

## **Styrelsens rapport över utbetalad och inestående ersättning för ledande befattningshavare enligt punkt 13 i förslag till dagordning vid årsstämma 2022**

### **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 2021**

Förvaltningsresultatet för 2021 uppgick till 103,1 mkr, vilket motsvarade en årlig tillväxt om 14 procent justerat för engångsposter i form av särskild pensionsavsättning. 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 175,90 kronor, vilket motsvarade en årlig tillväxt om 36 procent. Målet är att öka substansvärdet med i genomsnitt minst tio procent per aktie per år över en konjunkturcykel. Vid utgången av 2021 uppgick fastighetsvärdet till 15,9 miljarder kronor, vilket är en ökning med cirka 7,9 miljarder jämfört 2020. Årets investeringar om cirka 6,4 miljarder kronor avsåg huvudsakligen förvärv av Hefab AB. Orealiserade värdeökningar uppgick till cirka 1,5 miljarder kronor. Den realiserade värdeökningen har dels påverkats av lägre

avkastningskrav hänförligt till transaktionsmarknadens stora intresse för hyresbostäder, dels av att ett större antal lägenheter har uppgraderats under året.

För mer information om bolagets resultat och verksamhet under räkenskapsåret 2021 se VD-ordet i bokslutskommuniké 2021, sidan 4 och årsredovisning 2021, sidan 2–3.

Under föregående räkenskapsår gällde de Riktlinjer som antogs på årsstämman den 22 april 2021.

## Utestående och under föregående räkenskapsår avslutade program för rörlig ersättning

Under helåret 2021 fanns ett kontant bonusprogram som riktade sig till samtliga anställda och möjliggjorde en månadslön i bonus baserat på att följande kriterier uppfylldes:

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

Bonus utföll med 45,0 procent av en månadslön till Bolagets samtliga medarbetare.

Vidare hade ledningsgruppen under 2021 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 74,0 procent av tre månadslöner till Bolagets ledningsgrupp inklusive VD.

## 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	2 337	-	47	423	-	-	5 845	8 605	27 % fast ersättning
<b>Total</b>	2 337	-	47	423	-	-	5 845	8 605	27 % fast ersättning

\*inkluderar engångsavsättning till pension till Siv Malmgren som avslutade sin anställning på bolaget den 9 januari 2022.

### 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 frånga 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.

Under räkenskapsåret 2021 har två avvikelser från ersättningsriktlinjerna antagna vid årsstämman den 22 april 2021 gjorts. Dels har, på grund av ökade förmånsvärden, värdet på bilförmånen till de ledande befattningshavarna i vissa fall överstigit fem procent av den fasta grundlönen. Inför årsstämman 2022 har uppdaterade riktlinjer presenterats där värdet på andra förmåner, vilket inkluderar bilförmån, maximalt får uppgå till tio procent av den fasta grundlönen. Vidare erhöll den avgående VDn Siv Malmgren en engångsavsättning till sin pension i samband med sin pensionering, vilket innebar att pensionsavsättningar till VD under 2021 översteg 50 procent av den fasta grundlönen.

## 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 2021 vs (2020)	RÅ 2020 vs (2019)	RÅ 2019 vs (2018)	RÅ 2018 vs (2017)	Information om RÅ 2021
<b>Ersättning till ledande befattningshavare</b>					
Siv Malmgren, VD					
- Förändring, %	115 %	30 %	-19 %	13 %	
- Total ersättning, tkr	8 605 (3 995)	3 995 (3 070)	3 070 (3 796)	3 796 (3 356)	8 605
<b>Bolagets resultat</b>					
Tillväxt substansvärde/aktie	36 % (16 %)	16 % (7 %)	7 % (7 %)	7 % (11 %)	36 %
Tillväxt förvaltningsresultat/aktie *exklusive engångsposter	14 %* (46 %)	46 % (159 %)	159 % (-21%)	-21 % (-37 %)	14 %
<b>Genomsnittlig ersättning per heltidsekvivalent för anställda i bolaget (dvs. ledningsgruppen) (exkl. VD)</b>					
Anställda i bolaget (dvs. ledningsgrupp) (exkl. VD)					
- Förändring, %	-20 %	16 %	-16 %	78 %	
- Total ersättning, tkr	1 443 (1 799)	1 799 (1 544)	1 544 (1 823)	1 823 (1 022)	1 443

\* \* \*

Lidingö i mars 2022

**John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)**

*Styrelsen*