgången av verksamhetsåret (proforma för år 2002) har beräknats till 900 Mkr.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,1 procent, vilket är en förbättring med 0,2 procentenheter i jämförelse 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 2002/2003 till 99,4 procent (99,3).

Fastighetskostnaderna har ökat med drygt 10 procent till 467 Mkr (424) i förhållande till föregående år. Den största ökningen avser kostnader för reparation och underhåll, vilka ökade med 24 Mkr till 100 Mkr. Anledningen till detta är dels en höjd ambitionsnivå avseende underhålls- och förädlingsinsatser för fastighetsbeståndet och dels tvingande under-

hållsåtgärder till en kostnad av 8 Mkr för sanering av fukt och mögel i två bostadsfastigheter. Av resterande kostnadsökningar avser 8 Mkr ökade energikostnader till följd av prishöjningar, 5 Mkr ökad fastighetsskatt beroende på höjda taxeringsvärden samt 6 Mkr övriga driftkostnadsökningar.

Efter avdrag av fastighetskostnader återstod ett driftnetto på 440 Mkr (443). Överskottsgraden uppgick till 48,5 procent (51,1).

Avskrivningar på fastigheterna uppgick till 53 Mkr (52) och centrala administrationskostnader till 20 (17). Under året erhöll Mandamus 4 Mkr (2) i förvaltningsersättning från Mandamus Förvaltning i Haninge AB, som är dotterbolag till intressebolaget Bostadsinvest i Haninge AB.

Resultatbidrag från intressebolag

Mandamus deläggande i intressebolaget Bostadsinvest i Haninge AB utvecklades mycket bra under 2002. Från intressebolaget erhåller Mandamus en förvaltningsersättning för uppdraget att förvalta intressebolagets fastighetsägande dotterbolag och dess fastigheter. Förutom denna ersättning erhålls ränta på lämnat aktieägarlån till bolaget samt 1/3 av bolagets redovisade resultat. Totalt uppgick resultatbidraget under 2002 till 25,3 Mkr, varav 4 Mkr utgjordes av förvaltningsersättning.

Jämförelsestörande poster

Genomförd årsskiftesvärdering av fastighetsbeståndet medförde en nedskrivning av ett antal huvudsakligen kommersiella fastigheter, vilket belastar resultatet med 64 Mkr. Årets fastighetsförsäljningar uppgick till 125 Mkr och medförde en sammantagen avyttringsförlust om 6 Mkr. Resultatet är vidare belastat med 6 Mkr i avvecklingskostnader för företagets tidigare verkställande direktör, som sades upp från sin befattning per den 31 december 2002. Den sammantagna effekten av jämförelsestörande poster uppgår till -76 Mkr, vilket är 114 Mkr sämre än föregående år.

Finansnetto

Årets räntekostnader uppgick till 246 Mkr (243), ränteintäkterna till 2 Mkr (1) och årets räntenetto uppgick till -244 Mkr (-242). Försämringen av räntenettet med 2 Mkr beror på ökad upplåning samt omläggning till längre räntebindningstider. Erhållna räntebidrag har fortsatt att minska och uppgick till 1 Mkr (2).

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultatet före jämförelsestörande poster som nedskrivningar, avyttringsresultat, resultat av engångskaraktär samt räntebidrag, uppgick till 148 Mkr (148).

Resultat efter skatt

Resultatet före skatt uppgick till 73 Mkr (188). Försämringen av resultatet beror på effekten av engångsposter av jämförelsestörande karaktär. Årets skattekostnad uppgick till 23 Mkr (41). Resultatet efter skatt uppgick till 50 Mkr (147), vilket innebär en vinst per aktie om 2,44 kr (7,38).

Inriktning mot tillväxtområden med fokusering till bostadsfastigheter

Året som gått kännetecknades av fortsatt konsolidering och satsning på det befintliga fastighetsbeståndet. Årets investeringar i befintligt fastighetsbestånd uppgick till 79 Mkr (60). Under året pågick större ombyggnadsprojekt i Trollhättan och Malmö, där bostadsfastigheter byggdes om och till samtidigt som en närmast total upprustning av befintliga bostadsytor genomförts. En ökad satsning på befintligt fastighetsbestånd i form av förädling, modernisering av befintliga lägenheter samt höjd underhållsnivå planeras fortsätta under kommande år. Beslut har exempelvis fattats att under en period av tre till fyra år genomföra en upprustning och förädling av 800 lägenheter i Partille utanför Göteborg.

Under året har sex fastigheter förvärvats för 147 Mkr, varav fyra fastigheter är belägna i Malmö och två fastigheter i Värnamo, samt tomträtten till en fastighet i Solna. Genomförda förvärv utgör ett bra komplement till befintligt fastighetsbestånd på respektive ort. Koncentrationen av fastighetsbeståndet till bostäder i tillväxtområden har fortsatt och under året avyttrades 22 fastigheter. Bokfört värde för avyttrade fastigheter uppgick till 131 Mkr och försäljningarna innebar att Mandamus lämnade orterna Enköping, Falkenberg, Gävle, Landskrona och Valdemarsvik.

Fastighetsbeståndet hade per den 31 december 2002 ett bokfört värde av 5 698 Mkr (5 720), varav 71 procent (69) fanns inom tillväxtområden och 87 procent (85) utgjordes av bostadsfastigheter.

Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

Svefa AB genomförde en bedömning av fastighetsbeståndets marknadsvärde vid årsskiftet 2002/2003. Fullständiga värderingar genomfördes av samtliga svenska fastigheter. Det bedömda marknadsvärdet för koncernens totala fastighetsbestånd uppgick till 7 070 Mkr (6 500). Rensat från effekter av förvärv, investeringar och försäljningar innebar värderingen en värdeökning med 7 procent sedan föregående årsskifte. Genomförd värdering visar på ett övervärde i fastighetsbeståndet på 24 procent eller 1372 Mkr.

Finansiell ställning

Mandamus hade per den 31 december 2002 räntebärande skulder om 4 213 Mkr (4 203), varav 9 Mkr (10) i utländsk valuta. Den genomsnittliga räntebindningstiden för lånen var 2,3 år (2,2) och genomsnittsräntan 5,66 procent (5,66). Nettolåneskulden vid årsskiftet uppgick till 4 107 Mkr (4 092) och vid samma tidpunkt hade koncernen 558 Mkr (286) i bekräftade outnyttjade kreditlöften.

Av koncernens intäkter om 907 Mkr var endast 2 Mkr, eller 0,2 procent, i utländsk valuta. Valutaexponeringen är med andra ord mycket marginell.

Eget kapital uppgick vid årsskiftet till 1 348 Mkr (1 343), vilket ger en synlig soliditet på 22,9 procent (22,8). Den jus-

terade soliditeten, som inkluderar övervärdet i fastighetsbeståndet efter avdrag för uppskjuten skatt, uppgick vid årsskiftet till 32,2 procent (28,6). Under året avyttrades bolagets innehav av 624 400 egna aktier för en total köpeskillning om drygt 42 Mkr, vilket belopp har ökat bolagets egna kapital.

Eget kapital per aktie uppgick per den 31 december 2002 till 65,62 kr (67,43) och substansvärdet per aktie uppgick till 113,71 kr (95,62).

Personal

Medelantalet anställda under året uppgick till 166 (167) varav 55 kvinnor (60) och 111 män (107). Löner och andra ersättningar samt personalens anställningsorter framgår av not 6.

Tillståndspliktig verksamhet

Mandamus bedriver inte verksamhet vilken kräver särskilt tillstånd enligt Miljöbalken.

Styrelsens arbete under året

Styrelsearbetet kännetecknades under året av måluppföljning av lagd strategi och verksamhetsplan. Förvärv och försäljningar av fastigheter var regelbundna beslutsfrågor i styrelsen som ett led i koncentrationen av bolagets fastighetsbestånd till tillväxtområden. Styrelsen hade under året tretton möten.

Utdelning

Styrelsen föreslår att bolagsstämman beslutar att den ordinarie utdelningen för 2002 fastställs till 2,00 kronor (4,25) per aktie.

Moderbolaget

Moderbolagets hyresintäkter för 2002 uppgick till 903 Mkr (862) och resultatet efter skatt till 31 Mkr (116). Årets totala investeringar inklusive fastighetsförvärv uppgick till 226 Mkr (546). Per den 31 december 2002 uppgick bolagets likvida medel till 14 Mkr (7) och nettolåneskulden till 4 106 Mkr (4 094).

Byte av VD

Under december beslöt styrelsen att bolagets dåvarande VD, Anders Johansson, skulle sägas upp från sin befattning med verkan från den 1 januari 2003. Kostnaderna för avveckling av VD belastar resultatet för 2002. Styrelsen tog vidare beslut om att utse regionchef Anders Silverbåge till tillförordnad VD i avvaktan på en permanent lösning av befattningen som VD i bolaget.

Utsikter för 2003

För 2003 planeras en ytterligare höjd underhållsnivå, vilket kommer att påverka koncernens förvaltningsresultat kortsiktigt negativt. Den ökade underhållsnivån medför att förvaltningsresultatet bedöms bli lägre än för 2002 och uppgå till cirka 130 Mkr.

RESULTATRÄKNINGAR

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2002	2001	2002	2001
Fastighetsintäkter	1	907	867	903	862
Driftkostnader		-266	-251	-265	-250
Reparation och underhåll		-100	-76	-99	-75
Tomträttsavgäld		-5	-6	-5	-6
Fastighetsskatt		-30	-25	-30	-25
Fastighetsförvaltning		-66	-66	-66	-65
Summa fastighetskostnader		-467	-424	-465	-421
Driftnetto		440	443	438	441
Avskrivningar fastigheter	3	-53	-52	-52	-52
Bruttoresultat		387	391	386	389
Centrala administrationskostnader	5, 6, 7	-20	-17	-20	-17
Förvaltningsersättning intressebolag		4	2	4	2
Jämförelsestörande poster:					
Intäkter av engångskaraktär		-	5	-	5
Kostnader av engångskaraktär		-6	-	-6	-
Nedskrivning av fastigheter		-64	-	-64	-
Resultat från fastighetsförsäljningar	8	-6	33	-6	29
Rörelseresultat		295	414	294	408
Resultat från intressebolag		21	14	10	6
Utdelning	4			4	14
Finansiella intäkter		2	1	2	4
Räntebidrag		1	2	1	2
Finansiella kostnader		-246	-243	-246	-243
Resultat efter finansiella poster		73	188	65	191
Bokslutsdispositioner					
Mottagna koncernbidrag	9			3	1
Övriga bokslutsdispositioner	10			-22	-34
Resultat före skatt		73	188	46	158
Skattekostnader	11	-23	-41	-15	-42
Minoritetens andel av resultatet		0	0		
ÅRETS RESULTAT		50	147	31	116
Resultat per aktie (kr)		2,44	7,38	1,51	5,82
Genomsnittligt antal aktier (1 000)		20 471	19 918	20 471	19 918

KASSAFLÖDESANALYSER

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2002	2001	2002	2001
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		73	188	65	191
Avskrivningar		56	54	56	54
Nedskrivningar		64	–	64	–
Realisationsvinst/förlust		6	–33	6	–29
Betald skatt	11	–26	–42	–23	–41
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		173	167	168	175
Förändring av rörelsekapital (exkl skattefodran/skuld)					
Förändring av rörelsetillgångar		–12	54	–13	45
Förändring av rörelseskulder		8	–8	11	–7
Förändring av rörelsekapital		–4	46	–2	38
Kassaflöde före investeringar		169	213	166	213
Investeringsverksamheten					
Fastighetsförvärv	3	–147	–486	–147	–486
Fastighetsförsäljningar (inkl försäljningskostnader)	8	125	240	125	225
Investeringar i fastigheter	3	–79	–60	–79	–60
Investeringar i inventarier	7	–3	–1	–3	–1
Investering i andra finansiella anläggningstillgångar	14, 15	4	–89	6	–91
Investering i aktier i intresseföretag	13	–3	–16	0	–10
Genomförd –/+ avsättning till förvärvsinvestering	18	–32	0	–32	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–135	–412	–130	–423
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning	17	–87	–79	–87	–79
Koncernbidrag från dotterbolag	9			3	1
Återköp/försäljning av egna aktier	17	42	–	42	–
Upptagna lån	19	360	409	363	421
Amortering av lån	19	–350	–132	–350	–132
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–35	198	–29	211
Årets kassaflöde		–1	–3	7	–1
Likvida medel vid årets början		16	19	7	8
Likvida medel vid årets slut		15	16	14	7
Förändring av nettolåneskuld					
Ingående nettolåneskuld		–4 092	–3 900	–4 094	–3 894
Årets förändring		–15	–192	–12	–200
Nettolåneskuld vid årets slut		–4 107	–4 092	–4 106	–4 094
Specifikation av nettolåneskuld					
Räntebärande skulder	19	–4 213	–4 203	–4 228	–4 215
Räntebärande fordringar		91	95	108	114
Likvida medel		15	16	14	7
Nettolåneskuld vid årets slut		–4 107	–4 092	–4 106	–4 094

BALANSRÄKNINGAR

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
TILLGÅNGAR	2				
Fastigheter	3, 22	5 698	5 720	5 681	5 702
Övriga anläggningstillgångar					
Inventarier	7	8	8	8	8
Andelar i koncernföretag	12			1	1
Andelar i intresseföretag	13	19	16	10	10
Långfristiga fordringar på koncernföretag	14			17	19
Övriga långfristiga fordringar	15	91	95	91	95
Summa övriga anläggningstillgångar		118	119	127	133
Omsättningstillgångar					
Hyses- och kundfordringar		5	7	3	4
Kortfristiga fordringar på koncernföretag				20	22
Övriga kortfristiga fordringar		16	6	16	5
Skattefordran		7	4	7	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	21	17	22	17
Summa omsättningstillgångar		49	34	68	53
Kassa och bank		15	16	14	7
SUMMA TILLGÅNGAR		5 880	5 889	5 890	5 895

BALANSRÄKNINGAR

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
EGET KAPITAL,AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER					
Eget kapital	17				
Aktiekapital		411	411	411	411
Bundna reserver/reservfond		214	202	20	20
Överkursfond				69	69
Summa bundet eget kapital		625	613	500	500
Fria reserver/balanserat resultat		673	588	696	625
Årets resultat		50	147	31	116
Summa fritt eget kapital		723	730	727	741
Summa eget kapital		1 348	1 343	1 227	1 241
Obeskattade reserver	10			159	137
Minoritetsintresse		0	0		
Avsättningar					
Avsättning för uppskjuten skatt	11	128	128	86	91
Övriga avsättningar	18	14	46	14	46
Summa avsättningar		142	174	100	137
Räntebärande skulder					
Skulder till kreditinstitut	19	4 213	4 203	4 210	4 200
Skulder till koncernföretag				18	15
Summa räntebärande skulder		4 213	4 203	4 228	4 215
Icke räntebärande skulder					
Leverantörsskulder		57	63	57	62
Övriga icke räntebärande skulder		8	8	7	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	112	98	112	96
Summa icke räntebärande skulder		177	169	176	165
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		5 880	5 889	5 890	5 895
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser					
Fastighetsinteckningar	21	4 793	4 767	4 793	4 767
Ansvarsförbindelser		0	0	0	0

Dotterbolaget Mandamus Invest AB har ställt ut en köpoption för en fastighet och andelar i fastighetsdotterföretag avseende en fastighet med ett bokfört värde om 10 Mkr. Optionsbeloppet överstiger fastighetens bokförda värde.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Koncernredovisning

Koncernredovisningen upprättas enligt Redovisningsrådet 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 dagkursmetoden, vilket innebär att resultaträkningen räknas om till genomsnittet av respektive valutas noterade köp- och säljkurs under året och balansräkningen till balansdagkurs. Den kursdifferens som därvid uppstår förs direkt till eget kapital.

Intressebolag

Resultat från intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden i överensstämmelse med Redovisningsrådets RR 13. I resultatbidrag från intressebolag ingår ränta på aktieägarlån med 10,2 Mkr och resultatandel i intressebolag med 10,9 Mkr. Årets skattekostnad i koncernen har belastats med full skatt på upptagen resultatandel i intressebolag. Erhållen förvaltningsersättning från intressebolag har utgått till 4,2 Mkr och är baserad på en andel av intressebolagets omsättning.

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.

Kassaflödesanalys

Från och med 2002 tillämpas en ny modell för kassaflödesanalys som är upprättad enligt den indirekta metoden och följer RR 7. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Tidigare år har anpassats till den nya modellen för kassaflödesanalys som nu tillämpas.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan belastar resultatet. Avskrivningssatserna per tillgångslag är:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnadsinventarier	10–20 %
Byggnader	1 %
Mark	0 %
Markanläggningar	5 %
Hyresgästanpassning	enligt kontraktets längd

Skatt

Företaget och koncernen tillämpar Redovisningsrådets rekommendation RR 9, Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

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.

Fastigheter

Fastigheter redovisas 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. Vid bokslutstillfället jämförs fastigheternas bokförda värden med bedömda marknadsvärden i enlighet med RR 17. Om det bokförda värdet överstiger bedömt marknadsvärde (nettoförsäljningsvärdet) sker nedskrivning till marknadsvärdet.

Aktiveringsprinciper

Vid förädling och ombyggnader av fastigheter aktiveras endast de arbeten som dels innebär en standardförbättring och dels medför en varaktig resultatförbättring genom höjd hyra eller sänkt kostnad. Vid fastighetsförvärv utvärderas eventuellt behov av ytterliggare investeringar och renoveringar. Bedömt investeringsbehov avsätts vid förvärvet och avsättningen upplöses i takt med att förbättringsåtgärderna genomförs.

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**Koncernintern försäljning**

Moderbolaget har intäkter från dotterbolag om 120 kkr (120) och har debiterats kostnader från dotterbolag om 171 kkr (131).

Not 2 Balansräkningen**Övriga kontraktsåtaganden**

Koncernen har hyreskontrakt avseende kontoret i Solna med en årshyra om 1,5 Mkr (1,4) med en löptid till och med år 2003.

Not 3 Fastigheter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Bokfört värde fastigheter	5 698	5 720	5 681	5 702
Varav svenska fastigheter	5 689	5 711	5 681	5 702
Taxeringsvärde, svenska fastigheter	5 435	4 977	5 422	4 964
Skattemässigt restvärde, svenska fastigheter	5 402	5 407	5 373	5 376

	Byggnader	Avsatt till förbättrings åtgärder	Mark, markanläggning	Byggnadsinventarier	02-12-31	01-12-31
Koncernen						
Ingående anskaffningsvärden	5 132	40	720	2	5 894	5 559
Förvärvade fastigheter	113	3	31	–	147	486
Investeringar	109	–33	2	1	79	60
Omräkningsdifferens	0	–	–	–	0	1
Försäljningar	–123	0	–13	–	–136	–212
Utgående anskaffningsvärden	5 231	10	740	3	5 984	5 894
Ingående avskrivningar/nedskrivningar	–172		–1	–1	–174	–127
Årets avskrivningar	–52		0	–1	–53	–51
Årets upp-/nedskrivning	–64	–	–	–	–64	–
Omräkningsdifferens			0	–	0	–1
Försäljningar	5		–	0	5	5
Utgående avskrivningar/nedskrivningar	–283		–1	–2	–286	–174
Summa bokfört värde fastigheter	4 948	10	739	1	5 698	5 720
Moderbolaget						
Ingående anskaffningsvärden	5 109	40	712	2	5 863	5 518
Förvärvade fastigheter	113	3	31	0	147	486
Investeringar	109	–33	2	1	79	60
Försäljningar	–123		–13	0	–136	–201
Utgående anskaffningsvärden	5 208	10	732	3	5 953	5 863
Ingående avskrivningar	–160		0	–1	–161	–115
Årets avskrivningar	–52		–	0	–52	–51
Årets upp-/nedskrivning	–64	–	–	–	–64	–
Försäljningar	5		–	0	5	5
Utgående avskrivningar/nedskrivningar	–271		0	–1	–272	–161
Summa bokfört värde fastigheter	4 937	10	732	2	5 681	5 702

Not 4 Utdelning

Under året har Mandamus Fastigheter AB (publ) erhållit utdelning om 4 Mkr från intressebolaget Bostadsinvest i Hanninge AB.

Not 5 Administrationskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
Personalkostnader (se not 6)	–81	–79	–81	–79
Övriga administrativa kostnader	–33	–29	–33	–29
Avskrivning inventarier (se not 7)	–3	–2	–3	–2
Avgår administrationskostnader vilka har belastat driftnettot	96	93	96	93
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag	1	0	1	0
Summa administrationskostnader	–20	–17	–20	–17

Alla administrativa kostnader på regionnivå, såväl för teknisk som kameral förvaltning, belastar driftnettot. Under år 2002 har utfördelning av central administration skett med 13 Mkr (13). Erhållen ersättning för förvaltning av intressebolag om 4 Mkr (2) redovisas på särskild rad i resultaträkningen och ingår ej som avdragspost under central administration.

I posten övriga administrativa kostnader ingår revisionsarvoden vilka specificeras i kkr enligt nedan sammanställning.

REVISIONSFÖRETAG	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
KPMG , revision	300	252	300	252
KPMG, övriga uppdrag	58	147	58	147
Totalt	358	399	358	399

Not 6 Personal

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
Löner, ersättningar exklusive tantiem till styrelse, VD i moder- och dotterbolag samt vVD	-7	-4	-7	-4
Löner och ersättningar till övriga anställda	-45	-45	-45	-45
Summa löner och ersättningar	-52	-49	-52	-49
Pensionskostnader för styrelse, VD i moder- och dotterbolag samt vVD	-3	-2	-3	-2
Pensionskostnader för övriga anställda	-4	-4	-4	-4
Sociala kostnader	-19	-17	-19	-17
Övriga personalkostnader	-9	-7	-9	-7
Summa personalkostnader	-87	-79	-87	-79

Av redovisade personalkostnader avser 6 Mkr kostnader för avveckling av företags VD, vilka i resultaträkningen redovisas på särskild rad under jämförelsestörande poster.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2002	2001	2002	2001
Solna och Stockholms förorter	94	91	94	91
Göteborg med förorter	5	3	5	3
Lund	14	15	14	15
Malmö	7	5	7	5
Halmstad	8	4	8	4
Trollhättan	10	9	10	9
Borås	10	11	10	11
Övriga orter	18	29	18	29
Antal anställda	166	167	166	167
varav män	67%	64%	67%	64%

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR**Styrelsens ordförande och övriga ledamöter**

För 2002 har styrelsens ledamöter sammanlagt erhållit arvoden om 850 kkr (1 000), varav styrelsens ordförande 230 kkr (225).

Verkställande direktör

Lön och övriga förmåner för verkställande direktör har utgått med 2 154 kkr (2 058), varav bonus 336 kkr (245). Per den 1 januari 2003 tillträdde en ny verkställande direktör i bolaget, vars lön uppgår till 1 380 kkr per år. VD har möjlighet att erhålla en bonus, som högst motsvarar två månadslöner. Bonusen är baserad på aktiens totalavkastning, koncernens förvaltningsresultat samt av styrelsens ordförande fastställt personligt mål. Vid uppsägning från bolagets sida är uppsägnings-tiden tolv månader. Pension för VD utgår enligt sedvanlig ITP-plan.

Ledande befattningshavare

För ledningsgruppens övriga sex personer har anställningsavtal överenskommit med särskilda regler för uppsägning.

För vVD och de två i ledningsgruppen som fyllt 55 år är uppsägningstiden sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida av dessa personer utgår även en avgångsersättning motsvarande 18 månaders lön med avräkning mot erhållen lön eller ersättning. För övriga tre personer i ledningsgruppen gäller tolv månaders uppsägningstid. Pension för ledningsgruppens medlemmar utgår enligt ITP-plan. För ledningsgruppens medlemmar kan bonus utgå med högst två månadslöner. Bonusen är baserad på totalavkastningen för aktien, koncernens förvaltningsresultat samt personliga mål fastställda av VD. Personligt mål för vVD fastställs av styrelsens ordförande.

Övrig personal

Företagets bonussystem omfattar all tillsvidareanställd personal och för medarbetare som ej tillhör ledningsgruppen kan bonusen uppgå till mellan en och två månadslöner. För 2003 är två av bonusmålen gemensamma för all personal, aktiens totalavkastning och koncernens förvaltningsresultat. Övriga bonusmål varierar mellan personalkategorierna. Personal som direkt kan påverka ett fastighetsbestånds resultat har ett bonusmål knutet till detta resultat. För en del personal finns personliga mål fastställda.

Not 7 Inventarier

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15	14	15	14
Förvärvade inventarier	3	1	3	1
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärden	18	15	18	15
Ingående avskrivningar	-7	-5	-7	-5
Årets avskrivningar	-3	-2	-3	-2
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0
Utgående avskrivningar	-10	-7	-10	-7
Summa inventarier	8	8	8	8

Not 8 Resultat från fastighetsförsäljningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Erhållen köpeskilling efter avdrag för försäljningskostnader	125	240	125	225
Bokfört värde sålda fastigheter	-131	-207	-131	-196
Resultat från fastighetsförsäljningar	-6	33	-6	29

Not 9 Lämnade och mottagna koncernbidrag

2002 erhöll Mandamus Fastigheter AB (publ) koncernbidrag om 2,6 Mkr från Mandamus Invest AB 556495-4112.

2002 erhöll Mandamus Fastigheter AB (publ) koncernbidrag om 0,1 Mkr från Mandamus Mosslegatan AB 556549-9216.

Not 10 Övriga bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	MODERBOLAGET	
	2002	2001
a) Övriga bokslutsdispositioner		
Avsättning till periodiseringsfond	-23	-34
Upplösning periodiseringsfond	1	-
Avskrivningar utöver plan	0	0
Summa bokslutsdispositioner	-22	-34
b) Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond, tax -98		1
Periodiseringsfond, tax -99	22	22
Periodiseringsfond, tax -00	40	40
Periodiseringsfond, tax -01	38	38
Periodiseringsfond, tax -02	34	34
Periodiseringsfond, tax -03	23	-
Avskrivningar utöver plan	2	2
Summa obeskattade reserver	159	137

Not 11 Skatter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Redovisat resultat före skatt	73	188	46	158
Skatt enligt gällande skattesats (28%)	20	53	13	44
Upplösning av skattereserv i Danmark	–	–12	–	–
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	6	–13	7	–15
Skatteeffekt vid avsättning till periodiseringsfond	–6	–10	–	–
Justering av tidigare års taxeringar	0	–2	0	–1
Skatt på andel i intressebolags resultat	3	2	–	–
Uppskjuten skatt	0	23	–5	14
Årets skattekostnad	23	41	15	42
Aktuell skatt	23	16	21	26
Förändring i skatteskuld/skattefordran	3	26	2	15
Betald skatt	26	42	23	41

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Ej avdragsgilla temporära skillnader				
Nedskrivningar	64	–	64	–
Uppskjutna skattefordringar				
Fastigheter	18	–	18	–
Skattepliktiga temporära skillnader				
Övervärden fastigheter	142	150	150	150
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	219	171	222	175
	361	321	372	325
Uppskjutna skatteskulder				
Fastigheter	101	90	104	91
Obeskattade reserver	45	38	–	–
	146	128	104	91
Specifikation av uppskjuten skatteskuld				
Uppskjutna skattefordringar	18	–	18	–
Uppskjutna skatteskulder	–146	–128	–104	–91
	–128	–128	–86	–91

Not 12 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET		Organisations- nummer	Aktier/ andelar	Kapital- andel ¹⁾	Nominellt värde	Bokfört värde
2002-12-31	2001-12-31					
Ingående värde						
Utgående värde vid årets slut						
Företagsnamn	Säte					
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%	–	
Mandamus Holding B.V. ²⁾	Amsterdam	33210285	40	100,0%	EUR 0,0	
Dotterföretag till Mandamus Holding B.V.:						
Idaho Properties B.V.	Amsterdam	33231005	40	100,0%	EUR 0,0	

Summa bokfört värde

1) Kapitalandel är lika med röstandel om ej annat anges.

2) Detta företag äger i sin tur dotterföretag.

Not 13 Andelar i intresseföretag

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Vid årets början	16	0	10	0
Inköp	–	10	–	10
Årets andel i intresseföretagets resultat	7	6	–	–
Årets utdelning	–4	–	–	–
Vid årets slut	19	16	10	10

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

1) Kapitalandel är lika med röstandel om ej annat anges.

2) I koncernen är andelarna för intressebolaget upptagna till 19 Mkr påverkat av Mandamus Fastigheter ABs andel av intressebolagets resultat för 2002 med hänsyn taget till full skatt.

Not 14 Långfristiga fordringar koncernföretag

	MODERBOLAGET	
	02-12-31	01-12-31
Lån till utländskt dotterföretag	17	19

Not 15 Övriga långfristiga fordringar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Lån till intressebolag	85	85	85	85
Övriga långfristiga fordringar	6	10	6	10
Summa långfristiga fordringar	91	95	91	95

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Förutbetalda räntekostnader och upplupna räntintäkter	1	2	3	2
Bränslelager	1	1	0	1
Försäkringar	3	3	3	3
Lokalanpassningar	6	4	6	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	7	10	7
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	17	22	17

Not 17 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv fond/ bundna reserver	Överkurs- fond	Balanserat resultat/ fria reserver	Årets resultat	Summa eget kapital
Koncernen						
Vid årets ingång	411	202		583	147	1 343
Disposition av föregående års resultat				147	-147	0
Lämnad utdelning				-87		-87
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		12		-12		0
Omräkningsdifferens						0
Sålda egna aktier				42		42
Årets resultat					50	50
Vid årets utgång	411	214		673	50	1 348
Moderbolaget						
Vid årets ingång	411	20	69	625	116	1 241
Disposition av föregående års resultat				116	-116	0
Lämnad utdelning				-87		-87
Sålda egna aktier				42		42
Årets resultat					31	31
Vid årets utgång	411	20	69	696	31	1 227

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

Not 18 Övriga avsättningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Avsatt till fastighets- förbättringar	14	46	14	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 identifierade förbättringsåtgärder genomföres.

Not 19 Räntebärande skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
a) Förändring av räntebärande skulder				
Räntebärande skulder vid årets början	4 203	3 925	4 215	3 925
Amortering	-350	-132	-350	-132
Nyupptagna lån	360	409	363	421
Valutakursjustering	0	1	0	1
Räntebärande skulder vid årets slut	4 213	4 203	4 228	4 215
b) Kapitalbindning				
Skulder till kreditinstitut				
Lån med löptid under 1 år	1 261	1 245	1 260	1 245
Lån med löptid 1–5 år	2 464	2 696	2 462	2 693
Lån med längre löptid än 5 år	488	262	488	262
Summa skulder till kreditinstitut	4 213	4 203	4 210	4 200
Skulder till koncernföretag			18	15
Summa räntebärande skulder	4 213	4 203	4 228	4 215

c) Räntebindningstid räntebärande skulder koncernen per 2002-12-31

	LÅN TOTALT MKR	MEDEL RÄNTA	ANDEL, %
2003 ¹⁾	1 796	5,50	43
2004	536	5,75	13
2005	591	5,70	14
2006	487	5,44	11
2007	255	5,42	6
2008	267	6,31	6
2009 senare	281	6,45	7
Summa räntebärande skulder	4 213	5,66	100

1) Lån i utländsk valuta (EUR) ingår till ett belopp om MSEK 9 och löper med en ränta om 3,65 %. Koncernens lån hade en genomsnittlig räntebindningstid på 2,3 år vid årsskiftet 2002/2003.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Förutbetalda hyror	50	38	50	38
Upplupna räntor	26	26	26	24
Upplupna personalkostnader	14	10	14	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	24	22	24
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112	98	112	96

Not 21 Ställda pantar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	02-12-31	01-12-31	02-12-31	01-12-31
Fastighetsinteckningar ställda till kreditinstitut	4 793	4 767	4 793	4 767
Summa ställda pantar	4 793	4 767	4 793	4 767

Not 22 Omräkningsdifferens

	KONCERNEN	
	02-12-31	01-12-31
Omräkningsdifferens i fastigheter (+/-)	0	1
Omräkningsdifferens i eget kapital	0	0
Omräkningsdifferens i nettolåneskuld	0	1

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Koncernen

Fritt eget kapital i koncernen uppgick per den 31 december 2002 till 723 460 kkr, varav årets resultat utgör 49 639 kkr.

Moderbolaget

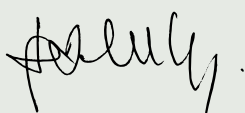
Till bolagsstämmans förfogande står balanserade vinstmedel 696 007 008 kronor och årets vinst 30 691 109 kronor, tillsammans 726 698 117 kronor.

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

Till aktieägarna lämnas ordinarie utdelning med 2,00 kr per aktie.	41 083 924 kr
i ny räkning balanseras	685 614 193 kr
Summa	726 698 117 kr

I bolaget finns 20 541 962 utdelningsberättigade aktier.

Stockholm den 14 mars 2003



Leif Zetterberg
Ordförande



Anders Glansk



Björn Hall



Sievert Larsson



Hans Selling



Anders Silverbåge
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 mars 2003.

Vi har anmärkt på att styrelsen avgjort ett ärende utan tillfredsställande underlag samt avstyrkt att bolagsstämman beviljar styrelseledamöterna Anders Glansk, Sievert Larsson och Hans Selling ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



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 (publ) för år 2002. 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 ersättningsskyldig 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 samt disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelsen har vid sammanträde 2002-12-12 beslutat avskeda verkställande direktören med verkan från och med 2003-01-01. Det har framgått av kallelsen till sammanträdet att ärendet ej utgjorde punkt på utsänd dagordning. Styrelsen har inte genomfört den i arbetsordningen föreskrivna utvärderingen av verkställande direktören eller utvärderat de ekonomiska konsekvenserna av beslutet för bolaget. Beslutet har således fattats utan att styrelseledamöterna haft ett tillfredsställande underlag för att avgöra ärendet och är därmed fattat i strid med 8 kap. § 18 andra stycket aktiebolagslagen. Styrelseledamöterna Leif Zetterberg och Björn Hall har reserverat sig mot beslutet med hänvisning bland annat till nämnda lagrum. Beslutet kan vidare ha orsakat bolaget skada motsvarande i vart fall de merkostnader som beslutet medfört, vilket kan medföra ersättningsskyldighet för de styrelseledamöter som fattat beslutet. Vi avstyrker att bolagsstämman beviljar Anders Glansk, Sievert Larsson och Hans Selling ansvarsfrihet.

Vi tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelseledamöterna Leif Zetterberg och Björn Hall och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 mars 2003



Stefan Holmström
Auktoriserad revisor



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

A smiling male technician with short brown hair, wearing a white short-sleeved shirt and a green tool belt, is working on a building's exterior. He is holding a green box of Biko 25A circuit breakers and is in the process of installing one into a grey metal electrical panel. The panel is open, revealing several other circuit breakers inside. The background shows a modern building with large windows and a brick roof. The text "FASTIGHETSFÖRTECKNING" is overlaid on the image.

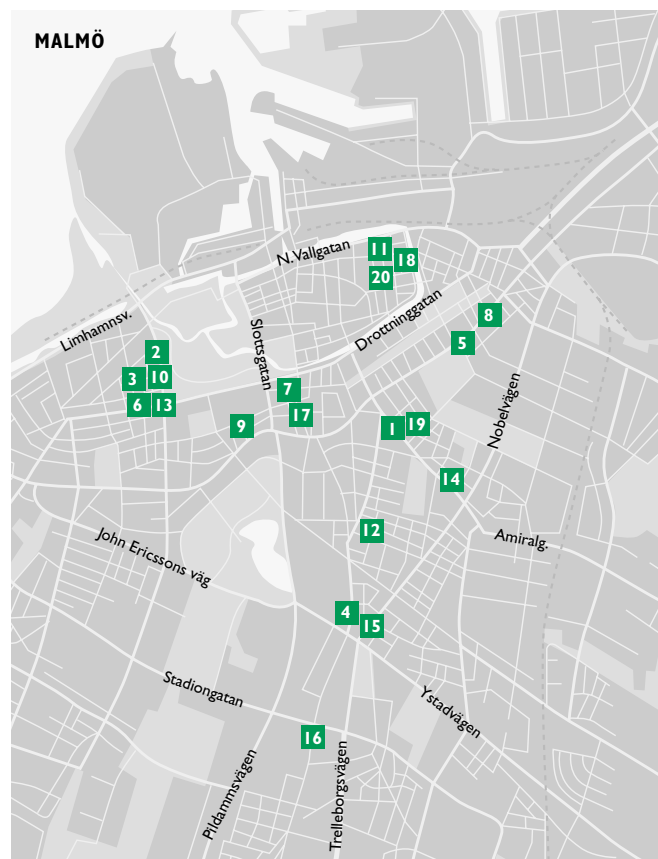
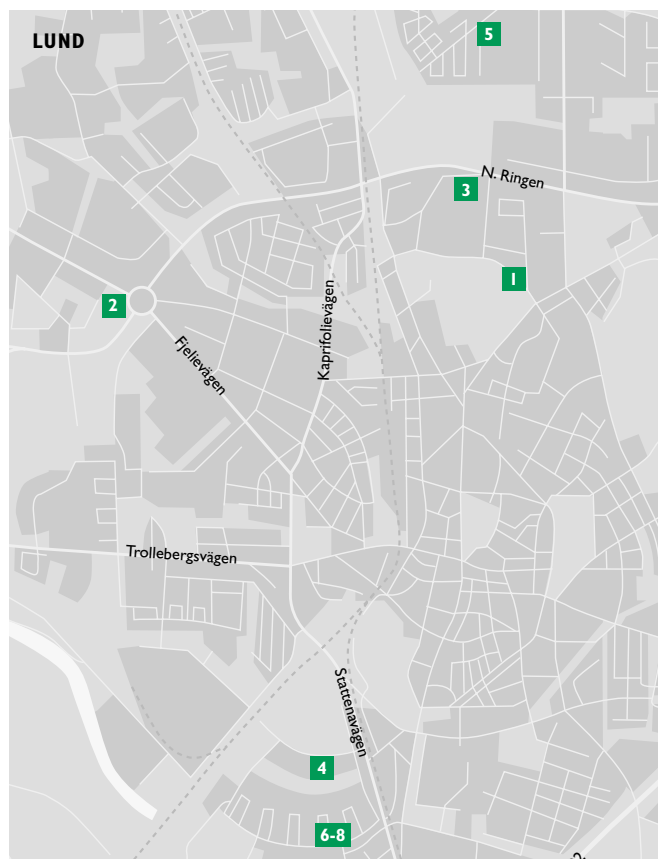
FASTIGHETSFÖRTECKNING

REGION SKÅNE

Namn	Kommun	Gatuadress	Värdeår	Antal lgh	Area bostäder	Area butiker	Area kontor	Area ind/övr.	Area totalt	Tax värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Varav bostäder, Mkr
LUND												
1 Drottning Filippa 3	Lund	Filippavägen 6, Sofiavägen 1	1988	37	2 827	0	55	68	2 950	21,2	2,6	2,4
2 Företaget 10	Lund	Företagsvägen 20	1990	0	0	0	930	0	930	6,1	0,8	0,0
3 Landsdomaren 9, 10, Tinghöraren 1, Lagboken 1	Lund	Margaretavägen 7, Möllevängsvägen 6–16	1932/91	331	16 567	0	1 245	82	17 894	127,6	15,4	13,9
4 Nordanvinden 3	Lund	Nordanväg 3–9, Östanväg 2	1966	0	0	1 796	1 955	0	3 751	20,4	3,3	0,0
5 Skyttegillet 1–3	Lund	Kulgränden 3–15 B	1986	288	14 540	0	409	0	14 949	79,6	14,7	14,0
6 Solglittret 2	Lund	Sunnanväg 6 A–P	1967	249	16 080	0	0	193	16 273	98,0	12,5	12,4
7 Solskenet 2	Lund	Blidvädersvägen 6, Sunnanväg 10	1965	227	17 655	0	202	0	17 857	103,6	13,1	13,0
8 Vindilen 3	Lund	Sunnanväg 12	1966	0	0	0	0	0	0	3,4	0,5	0,0
Nevishög 13:36	Staffanstorps	Knutsborg 2–24	1992	72	6 056	0	0	0	6 056	29,0	4,8	4,8
Summa Lund				1 204	73 725	1 796	4 796	343	80 660	488,9	67,7	60,6
MALMÖ												
1 Andreelund 3	Malmö	Amiralsgatan 28, Henrik Smithsgatan 5	1929	23	1 970	373	0	0	2 343	8,2	1,8	1,5
2 Asker 4	Malmö	Per Wickenbergsgatan 3	1936	16	972	0	0	0	972	5,4	0,8	0,8
3 Askim 9	Malmö	Nils Forsbergsgatan 7 A–B	1944	14	885	0	40	0	925	5,1	0,8	0,8
4 Assessorn 2–3	Malmö	Flensburgsgatan 6 A–B, Södra Förstadsgatan 117–119, Värmlandsgatan 4 A–B	1939/65	59	3 190	77	243	0	3 510	15,6	3,2	2,9
Bredskär 1 (T)	Malmö	Färögatan 6	1976	0	0	0	0	2 020	2 020	4,2	1,0	0,0
Båtyxan 1 (T)	Malmö	Järnyxegatan 13	1989	0	0	0	841	1 739	2 580	6,6	1,3	0,0
5 Dadeln 24 (T)	Malmö	Föreningsgatan 48–52, Industrigatan 2, Bertrandsgatan 1	1979	42	3 658	323	244	0	4 225	20,7	3,5	3,0
6 Erikstorp 10	Malmö	Regementsgatan 13	1930	15	1 160	202	0	0	1 362	7,1	1,1	0,9
7 Gnagaren 1	Malmö	Storgatan 26	1933	13	155 367	294	64	0	1 725	9,0	1,3	1,0
8 Granen 10–11	Malmö	Föreningsgatan 68–70	1935	49	2 690	301	37	12	3 040	12,6	2,7	2,4
9 Hertigen 4	Malmö	Thottsgatan 16, Erik Dahlbergsgatan 26, Helmfeltsgatan 11	1930	50	3 084	72	113	60	3 329	16,0	2,8	2,6
10 Hising 2	Malmö	Nils Forsbergsgatan 12, Gustaf Rydbergsgatan 14 A–B	1944	32	1 676	0	0	0	1 676	9,6	1,6	1,6
11 Husaren 6	Malmö	Östra Tullgatan 7,	1985	15	1 453	173	238	0	1 864	13,2	1,7	1,2
12 Idet 11	Malmö	Drottningtorget 6 Ystadgatan 9 A–B, Claesgatan 2, 4 A–B, Sofielundsgatan 10	1976	52	2 617	817	0	24	3 458	15,9	2,9	2,2
13 Inland 3	Malmö	Regementsgatan 21, Roslinsvägen 2	1950	29	2 078	0	0	0	2 078	11,2	1,7	1,7
14 Insjön 2	Malmö	Karlskronaplan 6–8	1936	35	1 990	75	0	0	2 065	7,9	1,5	1,4
Krukskärvan 8	Malmö	Stenyxegatan 34	1978	0	0	640	4 301	134	5 075	11,5	2,3	0,0
15 Myntet 2	Malmö	Nobelvägen 54 A, Ronnebygatan 24	1937	28	1 598	117	0	0	1 715	6,3	1,3	1,2
Nackremmen 1 (T)	Malmö	Trängsgatan 2–4	1977	0	0	670	340	760	1 770	3,9	1,3	0,0
Nackremmen 2	Malmö	Jägersrovägen 213, Sporregatan 16	1979	0	0	0	534	1 895	2 429	4,5	1,1	0,0
Nosgrimman 1 (T)	Malmö	Jägersrovägen 215, Sporregatan 18	1982	0	0	0	200	1 687	1 887	3,9	0,8	0,0
16 Ritaren 6	Malmö	Per Albin Hanssons Väg 49–59	1968/73	136	11 279	0	246	270	11 795	46,3	10,2	9,7
17 Rådjuret 1	Malmö	Davidhallstorg 10, Kärleksgatan 6	1930	18	1 529	228	0	0	1 757	8,8	1,3	1,2
Sadelknappen 3 (T)	Malmö	Ridspögan 12, Betselgatan 2	1982	0	0	0	686	826	1 512	4,0	0,8	0,0
Stiglädret 3 (T)	Malmö	Sadelgatan 6	1982	0	0	0	527	1 263	1 790	3,7	0,9	0,0
Trädgårdshallen 1	Malmö	Lockarps Kyrkoväg 110	1969	0	0	0	2 518	493	3 011	6,0	1,2	0,0
18 Utanverket 3	Malmö	Österportsgatan 4	1970	14	937	0	134	100	1 171	6,5	0,9	0,7
19 Valnöten 3–4	Malmö	Mäster Danielsgatan 2, S:t Knuts väg 7–9	1932/75	36	2 380	454	0	0	2 834	12,0	2,1	1,8
20 Österport 8	Malmö	Grönegatan 11, Norregatan 4–10, Stora Trädgårdsgatan 3	1971	162	10 230	352	1 251	0	11 833	76,5	11,2	9,4
Summa Malmö				838	56 743	5 168	12 557	11 283	85 751	362,2	65,1	47,9

Namn	Kommun	Gatuadress	Värdeår	Antal lgh	Area bostäder	Area butiker	Area kontor	Area ind/övr.	Area totalt	Tax värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Varav bostäder, Mkr
TRELLEBORG												
Bocken 5	Trelleborg	Johan Kocksgatan 3	1975	12	928	0	0	0	928	2,7	0,6	0,6
Katten 29, 33, 48, 50	Trelleborg	Västergatan 14 A–C – 26	1987/90	99	7 663	0	1 582	0	9 245	34,8	7,1	5,6
Kloster 25	Trelleborg	Klostergränden 10	1986	7	505	0	280	0	785	2,7	0,5	0,4
Kvadraten 71	Trelleborg	Flockergatan 3–7, Evas Gränd 1–3	1989/90	45	3 381	420	508	0	4 309	16,1	3,3	2,5
Merkurius 7	Trelleborg	Klostergränd 3–9, Gamla Torget 1	1980/91	31	2 442	0	536	0	2 978	11,9	2,3	1,9
Myran 28	Trelleborg	Österbrogatan 4, Nygatan 56–60	1980/90	30	2 426	225	230	420	3 301	10,9	2,1	1,6
Silverskatten 18	Trelleborg	Västergatan 52	1990	20	1 534	0	0	0	1 534	5,5	1,2	1,1
Spoven 26	Trelleborg	Sankta Gertruds väg 10–12, Wemmenhögsgatan 27	1990	33	2 454	0	127	10	2 591	10,6	2,0	1,9
Svanen 11	Trelleborg	Järnvägsgränd 23–25	1989	24	1 981	0	0	0	1 981	6,9	1,4	1,4
Triangeln 48	Trelleborg	Ehrenbuschsgatan 7	1990	20	1 520	0	0	0	1 520	6,0	1,2	1,2
Valfiskens Mindre 17	Trelleborg	Nygatan 24, Flockergatan 6	1992	27	2 078	0	569	108	2 755	12,1	2,4	1,6
Valfiskens Större 46	Trelleborg	Nygatan 32–34	1992	29	2 174	0	260	0	2 434	11,2	2,0	1,7
Vipan 13	Trelleborg	Vemmenhögsgatan 19	1986	9	613	0	0	0	613	2,3	0,5	0,5
Västrebro 3	Trelleborg	Västergatan 43–45, Östersjögatan 2–4, Strandgatan 64, Västerbrogränd 3–5	1992	93	6 941	69	782	0	7 792	31,9	6,2	5,3
Östrebro 25	Trelleborg	Järnvägsgränd 13–17, Östergatan 16 B–D, Hantverkaregatan 1 A–C	1993	123	9 195	141	278	0	9 614	35,7	7,6	7,0
Summa Trelleborg				602	45 835	855	5 152	538	52 380	201,3	40,4	34,2
ÖVRIGA ORTER												
Kroksabeln 6 (T)	Helsingborg	Muskötgatan 13	–	0	0	0	0	8 017	8 017	0,0	4,1	0,0
Olympiaden 7	Helsingborg	Kapplöpningsgatan 7	1970	0	0	0	0	3 665	3 665	5,9	1,4	0,0
Poppeln 13	Perstorp	Torget	1965	0	0	1 894	3 447	0	5 341	12,8	3,6	0,0
Summa övriga orter				0	0	1 894	3 447	11 682	17 023	18,7	9,1	0,0
Summa region Skåne				2 644	176 303	9 713	25 952	23 846	235 814	1 071,1	182,3	142,7

(T) Fastigheten innehas med tomträtt.

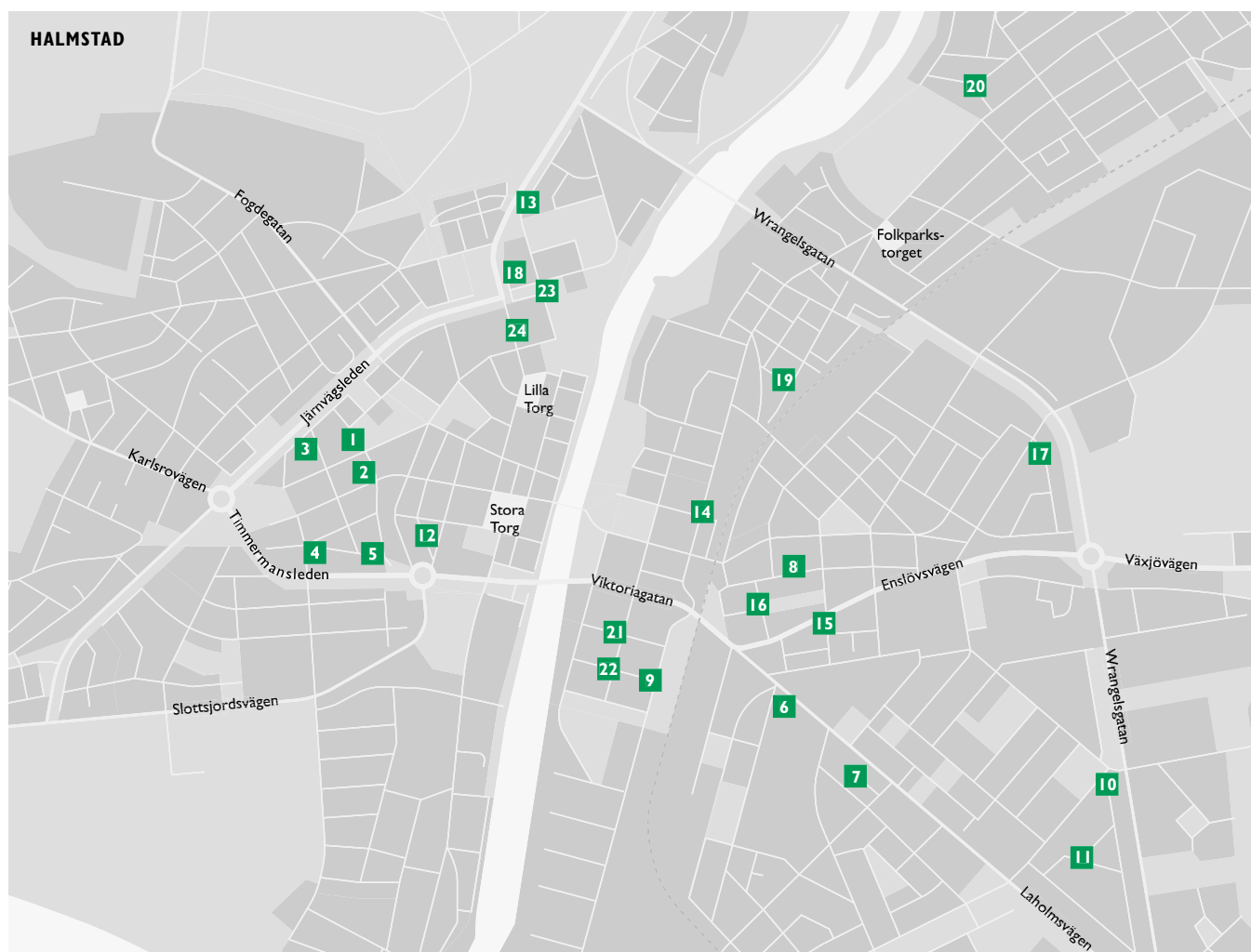


REGION SMÅLAND / HALLAND

Namn	Kommun	Gatuadress	Värdeår	Antal lgh	Area bostäder	Area butiker	Area kontor	Area ind/övr.	Area totalt	Tax värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Varav bostäder, Mkr
HALMSTAD												
1 Backsippan 3	Halmstad	Stenvinkelsgatan 9	1983	15	1 160	104	90	0	1 354	7,0	1,0	0,9
2 Batteriet 13	Halmstad	Stenvinkelsgatan 6	1984	20	1 660	109	0	0	1 769	9,3	1,4	1,3
3 Batteriet 18	Halmstad	Hvitfeldtsgratan 19	1992	60	4 420	0	0	0	4 420	29,0	4,1	4,1
4 Björnen 12	Halmstad	Torsgatan 9 A, Skepparegatan 5, 5 A	1987	31	1 858	0	0	0	1 858	11,1	1,6	1,6
5 Björnen 18	Halmstad	Torsgatan 3 A–C, 5 A–D, 9 B–D	1990	115	8 372	0	2 485	0	10 857	74,3	10,7	7,8
6 Domherren 36	Halmstad	Laholmsvägen 14–30	1985	26	1 862	0	0	115	1 977	10,4	1,5	1,5
7 Domherren 6–7	Halmstad	Domherregatan 4–6	1986	6	396	0	0	0	396	2,2	0,3	0,3
8 Fasanen 28	Halmstad	Snöstorpsvägen 23	1990	37	2 815	0	0	0	2 815	16,0	2,4	2,4
9 Flundran 8	Halmstad	Kaptensgatan 11	1980	36	3 065	0	0	180	3 245	16,9	2,5	2,5
10 Gripen 7–11	Halmstad	Odalvägen 1–9	1950	106	5 700	0	0	237	5 937	27,9	5,1	5,0
11 Gullriset 8	Halmstad	Skördevägen 1–5, Östra Lyckan 6–12	1961	102	6 561	84	0	0	6 645	32,0	5,5	5,4
12 Hästmöllan 19 (T)	Halmstad	Hantverksgatan 11, Kyrkogatan 13	1992	4	373	56	0	0	429	2,6	0,4	0,3
13 Inlagan 18	Halmstad	Norra vägen 22	1949	0	0	0	655	0	655	1,9	0,4	0,0
14 Jungmannen 1	Halmstad	Skansgatan 14	1982	19	1 232	174	0	0	1 406	7,3	1,1	1,0
15 Klockan 2	Halmstad	Enslövsvägen 12	1988	20	1 504	32	0	44	1 580	8,7	1,3	1,2
16 Krigaren 3	Halmstad	Hammars gata 11	1992	10	629	0	0	0	629	3,6	0,6	0,6
17 Kronofogden 3 (T)	Halmstad	Frögatan 4	1986	4	300	0	0	0	300	1,6	0,3	0,2
18 Linden 6	Halmstad	Badhusgatan 12–14	1960	38	2 420	0	0	0	2 420	11,4	1,8	1,8
19 Löjan 7	Halmstad	Nissabogatan 2	1990	14	955	0	0	0	955	5,8	0,8	0,8
20 Lövsmygen 8	Halmstad	Grangatan 9, Tallgatan 1	1986	8	497	0	0	0	497	2,5	0,4	0,4
21 Makrillen 6	Halmstad	Kungsgatan 9	1986	19	1 529	67	108	0	1 704	9,6	1,4	1,3
22 Makrillen 8	Halmstad	Kungsgatan 5	1960	0	0	0	2 145	0	2 145	9,1	2,0	0,0
Spånstad 4:17, 4:31, 4:32	Halmstad	Spånstadsvägen 2–6	–	0	0	0	0	0	0	0,5	0,0	0,0
23 Vindbryggan 13	Halmstad	Badhusgatan 3	1985	26	1 851	0	0	0	1 851	10,6	1,5	1,5
24 Vindbryggan 4	Halmstad	Skolgatan 10	1992	26	1 864	0	15	0	1 879	12,2	1,7	1,6
Summa Halmstad				742	51 023	626	5 498	576	57 723	323,5	49,8	43,6
LJUNGBY												
Apotekaren 11	Ljungby	Skomakargränd 1 & 2	1988	20	1 440	0	0	0	1 440	6,2	1,1	1,1
Björklunden 6	Ljungby	Drottninggatan 13	1970/80	27	2 249	0	0	0	2 249	9,0	1,6	1,6
Björklunden 9	Ljungby	Olofsgatan 15, Kungsgatan 15	1965	20	1 430	296	194	0	1 920	5,6	1,1	0,9
Dacke 1–2	Ljungby	Drottninggatan 41–47	1991/90	68	4 524	0	0	0	4 524	22,5	3,7	3,7
Dacke 12–13	Ljungby	Bergagatan 21–23	1980/88	22	1 447	0	0	80	1 527	6,5	1,1	1,1
Dacke samfällighet	Ljungby	–	–	0	0	0	0	0	0	0,0	0,2	0,0
Drako 25	Ljungby	Norra Järnvägsgratan 12	1991	5	751	0	0	0	751	3,0	0,7	0,2
Gjutaren 1,12–13	Ljungby	Bolmstadsvägen 8–14	1957/67	38	2 427	59	0	0	2 486	7,9	1,6	1,5
Kvadraten 15–16	Ljungby	Fogdegatan 13, Strömgatan 9	1953/68	25	1 754	0	20	10	1 784	5,4	1,1	1,1
Mossen 1	Ljungby	Rönnäsvägen 18–72	1972	134	10 216	149	160	0	10 525	27,7	6,8	6,5
Mänen 6	Ljungby	Eskilsgatan 1	1966	0	0	2 616	605	0	3 221	13,8	2,4	0,0
Näcken 1	Ljungby	Kungsgatan 17–19	1970/94	29	1 874	0	0	56	1 930	7,6	1,4	1,4
Odlaren 19	Ljungby	Gängesvägen 12, Gjuterigatan 7	1955	0	0	2 844	1 422	7 043	11 309	14,2	3,5	0,0
Sländan 1	Ljungby	Hantverkaregatan 12	1988	19	1 100	193	250	0	1 543	6,6	1,1	0,8
Solon 2	Ljungby	Norra Järnvägsgratan 7	1972	15	874	0	0	0	874	3,0	0,6	0,6
Solon 21	Ljungby	Fogdegatan 20	1980	8	510	0	0	0	510	2,0	0,4	0,4
Solon 9	Ljungby	Ågårdsvägen 14 A	1967	15	1 109	0	0	0	1 109	3,6	0,7	0,7
Södra Ljungkullen 3	Ljungby	Storgatan 1–3	1947/87	44	3 141	546	1 013	56	4 756	18,0	3,1	2,3
Trekanten 5–6	Ljungby	Strömgatan 2, 6	1961/62	48	2 707	0	0	0	2 707	8,8	1,8	1,7
Vinkelhaken 2, 12	Ljungby	Drottninggatan 10 A–B, 12	1966/74	28	1 989	55	48	0	2 092	6,5	1,3	1,2
Vräken 1	Ljungby	Strömgatan 18, 20, 28	1971	72	5 940	0	0	0	5 940	16,3	3,7	3,7
Summa Ljungby				637	45 482	6 758	3 712	7 245	63 197	194,2	39,0	30,5

Namn	Kommun	Gatuadress	Värdeår	Antal lgh	Area bostäder	Area butiker	Area kontor	Area ind/övr.	Area totalt	Tax värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Varav bostäder, Mkr
VÄRNAMO												
Almen 23	Värnamo	Pilagårdsgatan 23–25	1985/92	15	1 031	0	0	0	1 031	4,5	0,8	0,8
Bor 3:25	Värnamo	–	–	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Broholmen 1	Värnamo	Storgatsbacken 9	1991	22	1 764	1 465	0	0	3 229	14,3	2,6	1,3
Finnveden 7	Värnamo	Nygatan 5, Finngatan 6	1959/86	7	522	0	0	0	522	1,9	0,4	0,4
Finnveden 9	Värnamo	Finngatan 2 A–C	1992	22	1 322	0	0	0	1 322	6,6	1,2	1,2
Forsheda 3:167	Värnamo	Storgatan 33–35	1994	0	0	0	1 610	0	1 610	6,1	2,0	0,0
Forsheda 3:92	Värnamo	Fänestadvägen 6, Parkvägen 15 A–R	1953/91	22	1 548	0	0	0	1 548	3,7	1,1	1,1
Granen 4	Värnamo	Växjövägen 14	1965	9	573	0	0	156	729	2,6	0,5	0,5
Gärdet 6	Värnamo	Lasarettsgatan 15	1986	5	384	0	0	0	384	1,6	0,3	0,3
Gästis 2, 5–6	Värnamo	Storgatan 57–59	1960/70	8	698	781	179	16	1 674	5,7	1,1	0,5
Häven 1	Värnamo	Flintgatan 2, 4 A–D	1988	13	892	0	0	0	892	4,3	0,7	0,7
Lejonet 16	Värnamo	Brogatan 2, Storgatsbacken 11	1957	15	901	589	0	0	1 490	6,2	1,3	0,7
Pelikanen 2, 6–8	Värnamo	Ouchterlonygatan 2–24	1992	68	5 101	2 149	1 173	0	8 423	43,1	7,8	4,7
Storken 14	Värnamo	Växjövägen 2 B	1954	8	651	351	65	25	1 092	3,1	0,6	0,4
Träsket 2–4	Värnamo	Parkgatan 7–9	1984	14	1 058	0	108	0	1 166	1,7	0,9	0,8
Värnet 11	Värnamo	Jönköpingsvägen 3–9, Postgatan 4–6	1990	39	2 864	0	177	20	3 061	13,8	2,5	2,3
Summa Värnamo				267	19 309	5 335	3 312	217	28 173	119,2	23,8	15,7
ÖVRIGA ORTER												
Björnen 8	Markaryd	Kvarngatan 20	1960	0	0	1 506	271	346	2 123	3,3	0,9	0,0
Lönnen 7	Markaryd	Kungsgatan 32–36	1979	0	0	958	2 273	0	3 231	8,2	1,9	0,0
Sälgen 9	Markaryd	Drottninggatan 30	1970	0	0	1 444	414	0	1 858	4,3	1,1	0,0
Summa övriga orter				0	0	3 908	2 958	346	7 212	15,8	3,9	0,0
Summa Region Småland/Halland				1 646	115 814	16 627	15 480	8 384	156 305	652,7	116,5	89,8

(T) Fastigheten innehas med tomträtt.

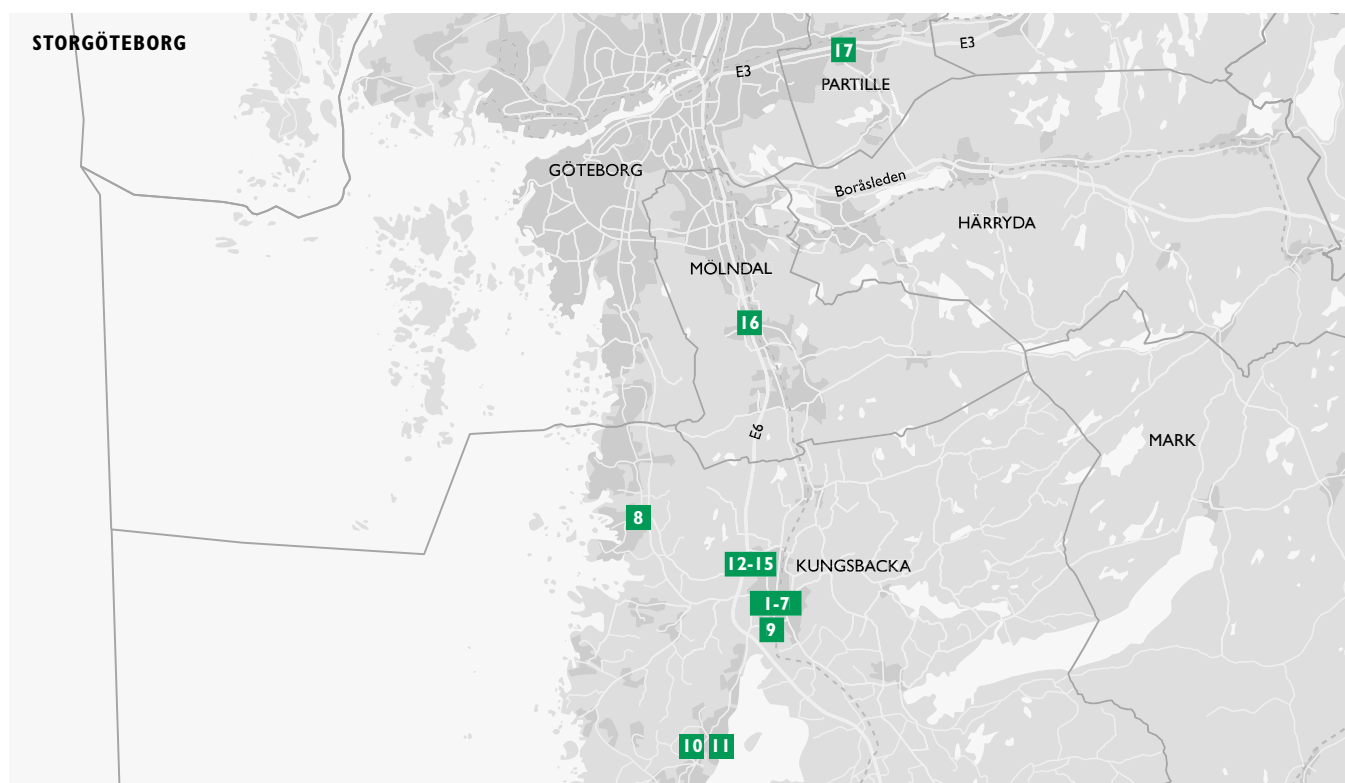


REGION VÄST

Namn	Kommun	Gatuadress	Värdeår	Antal lgh	Area bostäder	Area butiker	Area kontor	Area ind/övr.	Area totalt	Tax värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Varav bostäder, Mkr
STORGÖTEBORG												
1 Alania 7	Kungsbacka	Storgatan 23	1970	6	415	306	0	0	721	7,1	0,7	0,4
2 Alania 8–10	Kungsbacka	Storgatan 25	1940	9	915	755	0	0	1 670	12,6	1,9	0,8
3 Kungsbacka 4:4	Kungsbacka	Sommarlustvägen 1 A–D	1993	4	280	0	0	0	280	2,3	0,3	0,3
4 Kungsbacka 6:28	Kungsbacka	Smörhålevägen 1	–	0	0	876	0	1 799	2 675	0,0	1,3	0,0
5 Kungsbacka 6:29	Kungsbacka	Smörhålevägen 3–5	1991	0	0	1 160	3 379	448	4 987	23,5	3,6	0,0
6 Lagerbäret 10–11	Kungsbacka	Sommarlustvägen 4, 6 A–M	1991	12	824	0	335	0	1 159	6,6	1,1	0,8
7 Melonen 2	Kungsbacka	Sommarlustvägen 3 A–D	1993	4	280	0	0	0	280	2,3	0,3	0,3
8 Nötegång 1:122	Kungsbacka	Furubergsvägen 3	1988	0	0	898	1 119	0	2 017	8,3	1,8	0,0
9 Rättvisan 3	Kungsbacka	Nygatan 6, Storgatan 2	1986	24	1 504	70	304	0	1 878	12,4	1,7	1,4
10 Spekedal 1:104	Kungsbacka	Kopparvägen 4–36	1988	25	2 224	340	0	0	2 564	11,8	1,7	1,6
11 Spekedal 1:92	Kungsbacka	Gottskärvägen 28	1987	4	435	245	0	0	680	3,3	0,6	0,3
12 Varla 2:385	Kungsbacka	Energigatan 12	1988	0	0	0	1 522	0	1 522	8,5	1,3	0,0
13 Varla 2:387	Kungsbacka	Energigatan 13	1989	0	0	456	387	365	1 208	6,4	0,8	0,0
14 Varla 2:389	Kungsbacka	Energigatan 17	1990	0	0	316	2 656	580	3 552	19,5	2,2	0,0
15 Varla 2:394	Kungsbacka	Energigatan 5	1987	0	0	0	657	93	750	1,9	0,4	0,0
16 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	10,3
17 Partille 105:6	Partille	Oluff Nilssons väg 3–7, 4–20 Nedre Furuskogsv 2–4 6 A–B	1961/72	800	46 278	943	2 416	100	49 737	247,2	39,5	36,4
Summa Storgöteborg				1 079 66 165	6 443	12 820	3 405	88 833	428,2	69,8	52,5	
BORÅS												
Bifrost 4	Borås	Järnvägsgränd 20	0	50	1 332	0	36	0	1 368	14,1	2,0	1,9
Bifrost 2	Borås	Järnvägsgränd 18	1929	6	469	0	0	0	469	1,6	0,4	0,4
Budkaveln 2–4	Borås	Allmänningstigen 3, Söderforsgränd 13–15, Tandaredsgatan 20, 24–28, Södermalmsgatan 11–23	1980/70	103	6 957	280	86	264	7 587	29,0	5,9	5,5
Carolus 5–6	Borås	Lilla Brännerigatan 3, Yxhammarsgränd 4	1980	14	1 216	500	0	0	1 716	8,0	1,5	0,9
Djåknen 8	Borås	Döbelnsgatan 68–72	1984	24	1 489	0	0	0	1 489	6,7	1,2	1,2
Fjäders 3–4	Borås	Industrigatan 29–31	1972/50	0	0	0	1 680	4 852	6 532	7,2	2,5	0,0
Gisseberget 1	Borås	Kristinegränd 1–3	–	0	0	1 464	1 957	0	3 421	0,0	2,0	0,0
Halleberg 13	Borås	Lars Kaggsgatan 19–173	1969/74	888	59 791	210	1 270	111	61 382	216,4	43,6	42,0
Hultahörn 1	Borås	Högagärdsgatan 27–29	1968	12	870	0	0	0	870	2,6	0,6	0,6
Kamelen 1	Borås	Vegagatan 10 A–B	1980	12	742	0	0	0	742	3,2	0,6	0,6
Kantarellen 2	Borås	Tomtegränd 11	1980	9	573	51	0	0	624	2,4	0,5	0,4
Lejonet 11–12	Borås	Döbelnsgatan 20–22	1980	12	898	0	32	0	930	4,3	0,8	0,7
Lärkan 14	Borås	Åsbogatan 33–35, Tredje Villagatan 15 A–D	1980/93	37	3 225	66	789	0	4 080	20,3	3,3	2,8
Porsen 4	Borås	Majorsgatan 14	1985	9	507	0	0	0	507	2,2	0,4	0,4
Porsen 8	Borås	Kaptensgränd 5	1985	9	507	0	0	45	552	2,3	0,4	0,4
Skonaren 4	Borås	Hedvigsborgsgatan 8	1987	9	602	0	0	0	602	2,5	0,5	0,5
Staren 3	Borås	Första Villagatan 21	1980	9	879	0	0	117	996	4,1	0,7	0,7
Vaxskivlingen 2	Borås	Huldregatan 24 A–B	1944	12	696	58	0	0	754	2,4	0,6	0,5
Summa Borås				1 215	80 753	2 629	5 850	5 389	94 621	329,3	67,5	59,6
TROLLHÄTTAN/VÄNERSBORG												
Batteriet 2	Trollhättan	Magnetvägen 3	1982/91	0	0	375	477	600	1 452	3,3	0,8	0,0
Högaffeln 1	Trollhättan	Slättervägen 88–90	1966	12	740	0	0	0	740	2,5	0,6	0,6
Höskrinan 1	Trollhättan	Slättervägen 95–107	1968	42	2 814	0	0	0	2 814	8,9	2,1	2,1
Mjölkvärnen 7–8 (T)	Trollhättan	Hjortmossegatan 101–111, 121–133	1961/63	132	8 188	1 080	0	0	9 268	40,2	8,3	7,2
Oxen 5	Trollhättan	Kungsgatan 70	1986	23	1 467	97	0	0	1 564	8,1	1,3	1,2
Plankan 12	Trollhättan	Bilprovarevägen 4	1984	0	0	0	0	479	479	0,9	0,4	0,0
Sjöfrun 1	Trollhättan	Spannmålsgränd 3, Storgatan 31	1940	32	1 287	600	61	0	1 948	6,9	1,8	1,4
Skördetröskan 2, 5	Trollhättan	Slättervägen 46–60, 72–86	1966	80	5 800	0	0	0	5 800	17,9	4,4	4,4
Stormen 4–5	Trollhättan	Kungsgatan 24, Drottninggatan 23, Olof Palmes gata 18–20	1930/50	39	3 149	830	252	98	4 329	14,3	3,4	2,5
Trollet 9	Trollhättan	Kungsgatan 53–57, Torggatan 5, Trollgatan 4–6	1981	0	0	1 935	4 196	0	6 131	33,8	6,7	0,0

Namn	Kommun	Gatuadress	Värdeår	Antal lgh	Area bostäder	Area butiker	Area kontor	Area ind/övr.	Area totalt	Tax värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Varav bostäder, Mkr
Trucken 4	Trollhättan	Bilprovarevägen 13, Montörvägen 2	1983	0	0	0	2 144	1 649	3 793	6,5	2,3	0,0
Trucken 6-7	Trollhättan	Bilprovarevägen 3-5, Montörvägen 4-6	1989	0	0	0	2 649	1 217	3 866	8,4	2,4	0,0
Äppelträdet 1	Trollhättan	Kroppedammgatan 8-20, Kvarnvägen 25-27	1990	36	2 764	0	0	0	2 764	14,1	2,4	2,4
Kastanjen 14	Vänersborg	Drottninggatan 22 A-F	1992	10	724	0	0	0	724	3,4	0,6	0,6
Konvaljen 14	Vänersborg	Sundsgatan 30 A-B	1935	16	1 224	0	0	15	1 239	2,8	0,9	0,9
Konvaljen 7	Vänersborg	Östergatan 18	1930	19	816	0	0	0	816	2,1	0,5	0,5
Tranan 1	Vänersborg	Sandmarksgatan 7, Torpavägen 13-17	1992	48	3 607	0	0	0	3 607	14,9	3,4	3,3
Summa Trollhättan/Vänersborg				489	32 580	4 917	9 779	4 058	51 334	189,0	42,3	27,1
ÖVRIGA ORTER												
Barkassen 7	Karlstad	Lagergrens gata 4	1990	0	0	425	4 501	0	4 926	31,6	5,4	0,0
Barkassen 8	Karlstad	Lagergrens gata 2	1990	0	0	0	7 711	0	7 711	55,2	9,0	0,0
Hammaren 21	Karlstad	Gjuterigatan 27-29	1990	0	0	0	774	1 172	1 946	4,4	1,1	0,0
Herrhagen 1:10 (T)	Karlstad	Hamnpirsgatan 4	1986	0	0	0	1 524	0	1 524	4,8	1,2	0,0
Kanoten 6,9	Karlstad	Kanikenäsbanken 12	1990	0	0	0	8 894	0	8 894	58,7	8,1	0,0
Passadvinden 3	Karlstad	Regnvindsgatan 17	1990	0	0	0	333	3 378	3 711	7,2	1,9	0,0
Stolpen 1	Karlstad	Ventilgatan 5	1964	0	0	0	4 329	0	4 329	6,2	3,7	0,0
Sågen 1 (T)	Karlstad	Industrigatan 1	1986	0	0	0	3 283	0	3 283	14,4	2,9	0,0
Sågen 2	Karlstad	Faktorigatan 2	1988	0	0	0	1 735	0	1 735	7,4	1,5	0,0
Sälgen 6	Karlstad	Rönngatan 7	1949	0	0	0	1 574	0	1 574	6,0	1,2	0,0
Ugnen 1	Karlstad	Sågverksgatan 32	1989	0	0	0	650	1 064	1 714	2,7	0,9	0,0
Södra Hamnen 1:56	Lysekil	Landsvägsgatan 9-17, Södra Kvarngatan 21	1990	72	5 336	2 400	0	0	7 736	37,7	8,7	5,1
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	45,6	8,5	3,7
Södra Hamnen 4:7	Lysekil	Södra Hamngatan 2, 4 A-B, Kungsgatan 50, Fiskaregatan 5-7	1991	37	2 794	952	1 733	110	5 589	25,6	4,7	2,5
Summa övriga orter				177	12 823	5 982	40 379	7 078	66 262	307,5	58,8	11,3
Summa region Väst				2 960	192 321	19 971	68 828	19 930	301 050	1 254,0	238,4	150,3

(T) Fastigheten innehas med tomträtt.



REGION ÖST

Namn	Kommun	Gatuadress	Värdeår	Antal lgh	Area bostäder	Area butiker	Area kontor	Area ind/övr.	Area totalt	Tax värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Varav bostäder, Mkr
STORSTOCKHOLM												
1 Bromsen 3	Huddinge	Säterbacken 1	—	0	0	0	0	0	0	0,0	0,1	0,0
2 Cylindern 1	Huddinge	Storvretsvägen 96	—	0	0	0	0	0	0	0,0	0,1	0,0
3 Hallen 2	Huddinge	Storvretsvägen 92	1966	36	3 127	0	0	3	3 130	15,8	2,3	2,3
4 Konan 1	Huddinge	Säterbacken 4–16, 10 A	1968	208	16 083	0	92	49	16 224	81,9	12,6	11,8
5 Lamellen 1	Huddinge	Vallhornsvägen 1–9, 16 A	1969	162	12 388	0	0	79	12 467	62,8	9,7	9,1
6 Lamellen 2	Huddinge	Vallhornsvägen 2–16	1968	228	18 968	50	500	93	19 611	99,5	15,3	13,7
7 Låset 1	Huddinge	Storvretsvägen 94	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0,3	0,0
8 Magasinet 4	Huddinge	Visättravägen 2–26	1970	231	16 044	0	1 928	11	17 983	97,5	15,4	12,1
9 Porten 12	Huddinge	Storvretsvägen 17, 17 C	1976	0	0	0	0	588	588	1,5	0,3	0,0
10 Porten 13	Huddinge	Storvretsvägen 15	—	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0
11 Porten 14	Huddinge	Storvretsvägen 17 A, 19–29	1966	154	12 004	0	0	27	12 031	60,1	9,3	8,7
12 Stallet 3	Huddinge	Visättravägen 65–77	1969	170	10 416	0	0	49	10 465	56,1	7,8	7,5
13 Vedboden 1	Huddinge	Sågstuvägen 1 A–P	1971	168	11 348	0	336	7	11 691	63,7	8,9	8,6
14 Berget 1	Salem	Bergsvägen 33–38	1968	36	3 282	0	0	98	3 380	16,6	2,7	2,4
15 Berget 2 (T)	Salem	Bergsvägen 2–32	1968	191	15 763	0	0	160	15 923	78,3	11,7	11,6
16 Fredriksberg 2 (T)	Salem	Fredriksbergsvägen 1–45	1968	180	15 009	0	0	0	15 009	75,0	11,5	11,0
17 Mosshagen 1	Salem	Mosshagestigen 1–220	1990	359	28 407	0	1 134	21	29 562	168,3	28,7	26,5
18 Panncentralen 2 (T)	Salem	Bergsvägen 45–47	1968	0	0	0	879	133	1 012	3,1	0,8	0,0
19 Panncentralen 3 (T)	Salem	Bergsvägen 53	1971	0	0	190	120	550	860	1,2	0,5	0,0
20 Storskogen 5	Salem	Storskogsvägen 1–71	1969	491	40 792	0	0	570	41 362	205,1	30,9	29,9
21 Årstiden 1	Salem	Söderbyvägen 14–18	1972	45	3 588	0	0	24	3 612	19,2	2,9	2,8
Märsta 1:218	Sigtuna	Rondellen	1993	0	0	1 562	724	118	2 404	13,3	1,8	0,0
Rosersberg 11:45	Sigtuna	Tallbacksgatan 11	—	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Rosersberg 11:46	Sigtuna	Tallbacksgatan 11	1990	0	0	0	0	1 048	1 048	2,0	0,3	0,0
Rosersberg 11:47	Sigtuna	Tallbacksgatan 11	1990	0	0	0	0	1 048	1 048	2,0	0,3	0,0
Rosersberg 11:48	Sigtuna	Tallbacksgatan 11	1990	0	0	0	0	1 048	1 048	2,0	0,3	0,0
Rosersberg 11:50	Sigtuna	Tallbacksgatan 11	1990	0	0	0	0	1 048	1 048	2,0	0,4	0,0
Rosersberg 11:52	Sigtuna	Tallbacksgatan 11	1990	0	0	0	0	1 048	1 048	1,9	0,3	0,0
22 Lövdalen 4	Solna	Backvägen 3–5	1954	72	4 362	0	0	0	4 362	30,3	3,4	3,2
23 Palsternackan 1	Solna	Jungfrudansen 1–15	1973	233	13 166	0	23	134	13 323	102,8	11,2	11,1
24 Vitkålen 1 (T)	Solna	Jonstorpsvägen 2–16	1968	96	7 657	0	50	67	7 774	57,2	6,1	6,1
25 Bergen 1 (T)	Stockholm	Bergengatan 4–12	1976	428	20 731	246	2 057	47	23 081	139,5	20,4	18,4
26 Holmenkollen 1 (T)	Stockholm	Nidarosgatan 2–10	1976	130	10 010	0	300	12	10 322	60,4	8,3	7,9
27 Telemark 1 (T)	Stockholm	Nidarosgatan 3–11, 22–40	1974/76	401	30 246	0	329	138	30 713	181,6	25,0	23,7
28 Snickaren 1	Sundbyberg	Fredsgatan 12 A–B	1942	32	1 528	0	215	25	1 768	16,6	1,8	1,6
29 Stataren 12	Sundbyberg	Vegagatan 21–27, Ursviksvägen 8	1970	110	6 890	0	720	550	8 160	63,2	7,5	6,2
30 Bollmora Berg 1	Tyresö	Granitvägen 1–42	1964/66	490	37 540	0	1 373	360	39 273	194,6	30,8	29,2
31 Nyboda 1:17	Tyresö	Granbacksvägen 1–9, 2–8, Granängsvägen 1–17, Mellanbergsvägen 19–37	1968/70	778	66 309	0	199	559	67 067	351,1	55,9	54,5
32 Berga 10:5	Österåker	Skolvägen 4–25	1966	250	16 268	0	0	128	16 396	94,7	14,5	14,1
33 Hacksta 1:27	Österåker	Norrgårdsvägen 69–131	1994	340	26 368	0	886	203	27 457	192,8	25,9	24,1
Summa Storstockholm				6 019	448 294	2 048	11 865	10 043	472 250	2 613,7	386,0	358,1
ÖVRIGA ORTER												
Hede Kyrkby 59:116, 59:185, 59:186	Härjedalen	—	—	0	0	0	0	0	0	0,1	0,0	0,0
Vemdalen Kyrkby 44:16, 44:17	Härjedalen	—	—	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Lasarettet 7	Norrköping	Gamla Lasarettsgatan 18–20	—	0	0	0	4 700	247	4 947	0,0	4,7	0,0
Nybyn 31:1	Robertsfors	—	—	0	0	0	0	0	0	0,1	0,0	0,0
Höken 2	Skellefteå	Stationsgatan 5, Storgatan 38–40	1960	0	0	0	0	3 965	3 965	12,7	1,3	0,0
Mejeristen 1	Söderköping	Ringvägen 44	1950/75	0	0	8 628	3 230	3 532	15 390	24,0	7,6	0,0
Stenbocken 8	Söderköping	Harsbygatan 9	1988	0	0	0	455	2 495	2 950	3,6	1,1	0,0
Näckrosen 1	Vadstena	Kronängsgatan 1	1977	0	0	0	185	4 809	4 994	4,8	1,6	0,0
Summa övriga orter				0	0	8 628	8 570	15 048	32 246	45,3	16,3	0,0
Summa region Öst				6 019	448 294	10 676	20 435	25 091	504 496	2 659,0	402,3	358,1

Namn	Kommun	Gatuadress	Värdeår	Antal lgh	Area bostäder	Area butiker	Area kontor	Area ind/övr.	Area totalt	Tax värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Varav bostäder, Mkr
UTLAND												
Frankfurt an der Oder	Tyskland	Birnbaumsmühle 65	–	0	0	0	3 029	2 403	5 432	–	3,2	0,0
Summa Utland				0	0	0	3 029	2 403	5 432	0,0	3,2	0,0
Summa Mandamus Fastigheter AB				13 269	932 732	56 987	133 724	79 654	1 203 097	5 636,8	942,7	741,0

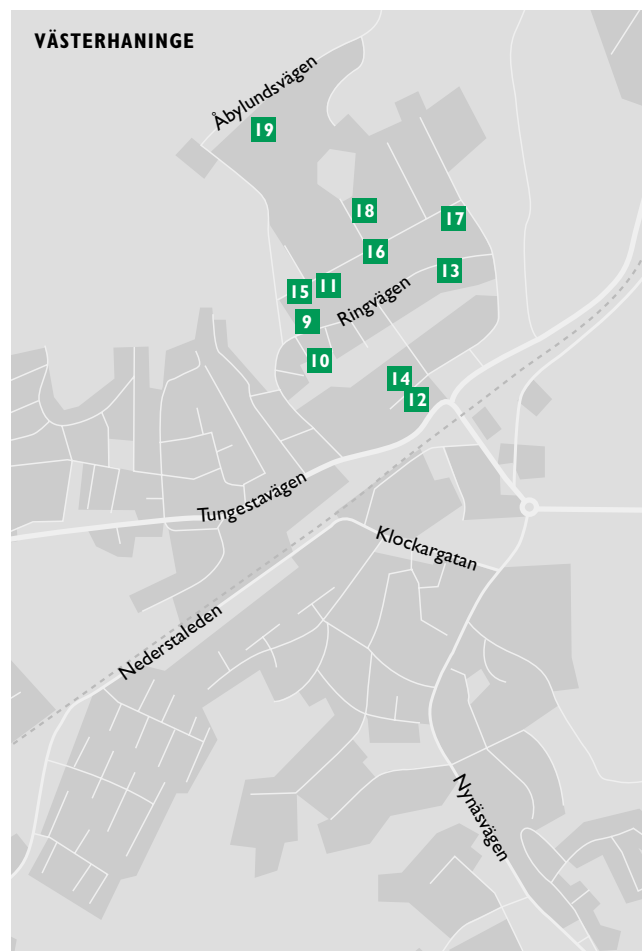
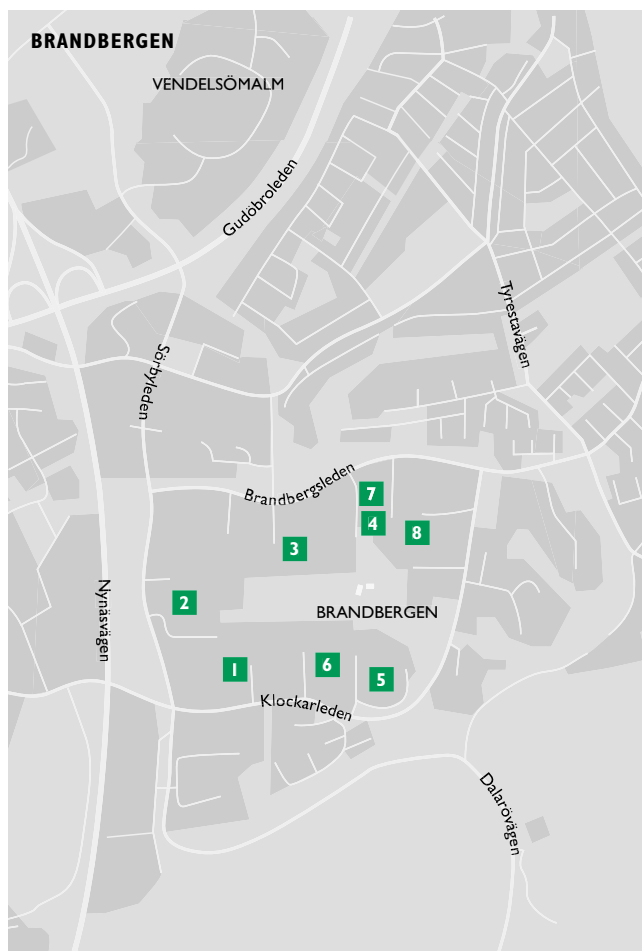
(T) Fastigheten innehas med tomträtt.



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	Varav bostäder, Mkr
BRANDBERGEN												
1 Söderby 2:2	Brandbergen	Vädurens gata 235	—	—	—	—	—	—	—	0,4	0,5	—
		Tvillingarnas gata 323–339										
2 Söderby 2:14	Brandbergen	Oxens gata 236–245, 255–256	1991/92	274	18 339	0	0	2 324	20 663	115,1	17,5	15,8
3 Söderby 2:23	Brandbergen	Lejonets gata 344–354, Jungfruns gata 401–415, N Kronans gata 421–428	1987–91	588	48 077	486	1 058	5 258	54 879	294,6	45,2	38,6
4 Söderby 2:27	Brandbergen	Norra Kronans gata 434	1991	44	2 200	0	0	0	2 200	2,1	1,5	—
5 Söderby 2:43	Brandbergen	Vattumännens gata 144–147, Stenbockens gata 114–117	1991	168	10 780	0	0	200	10 980	63,6	9,1	9,1
6 Söderby 2:51	Brandbergen	Fiskarnas gata 161–169, 173–175, Vattumännens gata 137–142	1991/92	260	19 453	0	0	713	20 166	116,2	16,5	16,2
7 Söderby 2:68	Brandbergen	Norra Kronans gata 420	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
8 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	1 535	86 488	467,2	73,5	70,3
Summa Brandbergen				2 430	183 802	486	1 058	10 030	195 376	1 059,2	163,9	150,0
VÄSTERHANINGE												
9 Åby 1:36	Västerhaninge	Ringvägen 19–27	1957	42	2 478	78	0	0	2 556	11,1	1,9	1,7
10 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	22 018	617	487	547	23 669	102,1	17,6	16,5
11 Åby 1:39	Västerhaninge	Björnvägen 10, Ringvägen 29	—	0	0	711	498	323	1 532	5,2	1,0	—
12 Åby 1:40	Västerhaninge	Bokstigen 1–7	1959	50	3 205	1 470	828	190	5 693	20,7	3,9	2,3
13 Åby 1:42	Västerhaninge	Ringvägen 72–118	1961/62	301	18 260	109	166	14	18 549	85,3	14,1	13,2
14 Åby 1:48	Västerhaninge	Bokstigen 2–8	1966	19	1 595	570	0	104	2 269	9,1	1,6	1,2
15 Åby 1:53	Västerhaninge	Ringvägen 31–73, Björnvägen 2–10	1963	30	2 226	0		55	2 281	10,4	1,7	1,6
Åby 1:54	Västerhaninge	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
16 Åby 1:55	Västerhaninge	Björnvägen 12–26	1970	42	3 210	0	0	0	3 210	16,4	2,6	2,4
17 Åby 1:56	Västerhaninge	Björnvägen 28–32	1991	215	16 620	0	0	83	16 703	78,3	12,7	12,2
18 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	34 092	0	0	489	34 581	164,1	26,7	25,3
19 Åby 1:142	Västerhaninge	Kvartärvägen 1–249, Åbylundsvägen 5–321, 401–477	1983–85	322	23 310	0	0	235	23 545	129,2	21,3	20,7
Summa Västerhaninge				1 809	127 014	3 555	1 979	2 040	134 588	631,9	105,2	97,2
Summa Haninge				4 239	310 816	4 041	3 037	12 070	329 964	1 691,1	269,1	247,2
Totalt förvaltade fastigheter				17 508	1 243 548	61 028	136 761	91 724	1 533 061	7 327,9	1 211,8	988,1





Bilden visar den välbesökta poolen i bostadsområdet Brandbergen. Mandamus sköter poolen sommartid.

FEMÅRSÖVERSIKT

BELOPP I MKR DÄR ANNAT INTE ANGES	2002	2001	2000	1999	1998
Resultaträkningen					
Hysesintäkter	907	867	828	794	547
Driftnetto	440	443	425	398	249
Förvaltningsresultat	148	148	139	115	58
Resultat före skatt	73	188	222	288	103
Resultat efter skatt	50	147	162	201	76
Kassaflöde	173	167	135	126	128
Balansräkningen					
Balansomslutning	5 880	5 889	5 550	5 556	5 040
Likvida medel	15	16	19	11	45
Fastigheternas bokförda värde	5 698	5 720	5 432	5 433	4 926
Fastigheternas marknadsvärde	7 070	6 500	6 100	5 900	5 420
Övervärden i fastigheter	1 372	780	668	467	494
Räntebärande skulder	4 213	4 203	3 925	3 547	3 490
Nettolåneskuld	4 107	4 092	3 900	3 520	3 433
Eget kapital	1 348	1 343	1 275	1 414	1 262
Substansvärde	2 336	1 905	1 756	1 750	1 618
Fastighetsnyckeltal					
Direktavkastning fastigheter, %	7,7	7,9	7,8	7,9	7,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	97,9	97,0	95,5	93,7
Ytmässig uthyrningsgrad, %	97,4	97,1	97,1	95,8	93,9
Överskottsgrad, %	48,5	51,1	51,3	50,1	45,5
Bruttomarginal, %	16,3	17,1	16,8	14,5	10,6
Bokfört värde, kr/m ²	4 736	4 681	4 623	4 312	4 038
Finansiella nyckeltal					
Räntabilitet på totalt kapital, före skatt, %	5,4	7,5	8,0	9,3	5,8
Räntabilitet på eget kapital, efter skatt, %	3,7	11,2	12,0	15,0	6,6
Genomsnittlig låneränta, %	5,66	5,66	5,77	5,43	5,76
Skuldsättningsgrad, ggr	3,1	3,1	3,1	2,5	2,8
Belåningsgrad, %	73,9	73	72	65	71
Räntetäckningsgrad, ggr	1,61	1,64	1,66	1,65	1,62
Andel riskbärande kapital, %	25,1	25,0	24,9	27,0	26,4
Soliditet, %	22,9	22,8	23,0	25,4	25,0
Justerad soliditet, %	32,2	28,6	28,2	29,1	29,2

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, visar verksamhetens löpande resultat opåverkat av resultatposter av engångskaraktär.

Hyresvärde

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

Jämförelsestörande poster

Räntebidrag, resultat från fastighetsförsäljningar, 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 rörelsen genererar och som kan 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 placeringars avkastning för placeraren. Ju högre desto bättre.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt, exklusive jämförelsestörande poster 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 övervärde i fastighetsbeståndet med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen ökat med övervärdet 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 övervärde 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 övervärden. 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.

Övervärde fastigheter

Skillnaden mellan fastigheternas bedömda marknadsvärde och dess bokförda värde. Skillnaden mellan fastigheternas bedömda marknadsvärde och dess bokförda värde utgör ett teoretiskt övervärde, 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
Möllerångsvägen 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 vägen 22
302 31 Halmstad
Tel 035-10 01 20
Fax 035-10 01 25
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 2003**

Delårsrapport januari–mars 2003	24 april
Ordinarie bolagsstämma	15 maj
Delårsrapport januari–juni 2003	22 juli
Delårsrapport januari–september 2003	23 oktober
Bokslutskommuniké 2003	februari 2004
Årsredovisning 2003	mars 2004

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.

2002

Mandamus fortsätter att koncentrera fastighetsbeståndet. Under året avyttras 22 fastigheter och sex fastigheter förvärvas. Nu återfinns 71 procent av fastighetsbeståndet inom Mandamus fyra tillväxtområden. Under 2002 utsågs Mandamus till årets börsbolag. I slutet av december beslöt styrelsen att bolagets dåvarande VD, Anders Johansson skulle sägas upp från sin befattning. Från den 1 januari 2003 är Anders Silverbåge tillförordnad VD i bolaget.