

Årsredovisning 2009  
John Mattson Fastighets AB



# INNEHÅLL

## VD HAR ORDET

- 1** På väg mot framtidens boende

## OM JOHN MATTSON

- 4** John Mattson i korthet  
**5** 2009 i korthet

## VISION LARSBERG

- 6** Aktiv fastighetsförvaltning med samhällsengagemang lägger grunden

## MÅLSTYRNING

- 17** Tydliga mål i systematisk process

## MARKNAD

- 18** Mål och måluppfyllelse  
**19** Fokus på bostäder  
**22** Marknadsanalys av Evidens  
– Ekonomisk återhämtning  
**24** Fastighetsbeståndet i bilder  
**26** Tabell över fastighetsinnehav

## ORGANISATION

- 28** Mål och måluppfyllelse  
**29** Stora omställningar

## EKONOMI

- 30** Mål och måluppfyllelse  
**31** Långsiktig värdetillväxt

## FINANSIELLA RAPPORTER

- 35** Förvaltningsberättelse  
**37** Resultaträkningar  
**38** Balansräkningar  
**40** Kassaflödesanalyser  
**41** Noter  
**47** Förslag till vinstdisposition  
**47** Revisionsberättelse

## 48 STYRELSE

## 50 FÖRETAGSLEDNING

## *På väg mot framtidens boende*

*Flera viktiga steg har tagits i förverkligandet av visionen för Larsberg. Under 2010 kommer arbetet att vara inriktat på förnyelsen av handel, service och social omsorg i bostadsområdet, samt på att fatta beslut om hur uppgraderingen av bostadsbeståndet ska fortsätta.*

**D**e två senaste åren har inneburit stora förändringar för John Mattson Fastighets AB. Från att ha varit ett fastighetsbolag med såväl bostadsfastigheter i Stockholm som kommersiella innehav i centrala delar av staden, har vi nu en geografisk hemvist på Lidingö med främst bostäder i vårt bestånd. De utmaningar vi står inför de närmaste tio åren är att förutom daglig förvaltning hantera projekt och driva utveckling. Förändringen av organisationen och fokuseringen på bostäder, där så gott som samtliga behöver uppgraderas, har ställt nya krav på alla i företaget och präglat året som gått.

Förverkligandet av visionen för Larsberg är en utmaning. Det som 2002–2003 började som ett förtätningsprojekt har vuxit till en bostadsområdesomvandling med målet att utveckla Larsberg till att vara lika attraktivt för kommande generationer som området är för dem som lever här i dag. Många av de förändringar som redan genomförts och de som nu står i fokus, har sin grund i den visionsenkät som genomfördes 2005. I enkäten formulerade de som bor och arbetar i Larsberg sina önskemål och förhoppningar inför framtiden. Dessa tankar har legat till grund för Vision Larsberg – den vision som nu förverkligas steg för steg.





*”För oss på John Mattson är ansvarstagande kärnan i hela vårt företagande.”*



För mig är förnyelsen av Larsberg en naturlig fortsättning på över 40 års engagemang i området från John Mattson. I slutet av 1960-talet lät företagets grundare, byggmästare John Mattson, uppföra området med utgångspunkt i sin vision om det svenska folkhemmet. Begreppet folkhem kan kanske ha en något museal klang, som för tankarna till efterkrigstidens 1940- och 50-tal, och till det då framväxande välfärdssamhället. Utvecklingsarbetet i Larsberg, och den delaktighet och entusiasm det väcker hos boende och näringsidkare, visar dock att idén om folkhemmet – en levande och trygg boendemiljö där det finns plats för alla – är minst lika relevant nu, tio år in på 2000-talet. Att leda ett förvaltningsföretag i arvet efter byggmästare John Mattson, betyder att agera långsiktigt och med ett stort samhällsengagemang, men även att hitta nya kreativa lösningar. För oss innebär det att ta ytterligare några steg mot framtidens samhälle, eller Folkhemmet 2.0.

De senaste åren förekommer begrepp som ansvarsfullt företagande och corporate social responsibility allt oftare. För John Mattson är den frågan inte ny. Ända sedan företaget grundades 1966 har John Mattson bedrivit verksamheten i enlighet med grundvärderingarna långsiktighet, seriositet och professionalitet och sett som sin uppgift att erbjuda attraktiva bostäder såväl som att värna den omgivande miljön och byggnadsetetiska värden. För John Mattson är ansvarsfullt företagande inte några aktiviteter som bedrivs vid sidan om huvudverksamheten. För oss är ansvarstagande kärnan i hela vårt företagande. Det genomryrar beslut som rör allt från kundrelationer och organisation till nybyggnadsplaner och miljö.

Under de år som gått sedan Vision Larsberg formulerades har en hel del hunnit hända. Uppgraderingen av lägenheterna från 1960-talet har inletts, första etappen nya bostäder har färdigställts och förnyelsen av yttre miljö, handel och service har påbörjats. En viktig del i visionen är att utveckla hyresrätten som boendeform, bland annat genom att öka

hyresgästernas inflytande över sitt eget boende. Ett exempel på utveckling är renoveringsarbetet av fastigheterna, där lägenheterna uppgraderas en och en i takt med att de står tomma vid hyresgästskifte eller när de boende själva önskar renovering. Beslutet om den stegvisa förnyelsen fattades med syftet att göra renoveringsarbetet mer skonsamt och mindre störande för hyresgästerna, och öka delaktigheten i besluten om renoveringstakt och standardnivå. Med facit i hand kan vi konstatera att vi bara delvis har lyckats. Visst uppskattas grundtanken, men många hyresgäster har utsatts för buller och höga ljudnivåer och drabbats av att tidplaner inte upprätthållits. Av den anledningen har vi gjort uppehåll i projektet för analys och utvärdering. När vi sätter igång projektet igen hoppas vi ha hittat lösningar på de brister som tidigare vållat irritation.

Nu är framtiden för Larsbergs centrum i fokus. Under året ska en plan för utvecklingen av centrumområdet färdigställas. Ett nyckelbegrepp i arbetet är skapandet av mötesplatser, där människor som bor och jobbar i Larsberg kan mötas i nya konstellationer och över generationsgränserna. Ett exempel på sådana mötesplatser är att skapa utrymme för ideella föreningar, hemtjänst och andra serviceföretag som skapar värden för de boende. Ytterligare steg har tagits under året för nya Ica Kvantum som ska stå färdig under hösten 2011. Vi undersöker även möjligheten att omvandla lägenheter till trygghetsboende och att skapa vårdboende för att tillfredsställa de behov som en åldrande befolkning har.

Förändringen av Larsbergs centrum sker inte över en natt, utan i många små steg. Målet är att hitta de verksamheter som bäst tillgodoser de boendes önskemål om närservice. Ica Kvantum tillför en ökning av den totala butiksytan och min övertygelse är att butiken kommer att gynna inte bara de boende i Larsberg, utan även locka kunder från övriga Lidingö.

En milstolpe i utvecklingen av den fysiska och sociala miljön i Larsberg var invigningen av Carl Malmsten - Furniture Studies nybyggda lokaler hösten 2009. Inflyttningen av denna konstnärliga utbildning, som möjliggjordes delvis av en donation från Byggmästare John Mattsons minnesstiftelse, innebär att Larsberg och Lidingö har fått en universitetsutbildning. Det är min förhoppning att detta på sikt kan medföra etablering av företag med anknytning till utbildningen.

Med uppgraderingen av 1960-talsbeståndet igång, första nybygget på plats och en nyinflyttad universitetsutbildning, kan vi glädja oss åt att arbetet med att förverkliga Vision Larsberg är på god väg.

Under 2011 ska Lidingö stad besluta om översiktsplanen för öns framtida utveckling. Av de tre förslag som utgör underlag för planbeslutet har John Mattson förordat det alternativ som innebär en utbyggnad av ett stadsliknande område kring Larsberg, Högsätra och Aga-området. Vi ser många fördelar med en sådan utveckling. Det finns mark i dessa områden som skulle förskönas om den bebyggdes. Närheten till Lidingöbanan gör det naturligt att bygga mer. En tätare bebyggelse ger dessutom ökat underlag för handel, service och kultur som i sin tur främjar välmåendet hos befolkningen. Som största fastighetsägare på Lidingö har John Mattson en viktig roll i utvecklingen. Vi har ambitionen att förtäta det område där vi i dag är verksamma, men ser även möjligheter att i framtiden expandera.

Oavsett vilken inriktning som beslutas i Lidingös översiktsplan är John Mattsons ambition att vara med och forma framtidens Lidingö och att fortsätta det arbete som bolagets grundare byggmästare John Mattson inledde för över 40 år sedan – att skapa en levande och trygg boendemiljö.

**Siv Malmgren**  
Verkställande direktör

## OM JOHN MATTSSON



tet  
dies

# John Mattson i korthet

John Mattson Fastighets AB är ett familjeägt fastighetsbolag med bostäder och kommersiella lokaler på Lidingö, utanför Stockholm. Bostadsbeståndet omfattar drygt 1 600 lägenheter i Larsberg samt 190 lägenheter i Bageby och Bodal.

Fortsättningsvis i årsredovisningstexten skrivs John Mattson.

Långsiktighet utgör tillsammans med professionalism och seriositet John Mattsons grundläggande värderingar. Det handlar om ett ansvarstagande för både fastigheter och område som sträcker sig över längre tidsperioder. Att långsiktigt förvalta fastigheter i samarbete med hyresgästerna har visat sig vara en framgångsrik strategi och något som bidragit till den solida grund som företaget vilar på.

## AFFÄRSIDÉ

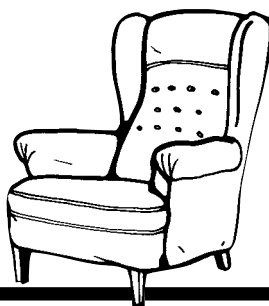
Affärsidén är att på hyresmarknaden tillfredsställa efterfrågan på bostäder, lokaler och tillhörande service och tjänster med ett långsiktigt och aktivt fastighetsägande som bas.

## VISION

Visionen är att betraktas som ett föredöme i branschen när det gäller att generera nytta för ägare, hyresgäster och samhälle.

## FÖRVALTNINGENS OMFATTNING

	Area, m <sup>2</sup> 2009-12-31		Mkr, 2009-12-31
Bostäder	128 942	Hyresvärde	147,4
Lokaler	13 951	Marknadsvärde	2 500
Totalt	142 893		



## *2009 i korthet*

- Den 18 september invigs Carl Malmsten - Furniture Studies nya lokaler i Larsberg av Kronprinsessan Victoria. Då verksamheten är en filial till Linköpings Universitet gör detta att Lidingö återigen får en universitetsutbildning.
- I samband med omstruktureringen av John Mattson flyttar huvudkontoret från Norrmalm till Lidingö och slås samman med förvaltningskontoret. Under året sker en ombyggnad av kontoret i Larsberg med inflyttning vid årsskiftet 2009/2010.
- Vid årets slut har totalt tio procent av lägenheterna i Larsberg uppgraderats till modern standard, med renoverade stammar, nya ytskikt och installationer.
- Utvecklingen av handel och service i Larsberg fortsätter och detaljplanen för nya Ica Kvantum antas av Lidingö stad.

# *Aktiv fastighetsförvaltning med samhällsengagemang lägger grunden*

*Ännu ett år har gått och ett nytt kapitel kan läggas till John Mattsons företagshistoria. Som bostadsfastighetsbolag och Lidingöföretag har ytterligare steg tagits mot förverkligandet av Vision Larsberg. I nära samarbete med de boende skapar John Mattson nästa generations hyresgästboende - med ny teknik, modernt tänkande och möjlighet att påverka.*







# *”En central tanke för John Mattson, då som nu, är att leva med fastigheterna ...*

### **Goda grundtankar leder Larsberg in i framtiden**

I mer än 40 år har Larsbergs röda tegelhus stått på Lidingös sydvästra höjder, med vidsträckt utsikt över vattnet, och Stockholm som bakgrund. Samma år som området stod klart nådde teknikutvecklingen nya höjder med Apollo 8 som landade på månen. Sverige var då ett land som nyligen gått över till högertrafik och infört lediga lördagar i skolan. De flesta mammor var hemmafruor. En stor del av det svenska samhället har sedan dess förändrats i grunden vad gäller livsstil, ekonomi och ideal. Som en konsekvens av det har också krav och önskemål när det gäller boendet förändrats.

Ända sedan Larsberg växte fram under 1960-talet har området haft sin grund i byggmästaren och fastighetsägaren John Mattsons vision om folkhemmet. Ett område som grundar sig i en helhetstanke, där allt från närcentrum och parkeringshus till skolor skapas för de boende. Ett fungerande ”minisamhälle”, där kvalitet och ansvarstagande har planerats och byggts från grunden. En central tanke för John Mattson, då som nu, är att leva med fastigheterna och utveckla dem ihop med området. Betyget till den ursprungliga tanken har genom åren varit gott och så många som vart åttonde hushåll har bott i området sedan det byggdes. Ytterligare en femtedel har varit området trogna mellan 20 och 30 år.

Ur frågeställningen hur Larsberg kan förbli ett lika attraktivt område också under kommande decennier, föddes utvecklingsprojektet Vision Larsberg. Med en vision om att vara ett föredöme för hyresrätten som boendeform lyfts området in i framtiden. John Mattson bygger därmed vidare på de goda grundtankarna med ambitionen att skapa nästa generations hyresgästsboende med ett helhetsgrepp kring området.

### **Mot en blandad struktur av bostäder, service och arbetsplatser**

Larsbergs centrum har en viktig roll i utvecklingen av området då handel och service är en avgörande komponent i ett fungerande lokalsamhälle och en viktig del i visionen om Larsberg. För att förverkliga Vision Larsberg krävs ett nära samarbete med boende och näringsidkare och ett gemensamt ansvarstagande. Centralt är förståelsen för att John Mattson är en del av ett större sammanhang, vilket också sätter ramar för verksamheten. En aktör med betydelse för förverkligandet av visionen är Lidingö stad. Utifrån den översiktsplan som presenterats av kommunen har John Mattson tydligt förordat en utveckling som går mot en stadsläk miljö. Översiktsplanens mest utvecklade förslag som ger goda förutsättningar för en blandning av bostäder, service och arbetsplatser vilket bidrar till samhällsutvecklingen. Genom att skapa nya bostäder med ett varierat utbud av storlek och upplåtelseformer läggs också grunden för en positiv demografisk utveckling med större blandning vad gäller ålder, etnicitet, utbildning och yrkesinriktning. En tätare bebyggelsestruktur ger på samma sätt goda förutsättningar för att bevara större sammanhängande naturområden. Förslaget innebär också en ökad satsning på kollektivtrafik både på land och till sjöss, samt utbyggnad av gång- och cykelbanor.

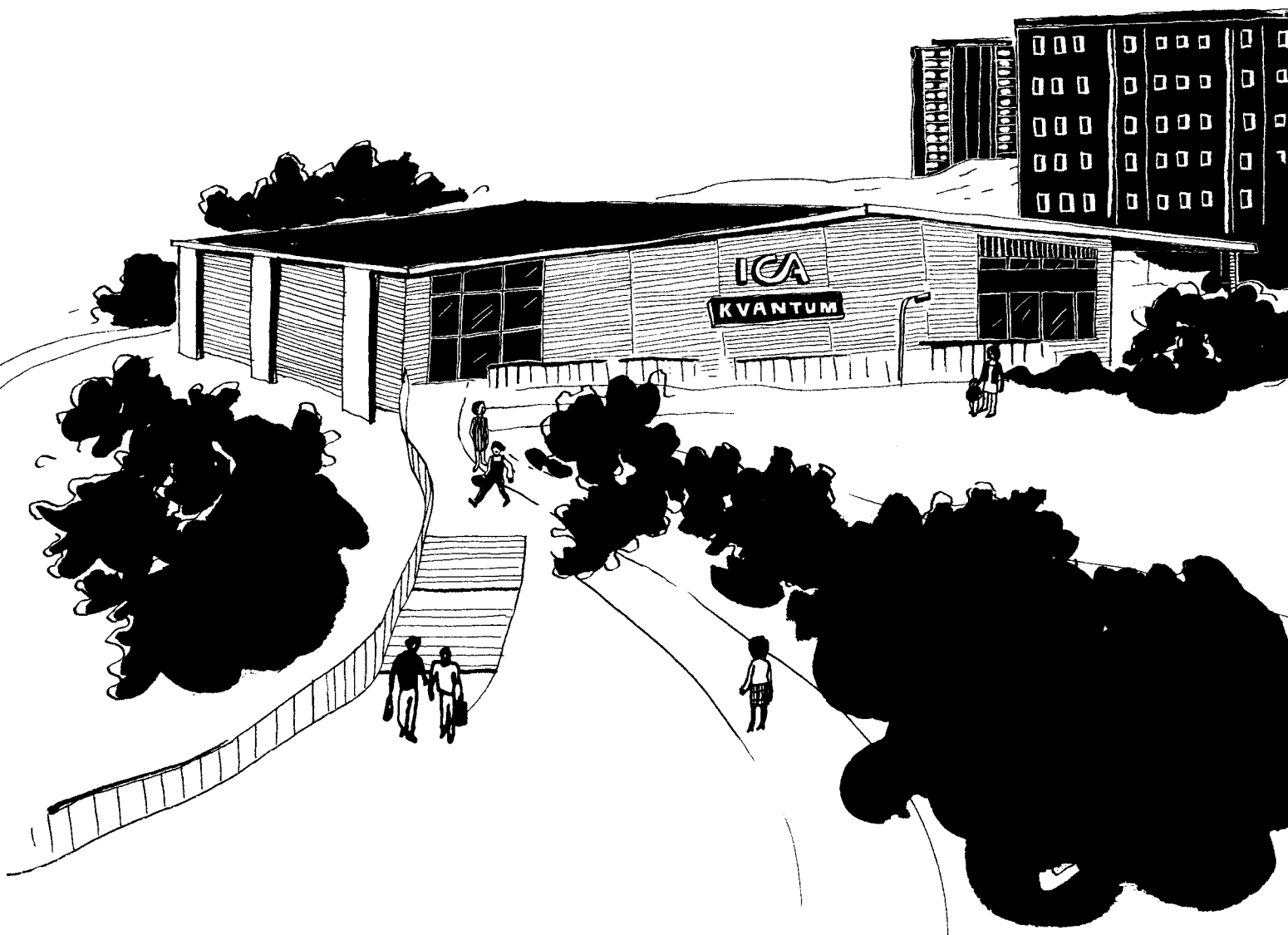
John Mattson har i ett remissvar gett uttryck för den förmåga och de ambitioner och resurser som finns för att bidra till att förtäta det område där bolaget är verksamt. En ambition som även rymmer tankar om en expansion på ön.

### **Att verka i samklang med den närmaste omgivningen**

Ett fungerande lokalsamhälle kräver att ett visst basutbud av handel och service tillhandahålls. Utmaningen med omvandlingen av Larsbergs centrum är att skapa ett utbud som



*... och utveckla dem ihop med området,  
att aktivt och långsiktigt ta del av dess utveckling.”*





på bästa sätt tillgodoser behoven hos dem som bor och verkar i området. Detta leder till ett ökat samarbete, inte bara med Lidingö stad, utan även med den lokala livsmedelsaktören, vårdoperatörer, tjänstleverantörer och inte minst föreningslivet.

John Mattson väljer att genomföra förändringen av området successivt vilket ställer stora krav på kommunikationen kring det framtida Larsberg och hur visionen är tänkt att förverkligas. De utvecklingsdiskussioner som tidigare förts med näringsidkarna i Larsbergs centrum, tjänstleverantörer, vårdoperatörer och med Lidingö stad, följs nu av en egen analys av vilken typ av handel, service och tjänster som ska erbjudas. En plan för utvecklingen av Larsbergs centrum ska färdigställas under 2010.

Som en del av utvecklingen av handel och service i Larsberg sattes i slutet av 2006 planarbetet för en ny Ica Kvantum-butik igång. Det har resulterat i byggstart under våren 2010. En ny hall med tillhörande kundparkering väntas stå klar under hösten 2011. Livsmedelsaktören är en viktig part i utvecklingen. Butiken fyller inte bara rollen som matleverantör, utan även som mötesplats för de boende.

### **Ett serviceutbud i takt med livet**

I Larsberg ska man kunna bo och leva från vaggan till graven; så var den ursprungliga idén för området. I arbetet med utvecklingen av Larsberg utreds möjligheterna att utöka servicen för en åldrande generation hyresgäster. Behovet blir tydligt vid en jämförelse mellan andelen ålderspensionärer i området 1972 som var fyra procent, mot i dag då över 30 procent av de boende är ålderspensionärer – många över 80 år.

I arbetet med att utveckla servicen i Larsberg kommer utbudet av äldreboendestäder att ses över och vidareutvecklas. Möjligheten att tillskapa ett vårdboende utreds.

### **Att skapa trygghet, givande fritid och social samvaro**

Ökad delaktighet är en långsiktig målsättning för Larsberg och en strategi för att utveckla området. Hyresgästernas engagemang ska öka i skötseln och förvaltningen. Varje hyresgäst väljer själv graden av engagemang. Genom att förbättra den fysiska miljön och skapa mötesplatser, möjliggörs både organiserade aktiviteter och spontana möten i lokalsamhället. En viktig del i den utvecklingen är ett samarbete med föreningslivet.

Hyresgäster är olika och gör följaktligen olika prioriteringar när det gäller boendet. Krav och behov varierar utifrån var och ens livssituation. Sakta men säkert tas steg mot en mer kundanpassad hyresrättsmarknad. Det sker bland annat genom en utökad och i en del fall ny form av fastighetsservice. För fastighetsägaren blir det allt viktigare att bygga upp ett nätverk som kompletterar och tillför fler tjänster till boendet. Helt enkelt tillhandahålla ett utbud av service- och tjänstleverantörer som kan bidra till att göra ett trevligt boende än mer bekvämt. Det kan handla om hjälp med städning, leverans av mat, fönsterputs och övrigt som efterfrågas.

Förväntningarna på service och kommunikation varierar och tenderar framförallt att förändras när nya hyresgäster flyttar in. Under året har hemsidan i större omfattning nyttjats för hyresgästmeddelanden och så kallade akutmeddelanden. Samtidigt är långt ifrån alla hyresgäster digitala användare. Informationstavlor i trappuppgångar, lappar i brevlådan, telefonkontakter med kundtjänst och inte minst det direkta mötet fyller fortfarande en viktig funktion.

### **Året då universitetsutbildningen kom till ön**

Under året flyttade Carl Malmsten – Furniture Studies till nybyggda lokaler i Larsberg. Flytten har inneburit att Sveriges ledande möbelutbildning nu finns i området. Då verksamheten är en filial till Linköpings Universitet, har

detta även betytt att Lidingö återigen har fått en universitetsutbildning. Den nya byggnaden har gjorts möjlig delvis tack vare en mångmiljondonation från Kerstin Skarne och Ann-Sofie Mattson, döttrar till byggmästare John Mattson. Donationen förvaltas av en minnesstiftelse, John Mattsons minnesstiftelse för Carl Malmsten vid Linköpings Universitet. De nya lokalerna har skräddarsytt för verksamheten med John Mattson som byggherre och förvaltare. Verksamheten har varsamt byggts ihop med den äldre byggnaden Bodals gård, där ett vetenskapligt bibliotek skapats. Ambitionen från John Mattson är först och främst att främja svenskt kulturarv, men är även en del i förverkligandet av Vision Larsberg. Skolans konstnärliga verksamhet bidrar till större liv och rörelse i området och kompletterar tanken om ett helt samhälle.

### **Nybyggnation en förutsättning för större variation i bostadsbeståndet**

Nybyggnation hör nära samman med hur den fysiska miljön utformas. Det är en balansgång mellan viljan att bevara en befintlig struktur och önskan om att tillföra något nytt. Skälen till att John Mattson för första gången på 40 år satte

igång att bygga bostäder i Larsberg igen var flera. Behovet av en större variation i bostadsbeståndet var väl känt. Genom att komplettera de många 3:or som redan fanns med fler 1:or, 2:or och större lägenheter erbjuds bredare utbud.

En första etapp med 128 lägenheter stod klar 2008 och utgörs av en förtätning av området kring och på ett av parkeringsgaragen. De sju våningar höga och smala huskropparna kontrasterar mot befintliga hus med sina putsade ljusbeiga fasader med generösa fönsterytor och balkonger. På parkeringshusets tak står nu 13 radhuslägenheter i två våningar omgivna av en stensatt gård med lekpark och mindre träd.



#### **SAGNIA PA MODOU, SEDAN DECEMBER 2009 HYRESGÄST I NYPRODUCERAD LÄGENHET I LARSBERG.**

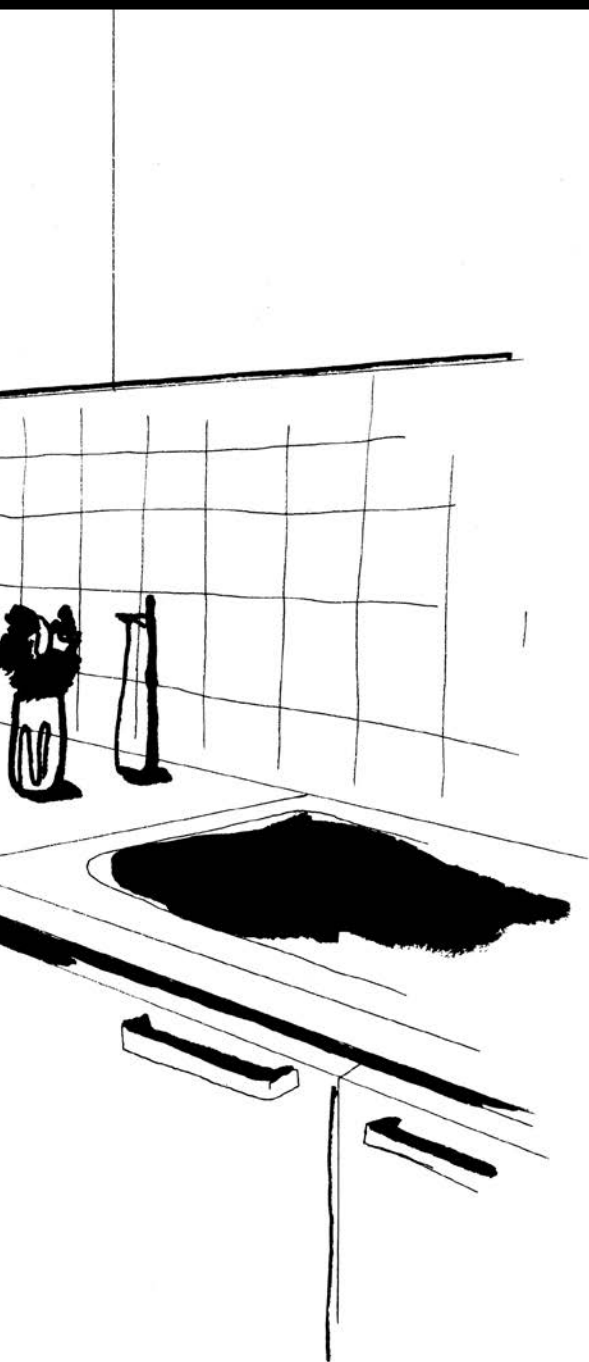
*”Så här långt är jag helnöjd med mitt nya boende och trivs i området. Larsberg är trivsamt och det som jag kanske framförallt uppskattar är det lugn som finns här tillsammans med närheten till naturen.”*



*”Valet blev därför att tänja på de traditionella  
ansvarsgränserna och i den mån det är möjligt ...*



*... skräddarsy renoveringen för att i högre grad tillgodose hyresgästernas krav och behov.”*



Nybyggnation har bidragit till att öka mångfalden i området. Några av de faktorer som gjort det möjligt att nå en bredare grupp hyresgäster är de nya lägenheternas kortare kötider och att ett antal lägenheter förmedlats via Stockholms stads bostadsförmedling. Planen är att på sikt bygga ytterligare 300 till 400 nya lägenheter, vilket ska ske i flera steg.

#### **Att möjliggöra högre standard och inflytande**

Det omfattande renoveringsarbetet av Larsbergs fastighetsbestånd från 1960-talet inleddes för ett par år sedan. När det gäller större renoveringar av en fastighet är det fortfarande vanligast i marknaden att tillfälligt evakuera huset på hyresgäster, för att sedan renovera stammar och höja samtliga lägenheters standard på en gång. Renovering av miljonprogrammet har bara börjat. Det finns flera möjliga sätt att genomföra detta gigantiska renoveringsarbete på. Erfarenhetsutbyte mellan fastighetsägare är en viktig ingrediens för att på bästa sätt utföra moderniseringen av rekordårens många bostäder. Andra fastighetsägare, såväl privata som kommunala bolag, har via studiebesök och deltagande i seminarier intresserat sig för John Mattsons erfarenheter av successiv renovering av ett bostadsbestånd.

Ambitionen är att i samklang med hyresgästernas önskemål om att kunna påverka när och hur den egna lägenheten uppraderas, hitta en metod som moderniserar fastigheten och säkrar boendekvaliteten för många år framöver. Strävan mot ett hyresrättsboende som erbjuder möjlighet att påverka renoveringstakt och standardnivå innebär ett nytt sätt att arbeta. Detta i sin tur kräver successiv utvärdering för att balansera kundbemötande med ekonomi och tekniska aspekter. Ännu pågår arbete med att hitta den metod som bäst tillgodoser hyresgästernas önskemål om att kunna





påverka tiden för den egna lägenhetens renovering och minimera störning i form av renovering i grannlägenheter samt att ha en effektiv teknisk byggprocess.

### En god ambition prövas i verkligheten

Processen som den har sett ut fram till nu innebär i korthet en löpande renovering av lägenheter som blir tomma eller då hyresgästen väljer att få sin lägenhet uppgraderad.

Lägenheten uppgraderas genom att kök och badrum renoveras tillsammans med installationer och ytskikt. Hyresgästerna har givits möjlighet att välja mellan två olika nivåer av standard. Från och med 2009 har renoveringen även omfattat stammen i lägenheter under och ovan den lägenhet som är tom och uppgraderas. Att arbeta med stambyte i badrum



som är i bruk, där en hög andel av hyresgästerna är hemma dagtid, innebär ökad problematik.

Under 2007–2009 har drygt 120 lägenheter uppgraderats. Att uppgradera de totalt 1200 lägenheterna med denna successiva metod beräknas ta tio till femton år och utgör en investering på cirka 800 Mkr.

Själva modellen för uppgraderingen att ta en lägenhet i taget har mottagits väl av en majoritet av hyresgästerna, även om bullret är ett problem. Under 2009 har intervjuer genomförts med hyresgästerna i syfte att utvärdera uppgraderingsarbetet. 2010 inleds med en paus i renoveringsarbetet för att ge tid åt analys av såväl intervjuerna som av de tekniska och demografiska olikheterna i respektive fastighet.

### Enkätundersökningar – en del i en löpande dialog med de boende

Att öka hyresgästernas engagemang i sitt boende är avgörande för att uppnå visionen att Larsberg ska vara ett föredöme för hyresrätten. John Mattson för en löpande dialog med hyresgästerna för att förstå deras prioriteringar och möta önskemål med god service. Sedan 1996 görs återkommande enkätundersökningar med frågor som främst rör trivseln i lägenheten och i området, samt uppfattningen om John

#### JOHANNA OXHAGEN BORGGREN MED FAMILJ FICK UNDER 2009 SIN 3:A I LARSBERG UPPGRADERAD

*”Uppgraderingen kan sammanfattas som att resultatet blev kanon, men de sju veckor den tog blev onödigt påfrestande. Men i det stora hela har uppgraderingen med de tillval som vi fick möjlighet att göra gett boendet ett lyft.”*





Mattson som hyresvärd. Enkätens resultat är grundläggande för de prioriteringar som sedan görs i den löpande förvaltningen av fastigheterna och området.

2005 kompletterade John Mattson med en visionsenkät om Larsberg. Förutom hyresgäster ombads även övriga boende i området samt näringsidkare och skolbarn att fylla i enkäten. Den innehöll till stor del frågor med öppna svar och gav respondenten möjlighet att fylla i på kartor var i området de brukar röra sig, var de känner sig otrygga, och vad de saknar alternativt uppskattar i området. Bland de cirka 600 svar som inkom blev det tydligt att Larsberg präglas av en stark och god sammanhållning. Svaren gav också förslag på hur ett redan tryggt Larsberg skulle kunna göras ännu tryggare. Det gavs även en tydlig bild av att de omgivande grönområdena nyttjas och värnas starkt. Som ett första steg i att utveckla grönområdena tog John Mattson över skötseln av Larsbergsparken från Lidingö stad. Detta gav bättre möjligheter att använda området för organiserade aktiviteter och spontana möten. Resultatet från visionsenkäten, tillsammans med svaren från de årliga hyresgästenkäterna, ger underlag till prioriteringar i förändringar och utveckling av utemiljön. Hyresgästernas önskemål om aktiviteter och mötesplatser har bidragit till att John Mattson anordnar regelbundna aktivitetsdagar tillsammans med föreningslivet på Lidingö. Detta ger tillfälle för människor att träffas och upptäcka de möjligheter som finns för aktiviteter på ön.

*När nu åter ett blad vänds är det människorna, viljan och idéerna som för arbetet framåt med att förverkliga visionen för Larsberg. Ett område som utvecklas i samklang med omvärlden, där människor bor och verkar, trivs och mår bra – helt enkelt en plats för ett gott liv.*



## *Tydliga mål i systematisk process*

För att göra verksamhetsmålen tydliga arbetar John Mattson med ett skräddarsytt ledningssystem. Systemet syftar till att säkerställa kvaliteten i arbetet och underlätta uppföljning, samtidigt som det hjälper medarbetarna att se helheten och ökar tryggheten i kundmötet.

En central roll i ledningssystemet har de balanserade styrkortet, där företagets vision och övergripande strategier omsätts till strategiska och konkreta mål. Utifrån målen utarbetas handlingsplaner som beskriver hur målen ska uppnås och vilka som ansvarar för detta. Kvalitet i verksamheten säkras genom processbeskrivningar. Kontinuerliga mätningar ger beslutsunderlag för strategi- och investeringsbeslut.

De balanserade styrkortet mäter inom områdena marknad, organisation och ekonomi. För vart och ett av områdena har såväl strategiska mål som mål för enskilda år formulerats. På de följande sidorna redogörs för hur väl John Mattsons medarbetare har uppnått målen för 2009, samt vilka mål som satts för 2010. För varje område finns också en kort beskrivning av grundläggande ambitioner och arbets sätt, samt av utvecklingen under det gångna året. En mer detaljerad redogörelse för resultatet och den ekonomiska utvecklingen lämnas i finansiella rapporter, sidan 35 och framåt.



## Mål och måluppfyllelse

### STRATEGISKA MÅL

Fastigheternas potential ska tas tillvara och utvecklas för att ännu bättre tillmötesgå kundernas önskemål och krav.

En placering i övre decil i Customer Score Card för service, produkt, profil och attraktivitet jämfört övriga fastighetsbolag som mäter med konsultföretaget AktivBo\*.

En hyresnivå i övre kvartil i Stockholms län.

### MÅL 2009

En placering i övre kvartil i Customer Score Card för service, produkt, profil och attraktivitet jämfört övriga fastighetsbolag som mäter med AktivBo.

Index i Customer Score Card lika bra eller bättre än föregående års mätning.

En hyreshöjning över genomsnittet i Stockholms län.

### MÅLUPPFYLLELSE 2009

En placering i övre kvartil i två av fyra delområden i Customer Score Card. Målet uppfylldes inte.

En försämring av index i tre av fyra delområden i Customer Score Card. Målet uppfylldes inte.

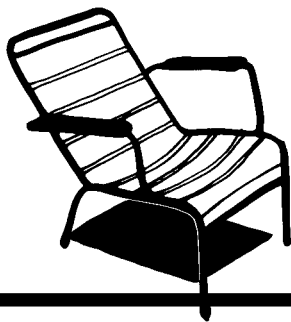
En hyreshöjning på 3,5 procent från 1 april (2,6 procent på årsbasis), är i paritet med övriga Stockholms län.

### MÅL 2010

Index i Customer Score Card bättre än föregående års mätning.

Ett resultat på 82 procent inom området "rent och snyggt" samt 90 procent på "hjälp när det behövs" vilket innebär en förbättring med 6,5 respektive 8,2 procentenheter.

\* AktivBo är ett fristående och oberoende konsultbolag som genomför kundundersökningar i fastighetsbranschen. Totalt gör de mätningar hos cirka 100 företag varav cirka 35 är kommunala och cirka 65 är privata företag.



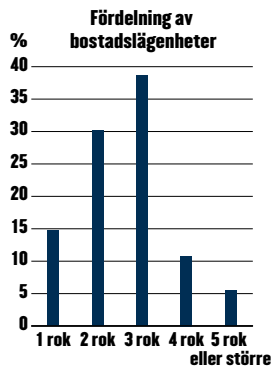
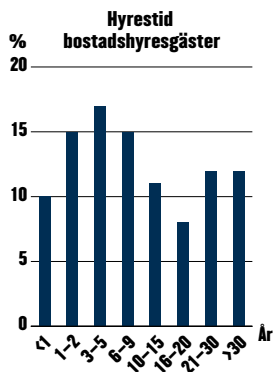
## Fokus på bostäder

John Mattson kännetecknas av en strävan efter goda kundrelationer och en uttalad kvalitetstanke. Ambitionen är att skapa framtidens hyresrätt i välfungerande och levande lokalsamhällen.

Fastigheterna är belägna på Lidingö i Stockholm. De har ägts och förvaltats sedan 1960-talet.

Under 2008 avyttrades bolagets kontors- och butiksfastigheter i Stockholm. Försäljningen var en konsekvens av ett ägarbeslut om en större strukturförändring inför en framtida generationsväxling. Samtliga bolagets fastigheter finns nu på Lidingö och består främst av bostäder. Beståndet utgörs huvudsakligen av sextiotalfastigheter som nu successivt renoveras.

De boende trivs i lägenheterna, området och med John Mattson som hyresvärd. Drygt 40 procent har bott i över tio år, vart fjärde hushåll har bott mellan 20 och 30 år och ytterligare en åttondel har varit sitt område troget över 30 år.



### Deltar i bygget av framtidens Lidingö

I bolagets strategi ingår att ta en aktiv roll i samhällsutvecklingen. Tillväxt sker för närvarande genom förädling av befintligt innehav och projektutveckling. Som största fastighetsägare på Lidingö har John Mattson en viktig roll i utvecklingen av morgondagens Lidingö. Ambitionen är att förtäta det område där bolaget i dag är verksamt, men möjligheter finns även att i framtiden expandera på ön.

Under 2009 öppnades Carl Malmsten - Furniture studies, tillhörande Linköpings Universitet, i Larsberg. Lokalerna byggdes och anpassades för verksamheten och gör att Lidingö inte bara välkomnat en av Sveriges ledande konstnärliga yrkesutbildningar, utan även mottagit en universitetsutbildning.

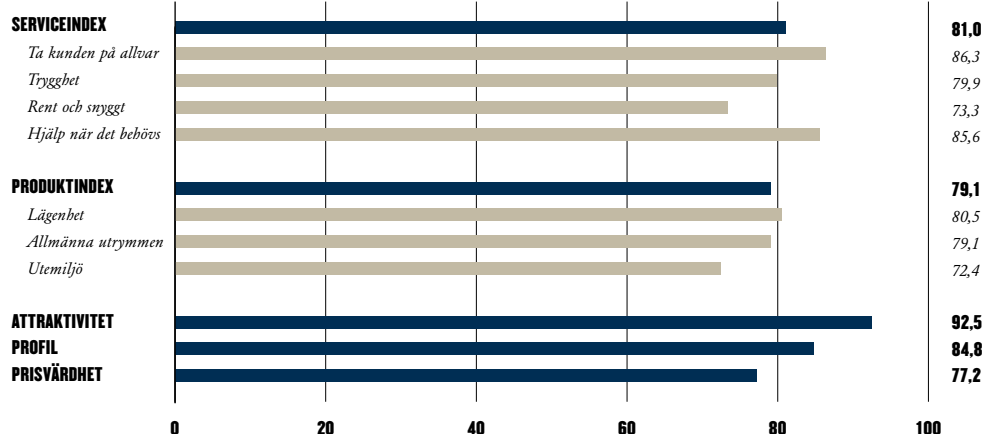
Andra pågående projekt är utvecklingen av handel och service i Larsberg, som bland annat innefattar en ny Ica Kvantum som planeras öppna under hösten 2011. Under 2008 färdigställdes 128 hyreslägenheter. Ytterligare förtätning är planerat i området.

### Engagemang i lokalsamhället

John Mattson vill skapa en god boende- och utomhusmiljö, ge förutsättningar för sociala nätverk och upprätthålla långsiktiga relationer med hyresgästerna. Genom sponsring stöds främst organisationer verksamma på Lidingö med fokus på barn och miljö. Förutom detta stödjer företaget även Stockholms stadsmission samt att medarbetarna för sjunde året som gemensam julklapp stödjer SOS Barnbyars arbete.



## Kundnöjdhet 2009



### Hög kundnöjdhet

För att kunna ge en god service och utveckla verksamheten gör John Mattson sedan 1996 årliga kundundersökningar. Resultatet används som underlag för den handlingsplan som tas fram för året. I enkäten får hyresgästerna ta ställning till fastigheternas och hyresvärdens kvalitet inom områden som exempelvis trygghet, rent och snyggt, utemiljö och prisvärdhet. Resultaten visar att mer än 90 procent trivs i sin lägenhet, sitt bostadsområde och med John Mattson som hyresvärd. Trivselsfrågorna är en del av produktindex, profil respektive attraktivitet. Serviceindex har dock minskat jämfört tidigare år. Resultatet placerade John Mattson på en 18:e plats av de 48 fastighetsföretag som deltog i undersökningen. Uppgradering av fastigheter och stora omställningar i företaget är två möjliga orsaker till detta.

### Ett aktivt miljö- och klimatarbete

Den enskilt största miljöpåverkande faktorn som företaget ger upphov till är energiförbrukning för att värma upp fastigheterna. För att nå de mål om minskad energiförbrukning som satts upp uppgaderas driftsanläggningarna successivt.

De fastigheter i beståndet som har lägst förbrukning fungerar som målbild. Genom aktiv driftoptimering innefattande bland annat trimning av befintliga system samt mätning, analys och kontinuerlig uppföljning, har värmeförbrukningen 2009 minskat med 20 procent jämfört föregående år\*.

Förbrukningen av värme, el och vatten mäts per fastighet i hela beståndet sedan 1978. Årligen sätts mål upp för vilken förbrukningsnivå som ska uppnås. Hyresgästerna tillfrågas kontinuerligt om inomhusklimatet.

En viktig del i miljöarbetet omfattar att se till att eventuella inslag av ämnen och material som befunnits skadliga för miljön elimineras. John Mattson har utfört inventering av PCB i samtliga fastigheter byggda under 1960-talet. Sedan 2006 har en sanering pågått för att förhindra att ämnet sprids vidare till miljön. Arbetet med att sanera PCB slutfördes under 2009.

De servicebilar som företaget köper in drivs med biogas, som ger lägre koldioxidutsläpp. I en tredjedel av bostadsbeståndet erbjuds källsortering.

\* Värmeförbrukningen är normalårskorrigerad.



# Ekonomisk återhämtning

*Marknadsanalys av Evidens*

I slutet av 2008 slog turbulensen på den internationella finansmarknaden igenom i världens ekonomier och därmed bröts den uppåtgående trenden som under perioden 2004–2007 inneburit en global BNP-tillväxt med cirka fem procent per år. Den finansiella krisen ledde till att den ekonomiska tillväxttakten avtog och priserna på bostäder föll kraftigt i USA och hela Europa.

Under 2009 uppvisade flera länder historiskt djupa nedgångar i BNP. I Sverige vände BNP nedåt 2008 och föll under 2009 med cirka 4,4 procent. Under 2010 bedömer Riksbanken att BNP växer med 2,3 procent, tar ordentlig fart 2011 med 3,4 procent och under 2012 blir tillväxten 3,5 procent. Även Konjunkturinstitutet gör en liknande bedömning.

Det stora fallet i efterfrågan på både tjänster och varor har medfört att inflationen blivit låg under 2009. Såväl Konjunkturinstitutet som Riksbanken bedömer att inflationen under 2010 hamnar under Riksbankens långsiktiga mål på 2,0 procent. Först 2011 bedömer Riksbanken att inflationen åter tar fart och då blir 2,9 procent.

Prognosen över inflationens utveckling är nära förenad med den väntade utvecklingen av reporäntan. Under 2009

låg reporäntan på historiskt låg nivå för att stimulera ekonomin. Relativt stark ekonomisk tillväxt och mer expansiv finanspolitik talar för att Riksbanken kommer att höja räntan i snabbare takt än inom EU-området. Vid slutet av 2010 räknar Riksbanken med att reporäntan kommer att vara 1,1 procent. 2011 fortsätter räntenivån att stiga till 2,8 procent för att under 2012 vara uppe i 4,0 procent.

Exceptionellt låga boräntor har lett till fortsatt snabb utlåning till hushåll och stigande bostadspriser. I många marknader har de stigande bostadspriserna medfört att hela prisfallet under 2008 nu återhämtats.

## **Stockholmsregionen stod emot**

Den kraftiga konjunkturförsvagningen under 2009 slog direkt mot hushållens inkomster och för första gången sedan 1993 växte inte den sammanlagda lönesumman i Sverige under 2009. Samma år växte emellertid lönesumman i Stockholmsregionen med hela 2,0 procent.

Stockholmsregionen har således visat stor motståndskraft mot den kraftiga konjunkturförsvagning som drabbat hela landet, inklusive storstadsregionerna Göteborg och Malmö.

Ytterligare en indikator på hur lite lågkonjunkturen påver-



kat Stockholm är att befolkningen under 2009 växte mer än dubbelt så snabbt som den genomsnittliga tillväxten under de senaste tio åren. Inte sedan 1940-talet har befolkningstillväxten varit så stark och räknat i antal personer har befolkningstillväxten i Stockholms län aldrig tidigare varit större.

Bostadspriserna i Stockholms närförorter föll med cirka 20 procent under 2008. Under 2009 ökade priserna snabbt och är nu tillbaka i nivå med den senaste toppnoteringen från slutet av 2007.

Prognoser talar för fortsatt ökande bostadsefterfrågan med stigande priser i Stockholms närförorter, till exempel Lidingö. I det mest troliga scenariot är bostadsrättspriserna på Lidingö i mitten av 2012 nästan 30 procent högre än i dag.

### **Stockholmsmodellen**

I dag är hyrorna i Stockholmsregionen inte anpassade till marknadens betalningsvilja för bostäder med olika kvaliteter.

Nu finns ett förslag till framtida hyressättning som lämnats till hyresmarknadens parter i Hyreskommittén. Förslaget, kallat Stockholmsmodellen, har arbetats fram på uppdrag av Hyreskommittén i Stockholm av en projektgrupp med representanter från Hyresgästföreningen i Stock-

holm, Fastighetsägarna Stockholm och de tre kommunala bostadsbolagen i Stockholms kommun. Liknande modeller finns redan och tillämpas i flera andra städer i Sverige.

I Stockholmsmodellen utgör lägenhetens storlek och standard, fastighetens standard samt bostadsområdets karaktär och läge, grund för hyressättningen. Ett trettiotal områden/stadsdelar har klassificerats från A till K, baserat på områdets attraktivitet och närhet till service och kommunikationer. Enligt denna modell är det troligt att Larsberg skulle kategoriseras som ett C-klassat område.

Implementeringen kan tidigast inledas under 2010 och kommer att pågå under flera års tid. Vår bedömning är att anpassningen av hyrorna till hushållens reella betalningsvilja sker i en långsam och utdragen process och att hyresstrukturen i Stockholms kommun kommer att vara relativt stabil under många år.

---

*Evidens skapar värden för aktörer i fastighetsbranschen genom kvalificerade beslutsunderlag, strategisk rådgivning och medverkan vid implementering.*

## MARKNAD



*De 14 nästintill identiska punkthusen dominerar fastighetsbeståndet i Larsberg. Varje våningsplan i de upp till tio våningar höga husen består av två 2:or respektive fyra 3:or.*

*I de lägre lamellhusen finns de kanske mest eftertraktade lägenheterna i Larsberg. Den genomsnittliga boendetiden i de 4:or och 5:or som finns här är närmare 15 år.*



*Under 2008 färdigställdes 128 nya hyresrätter i Larsbergs centrum. Med sina putsade ljusbeiga fasader och generösa fönsterytor skapar de en kontrast mot områdets i övrigt röda tegelfasader. Även taket på det gamla parkeringshuset har berett plats för nybygget och där ryms numera två radbuslängor omgivna av en vackert stensatt gård med lekpark och mindre träd.*



*Drygt tio procent av John Mattsons fastighetsbestånd utgörs av lokaler. I dessa inryms alltifrån frisör, veterinär och förskolor, till universitetsutbildning i form av Carl Malmsten - Furniture Studies, som under 2009 flyttade in i nybyggda och verksamhetsanpassade lokaler i Larsberg.*



*I Baggeby och Bodal äger och förvaltar John Mattson tre fastigheter från sent 1950-tal.*



*Kommunikationsmöjligheterna till och från Larsberg är många. Med den snart 100-åriga Lidingöbanan tar man sig enkelt mellan Larsbergs station och Ropsten och därtill finns ett antal busslinjer för resor in mot Stockholm eller till andra delar av Lidingö. Cykel- och gångvägarna till och från området är utmärkta och för den bilburne tar en resa in till Stockholm city ofta inte mer än 20 minuter.*



*Så gott som samtliga lägenheter i Larsberg har balkong eller uteplats. Många med vacker utsikt över Värtan, vilket säkert bidrar till den höga trivseln i lägenheterna.*

# MARKNAD

## FASTIGHETSINNEHAV 2009-12-31

FASTIGHETSBECKNING	TOMTAREAL (m <sup>2</sup> )	GATUADRESS	INKÖPSÅR	BYGG/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL		
					Lägenheter	Lokalkontrakt	P-plats/garage
<b>Larsberg</b>							
Bodals gård 1	8 292	Larsbergsv. 8	2008	1934/2009		2	
Farleden 2	7 170	Larsbergsv. 32-42	1966	1967	92	3	27/0
Fyrbåken 1	6 915	Larsbergsv. 19-21	1966	1967	122	6	21/0
Fyren 1	2 872	Larsbergsv. 44	1966	1968	59	2	
Fyren 2	3 061	Larsbergsv. 46	1966	1968	52	2	15/0
Fyren 3	3 754	Larsbergsv. 48	1966	1968	52	4	12/0
Fyren 4	3 901	Larsbergsv. 50	1966	1969	61	3	
Fyrmästaren 1 <sup>C</sup>	5 144	Larsbergs parkv. 1-7	1966	1967/2008	114		0/218
Fyrmästaren 2	724	Larsbergstorg 4-6	1966	1968/2008	14	40	
Fyrskippet 1	3 009	Larsbergsv. 9	1966	1966	60	2	10/0
Fyrtornet 1	3 831	Larsbergsv. 23	1966	1968	62	2	17/0
Fyrtornet 2	2 581	Larsbergsv. 25	1966	1968	62	4	
Fyrtornet 5 <sup>C</sup>	4 025	Larsbergsv. 29	1966	1968		37	0/417
Fyrtornet 6	3 290	Larsbergsv. 27	1966	1968	62	4	4/0
Fyrvaktaren 1	7 742	Lbv.5-7/Agav.2-12	1966	1970	282	4	
Klockbojen 2	3 203	Agav. 36	1966	1969		1	
Klockbojen 4	11 558	Larsbergstorg 9, Agav. 14-34	1966	1969	149	7	
Lysbojen 1	5 089	Agav.	1966	Obebyggd		1	167/0
Radiofyren 1	2 880	Agav.	1966	Obebyggd <sup>H</sup>		1	
Sjöjungfrun 2 <sup>C</sup>	17 131	Larsbergsv. 10-30	1966	1967	142	49	13/299
Sjömärket 1	6 951	Larsbergsv. 11-13	1966	1966	122	2	25/0
Sjömärket 2	5 011	Larsbergsv. 15-17	1966	1967	120	5	9/0
<b>Summa</b>	<b>109 839</b>				<b>1 627</b>	<b>181</b>	<b>320/934</b>
<b>Baggeby / Bodal</b>							
Barkassen 1	3 334	Barkassv. 5-15	1956	1956	56	6	0/13
Galeasen 2	2 574	Farkostv. 6	1954	1955	27	1	8/5
Roslagsskutan 5	10 725	Fregattv. 4-12	1959	1960	107	14	102/0
<b>Summa</b>	<b>16 633</b>				<b>190</b>	<b>21</b>	<b>110/18</b>
<b>Summa</b>	<b>126 472</b>				<b>1 817</b>	<b>202</b>	<b>430/952</b>

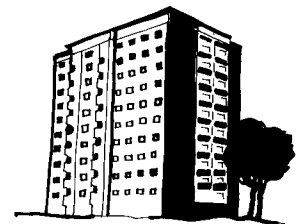
### TAXERINGSVÄRDE (tkr)

	TAXERINGSVÄRDE (tkr)			VÄRDEÅR
	Byggnad	Mark	Totalt	
Larsberg	817 535	383 508	1 201 043	
Byggnadsenhet 1	781 000	372 200	1 153 200	1966
Byggnadsenhet 2	23 735	8 400	32 135	1983 <sup>E</sup>
Byggnadsenhet 3	12 800	2 908	15 708	1980 <sup>E</sup>
Bodals gård 1 <sup>D</sup>	-	-	-	-
Klockbojen 2 <sup>D</sup>	-	-	-	-
Lysbojen 1 <sup>F</sup>	-	-	-	-
Radiofyren 1	-	1 872	1 872	-
Barkassen 1	24 525	12 132	36 657	1956
Galeasen 2	13 606	7 200	20 806	1954
Roslagsskutan 5	58 663	30 371	89 034	1960
Tjöröd 7:103 <sup>G</sup>	-	265	265	-
<b>Summa</b>	<b>914 329</b>	<b>435 348</b>	<b>1 349 677</b>	

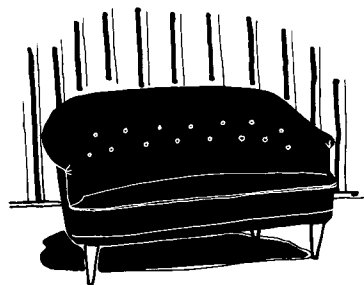
AREA (m <sup>2</sup> )			HYRA (tkr) <sup>A</sup>				UTHYRINGSGRAD, HYRA (%) <sup>B</sup>
Bostäder	Lokaler	Total area	Bostäder	Lokaler	Garage m.m.	Total hyra	
	2 877	2 877		4 251		4 251	94
9 080	38	9 118	8 355	28	65	8 448	99
9 130	351	9 481	8 963	310	50	9 323	99
4 418	165	4 583	4 425	163		4 588	97
3 925	25	3 950	3 892	12	36	3 940	100
3 925	82	4 007	3 912	36	34	3 982	98
4 543	23	4 566	4 459	31		4 490	100
7 551		7 551	10 707		1 142	11 849	96
734	2 284	3 018	1 238	2 175		3 413	96
4 465	108	4 573	4 516	71	23	4 610	99
4 636	154	4 790	4 562	108	41	4 711	98
4 636	169	4 805	4 658	39		4 697	100
				156	1 282	1 438	93
4 636	187	4 823	4 511	116	10	4 637	98
10 974	2 226	13 200	10 252	1 948		12 200	98
	1 026	1 026		1 176		1 176	100
10 272	1 753	12 025	9 907	2 285	79	12 271	98
					140	140	100
					366	366	92
13 854	1 544	15 398	12 977	1 048	908	14 933	97
9 133	6	9 139	9 197	2	63	9 262	100
8 930	219	9 149	8 714	223	26	8 963	99
<b>114 842</b>	<b>13 237</b>	<b>128 079</b>	<b>115 245</b>	<b>14 178</b>	<b>4 265</b>	<b>133 688</b>	
3 448	174	3 622	3 225	100	85	3 410	100
2 059	20	2 079	1 864	6	60	1 930	97
8 593	520	9 113	7 703	348	295	8 346	100
<b>14 100</b>	<b>714</b>	<b>14 814</b>	<b>12 792</b>	<b>454</b>	<b>440</b>	<b>13 686</b>	
<b>128 942</b>	<b>13 951</b>	<b>142 893</b>	<b>128 037</b>	<b>14 632</b>	<b>4 705</b>	<b>147 374</b>	

## Noter

- A Hyran för kontrakterade uthyrda objekt samt uppskattad marknadshyra för outhyrda objekt.  
 B Kontrakterad hyra för uthyrd area i förhållande till årshyran.  
 C På fastigheten finns parkeringsgarage.  
 D Taxerad som specialenhet och saknar taxeringsvärde och värdeår.  
 E Värdeår under omprövning.  
 F Gatu- och parkmark som saknar taxeringsvärde.  
 G Fastigheten är belägen i Höganäs kommun. Ej medtagen i fastighetsinnehavstabellen då detta är en småhustomt.  
 H Byggnad revs september 2009.



# ORGANISATION



## *Mål och måluppfyllelse*

### **STRATEGISKA MÅL**

John Mattson ska vara en lärande organisation med en gemensam värdegrund.

Varje medarbetares kompetens ska tas tillvara på bästa möjliga sätt.

Företaget ska uppfattas som en av branschens mest attraktiva arbetsgivare i sin nisch.

Medarbetarindex ska ligga i övre decil jämfört övriga fastighetsbolag som mäter med AktivBo.

### **MÅL 2009**

Ett medarbetarindex i övre kvartil jämfört med övriga fastighetsbolag som mäter med AktivBo.

En frisknärvaro, exklusive långtidssjukskrivna, som inte understiger 98,0 procent.

Kompetensutvecklingsplanen anpassad till nya organisationen

### **MÅLUPPFYLLELSE 2009**

En placering av medarbetarindex i övre kvartil jämfört övriga mätande företag. Målet uppfylldes.

Exklusive långtidssjukskrivna uppgick frisknärvaron till 96,3 procent. Målet uppfylldes inte.

Kompetensutvecklingsplan utvecklad till nya organisationen. Målet uppfylldes delvis.

### **MÅL 2010**

En frisknärvaro, exklusive långtidssjukskrivna, som inte understiger 98,0 procent.

Ny IT-struktur implementerad i företaget.

Personliga mål satta under utvecklingssamtal uppnådda till minst 80 procent.



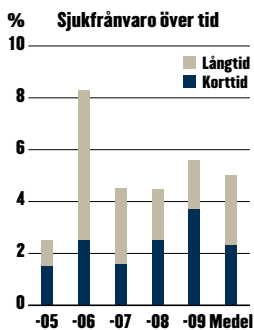
# Stora omställningar

De senaste två åren har präglats av stora förändringar i fastighetsbeståndet vilket medfört förändringar i organisationen. Fokus har varit att under tid av försäljningar av fastigheter och därmed nedskärningar i antalet anställda, behålla värdegrund och trivsel. Förändringarna har även medfört att bolaget nu har ett kontor, jämfört tre tidigare.

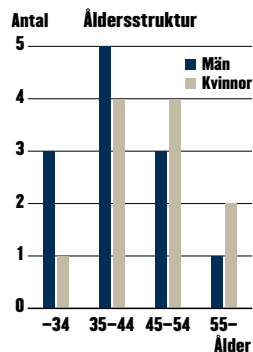
Organisationen fokuserar på kundrelationer, förvaltning och fastighetsskötsel, projektutveckling och fastighetsförädling.

## Hög trivsel och tydlig värdegrund

John Mattson har tydliga värderingar som genomsyrar verksamheten. Värdegrunden baseras på att agera långsiktigt, seriöst och professionellt, i kombination med att vara nytänkande och offensivt agerande. Trivseln på John Mattson är hög. Medarbetarundersökningen visar ett resultat på 88,8 (90,9\*) procent. Resultaten är mycket bra, men det finns områden med förbättringspotential, såsom uppföljning och kommunikation kring mål.



Korttidssjukskrivning motsvarar en frånvaro på 60 dagar eller mindre



Diagrammet visar anställda per den 2009-12-31

Sedan 2005 finns en tydlig beskrivning av företagets samlade kompetensbehov. Årligen analyseras företagets kompetens och behovet av utveckling. Med anledningen av bolagets förändrade inriktning har totalt tolv medarbetare successivt lämnat företaget under året. Därutöver har ytterligare två medarbetare slutat och två nyrekryteringar har skett. Medeltalet årsanställda var 24 (31), varav 12 (16) män och 12 (15) kvinnor.

## Aktivt hälsoarbete

Företaget har en frisknärvaro på 94,4 (95,6) procent. Då företaget har en mindre kärnorganisation påverkas statistiken märkbart av långtidssjukskrivningar. Exklusive långtidssjukskrivna var frisknärvaron 96,3 (97,5) procent.

Företaget prioriterar omsorg om medarbetarnas hälsa. Bland annat erbjuds träningsbidrag samt massage varannan vecka. Företaget verkar för mångfald och jämställdhet och har en positiv inställning till föräldraledighet. Det förekommer inte några könsrelaterade löneskillnader i företaget.

För att ytterligare stärka motivation och engagemang finns sedan 1997 ett bonusprogram som utgår från förvaltningsresultat och kundnöjdhet. Bonuskriterierna är gemensamma för samtliga medarbetare och för 2009 kunde bonus utgå med maximalt en månadslön, tre månadslöner för ledningsgruppen och fem månadslöner för verkställande direktören. Totalt erhöll medarbetarna 0,7\*\* Mkr i bonus.

\* Siffran avser 2006, vilket var senaste året mätning gjordes.

\*\* 2008 utgick inte bonus enligt företagets ordinarie bonusprogram.

Däremot utbetalades en lojalitetsbonus i samband med omstruktureringar.



## *Mål och måluppfyllelse*

### **STRATEGISKA MÅL**

John Mattson ska leverera en god avkastning och hantera ekonomiska risker på ett strukturerat sätt.

Företaget ska ha en långsiktig tillväxt.

Driftnettet jämfört likvärdigt bestånd ska vara i övre decil i Benchmark ekonomi som mäts via konsultbolaget AktivBo.

### **MÅL 2009**

Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,25 baserat på nuvarande fastighetsbestånd

Koncernens operativa kassaflöde, exklusive fastighetsförsäljningar, ska vara positivt.

Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent.

Driftnettet jämfört likvärdigt bestånd ska vara i övre kvartil i Benchmark ekonomi.

Driftnettet ska förbättras jämfört föregående år.

### **MÅLUPPFYLLELSE FÖR 2009**

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,11. Målet uppfylldes.

Koncernens operativa kassaflöde var positivt.

Belåningsgraden var 34 procent. Målet uppfylldes.

En placering av driftnettet i övre kvartil i Benchmark ekonomi uppnåddes inte.

Driftnettet förbättrades jämfört föregående år.

### **MÅL 2010**

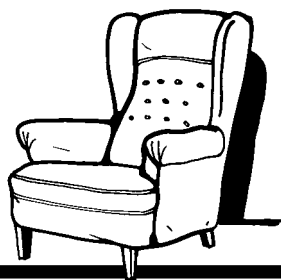
Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,25 baserat på nuvarande fastighetsbestånd.

Koncernens operativa kassaflöde, exklusive fastighetsförsäljningar, ska vara positivt.

Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent.

Driftnettet ska förbättras jämfört föregående år.





# Långsiktig värdetillväxt

John Mattson Fastighets AB-koncernen redovisade för 2009 ett rörelseresultat på 14,1 (191,0) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 7,2 (162,6) Mkr och efter skatt till 3,6 (81,0) Mkr. De sammanlagda hyresintäkterna uppgick till 143,6 (206,3) Mkr. Driftnettot blev 57,4 (66,2) Mkr. John Mattsons sammanlagda fastighetsbestånd var vid årsskiftet 2009/2010 värderat till 2 500 Mkr.

## John Mattson tillämpar inte IFRS

John Mattson följer i sin redovisning Bokföringsnämndens allmänna råd, rekommendationer och uttalanden och tillämpar således inte IFRS regelverk. Den största skillnaden mellan regelverken är att förvaltningsfastigheter enligt IFRS redovisas till verkligt värde där värdet förändring ger resultat-effekt i resultaträkningen. Redovisning till verkligt värde är enligt Bokföringsnämndens regelverk inte tillåtet.

## Fastighetsinnehav

John Mattsons portföljstrategi innebär att bolaget ska ha ett långsiktigt ägande av både bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter, samt att dessa ska vara belägna i Stockholmsregionen. Fokus de närmaste åren är konsolidering och förvaltningseffektivisering. Tillväxt sker genom förädling, uppgradering och projektutveckling. På sikt planeras även en förtätning av befintligt bostadsbestånd och förvärv.

## HYRESGÄSTER – HYRESINTÄKTER

I fastighetsbeståndet finns 1817 bostadslägenheter. Övervägande delen utgörs av 2:or och 3:or. Av John Mattsons totala intäkter år 2009 kommer 85,9 procent från bostads-

hyror. Denna marknad präglas av en överefterfrågan och därmed låga vakanser.

Resterande 14,1 procent av bolagets intäkter kommer från kommersiella lokaler. Hyresavtalens genomsnittliga avtalslängd var vid årsskiftet 2,1 år för lokaler exklusive lager, garage- och p-platser. På grund av den förestående renoveringen av Larsbergs centrum förlängs lokalkontrakten där endast kvartalsvis, vilket förklarar den korta genomsnittliga avtalslängden.

## Känslighetsanalys

En eventuell förändring av bruksvärdessystemet är på sikt en möjlighet för bolaget att öka intäkterna och förbättra resultatet. En höjning av bostadshyrorna med exempelvis tio procent leder till ett förbättrat resultat med drygt 12,3 Mkr.

## DRIFT OCH UNDERHÅLL

Driftkostnaderna för 2009 uppgick 353 kr/kvm. Underhållskostnaderna uppgick till 227 kr/kvm. Underhållskostnader består av kostnader för reparation, löpande och planerat underhåll samt uppgraderingsprojekt.

## Känslighetsanalys

En förändring av drift- och underhållskostnader med tio procent per 1 januari 2010 påverkar årets resultat med ±8,6 Mkr.





## FINANSIERING

Bolagets likvida medel uppgick vid årets slut till 56,3 (59,4) Mkr. Därutöver fanns en outnyttjad checkkredit om 50 (50) Mkr.

### Räntebindningsstrategi

I John Mattsons finansstrategi beträffande räntebindning vill bolaget säkerställa såväl räntetäckningsgraden i verksamheten som tillgodogöra sig en lägre rörlig ränta så länge den är lägre än den bundna räntan. Metoden att uppnå detta är att konsekvent välja kort räntebindning på lånen men att säkerställa den maximala räntekostnaden på lånen genom att köpa matchande räntetak.

### Lånestruktur vid årsskiftet 2009/2010

Lån hos kreditinstitut och banker har under året ökat från 805,4 Mkr vid årsskiftet 2008/2009 till 845,9 Mkr vid årsskiftet 2009/2010. Genomsnittlig lånebindningstid uppgick vid årets slut till 0,6 (1,2) år.

### Räntebindning vid årsskiftet 2009/2010

Genomsnittsräntan, inklusive räntetakskostnad, för bolagets upplåning uppgick vid årets slut till 1,48 (4,26) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden är 0,25 (0,25) år. I dagsläget finns räntetak för sammanlagt knappt 750 Mkr av lånestocken som löper med kort räntebindning, Stibor 90 dagar, med taknivåer mellan 3,50 och 3,75. I samband med att dessa förfaller under 2010 och 2012 har ett nytt avtal om 850 Mkr ingåtts som börjar löpa i januari 2011 med ett tak på 5,0 procent exklusive marginaler.

### Känslighetsanalys

En förändring av räntenivån med en procentenhet för hela låneportföljen skulle momentant innebära en kostnadsförändring med 8,5 Mkr på årsbasis.

## SAMMANFATTANDE KÄNSLIGHETSANALYS

	Förändring	Resultat före skatt 2009, Mkr
Bostadshyresnivå	± 10 procent	12,3
Drift och underhåll	± 10 procent	8,6
Räntenivå	± 1 procentenhet	8,5

## RISKHANTERING

John Mattsons verksamhet och lönsamhet påverkas både av förändringar i omvärlden och av företagets eget agerande. Riskhantlingsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som bolaget möter samt att så långt möjligt förebygga och begränsa eventuella negativa effekter. John Mattson har övergripande en utpräglad lågriskprofil.

### Fastighetsportföljen

Efterfrågan på bostäder varierar i mindre grad än för kommersiella lokaler. I synnerhet gäller detta i Stockholmsregionen där det under en lång tid har rått en överefterfrågan på lägenheter.

Hela John Mattsons bestånd är beläget på Lidingö i Stockholm. Koncentrationen av bostadsfastigheter i ett av de mest attraktiva områdena med mycket hög efterfrågan på hyresbostäder, innebär en tydlig reduktion av risknivån.

### Värderingsmetod

Samtliga fastigheter har värderats inför årsskiftet. Två fastigheter har värderats av den externa värderingsfirman DTZ Sweden AB och tre fastigheter har värderats av fastighetsrådgivningsföretaget Savills. Övriga fastigheter har värderats internt. Marknadsvärdet har bedömts med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalys med tioårig kalkylperiod.



### Hyresintäkter

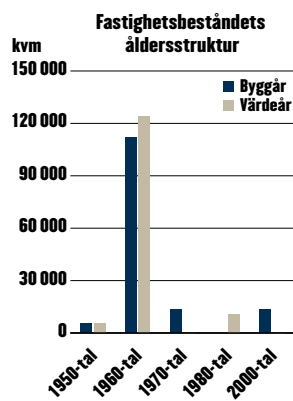
Med det nuvarande så kallade bruksvärdessystemet för hyressättning för bostäder, bedöms risken för hyresbortfall på bostäder under de närmaste åren vara mycket låg.

### Drift och underhåll

Kostnaderna för drift är vanligen taxebundna och svåra att påverka i ett kortare perspektiv. En förbrukningsminskning är ofta kopplad till en åtgärd i fastigheten. John Mattson arbetar aktivt med att optimera fastigheternas förbrukning och därmed minska driftkostnaderna.

Bostadsfastigheterna är till övervägande del byggda under 1960-talet, vilket innebär att ett utökat behov av underhållsåtgärder krävs de närmaste åren. I visionsprojektet för bostadsområdet Larsberg ingår upprustning av befintligt bestånd.

Till och med 2009 är en tiondel av beståndet upgraderat. Upprustningen av hela beståndet beräknas ta tio till femton år och innebära en investering på ca 800 Mkr.



*Bodals gård 1 och Klockbojen 2 saknar värdeår.*

### Finansiering

Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv bransch där räntekostnaderna utgör en stor del av kostnadsmassan. Aktörerna måste säkerställa att de vid varje tillfälle har tillräcklig likviditet och kan refinansiera sina lån även om värdefall uppstår på den underliggande tillgången, det vill säga fastigheten. Vidare måste de tåla räntehöjningar om marknadsräntorna stiger.

Genom strategin med kort räntebindning kombinerat med räntetak minskas risken att räntan binds på felaktiga nivåer samtidigt som räntetaken anpassas till vad verksamheten tål i form av räntekostnader. Skydd finns därigenom också för oväntade och kraftiga räntehöjningar i marknaden.



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för John Mattson Fastighets AB, org nr 556056-6977, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2009.

Bolaget är helägt dotterbolag till John Mattson Förvaltning AB, org nr 556761-9373, som har sitt säte i Stockholm och avger koncernredovisning.

Bolaget ingick tidigare i KASAB Mattson AB-koncernen. Vid omstrukturering av KASAB Mattson AB förvärvade John Mattson Förvaltning AB i början av mars 2009 aktierna i John Mattson Fastighets AB.

Bolagets verksamhet är att förvalta och utveckla fastigheter direkt eller genom indirekt ägande i dotterbolag.

## Koncernen

Under 2008 avyttrades tre större kommersiella fastigheter i Stockholms kommun. Med anledning härav är 2008 års siffror inte jämförbara. Bolagets fastighetsbestånd är nu helt koncentrerat till Lidingö kommun.

## Fastighetsförvaltningen

*Hyror* - Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 143,6 (206,3) Mkr. För jämförbart fastighetsbestånd ökade hyrorna med 12,5 Mkr, varav 4,0 Mkr avser nybygget Fyrmästaren 1, som hade successiv inflyttning under 2008, och 2,0 Mkr Carl Malmsten - Furniture Studies, som hade inflyttning augusti 2009.

I hyror ingår andra fastighetsrelaterade intäkter med 2,4 (4,8) Mkr.

*Fastighetskostnader* - Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick under året till 86,2 (140,1) Mkr. För jämförbart bestånd sjönk fastighetskostnaderna med 7,3 Mkr. Anledning till nedgången är främst att både reparationskostnader

och planerat underhåll minskat. Av de totala underhållskostnaderna 32,4 Mkr avser 19,4 Mkr hyresgästanpassningar och andra större projekt.

*Driftöverskott* - Driftöverskottet för året uppgick till 57,4 (66,2) Mkr. För jämförbart fastighetsbestånd ökade driftöverskottet med 15,0 Mkr.

*Investeringar* - Under året färdigställdes nybyggnationen av skolfastigheten på Bodals Gård. Fastigheten är i sin helhet uthyrd till Linköpings Universitet för utbildningen Carl Malmsten - Furniture Studies. Under året har 36,3 (47,0) Mkr investerats. I slutet av året färdigställdes ombyggnationen av bolagets förvaltningskontor i Larsberg i Lidingö. Investeringen uppgick till 17,2 Mkr. I samband med stora åtgärder i resterande fastighetsbestånd har 41,6 Mkr lagts ned i förbättringsåtgärder, vilka ökat byggnadernas bokförda värde.

## Central administration

Central administration uppgick till 12,9 (16,6) Mkr. I dessa ingår kostnader för huvudkontoret där stabsfunktioner och företagsledningen är placerade. I beloppen ingår all kostnad för bonus till personal uppgående till 0,7 Mkr.

Den löpande förvaltningen av fastigheterna bedrivs från förvaltningskontoret i Lidingö. Kostnaderna för detta kontor ingår i fastighetsförvaltningens kostnader.

## Resultat

Rörelseresultatet uppgick till 14,1 (191,0) Mkr och resultatet efter finansiella poster blev 7,2 (162,6) Mkr. Resultatet har belastats med nedskrivning avseende den nybyggda skolfastigheten med 25,0 Mkr. I 2008 års resultat ingår resultat från fastighetsförsäljningar med 148,2 Mkr. Efter skatt blev





årets vinst 3,6 (81,0) Mkr. Skatten avser väsentligen uppskjuten skatt.

### Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årets slut till 56,3 (59,4) Mkr. Därutöver finns outnyttjad checkkredit om 50 (50) Mkr.

### Finansstrategi

I bolagets räntebindningsstrategi vill John Mattson Fastighets AB säkerställa räntetäckningsgraden i verksamheten samtidigt som bolaget vill tillgodogöra sig en lägre kortränta så länge den är lägre än långräntan. Metoden att uppnå detta är att konsekvent välja kort räntebindning på lånen och att säkerställa den maximala räntekostnaden på lånen genom att köpa matchande caps (räntetak) så länge den maximala räntekostnaden understiger förväntad framtida långränta. Räntebindningsstrategin innebär att av koncernens totala låneskuld per 2009-12-31 om 845,9 Mkr är 746,1 Mkr upplånade med kort räntebindningstid och matchande caps. Gränsvärdet för räntetäckningsgraden, hur fastigheterna får belånas, är för bostadsfastigheter 1,25. För kommersiella fastigheter är motsvarande gränsvärde 2,0.

### Väsentliga händelser efter årets utgång

Under februari 2010 förvärvades mark i anslutning till fastigheten Radiofyren 1 från Lidingö kommun. På detta markområde planeras uppförande av en affärsbyggnad om cirka 4000 kvm, varav större delen kommer att hyras ut till Ica. Detaljplanen för exploateringsområdet har antagits av kommunen.

### Framtiden

Hysesintäkterna förväntas öka under år 2010 för jämförbart bestånd. Detsamma gäller fastighetsförvaltningens bruttoreultat. Räntekostnaderna bedöms bli i stort oförändrade till följd av det rådande ränteläget.

### Moderbolaget

Samtlig personal är anställd i John Mattson Fastighets AB.

Bolagets hyresintäkter uppgick till 142,4 (157,1) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 13,4 (209,3) Mkr, varav i föregående års resultat ingick vinst vid försäljning av dotterbolagsaktier med 197,9 Mkr. Resultatet efter skatt blev 30,7 (280,9) Mkr.

Bolagets fria egna kapital per 2008-12-31 delades i sin helhet ut till aktieägaren KASAB Mattson AB.

## Nyckeltal och definitioner

### NYCKELTAL

	2009
Hysesintäkter, Mkr	141
Vakansgrad, %	2,2
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	2 500
Övervärde fastigheter, Mkr	2 004
Balansomslutning, Mkr	924
Eget kapital, Mkr	26
Substansvärde, Mkr	2 029
Synlig soliditet, %	2,8
Justerad soliditet, %	69,3
Belåningsgrad, %	33,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1
Kassaflöde, Mkr	32

### DEFINITIONER

#### Vakansgrad

Hysesvärdet på under året outhyrda objekt i procent av totala årshyran (hyresintäkter plus hyresvärdet på outhyrda objekt). Projektfastigheter ingår inte i värdena.

#### Övervärde fastigheter

Marknadsvärde fastigheter minus bokfört värde.

#### Substansvärde

Eget kapital plus övervärde fastigheter utan avdrag för uppskjuten skatt på övervärdet.

#### Synlig soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutning.

#### Justerad soliditet

Substansvärdet dividerat med summan av balansomslutning och övervärde fastigheter.

#### Belåningsgrad

Lån dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

#### Räntetäckningsgrad

##### - löpande förvaltningsverksamhet

Resultat efter finansiella poster justerat för resultat av fastighetsförsäljningar med återläggning av avskrivningar och räntekostnader dividerat med räntekostnader.

#### Kassaflöde

Resultat efter finansiella poster plus avskrivningar med avdrag för fastighetsförsäljningsvinster, normala investeringar och betald skatt.

# Resultaträkningar

(kkkr)		Koncernen		Moderbolaget	
		2009	2008	2009	2008
<b>Fastighetsförvaltning</b>					
Nettoomsättning	Not 2	143 612	206 283	142 432	157 129
Fastighetskostnader	Not 3	-86 243	-140 118	-85 768	-126 278
<b>Driftöverskott</b>		<b>57 369</b>	<b>66 165</b>	<b>56 664</b>	<b>30 851</b>
Avskrivningar	Not 8, 9	-5 391	-6 860	-5 391	-3 321
<b>Bruttoresultat</b>		<b>51 978</b>	<b>59 305</b>	<b>51 273</b>	<b>27 530</b>
Central administration och marknadsföring	Not 4,17	-12 888	-16 599	-12 876	-16 149
Nedskrivning fastighet/aktier	Not 8	-25 000	-	-25 000	-
Resultat försäljning dotterbolagsaktier		-	-	-	197 920
Resultat försäljning fastigheter		-	148 244	-	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>14 090</b>	<b>190 950</b>	<b>13 397</b>	<b>209 301</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>					
Utdelning dotterbolagsaktier		-	-	32 986	146 264
Räntetäckter och liknande resultatposter	Not 5	10 893	21 783	14 445	36 155
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-17 816	-50 135	-19 601	-46 313
		-6 923	-28 352	27 830	136 106
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 167</b>	<b>162 598</b>	<b>41 227</b>	<b>345 407</b>
Skatt	Not 7	-3 569	-81 556	-10 547	-64 492
<b>Årets resultat</b>		<b>3 598</b>	<b>81 042</b>	<b>30 680</b>	<b>280 915</b>

## Balansräkningar

(kr)	Koncernen		Moderbolaget		
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31	
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	Not 8	496 463	430 223	427 194	372 651
Maskiner och inventarier	Not 9	2 733	2 407	2 733	2 407
		499 196	432 630	429 927	375 058
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Aktier i dotterbolag	Not 10	-	-	443	1 292
Andra långfristiga fordringar		8 542	9 542	8 542	9 542
Uppskjutna skattefordringar		46 812	55 270	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	100	100	100	100
		55 454	64 912	9 085	10 934
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>554 650</b>	<b>497 542</b>	<b>439 012</b>	<b>385 992</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Varulager		251	313	251	313
Hyses- och kundfordringar		1 806	5 444	811	5 444
Fordran hos moderbolag		302 198	538 186	302 198	538 186
Fordran hos dotterbolag		-	-	103 808	94 988
Fordran hos koncernbolag		15	395	15	385
Skattefordran		6 681	1 013	6 684	6 305
Övriga fordringar		721	2 527	564	2 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 823	29 025	1 737	29 025
Likvida medel		56 284	59 430	56 284	58 291
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>369 779</b>	<b>636 333</b>	<b>472 352</b>	<b>735 451</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>924 429</b>	<b>1 133 875</b>	<b>911 364</b>	<b>1 121 443</b>



(kkkr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 13			
Aktiekapital (5 000 A-aktier och 5 000 B-aktier)	1 000	1 000	1 000	1 000
Bundna reserver/Reservfond	241	241	200	200
	1 241	1 241	1 200	1 200
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat	20 778	54 822	-24 829	-165 829
Årets resultat	3 598	81 042	30 680	280 915
	24 376	135 864	5 851	115 086
<b>Summa eget kapital</b>	<b>25 617</b>	<b>137 105</b>	<b>7 051</b>	<b>116 286</b>
<b>Avsättningar</b>				
Övrig pensionsskuld	10 614	11 856	10 614	11 856
Uppskjuten skatteskuld	Not 14	4 159	9 048	9 048
<b>Summa avsättningar</b>	<b>14 773</b>	<b>20 904</b>	<b>21 348</b>	<b>20 904</b>
<b>Skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	Not 15	845 936	845 936	805 484
Checkräkningskredit	-	-	-	-
Leverantörsskulder	15 701	40 719	15 590	34 855
Skuld till dotterföretag	-	-	374	14 335
Skuld till koncernföretag	-	50 559	-	50 528
Övriga kortfristiga skulder	1 893	8 019	1 530	8 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	20 509	19 535	71 037
<b>Summa skulder</b>	<b>884 039</b>	<b>975 866</b>	<b>882 965</b>	<b>984 253</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>924 429</b>	<b>1 133 875</b>	<b>911 364</b>	<b>1 121 443</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>				
<i>Ställda säkerheter</i>				
Fastighetsinteckningar	882 389	840 005	882 389	840 005
Kapitalförsäkringar för säkerställande av pensioner, ingår i andra långfristiga fordringar	8 542	9 542	8 542	9 542
<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga	Inga	Inga

## Kassaflödesanalyser

(kr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	14 090	190 950	13 397	209 301
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och nedskrivning	30 391	6 860	30 391	3 323
Upplösning/avsättning pensionskostnad	-1 242	-1 242	-1 242	-1 243
Resultat försäljning fastigheter/aktier	-	-148 244	-	-255 517
Resultat försäljning inventarier	-	-	-	35
	43 239	48 324	42 546	-44 101
Erhållen ränta	10 893	21 783	14 445	36 154
Erlagd ränta	-17 816	-50 135	-19 601	-46 313
Lämnat koncernbidrag	-	-19 375	-33 690	-230 317
	-6 923	-47 727	-38 846	-240 476
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>36 316</b>	<b>597</b>	<b>3 700</b>	<b>-284 577</b>
Förändring i rörelsekapital				
Ökning/minskning av varulager	-	-	-	-98
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	263 408	-283 534	236 092	68 014
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-132 279	-29 329	-141 740	35 669
	131 129	-312 863	94 352	103 585
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>167 445</b>	<b>-312 266</b>	<b>98 052</b>	<b>-180 992</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i förvaltningsfastigheter m.m.	-95 094	-183 038	-58 397	-100 662
Investering i aktier	-	-	-	-38 582
Nettoinvestering i maskiner och inventarier	-1 863	-557	-1 014	-557
Försäljning aktier	-	-	-	294 178
Försäljning fastigheter	-	1 347 027	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-96 957</b>	<b>1 163 432</b>	<b>-59 411</b>	<b>154 377</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Minskning/ökning långfristiga skulder	40 452	-874 257	40 452	-154 450
Utdelning/likvidationsmedel, erhållen	-	-	32 986	119 890
Utdelning, lämnad	-115 086	-126 886	-115 086	-
Ökning/minskning av långfristig fordran	1 000	194 806	1 000	108 756
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-73 634</b>	<b>-806 337</b>	<b>-40 648</b>	<b>74 196</b>

(kkkr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-3 146</b>	<b>44 829</b>	<b>-2 007</b>	<b>47 581</b>
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>	<b>56 284</b>	<b>59 430</b>	<b>56 284</b>	<b>58 291</b>
<b>Likvida medel vid årets ingång</b>	<b>59 430</b>	<b>14 601</b>	<b>58 291</b>	<b>10 710</b>

## Noter

Belopp i kkr om inget annat anges

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, rekommendationer och uttalanden.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00, vilket innebär att i koncernens egna kapital endast medtagits dotterbolagens vinstmedel i den mån de uppkommit efter förvärvet.

Moderbolagets anskaffningsvärden för aktier i dotterbolag har eliminerats mot dotterbolagets redovisade, beskattade egna kapital vid tidpunkten för förvärv av bolaget. Därefter kvarstående belopp redovisas som förvaltningsfastigheter.

#### Tillgångar och skulder

Fordringar har redovisats till det belopp som beräknas inflyta. Övriga tillgångar samt skulder, för vilka värderingsprinciper inte framgår av nedanstående eller i noter, har redovisats till anskaffningsbelopp.

#### Underhålls- och ombyggnadskostnader

Bolaget kostnadsför normalt den del av kostnaden för underhåll och ombyggnad som är skattemässigt avdragsgill vilket innebär att även åtgärder som leder till högre hyror, men som ryms inom reglerna för det utvidgade reparationsbegreppet, kostnadsförs.

#### Kapitalkostnader

Samtliga räntor och andra kapitalkostnader kostnadsförs, även under byggtid, i de enskilda bolagen. På koncernnivå har räntor och kapitalkostnader, hänförliga till utnyttjat kapital under produktionstiden, för nyproduktion och större ombyggnader kapitaliserats och ökat fastigheternas bokförda värde

#### Avskrivningar

Byggnader har i räkenskaperna avskrivits enligt plan med en procent. Avskrivningar på under året gjorda investeringar i byggnader sker från och med året efter investeringsåret.

Maskiner och inventarier har avskrivits enligt plan med skattemässigt högsta möjliga belopp.

#### Nedskrivningar

Anläggningstillgångars värde prövas och nedskrivning görs i den utsträckning bestående värdenedgång bedöms föreligga.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Temporära skillnader värderas till gällande skattesats utan diskontering och redovisas som uppskjutna skattefordringar och/eller uppskjutna skatteskulder.

## Not 2 Nettoomsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Hysesintäkter	141 197	201 477	139 185	148 844
Förvaltningsarvoden	521	2 329	659	3 987
Övriga intäkter	1 894	2 477	2 588	4 298
	<b>143 612</b>	<b>206 283</b>	<b>142 432</b>	<b>157 129</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Drifts- och förvaltningskostnader	50 535	72 695	50 068	70 414
Underhåll och hyresgästanpassningar	32 420	51 448	32 415	44 948
Hyra till koncernbolag	-	7 096	-	7 096
Fastighetsskatt	3 288	8 879	3 285	3 820
	<b>86 243</b>	<b>140 118</b>	<b>85 768</b>	<b>126 278</b>

## Not 4 Central administration och marknadsföring

I central administration och marknadsföring ingår arvoden och kostnadsersättningar till Ernst & Young AB med följande belopp exklusive mervärdeskatt.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Revisionsuppdrag	407	378	355	327
Andra uppdrag	3	810	3	810
	<b>410</b>	<b>1 188</b>	<b>358</b>	<b>1 137</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

## Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ränteintäkter från moderbolag	6 736	12 037	6 736	12 037
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	3 552	11 876
Ränteintäkter från koncernbolag	-	4 397	-	6 927
Erhållna räntebidrag	304	5 349	304	-
Ränteintäkter externt	3 853	-	3 853	5 315
	<b>10 893</b>	<b>21 783</b>	<b>14 445</b>	<b>36 155</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Räntekostnader dotterbolag	-	-	853	2 317
Räntekostnader koncernbolag	-	1 981	-	2 661
Räntekostnader externa kreditgivare	17 816	48 134	17 710	40 630
Pantbrevskostnader	-	-	901	600
Övriga finansiella kostnader	-	20	137	105
	<b>17 816</b>	<b>50 135</b>	<b>19 601</b>	<b>46 313</b>

**Not 7 Skatt**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Aktuell skatt	-	-36 527	-	-
Skatt på erhållet koncernbidrag	-	59 067	-	-
Skatt på lämnat koncernbidrag	-	-64 492	-8 861	-64 489
Uppskjuten skatt	-3 569	-39 604	-1 686	-3
	<b>-3 569</b>	<b>-81 556</b>	<b>-10 547</b>	<b>-64 492</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	452 244	1 531 859	394 672	294 010
Sålda fastigheters anskaffningsvärde	-	-1 180 277	-	-
Investering under året	95 094	100 662	58 397	100 662
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	547 338	452 244	453 069	394 672
Ingående ackumulerade planmässiga avskrivningar	-22 021	-61 163	-22 021	-20 637
Planmässiga avskrivningar på sålda fastigheter	-	44 065	-	-
Årets planmässiga avskrivningar	-3 854	-4 923	-3 854	-1 384
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 875	-22 021	-25 875	-22 021
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-	-	-
Årets nedskrivningar	-25 000	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-25 000	-	-	-
<b>Utgående planenligt restvärde byggnader, mark och pågående projekt</b>	<b>496 463</b>	<b>430 223</b>	<b>427 194</b>	<b>372 651</b>
<b>Taxeringsvärden</b>				
Byggnader	914 329	914 329	914 329	914 329
Mark	435 348	435 348	435 083	435 083
	<b>1 349 677</b>	<b>1 349 677</b>	<b>1 349 412</b>	<b>1 349 412</b>

Detaljerad förteckning över fastighetsinnehavet återfinns på sidan 26.

## Not 9 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 557	12 129	12 557	12 129
Försäljningar och utrangeringar under året	-1 278	-599	-1 278	-599
Inköp under året	1 973	1 027	1 973	1 027
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 252	12 557	13 252	12 557
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 150	-8 306	-10 150	-8 306
Försäljningar och utrangeringar under året	1 167	95	1 167	95
Årets avskrivningar	-1 536	-1 939	-1 536	-1 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 519	-10 150	-10 519	-10 150
<b>Bokfört restvärde</b>	<b>2 733</b>	<b>2 407</b>	<b>2 733</b>	<b>2 407</b>

## Not 10 Aktier i dotterbolag

	Andel (%)	Antal	Bokfört värde 2009-12-31
<b>John Mattson Tomt AB</b>			
Org.nr 556293-5485 Säte: Stockholm	100	3 000	223
<b>John Mattson Skolfastigheter AB</b>			
Org.nr 556703-0357 Säte: Stockholm	100	1 000	100
<b>John Mattson Projekt AB</b>			
Org.nr 556598-0496 Säte: Stockholm	100	1 000	120
			443

## Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Bokfört värde 2009-12-31
Brf Hemfjällsbyn	100

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Upplupet investeringsbidrag	-	24 781	-	24 781
Upplupna intäktsräntor	66	1 997	66	1 997
Förutbetalda försäkringspremier	437	563	424	563
Övrigt	1 320	1 684	1 247	1 684
	<b>1 823</b>	<b>29 025</b>	<b>1 737</b>	<b>29 025</b>

### Not 13 Eget kapital

<b>Moderbolag</b>	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2008-12-31	1 000	200	115 086	116 286
Utdelning, lämnad	-	-	-115 086	-115 086
Koncernbidrag, lämnat	-	-	-33 689	-33 689
Skatt på koncernbidrag	-	-	8 860	8 860
Årets vinst	-	-	30 680	30 680
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>200</b>	<b>5 851</b>	<b>7 051</b>

<b>Koncernen</b>	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2008-12-31	1 000	241	135 864	137 105
Utdelning, lämnad	-	-	-115 086	-115 086
Årets vinst	-	-	3 598	3 598
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>241</b>	<b>24 376</b>	<b>25 617</b>

### Not 14 Uppskjuten skatteskuld

Posten avser uppskjuten skatt på enbart skattemässigt utnyttjade avskrivningar på fastigheter.

### Not 15 Skulder till kreditinstitut, koncernen/moderbolaget

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetslån	845 936	629 891
Byggekreditiv	-	175 593
	<b>845 936</b>	<b>805 484</b>

Löpande amortering på skulderna under år 2010 uppgår till 0,2 Mkr.

Övriga villkor för låneportföljen framgår av följande lånebindnings-, räntebindnings- och förfallostruktur samt medelränta per 2009-12-31.

	Lånebelopp (Mkr)	Medelränta per 2009-12-31 (%)	Lånebindningstid
Kortfristig upplåning med rörlig ränta	699,5	1,13	2010
Långfristig upplåning med rörlig ränta	145,7	1,00	2012
Långfristig upplåning med fast ränta	0,7	4,00	2012
	<b>845,9</b>	<b>1,11</b>	

För ovanstående lån finns matchande caps (räntetak) med taknivåer 3,50–3,75 procent för Stibor 90 dagarsräntan uppgående till 746,1 Mkr.

I slutet av 2009 ingicks avtal med Handelsbanken om räntetak för 850 Mkr. Avtalet börjar löpa i januari 2011 och taket exklusive marginaler bär 5 procent.

Utöver ovanstående långfristiga lån finns en beviljad checkkredit uppgående till 50 Mkr.

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6 950	7 395	6 950	7 395
Upplupna kostnadsräntor	2 011	6 743	2 011	6 743
Löneskulder och semesterlöneskulder inklusive sociala avgifter	3 207	15 960	3 207	15 960
Upplupna försäljningskostnader	-	37 350	-	37 350
Värme, vatten och el	662	792	662	792
Projekt	5 237	1 649	4 349	1 649
Övrigt	2 442	1 196	2 356	1 148
	<b>20 509</b>	<b>71 085</b>	<b>19 535</b>	<b>71 037</b>

## Not 17 Anställda och löner, moderbolaget/koncernen

	2009	2008
All personal är anställd i moderbolaget		
<b>Medeltalet årsanställda</b>		
Män	12	16
Kvinnor	12	15
	<b>24</b>	<b>31</b>
<b>Personalkostnader</b>		
<i>Styrelse och verkställande direktör</i>		
Löner och andra ersättningar	1 451	2 571
Sociala kostnader	456	977
Pensionskostnader	604	592
	<b>2 511</b>	<b>4 140</b>
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	8 546	20 406
Sociala kostnader	3 054	6 822
Pensionskostnader	913	1 843
	<b>12 513</b>	<b>29 071</b>
<b>Redovisning sjukfrånvaro (%)</b>		
Total sjukfrånvaro	5,6	4,4
- långtidssjukfrånvaro	1,9	2,0
- sjukfrånvaro, kvinnor	2,1	4,7
- sjukfrånvaro, män	9,4	4,0
- sjukfrånvaro, anställda < 30 år	1,6	4,6
- sjukfrånvaro, anställda 30-49 år	3,6	3,9
- sjukfrånvaro, anställda > 49 år	9,2	4,9

Verkställande direktören har 65 års pensionsålder och premiebaserad pension med ett tills vidare fast premieinbetalningsbelopp. Anställningsvillkoren i övrigt innebär en uppsägningstid från VDs sida om 6 månader samt från företagets sida om 6 månader jämte 12 månaders avgångsersättning med avräkning.

För styrelsens ordförande föreligger avtal tecknat 2004 om direktpension som utfaller tidigast vid 62 års ålder. För styrelsens föregående ordförande föreligger avtal tecknat 1999 om direktpension som utfaller vid 65 års ålder. Denna pensionen började utbetalas 2004.

Samtliga tre medlemmar i styrelsen är män.



## Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står enligt balansräkningen, kr	-24 829 543
Årets resultat, kr	30 679 845
	<hr/>
	5 850 302

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att i ny räkning överförs, kr 5 850 302

Stockholm 2010-04-22  
John Mattson Fastighets AB

Jan-Erik Lindstedt                      Bo Ennerberg  
Styrelseordförande

Stefan af Petersens                      Siv Malmgren  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2010-04-22

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i John Mattson Fastighets AB  
Org.nr 556056-6977

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i John Mattson Fastighets AB för räkenskapsåret 2009. Granskning av årsredovisningen omfattar sidorna 35-47. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, behandlar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 april 2010

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

# STYRELSE

## Styrelse



### **Jan-Erik Lindstedt**

Ordförande

Född 1945. Invald 1988.

Andra styrelseuppdrag: Ordförande John Mattsons minnesstiftelse för Carl Malmsten vid Linköpings Universitet, ledamot Ekhagastiftelsen, Regionbanken Stockholm City, Svenska Handelsbanken, Förvaltnings AB Sydholmarna, Sällskapet Vänner till Pavres Hontoux.



### **Bo Ennerberg**

Född 1948. Invald 2002.

Andra styrelseuppdrag: Ordförande Förvaltnings AB Sydholmarna, ledamot Industri Kapital /97/00/04/07 Ltd, Platzer Fastigheter AB, John Mattsons minnesstiftelse för Carl Malmsten vid Linköpings Universitet.



### **Stefan af Petersens**

Född 1955. Invald 2003.

Anställning BTS Group AB.

# Styrelsens arbete

## **Styrelser**

Styrelserna i dotterbolagen utgörs av Jan-Erik Lindstedt, ordförande, en av de externa ledamöterna Bo Ennerberg eller Stefan af Petersens samt Siv Malmgren.

## **Styrelsens arbete**

I styrelsen för John Mattson Fastighets AB diskuteras och tas beslut i gemensamma frågor för hela koncernen, såsom köp och försäljning av fastigheter, finansieringsstrategi och budget. Frågor som rör de enskilda bolagen beslutas och protokollförs i respektive bolag. Under år 2009 hölls fem ordinarie och två extra styrelsemöten i John Mattson Fastighets AB.

## **Styrelsens arbetsordning**

Styrelsen arbetar efter en antagen arbetsordning, vilken också innehåller instruktioner om arbetsfördelning mellan styrelse och vd samt ekonomisk rapportering. På styrelsemöte då bokslutet fastställs deltar bolagets revisor och lämnar rapport över sin granskning.

## **Arbetsordning**

Här preciseras antalet ordinarie styrelsemöten som ska hållas under året utöver konstituerande styrelsemöte. Vidare preciseras vilka frågor som ska behandlas på vart och ett av styrelsemötena samt vilka frågor som därutöver ska behandlas på något av de ordinarie styrelsemötena. Vid behov kan extra styrelsemöten hållas även per telefon eller per capsulam.

Under denna punkt regleras även sekretess- och protokollsfrågor samt de arbetsuppgifter som åligger ordföranden.

## **Instruktioner för arbetsfördelning**

I första avsnittet regleras vilka allmänna frågor som styrelsen ansvarar för samt instruktion om vilka frågor som verkställande direktören ska underställa styrelsen. I andra avsnittet behandlas de frågor som det åligger verkställande direktören att fullgöra, såsom del i styrelsearbetet, rapportering samt kontroll av att av styrelsen fastställda regler, strategier med mera efterföljs även som att verksamheten bedrivs på ett ändamålsenligt sätt och att lagar och regler efterföljs.

## **Ekonomisk rapportering**

Här regleras vilken rapportering som ska lämnas till styrelsen vid ordinarie sammanträden och vilka andra ekonomiska händelser som ska rapporteras direkt till ordföranden mellan styrelsemötena.

# Företagsledning



*Kaupo Blomquist*

*Johanna Höglund Wenning*

**Siv Malmgren**, född 1959 (beteendevetare, MBA)  
Verkställande direktör. Anställd 1996. Tillträdde som vd vid årsskiftet 2005/2006. Arbetade innan det som utvecklingschef på John Mattson. Dessförinnan på managementkonsultbolaget AktivBo. Arbetade under 1980-talet på KTH inom forskningsområdet "Förvaltning ur brukarperspektiv". Styrelseledamot i Fastighetsägarna Stockholm.

**Kaupo Blomquist**, född 1963 (civ. ek.)  
Ekonomichef. Anställd 2006. Arbetade tidigare som revisor, bland annat åtta år på Ernst & Young Real Estate med huvudsakligen bygg- och fastighetsbolag som kunder.

**Johanna Höglund Wenning**, född 1966 (civ. ing.)  
Förvaltningschef. Anställd 2008. Arbetade senast



*Charlotte Kjellberg*

*Siv Malmgren*

*Jonas Petré*

som fastighetschef på AB Folkets Hus i Stockholm.  
Dessförinnan arbete som förvaltare på Akademiska hus.

**Charlotte Kjellberg**, född 1977 (ek. mag.)  
Utvecklingschef. Tillträdde som utvecklingschef 2009.  
Har arbetat i företaget sedan 2001 och från årsskiftet  
2005/2006 som marknadschef.

**Jonas Petré**, född 1970 (tek. kand.)  
Projektchef. Anställd 2006. Tillträdde som projektchef 2008.  
Femton års erfarenhet som byggprojektledare med anställning  
hos bland annat Forsen Projekt och AP Fastigheter.

# JohnMattson

FASTIGHETS AB

*Besöksadress:* Larsbergsvägen 10

*Postadress:* Box 10035, 181 10 Lidingö

*Telefon:* 08-613 35 00

*Telefax:* 08-613 35 01

*E-post:* [info@johnmattson.se](mailto:info@johnmattson.se)

[www.johnmattson.se](http://www.johnmattson.se)

Produktion och tryck: Intellecta, Solna 2010-179

Foto: Peppe Arninge/Scanpix, Christoffer Edling, Anna Hållams, Rickard Kilström, Niclas Liedberg, Cathrine Lindberg, Åke E:son Lindman, Matrix AB, Per-Ola Norman/Svenska Aerobilder, Max Plunger, David Schmidt/Pixprovider AB, Elisabeth Ohlson Wallin.

Illustrationer: Ulrika Hellberg/Vol





JohnMattson  
FASTIGHETS AB