

Styrelsens rapport över utbetalad och inestående ersättning för ledande befattningshavare enligt punkt 13 i förslag till dagordning vid årsstämma 2021

Inledning

Styrelsen för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) ("**Bolaget**") ska i enlighet med 8 kap. 51-53 §§ aktiebolagslagen (2005:551) ("**ABL**") upprätta riktlinjer för lön och annan ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör ("**VD**") och vice verkställande direktör ("**Riktlinjerna**"). Enligt svensk kod för bolagsstyrning ska även andra ledande befattningshavare omfattas av riktlinjerna. Med ledande befattningshavare avses Bolagets verkställande direktör och till denne rapporterade chefer som ingår i koncernledningen för koncernen. Riktlinjerna ska omfatta all ersättning, oavsett slag, som utgår till sådana ledande befattningshavare, dock inte styrelsearvoden och annan ersättning som beslutas av bolagsstämman enligt 8 kap. 23 a § ABL eller sådana emissioner och överlåtelser som omfattas av 16 kap. ABL (den s.k. LEO-lagen).

Styrelsen ska i enlighet med 8 kap. 53 a § ABL för varje räkenskapsår upprätta en rapport över utbetalad och inestående ersättning som omfattas av Riktlinjerna ("**Ersättningsrapporten**"). Mot bakgrund av att Bolaget inte har någon vice verkställande direktör och att styrelseledamöterna inte utfår annan ersättning än den som beslutas av stämman, omfattar aktuell Ersättningsrapport över utbetalad och inestående ersättning till ledande befattningshavare endast Bolagets VD. Därutöver ska Ersättningsrapporten innehålla en översiktlig redogörelse för vart och ett av samtliga utestående och under året avslutade program för rörlig ersättning i enlighet med Kollegiet för Svensk Bolagsstyrnings regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram.

Rapporten ska läggas fram på årsstämman för godkännande.

Ytterligare information om ersättningar till styrelseledamöter, VD och övriga ledande befattningshavare under föregående räkenskapsår finns i Bolagets årsredovisning, not 7.

Sammanfattning av räkenskapsåret 2020

Förvaltningsresultatet för 2020 uppgick till 94,7 mkr, vilket motsvarade en årlig tillväxt om 46 procent. Bolaget har därmed uppnått det årliga målet om minst tio procent tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie. Tillväxten förklarades främst av ett förbättrat driftnetto genom nybyggnation och förvärv. Det långsiktiga substansvärde per aktie uppgick vid årsskiftet till 129,25 kronor, vilket motsvarade en årlig tillväxt om 16 procent. Målet är att öka substansvärdet med i genomsnitt minst tio procent per aktie per år över en konjunkturcykel. Vid utgången av 2020 uppgick fastighetsvärdet till åtta miljarder, vilket är en ökning med cirka 1,6 miljarder jämfört 2019. Årets investeringar om cirka 1,1 miljarder varav fastighetsförvärv i Sollentuna kommun stod för merparten, samt orealiserade värdeökningar om cirka en halv miljard kronor förklarar ökningen. Den orealiserade värdeökningen har dels påverkats av sänkta avkastningskrav hänförligt till

transaktionsmarknadens stora intresse för hyresbostäder, dels av att ett stort antal lägenheter har uppgraderats under året. Målet är att koncernens fastighetsvärde vid utgången av 2023 ska uppgå till minst tio miljarder kronor.

För mer information om bolagets resultat och verksamhet under räkenskapsåret 2020 se VD-ordet i bokslutskommuniké 2020, sidan 4 och årsredovisning 2020, sidan 2-3.

Under föregående räkenskapsår gällde de Riktlinjer som antogs på årsstämma den 21 april 2020.

Utstående och under föregående räkenskapsår avslutade program för rörlig ersättning

Nedan beskrivna kontant bonusprogram för helåret 2020 riktade sig till samtliga anställda och möjliggjorde en månadslön i bonus.

- Ökning av förvaltningsresultatet per aktie med minst 10 procent
- Hållbarhetsmål
 - Viktminskning av avfall
 - Kostnadsminskning avfallshantering
- Serviceindex i övre kvartil jämfört branschen

Bonus utföll med 62,5% av en månadslön till Bolagets samtliga medarbetare.

Ledningsgruppen hade under 2020 möjlighet till ytterligare två månadslöner, enligt nedan kriterier, vilket således kunde ge maximalt tre månadslöner.

- Ökning av substansvärdet per aktie med minst 10 procent
- Individuellt satta mål

Bonus utföll med i genomsnitt 82 % av tre månadslöner till Bolagets ledningsgrupp.

Total ersättning för ledande befattningshavare

Total ersättning

Befattningshavarens namn och roll	1 - Fast ersättning			2 - Rörlig ersättning		3 - Övrigt	4 - Pension	5 - Total ersättning	6 - Andel av fast och rörlig ersättning
	Lön	Arvode	Förmåner	Årlig	Flerårig				
Siv Malmgren, VD	2 564	-	59	368	-	-	1 004	3 995	91 % fast ersättning
Total	2 564	-	59	368	-	-	1 004	3 995	91 % fast ersättning

Ersättning från andra bolag i koncernen

Inga ledande befattningshavare har under föregående räkenskapsår erhållit ersättning från något annat bolag inom John Mattson-koncernen. Med koncern avses John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) och alla dess dotterföretag i enlighet med 1 kap. 11 § ABL.

Total ersättning i förhållande till Riktlinjerna

Den fasta grundlönen baseras på VDs kompetens, ansvar och prestation och bedöms vara marknadsmässig och konkurrenskraftig i enlighet med riktlinjerna. Den rörliga kontanta ersättningen baseras på förutbestämda och mätbara kriterier som beskrivits i denna Ersättningsrapport. Utbetalad ersättning ryms inom riktlinjerna, det vill säga den överstiger inte sex månadslöner (eller 50 procent av den fasta grundlönen).

VDs pensionsupplägg baseras på marknadsmässiga pensionsvillkor och pensionsnivåer, och ryms inom 50 procent av den fasta grundlönen. Förmånerna är marknadsmässiga och kostnaderna utgör maximalt fem procent av den fasta grundlönen.

Aktiebaserad ersättning

Bolaget har för närvarande inga aktiebaserade incitaments- eller ersättningsprogram som kan utgå till ledande befattningshavare.

Återkrav av rörlig ersättning

Rörlig ersättning utbetalad till tidigare ledande befattningshavare har inte varit föremål för återkrav under föregående räkenskapsår.

Avsteg från beslutsprocess för fastställande av ersättning

Några avsteg från den i Riktlinjerna fastslagna processen för att fastställa ersättning för ledande befattningshavare har inte gjorts under föregående räkenskapsår.

Avvikelse från Riktlinjerna

Styrelsen ska ha rätt att tillfälligt frångå Riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet, eller för att säkerställa Bolagets ekonomiska bärkraft. Det ingår i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna. Avvikelse ska redovisas och motiveras årligen i Ersättningsrapporten.

Årliga förändringar

Nedanstående tabell redovisar förändring i ersättning till VD kopplat till Bolagets resultat och genomsnittlig ersättning till anställda i Bolaget för de senaste fyra räkenskapsåren ("RÅ").

Årlig förändring	RÅ 2020 vs (2019)	RÅ 2019 vs (2018)	RÅ 2018 vs (2017)	RÅ 2017 vs (2016)	Information om RÅ 2020
Ersättning till ledande befattningshavare					
Siv Malmgren, VD					
- Förändring, %	30 %	-19 %	13 %	24 %	
- Total ersättning, tkr	3 995 (3 070)	3 070 (3 796)	3 796 (3 356)	3 356	3 995
Bolagets resultat					
Tillväxt substansvärde/aktie	16% (7%)	7% (7%)	7% (11%)	11% (8%)	16%
Tillväxt förvaltningsresultat/aktie	46% (159%)	159% (-21%)	-21% (-37%)	-37% (13%)	46%
Genomsnittlig ersättning per heltidsekvivalent för anställda i bolaget (dvs. ledningsgruppen) (exkl. VD)					
Anställda i bolaget (dvs. ledningsgrupp) (exkl. VD)					
- Förändring, %	60 %	-19 %	78 %	-11 %	
- Total ersättning, tkr	1 799 (1 544)	1 544 (1 823)	1 823 (1 022)	1 022	1 799

* * *

Lidingö i mars 2021

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)

Styrelsen