

Tillsammans kan vi skapa framtidens

John Mattson Fastighetsföretagen AB

Årsredovisning 2010

John Mattson Fastighetsföretagen AB

med kunden i fokus

förändring av behov

JohnMattson
FASTIGHETS AB

FASTIGHETS AB

INNEHÅLL

VD HAR ORDET

- 1** Tillsammans kan vi skapa framtidens
hyresrättsboende

OM JOHN MATTSON

- 8** John Mattson i korthet
9 2010 i korthet

MARKNAD

- 10** Marknadsanalys av Evidens
- Snabb återhämtning i svensk ekonomi
12 Framtidens hyresrätt på Lidingö
15 Mål och måluppfyllelse
16 Fastighetsbeståndet i bilder
18 Fastighetsförteckning

ORGANISATION

- 20** Tydliga mål vägleder verksamheten
21 Mål och måluppfyllelse

EKONOMI

- 24** Långsiktig värdetillväxt
27 Mål och måluppfyllelse

FINANSIELLA RAPPORTER

- 29** Förvaltningsberättelse
31 Resultaträkningar
32 Balansräkningar
34 Noter
40 Förslag till vinstdisposition
41 Revisionsberättelse

BOLAGSSTYRNING

- 42** Styrelse
43 Styrelsens arbete
44 Företagsledning

-Ursäkta, stör det dig om jag
kör med min rakapparat
medan du jobbar?



VD HAR ORDET

Tillsammans kan vi skapa framtidens hyresrättsboende

På John Mattson tror vi på ett framtida hyresrättsboende präglat av flexibilitet där hyresgästerna har betydligt större möjlighet än i dag att påverka sitt boende, både i den egna lägenheten och genom att lätt kunna byta bostad när behoven förändras. Tillsammans med andra aktörer på bostadsmarknaden vill vi verka för att den nödvändiga renoveringen av miljonprogrammets fastigheter skapar möjligheter för ett modernt differentierat hyresrättsboende. Därför efterlyser vi nya, kreativa idéer hur upprustning kan ske kostnadseffektivt, långsiktigt hållbart och med kunden i fokus.

Antalet invånare i Storstockholm har nu passerat tvåmiljonersgränsen och regionen fortsätter att vara den del av landet som växer snabbast. Bristen på bostäder är det enskilt största hindret för regionens tillväxt och har därför stått i debattens centrum under de senaste åren. Parallellt med den kraftiga inflyttningen till Storstockholmsområdet sker en förändring av behov och önskemål på bostadsmarknaden. Den traditionella kärnfamiljen är i dag bara en av många hushållstyper. Samtidigt ser vi en ny generation göra entré – en generation som inte efterfrågar standardiserade lösningar utan själva vill sätta sin prägel på boendet.

Förändringen av behov och önskemål på bostadsmarknaden innebär stora utmaningar för oss som fastighetsägare. Det visar sig inte minst när de områden som byggdes på 1950-, 60- och 70-talen nu ska rustas upp. Hyresrättsmarknaden har fram till nu i många avseenden formats av bilden av en familj som har behov av två till tre rum och kök och som efterfrågar budgetnivå på utrustning och inredning. Att bygga många likadana lägenheter med samma utrustningsnivå har varit det självklara sättet att hålla kostnaderna – och därmed hyresnivåerna – nere.

Men hyresgäster är ingen homogen kundgrupp. Nyinflyttade hyresgäster vill ofta ha det nytt och fräscht och dessutom ha möjlighet att påverka utseende och standard i bostaden, medan de som bott länge i sin lägenhet helst avstår från stora ombyggnader eller renoveringsåtgärder för att undvika påföljande hyreshöjningar. Från teknisk och ekonomisk synvinkel argumenteras det oftast för att det är mest effektivt att renovera allt på en gång utifrån ett standardiserat koncept. Men vad är egentligen det bästa sättet ur ett långsiktigt hållbarhetstänkande och vad är optimalt för

kunden? Borde det inte gå att ta till vara på stordriftsfördelarna vid renovering av hyresrättsområden och samtidigt skapa flexibilitet och möjligheter att tillmötesgå hyresgästernas enskilda önskemål?

För mig och mina kollegor på John Mattson har de här frågeställningarna aktualiserats av de förändringar som vi står inför i stadsdelarna Larsberg och Baggeby på Lidingö. Här förvaltar John Mattson sammanlagt 1 428 bostadslägenheter, de flesta byggda under 1950- och 60-talen. Så gott som samtliga fastigheter står nu inför omfattande upprustningsbehov. Dels behövs en grundlig renovering för att byta uttjänta avloppsstammar, elinstallationer och ventilationssystem. Dels måste det ske en uppgradering för att möta moderna krav på energieffektivitet, hållbarhet, luftkvalitet och IT-infrastruktur. Därutöver krävs ytterligare insatser för att tillmötesgå en ny generation hyresgäster, där såväl önskemål som familjesammansättning och livsstil skiljer sig från de normer som gällde när fastigheterna byggdes för 40–50 år sedan.

När vi inledde förnyelsearbetet för några år sedan gick vi grundligt tillväga. I en enkät fick alla boende och näringsidkare svara på frågor om sina förhoppningar, farhågor och visioner inför framtiden i det område där de bodde eller bedrev sin affärsverksamhet. Utifrån enkätsvaren, andra undersökningar och diskussioner med bland andra arkitekter, stadsplanerare och framtidsforskare formulerade vi en framtidsvision för området.

Inom några områden rådde stor enighet bland dem som svarade på enkäten. Närheten till naturen och vattnet var viktig och en rad förslag framfördes om hur tillgängligheten kunde förbättras. På samma sätt fanns en samstämmighet när det gällde sådant som skapade otrygghet. Förbättrad belysning vid entréer och i trapphus, källare och utomhus, lik-

*Jag tycker att det är viktigt i denna
förändringsbysteri att man även
bevarar lite av det gamla.
Hyresnivån till exempel.*



VD HAR ORDET

– Nya stammar?
Nej tack, vi av den gamla
stammen klarar oss utmärkt.

»



*Oj, nu har de satt på vattnet igen!
Ungar; Bada!
Tommy; Tvätta!
Mamma; Drink!*



som borttröjandet av täta buskage var åtgärder som snabbt kunde genomföras som svar på de förslagen.

När det gäller själva boendet var bilden mer splittrad. Lidingö är en populär del av Storstockholm och många av dem som flyttade till Larsberg eller Bageby när områdena byggdes bor fortfarande kvar i samma stadsdel. Inom denna grupp boende, varav en betydande andel är i pensionsåldern, är önskemålen om förändring begränsade. Något förenklat kan man säga att denna kategori boende, förutom nödvändig renovering och nya tapeter, prioriterar en oförändrad hyresnivå framför standardhöjningar. Helst ville de också bo kvar i lägenheten under renoveringen och slippa evakuering till tillfälligt boende. För de hyresgäster som var nyinflyttade eller stod i kö för att få en lägenhet, såg önskemålen annorlunda ut. De efterfrågade modern standard, inte minst i kök och badrum, tillgång till flexibla IT-lösningar, och möjlighet att själva sätta en individuell prägel på bostaden genom val av bland annat golvbeläggning, färgsättning och skåpsinredning. Denna grupp var också beredd att betala en högre hyra för att få tillgång till ett boende med efterfrågad standardnivå, flexibilitet och valfrihet.

När vi utifrån enkätsvaren formulerade visionen för framtidens bostadsområde tog vi så långt det var möjligt hänsyn till de önskemål som framkommit i svaren. Vi bestämde oss för att inte evakuera hela fastigheter, utan valde en modell där vi renoverade de lägenheter som blivit lediga, inklusive den tillhörande delen av stammen, innan nya hyresgäster flyttade in. På så vis kunde vi ge befintliga hyresgäster möjlighet att själva påverka renoveringstakten i området, samtidigt som nya hyresgäster fick ökat inflytande över standarden i bostaden. De nya hyresgästerna fick välja mellan två olika nivåer på lägenhetsstandard, en basvariant och en tillvalsvariant, med olika hyresnivåer.

Om vi bara ser till hur nöjda de hyresgäster är som flyttat in i de uppgraderade bostäderna, har renoveringsprojektet varit en framgång. Men metoden att renovera lägenheterna en i taget har delvis också fått motsatt mottagande. Många boende har störts av renoveringsarbetet och framför allt arbetet i samband med stambytena skapar kraftigt buller, damm och återkommande vattenavstängningar. John Mattson har därför fått ta emot många klagomål från boende i de fastigheter där renovering skett. En stor del av de boende är i pensionsåldern och är, liksom familjer med små barn, hemma i bostaden dagtid när arbetet sker. I fastigheter där flera lägenheter renoverats efter varandra har de omkringboende upplevt det som att den ena störningsperioden avlöser den andra och att renoveringsarbetet aldrig tar slut.

Vi har alltså tvingats konstatera att det för närvarande inte finns vare sig teknik eller metod för att genomföra lägenhetsvisa renoveringar utan att dessa för med sig oacceptabla störningar för andra hyresgäster i fastigheterna. Därför valde vi att göra paus i ombyggnadsarbetet. Sedan dess har vi haft en kontinuerlig dialog med hyresgästerna för att hitta former för en alternativ modell för fortsatta renoveringar.

» Lärdomarna från de renoveringar som genomförts har varit viktiga för oss. Det går naturligtvis att avfärda oss som naiva idealister när vi söker nya vägar att genomföra uppgraderingar som tillmötesgår hyresgästernas önskemål. Men även om detta försök bara blev en halv framgång är jag stolt över att vi som hyresvärd inte bara talar om att öka kundinflytandet utan söker metoder att omsätta det i praktiken.

Erfarenheterna pekar också med all tydlighet på ett antal svårigheter. De modeller som finns i dag för att genomföra större ombyggnader av äldre fastigheter går tvärs emot kundernas önskemål och våra intentioner att skapa ökad valfrihet och flexibilitet. Tvärtom innebär de nuvarande modellerna en totalkollektiv lösning, där alla boende evakueras och alla lägenheter renoveras på samma gång. För att uppnå maximal kostnadseffektivitet måste de individuella skillnaderna vara så begränsade som möjligt. Men även om man väljer den enklaste – och billigaste – lösningen innebär den uppgradering som verkligen skulle behövas, inklusive moderna energisparlösningar och tillgänglighetsanpassningar, så stora utgifter att de hyresökningar som är möjliga att ta ut inte täcker dessa. Dessutom varierar hushållens betalningsvilja och betalningsförmåga.

Vi kan konstatera hur en lång rad starka faktorer verkar för en fortsatt homogenitet på hyresrättsmarknaden. Fastighetsägarna tvingas välja enhetliga, konforma lösningar för att få ekonomi i de nödvändiga renoveringarna. Byggföretagens förmåga och vilja att erbjuda ”tysta” ombyggnader som är skonsamma för de boende och att erbjuda möjligheter till prisvärd individuell anpassning har hittills varit liten. Hyresgästföreningen har valt att fokusera sitt uppdrag på att hålla hyrorna på så låg nivå som möjligt istället för att bevaka att hyresrätten är prisvärd oavsett hyresnivå.

Ett ljus i mörkret för en mer välfungerande hyresrättsmarknad, som vi ännu inte sett fulla effekten av, är förändringen av lagstiftningen gällande kommunala bostadsbolag. Från och med årsskiftet ska dessa drivas affärsmässigt och inte längre vara normerande för hyressättningen. Härmed blir förutsättningarna för privat och kommunalt fastighetsföretagande mer jämställt. Arbetet med att införa den så kallade Stockholmsmodellen för en mer differentierad hyressättning är också ett utvecklingsarbete i rätt riktning där vi får hoppas på parternas gemensamma ansvarstagande för att uppnå en bostadsmarknad i balans i Stockholmsregionen.

De nuvarande strukturerna är starka. Därför vet vi också att arbetet med att skapa framtidens hyresrättsboende kommer att vara mödosamt och ta tid. Tillsammans med alla andra aktörer på Stockholms bostadsmarknad vill vi driva utvecklingen mot framtidens hyresrättsboende.

Som vi ser det är det framför allt följande frågeställningar som vi tillsammans måste svara på:

1 - Hur kommer vi bort ifrån det traditionella, konforma hyresrättstänkandet där alla lägenheter ser i stort sett likadana ut, har samma standard och är avsedda för likartade familjetyper? Hur kan vi i stället öka mångfalden, anpassningsförmågan efter olika behov och den individuella variationsmöjligheten? Och hur kombinerar vi detta med kostnadseffektivitet?

2 - Hur utnyttjar vi den potential som miljonprogrammets bostäder utgör? Hur kan vi utveckla dem till en resurs för dem som kommande år söker flexibla, moderna och anpassningsbara hyresbostäder, samtidigt som vi tar hand om nuvarande hyresgästers önskemål?

3 - Var är idéerna för hur upprustningen av miljonprogrammets bostäder ska ske rent praktiskt? Förnyelsebehovet är stort, men modeller och metoder för att genomföra omvandlingen på ett kundtillvänt, långsiktigt hållbart och kostnadseffektivt sätt är få. Hittills är det främst kostsamma totalrenoveringar alternativt påfrestande badrumsrenoveringar med kvarboende som genomförs.

4 - Hur får vi en rimlig ekonomisk avkastning på de investeringar som behöver göras och hur ska det samordnas med en utveckling av systemet för hyressättning?

Vi på John Mattson är övertygade om att förändring är möjlig. Vi tror på ett modernt och differentierat hyresrättsboende, där alla bostäder – och hyresgäster – inte behöver vara stöpta i samma form, utan där man kan bo på olika sätt fast man delar fastighet och bostadsområde. Ett hyresrättsboende där man kan blanda skraddarsytt med effektiva, kollektiva lösningar.

Kort sagt: vi tror på en förändring till en hyresrättmarknad där fokus till 100 procent ligger på att tillmötesgå kundernas olika behov och önskemål. Vi kommer att göra allt vi kan för att förverkliga den visionen i de bostadsområden där vi verkar. Vi hoppas att många fler vill vara med på den resan.



Siv Malmgren
Verkställande direktör



John Mattson i korthet

John Mattson Fastighetsföretagen AB är en familjeägd fastighetskoncern med bostäder och kommersiella lokaler på Lidingö, utanför Stockholm. Bostadsbeståndet omfattar drygt 1400 lägenheter i Larsberg och Baggeby. Försättningsvis 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 långa 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 ² 2010-12-31		Mkr, 2010-12-31
Bostäder	109 373	Hyresvärde	129,3
Lokaler	11 549	Marknadsvärde	2 300
Totalt	120 923		



2010 i korthet

- John Mattson har en stabil verksamhet med fortsatt starkt kassaflöde.
- Sveriges ledande möbelutbildning, Carl Malmsten – Furniture Studies, flyttade 2009 till nybyggda lokaler i Larsberg och blev hyresgäster hos John Mattson. Utbildningen har 2010 sitt första hela verksamhetsår på Lidingö.
- Utvecklingen av handel och service i Larsberg fortsätter. I maj tas det första spadtaget för Ica Kvantum.
- John Mattson säljer fastigheterna Roslagsskutan 5 och Fyrvaktaren 1 för att stärka likviditeten inför kommande renoveringar av fastighetsbeståndet.
- Planering för stambyte och renovering påbörjas i fastigheten Galeasen 2 i Baggeby.
- Ombyggnationen av John Mattsons kontor i Larsberg färdigställs och tas i bruk i januari 2010.

Snabb återhämtning i svensk ekonomi

Marknadsanalys av Evidens

Under 2009 uppvisade flera länder historiskt djupa fall i BNP-utvecklingen. I Sverige föll BNP med cirka 5,3 procent. En så snabb inbromsning i svensk ekonomi har inte upplevts någon gång under hela efterkrigstiden. Under 2010 växte BNP med hela 5,5 procent och under 2011 bedömer Riksbanken att tillväxten fortsätter i hög fart med en tillväxt på cirka 4,4 procent. De flesta bedömare är överens om att den mycket snabba återhämtningen i svensk ekonomi fortsätter under 2012.

Med dessa antaganden om BNP-utvecklingen blir Sverige ett av Europas snabbast växande ekonomier under perioden 2010 till 2012.

Såväl Riksbanken som Konjunkturinstitutet bedömer att inflationstrycket stiger under 2011 och 2012. Prognosen över inflationens utveckling är nära förenad med utvecklingen av reporäntan. Under 2010 låg reporäntan på mycket låg nivå. Sveriges starka ekonomiska tillväxt och mer expansiv finanspolitik talar för att Riksbanken kommer att höja styrräntan i snabbare takt än inom EU-området. Vid slutet av 2011 kommer reporäntan att ha höjts till drygt 2 procent och vid slutet av 2012 kommer reporäntan att vara drygt 3 procent enligt Riksbankens bedömning från vecka 7 2011. Under 2013 kom-

mer reporäntan att ytterligare justeras uppåt i Riksbankens huvudscenario.

Exceptionellt låga boräntor, god tillväxt i hushållens disponibla inkomster och finansiella tillgångar har lett till snabb utlåning till hushåll och snabbt stigande bostadspriser under 2010. I huvuddelen av landets tillväxtmarknader hade hela prisfallet på bostadsrätter återhämtats vid slutet av 2010.

Förbättrad arbetsmarknad och god tillväxt i disponibla inkomster

Under 2009 minskade antalet sysselsatta med drygt 2 procent. Men arbetsmarknaden har återhämtat sig mycket starkt och under 2010 växte antalet sysselsatta i landet med cirka 1 procent. Under 2011 växlar takten upp ytterligare och tillväxten i sysselsättningen beräknas bli cirka 2,1 procent 2011 och 0,9 procent 2012 enligt Riksbankens bedömning från vecka 7 2011.

Under 2010 ökade de disponibla inkomsterna med 1,4 procent enligt Konjunkturinstitutet och institutets prognoser talar för att hushållens disponibla inkomster stiger med 2,4 procent under 2011 och med hela 2,7 procent under 2012 (Konjunkturinstitutet v.51). Detta ger goda förutsätt-

ningar för en varaktig uppgång i hushållens konsumtion inklusive bostadskonsumtion. Förutsättningar för en varaktig uppgång i hushållens konsumtion förstärks av att hushållssparandet nu är på historiskt hög nivå. I takt med att hushållen blir mer optimistiska om den ekonomiska tillväxten kommer de sannolikt att dra ned på sparatet till förmån för ökad konsumtion.

Stark tillväxt i Stockholmsregionen

Stockholmsregionen stod emot den kraftiga konjunkturredgången under 2009 och lönesumman växte med drygt 2 procent, samtidigt som lönesumman föll i både Göteborgs- och Malmöregionen. Under 2010 fortsatte lönesummetillväxten att vara snabb i Stockholmsregionen och det mesta talar för fortsatt snabb tillväxt i regionen under de närmaste åren. Därtill har befolkningstillväxten varit exceptionellt snabb i regionen under senare år. Under 2009 och 2010 växte folkmängden dubbelt så mycket som genomsnittligt under de senaste 10 åren. Inte sedan 1940-talet har befolkningstillväxten varit så snabb. Parallellt med snabbt stigande lönesumma och snabb befolkningstillväxt minskade antalet färdigställda bostäder markant under 2010. Detta som ett resultat av den kraftiga inbromsningen av antalet byggstarter under hösten 2008 och våren 2009. Prisutvecklingen för bostadsrätter var snabb i Stockholmsregionen under 2010 som ett resultat av litet utbud av nya bostäder, rekordhög befolkningstillväxt, en fortsatt ljusning på arbetsmarknaden, alltmer förmögna hushåll och historiskt låga räntenivåer.

I Stockholms närförorter steg priserna under 2010 med nästan 6 procent. Mycket talar för fortsatt ökad bostadsefterfrågan i närförort inklusive Lidingö de närmaste åren.

Nya villkor för hyressättning

Den 1 januari 2011 trädde en ny lag i kraft som innebär att de kommunala bostadsföretagen inte längre ska vara hyresnormerade. Dessutom ska de kommunala bostadsföretagen

bedrivas enligt affärsmässiga principer med marknadsmässiga långsiktiga avkastningskrav. Ett syfte med lagen är att det ska råda konkurrensneutralitet mellan privata och kommunala bostadsföretag.

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 Stockholm, 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.

Diskussion mellan parterna pågår angående implementering av Stockholmsmodellen och beräknas 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.



Framtidens hyresrätt på Lidingö

John Mattsons mål är att skapa framtidens hyresrätt i välfungerande och levande lokalsamhällen. Grunden är ett långsiktigt fastighetsägande kombinerat med utveckling i nära samarbete med hyresgäster och kommun.

Bolagets fastigheter är belägna i Larsberg och Baggeby på Lidingö. John Mattson har ägt och förvaltat fastigheter i dessa områden sedan 1960-talet. De boende trivs, knappt 40 procent har bott i samma område i över tio år, ytterligare tio procent har bott mellan 20 och 30 år och drygt 12 procent har varit sitt område troget i mer än 30 år.

John Mattson arbetar aktivt för att områdena ska fortsätta att vara lika attraktiva att bo och leva i som de varit fram till i dag. Under de kommande tio till femton åren ska större delen av bolagets fastigheter renoveras. Arbetet pågår även med utveckling av handel och service.

Under 2010 avyttrades fastigheterna Roslagsskutan 5 i Bodal och Fyrvaktaren 1 i Larsberg. För John Mattson

innebär försäljningen en möjlighet att öka fokuseringen på förnyelsen av Larsberg och renoveringen av bolagets bostadsfastigheter.

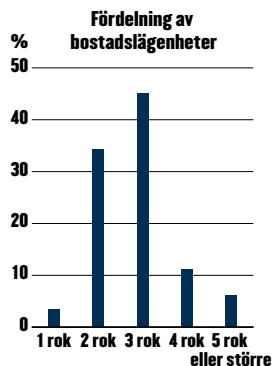
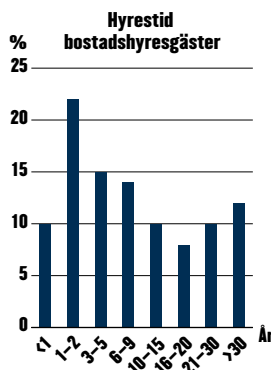
Utveckling av handel och service

Som största privata fastighetsägare på Lidingö har John Mattson en viktig roll i utvecklingen av framtidens Lidingö och i bolagets strategi ingår att ta en aktiv roll i samhället. Tillväxt sker för närvarande genom förädling av befintligt innehav och projektutveckling.

Under 2010 fortsatte arbetet med Larsberg Centrum. Den 17 maj togs det första spadtaget för Ica Kvantum vars lokaler ska stå klara i augusti 2011. Den nya butiken är ett första konkret steg i utvecklingen av handel och service i området. Planering pågår kring Larsberg Centrums fortsatta utveckling för att tillmötesgå kundernas önskemål, där även ideella föreningar fyller en viktig funktion för området.

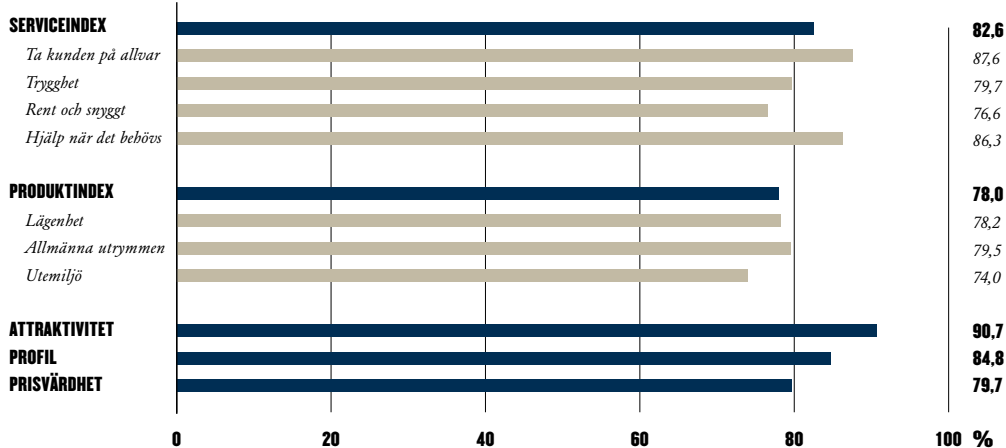
Sedan hösten 2009 bedrivs även högskoleverksamhet i Larsberg. I och med invigningen av Sveriges ledande möbelutbildning, Carl Malmsten – Furniture Studies, har 65 högskolestudenter sin dagliga studieplats i Larsberg. På sikt kan närheten till högskolan skapa möjligheter för lokala, småskaliga näringsverksamheter.

John Mattson följer med stort intresse utvecklingen av Dalénum, grannområdet där 1 000 nya bostäder ska byggas under de kommande tio åren. I takt med att Dalénum tar form utökas och förbättras också kommunikationerna, en utveckling som är positiv även för de boende och verksamma i Larsberg och Baggeby. Utvecklingen gynnar även en framtida förtätning i området.





Kundnöjdhet 2010



Engagemang i lokalsamhället

John Mattson vill skapa en trivsamt boende- och utomhusmiljö, ge förutsättningar för sociala nätverk och ha en kontinuerlig och aktiv dialog med hyresgästerna. Sedan 2004 anordnar John Mattson trädgårdsdagar och städdrev tillsammans med hyresgästerna. John Mattson anordnar även aktivitetsdagar där föreningsliv och organisationer på Lidingö visar upp sina verksamheter.

Som en del i att ta ett aktivt samhällsansvar stödjer John Mattson varje år ett antal verksamheter genom sponsring. I första hand stöds organisationer verksamma på Lidingö med fokus på barn och miljö. Företaget stödjer även Stockholms stadsmission samt SOS Barnbyar.

Hög kundnöjdhet

Sedan 1996 gör John Mattson årliga kundundersökningar i syfte att utveckla företagets service och verksamhet. I en enkät får hyresgästerna ta ställning till fastigheternas standard och hyresvärdens kvalitet inom områden som exempelvis ”trygghet”, ”rent och snyggt”, ”utemiljö” och ”prisvärdhet”. Resultatet används som underlag för den handlingsplan som tas fram för året.

Undersökningen utförs i samarbete med AktivBo, som har mer än 20 års erfarenhet av hyresgäststudier. För närvarande använder över 50 fastighetsbolag, privata och kommunala, enkäter från AktivBo och har därmed möjlighet att jämföra resultaten med varandra.





» Resultaten sammanställs i ett så kallat Customer Score Card som byggs upp av fem nyckeltal: Service- och Produktkvalitet, Attraktivitet, Profil och Prisvärdhet. Årets resultat visar att mer än 90 procent av hyresgästerna trivs med John Mattson som hyresvärd och tycker att det är attraktivt att bo i Larsberg. John Mattson tilldelades även pris för bästa lyft i kategorin Serviceindex där 82,6 procent upplever att de är nöjda med den service som John Mattson erbjuder jämfört 81,0 procent föregående år. Resultatet placerade John Mattson i övre kvartil av de 53 fastighetsföretag som deltog i undersökningen.

Ett aktivt hållbarhetsarbete

John Mattsons mest betydande miljöpåverkan kommer från energianvändning vid uppvärmning av fastigheterna. Att hushålla med energi är därför viktigt för att minska miljöpåverkan och det bidrar samtidigt till sänkta driftskostnader. Med hjälp av anpassade tekniska lösningar och en aktiv driftoptimering är ambitionen att använda energin så effektivt som möjligt.

Förbrukningen av värme, el och vatten mäts per fastighet. De fastigheter i beståndet som har lägst förbrukning utgör målbilden och därtill tillfrågas hyresgästerna kontinuerligt om inomhusklimatet. För att nå de mål om minskad energianvändning som årligen sätts upp arbetar John Mattson aktivt med att optimera varje enskild fastighet.

John Mattson strävar efter en klimatneutral fastighetsdrift genom en kontinuerligt minskad energianvändning, bland annat använder företaget servicebilar som drivs med biogas.

De material som används under en byggnads livscykel har betydelse för både inom- och utomhusmiljön. En grundläggande del i miljöarbetet är att göra långsiktigt hållbara materialval i samband med uppgradering, hyresgästanpassningar och underhåll av fastighetsbeståndet. Ambitionen är att material och byggvaror som används finns med i Sunda Hus miljödatas, en databas som gör heltäckande miljöbedömningar av cirka 50 000 varor.

Att effektivisera hanteringen av avfallet som genereras vid såväl projektutveckling som av hyresgästerna är en viktig del i John Mattsons hållbarhetsarbete. Oavsett källa hanteras allt avfall ur ett långsiktigt miljömässigt perspektiv.

En viktig del i en effektiv avfallshantering är samarbetet med hyresgästerna. Genom att föra en kontinuerlig dialog med hyresgästerna är ambitionen att ta ett gemensamt ansvar för sop- och källsorteringen i fastigheterna. Alla hyresgäster i John Mattsons bestånd har tillgång till källsortering i eller i nära anslutning till fastigheten där de bor.



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 kvartil 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 för jämförbart bestånd.

MÅL 2010

Resultat i Serviceindex bättre än föregående års mätning.

Ett resultat på minst 82 procent inom området ”rent och snyggt” samt 90 procent på ”hjälp när det behövs”.

MÅLUPPFYLLELSE 2010

Resultat i Serviceindex bättre än föregående års mätning. Resultatet uppgick till 82,6 procent vilket är en förbättring med 1,6 procent. Målet uppfylldes.

Ett resultat på minst 82 procent inom området ”rent och snyggt” samt 90 procent på ”hjälp när det behövs”. Resultatet inom ”rent och snyggt” uppgick till 76,6 procent och resultatet på ”hjälp när det behövs” uppgick till 86,3 procent. Målet uppfylldes således inte.

MÅL 2011

Resultat i Serviceindex bättre än föregående års mätning.

Ett resultat på minst 82 procent inom området ”rent och snyggt” samt 90 procent på ”hjälp när det behövs” vilket innebär en förbättring med 5,4 respektive 3,7 procentenheter.

Ett resultat på minst 85 procent vad avser nöjdhet med allmänna utrymmen.

Nyinflyttade hyresgäster minst lika nöjda med service och produkt som kvarboende.

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.



Cirka tio procent av John Mattsons fastighetsbestånd utgörs av lokaler. I dessa inryms bland annat butiker, restauranger, förskolor och universitetsutbildning i form av Carl Malmsten - Furniture Studies. Hösten 2011 invigs Icas nya lokaler i Larsberg. Sammanlagt skapas 4 000 kvm handelsyta där Ica-butiken utgör 3 100 kvm.



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 radhuslängor omgivna av en vackert stensatt gård med lekpark och mindre träd.



I Baggeby äger och förvaltar John Mattson två fastigheter från sent 1950-tal. I fastigheten Galeasen 2 påbörjades planering för stambyte och renovering under hösten 2010.



Kommunikationsmöjligheterna till och från Larsberg och Baggeby är många. Med den snart 100-åriga Lidingöbanan tar man sig enkelt mellan Larsbergs station och Ropsten, 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 inte mer än 20 minuter. Till 2014 planerar SL att ha byggt ut Spårväg City till Ropsten, vilket framöver skulle förbinda Lidingöbanan och Larsberg med Sergels torg. I framtiden planeras även en utökning av sjötrafiken till Larsbergs brygga.



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

Fastighetsförteckning 2010-12-31

FASTIGHETSBECKNING	TOMTAREAL (m ²)	GATUADRESS	INKÖPSÅR	BYGG/OMBYGGNADSÅR	ANTAL		
					Lägenheter	Lokalkontrakt	P-plats/garage
Larsberg							
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 ^C	5 144	Larsbergs parkv 1-7	1966	1967/2008	114		0/209
Fyrmästaren 2	724	Larsbergstorg 4-6	1966	1968/2008	14	40	0/3
Fyrskippet 1	3 009	Larsbergsv. 9	1966	1966	60	2	10/0
Fyrtornet 1	3 831	Larsbergsv. 23	1966	1968	62	3	17/0
Fyrtornet 2	2 581	Larsbergsv. 25	1966	1968	62	4	
Fyrtornet 5 ^C	4 025	Larsbergsv. 29	1966	1968		37	0/417
Fyrtornet 6	3 290	Larsbergsv. 27	1966	1968	62	4	4/0
Klockbojen 2	3 203	Agavägen 36	1966	1969	1	1	
Klockbojen 4	11 558	Larsbergstorg 9, Agavägen 14-34	1966	1969	149	7	
Radiofyren 1 ^D	14 387	Agavägen 1-3	1966			1	
Sjöjungfrun 2 ^C	17 131	Larsbergsv. 10-30	1966	1967/2009	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
Summa	116 808				1 345	177	153/934
Baggeby							
Barkassen 1	3 334	Barkassvägen 5-15	1956	1956	56	6	0/13
Galeasen 2	2 574	Farkostvägen 6	1954	1955	27	1	8/5
Summa	5 908				83	7	110/18
Summa	122 716				1 428	184	0

	TAXERINGSVÄRDE (tkr)			VÄRDEÅR
	Mark	Byggnad	Totalt	
Larsberg	564 276	914 000	1 478 276	
Byggnadsenhet 1	516 797	782 000	1 298 797	1966
Byggnadsenhet 2	40 609	104 800	145 409	2008
Byggnadsenhet 3	6 870	27 200	34 070	2008
Bodals gård 1 ^E	-	-	-	-
Klockbojen 2 ^E	-	-	-	-
Radiofyren 1	1 872	-	1 872	-
Barkassen 1	18 132	25 960	44 092	1956
Galeasen 2	10 800	15 585	26 385	1954
Tjöröd 7:103 ^F	265	-	265	-
Summa	595 345	955 545	1 550 890	

AREA (m ²)			HYRA (tkr) ^A				UTHYRINGSGRAD (%) ^B
Bostäder	Lokaler	Total area	Bostäder	Lokaler	Garage m.m.	Total hyra	
	2 877	2 877		4 182		4 182	95%
9 080	38	9 118	8 520	28	65	8 614	100%
9 130	348	9 478	9 094	322	50	9 467	99%
4 418	165	4 583	4 517	180		4 697	98%
3 925	25	3 950	3 957	12	36	4 005	99%
3 925	82	4 007	3 976	36	29	4 041	97%
4 543	23	4 566	4 627	32		4 659	99%
7 551		7 551	10 920		1 105	12 025	98%
734	2 284	3 018	1 125	2 234	35	3 393	75%
4 465	108	4 573	4 562	71	24	4 657	100%
4 636	154	4 790	4 691	111	41	4 842	98%
4 636	169	4 805	4 838	43		4 882	100%
			280	1 155		1 435	94%
4 636	187	4 823	4 579	121	10	4 710	100%
1 026	1 026	1 026	1 176	1 176		1 176	100%
10 272	1 759	12 031	10 151	2 348	43	12 542	99%
13 854	1 886	15 740	13 207	1 849	912	15 968	100%
9 133	6	9 139	9 418	2	60	9 480	99%
8 930	219	9 149	8 852	230	22	9 103	99%
103 867	11 356	115 223	108 489	12 958	2 431	123 878	
3 448	174	3 621	3 252	102	86	3 440	100%
2 059	20	2 079	1 879	9	57	1 946	99%
5 507	194	5 700	5 131	111	143	5 385	
109 373	11 549	120 923	113 620	13 069	2 573	129 263	

Noter

A Hyran för kontrakterade uthyrda objekt samt uppskattad marknadshyra för outhyrda objekt.

B Ekonomisk uthyrningsgrad.

C På fastigheten finns parkeringsgarage.

D Byggnation pågår av handelsfastighets 4 000 m².

E Taxerad som specialenhet och saknar taxeringsvärde och värdeår.

F Fastigheten är belägen i Höganäs kommun. Ej medtagen i fastighetsförteckningen då detta är en småhustomt.



Tydliga mål vägleder verksamheten

John Mattson arbetar med ett skräddarsytt ledningssystem för att tydliggöra verksamhetsmålen. Systemet syftar till att säkerställa kvaliteten i arbetet och underlätta uppföljning.

En central roll i ledningssystemet har de balanserade styrkortet, där företagets vision och övergripande strategier omsätts till strategiska och konkreta mål. 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. Baserat på dessa har sedan handlingsplaner utarbetats med beskrivning av hur målen ska uppnås och vem i organisationen som ansvarar för vad. Målen sätts gemensamt i organisationen och följs upp kontinuerligt under året.

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 nytänkande och offensivt agerande.

Trivseln på John Mattson är hög. Årets medarbetarundersökning visar ett resultat på 92,2 (88,8) procent. Områden som lyfts fram är stort engagemang, medarbetarnas kompetens, företagets värdegrund samt delaktighet kring mål. Även jämställdhet får höga betyg.

Sedan 2005 finns en systematiserad beskrivning av företagets samlade kompetensbehov. Årligen analyseras företagets befintliga kompetens och behov av utveckling. Tre nyrekryteringar skedde under året och två medarbetare lämnade företaget i samband med pension. Medeltalet årsanställda var 25 (24), varav 13 (12) män och 12 (12) kvinnor. Genom-

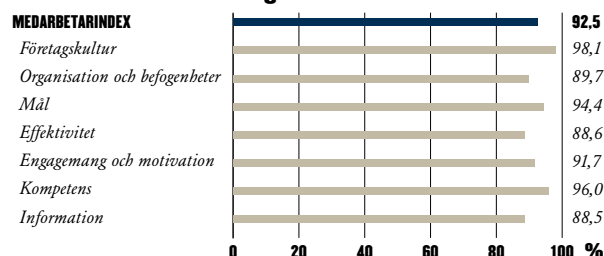
snittsåldern vid årets utgång var 42,1 (44,8) år och den genomsnittliga anställningstiden 8,8 (10,6) år.

Aktivt hälsoarbete

Omsorg om medarbetarnas hälsa prioriteras. Ett aktivt hälsoarbete är särskilt viktigt då företaget har en liten kärnorganisation. Bland annat erbjuds träningsbidrag, samt massage varannan vecka. Företaget verkar för mångfald och jämställdhet och har en positiv grundsyn till föräldraledighet. Det förekommer inte några könsrelaterade löneskillnader i företaget. John Mattson har en frisknärvaro exklusive långtidssjukskrivna på 95,2 (96,3) procent.

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 2010 kunde bonus utgå med maximalt en månadslön, tre månadslöner för ledningsgruppen och fem månadslöner för verkställande direktören. Totalt erhöll medarbetarna 1,4 (0,7) Mkr i bonus. Bonusen utbetalas och kostnadsförs under 2011.

Medarbetarundersökning 2010





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 2010

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

Ny IT-struktur implementerad i företaget.

Personliga mål satta under utvecklingssamtal uppnådda till minst 80 procent.

MÅLUPPFYLLELSE 2010

En frisknärvaro, exklusive långtidssjukskrivna, som inte understiger 98 procent. Frisknärvaron uppgick till 95,2 procent. Målet uppnåddes således inte.

Ny IT-struktur implementerad i företaget. Målet uppfylldes delvis.

Personliga mål satta under utvecklingssamtal uppnådda till minst 80 procent. De personliga målen uppnåddes till 70 procent. Målet uppfylldes inte fullt ut.

MÅL 2011

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

Personliga mål satta under utvecklingssamtal uppnådda till minst 80 procent.

Höjd upplevelse av effektivitet och samarbete i medarbetarenkäten.

Tydligare samarbete med kretsorganisation.







Långsiktig värdetillväxt

2010 är det första verksamhetsåret för den nybildade koncernen John Mattson Fastighetsföretagen AB. Jämförelsesiffrorna för 2009 avser koncernen John Mattson Fastighets AB som tidigare hade motsvarande bestånd.

John Mattson Fastighetsföretagen AB-koncernen redovisade för 2010 ett rörelseresultat på 100,9 Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 82,6 Mkr och resultatet efter skatt till 86,6 Mkr. De sammanlagda intäkterna uppgick till 143,0 (143,6) Mkr. Driftnettet blev 73,8 (52,1) Mkr.

John Mattsons sammanlagda fastighetsbestånd var vid årsskiftet 2010/2011 värderat till 2 300 Mkr vilket innebär en värdeökning med 3,6 procent för jämförbart bestånd (se avsnitt Fastighetsvärde, sid 26).

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 värdeförändring 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.

RESULTATSAMMANSTÄLLNING

	2010	2009
Hyresintäkter	140 888	141 718
Övriga intäkter	2 114	1 894
Nettoomsättning	143 002	143 612
Drift- och förvaltningskostnader	-52 524	-55 733
Underhåll och hyresgästanpassningar	-14 701	-32 420
Fastighetsskatt	-1 952	-3 288
Fastighetskostnader	-69 177	-91 441
Driftöverskott	73 825	52 171
Avskrivningar	-14 198	-5 391
Central administration	-8 472	-7 690
Förvaltningsresultat	51 155	39 090

HYRESGÄSTER – HYRESINTÄKTER

I fastighetsbeståndet finns 1 428 bostadslägenheter. Övervägande delen utgörs av 2:or och 3:or. Av John Mattsons totala intäkter år 2010 kommer 83,5 procent från bostadshyror. Denna marknad präglas av en överefterfrågan och därmed låga vakanser.

Resterande 16,5 procent av bolagets intäkter kommer från kommersiella lokaler. De tecknade hyresavtalens genomsnittliga längd var vid årsskiftet 3,3 år för lokaler exklusive lager, garage- och p-platser samt butikerna i Larsberg Centrum där en renovering är nära förestående.



Känslighetsanalys

En förändring av hyressättningsystemet är på sikt en möjlighet för bolaget att öka intäkterna och förbättra resultatet. En höjning av bostadshyrorna med tio procent leder till ett förbättrat resultat med 11,2 Mkr.

DRIFT OCH UNDERHÅLL

Driftkostnaderna för 2010 uppgick till 392 (390) kr/kvm. Underhållskostnaderna, bestående av kostnader för reparation samt löpande och planerat underhåll, minskade till 97 (124) kr/kvm. Projektutgifterna uppgick till 41 (344) kr/kvm, varav 12 (103) kr/kvm kostnadsförs. Minskningen beror på färre antal lägenhetsreningar i Larsberg.

Känslighetsanalys

En tio procentig förändring av drift- och underhållskostnader för fastighetsinnehavet vid årets utgång påverkar resultatet med $\pm 6,2$ Mkr.

FINANSIERING

Koncernens likvida medel uppgick vid årets slut till 411,7 Mkr. Därutöver fanns en outnyttjad checkkredit om 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 2010/2011

Lån hos kreditinstitut och banker uppgår till 844,8 Mkr vid årsskiftet 2010/2011.

Räntebindning vid årsskiftet 2010/2011

Genomsnittsräntan, inklusive räntetaxkostnad, för bolagets upplåning uppgick vid årets slut till 2,12 procent och den genomsnittliga räntebindningstiden är 0,25 år. Från den 1 januari 2011 startade ett nytt sjuårigt räntetaksavtal om 850 Mkr som löper med kort räntebindning, Stibor 90 dagar, med ett tak på 5,0 procent exklusive marginaler. Vid årsskiftet fanns även ett avtal uppgående till 125 Mkr med ett tak på 3,5 procent som löper till januari 2012.

Känslighetsanalys

En förändring av räntenivån med en procentenhet för hela låneportföljen skulle momentant innebära en kostnadsförändring med 8,4 Mkr på årsbasis om taknivån på räntetaken ej nås. Maximal räntekostnad med nuvarande tak och låneportfölj, exklusive marginal, skulle uppgå till 43,6 Mkr.

SAMMANFATTANDE KÄNSLIGHETSANALYS

	Förändring	Resultat före skatt 2010, Mkr
Bostadshyresnivå	± 10 procent	11,2
Drift och underhåll	± 10 procent	6,2
Räntenivå	± 1 procentenhet	8,4





» RISKHANTERING

John Mattsons verksamhet och lönsamhet påverkas både av förändringar i omvärlden och av företagets eget agerande. Riskhanteringsarbetet 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 förelegat 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 tydligt låg risknivå.

Fastighetsvärde

Samtliga fastigheter har värderats inför årsskiftet. Tre fastigheter, motsvarande 20,7 procent av fastighetsvärdet, har värderats av den externa värderingsfirman DTZ Sweden AB. Övriga fastigheter har värderats internt. Marknadsvärdet har bedömts med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalys med femårig kalkylperiod. Fastigheterna har ett värde som kraftigt överstiger det bokförda värdet.

Hyresintäkter

Med det nuvarande bruksvärdessystemet för hyressättning, bedöms risken för hyresbortfall på bostäder vara mycket låg de närmaste åren. Den från årsskiftet nya lagen att kommunala bostadsbolag ska agera affärsmässigt samt ett eventuellt införande av Stockholmsmodellen för hyressättning bedöms gynna hyresutvecklingen i beståndet på sikt.

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 ett ökat behov av underhållsåtgärder de närmaste åren. I visionsprojektet för bostadsområdet Larsberg ingår upprustning av befintligt bestånd.

Till och med 2010 är en tiondel av beståndet uppgraderat. Upprustningen av hela lägenhetsbeståndet beräknas ta tio till femton år och innebära en investering på cirka 800 Mkr.

Finansiering

Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv bransch där räntekostnaderna utgör en stor del av kostnadsmassan. Man måste säkerställa att man 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 man 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.



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.

MÅL 2010

Driftnettet ska förbättras jämfört föregående år.

Koncernens kassaflöde, exklusive fastighetsförsäljningar, ska vara positivt.

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

Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent.

MÅLUPPFYLLELSE FÖR 2010

Driftnettet ska förbättras jämfört föregående år. Målet uppfylldes.

Koncernens kassaflöde, exklusive fastighetsförsäljningar, ska vara positivt. Kassaflödet uppgick till 40 Mkr. Målet uppfylldes.

Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,25 baserat på nuvarande fastighetsbestånd. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9. Målet uppfylldes.

Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent. Belåningsgraden uppgick till 36,7 procent. Målet uppfylldes.

MÅL 2011

Driftnettet ska förbättras jämfört föregående år.

Koncernens kassaflöde, exklusive fastighetsförsäljningar, ska vara positivt.

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

Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för John Mattson Fastighetsföretagen AB, org nr 556802-2858, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2010-03-15-2010-12-31.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Borudan 1 AB (namnändrat från John Mattson Förvaltning AB), org nr 556761-9373, som har sitt säte i Stockholms kommun.

Bolagets verksamhet är att förvalta aktier i dotterbolag, vars uppgifter är att förvalta och utveckla fastigheter direkt eller genom indirekt ägande i dotterbolag samt att förvalta kapital.

John Mattson Fastighetsföretagen AB började sin verksamhet den 15 mars 2010. Bolaget bildades för att strukturera den affärsdrivande verksamheten i Borudan 1 AB:s dotterbolag i en samlad koncern. Som ett slutligt steg i omstruktureringen överlät Borudan 1 AB sina aktier i dotterbolagen John Mattson Fastighets AB och John Mattson Butiksfastigheter AB till John Mattson Fastighetsföretagen AB. Borudan 1 AB utgör därmed ett renodlat ägarbolag.

John Mattson Fastighetsföretagen AB:s förvärv av dotterbolag från Borudan 1 AB skedde till bokförda värden i Borudan 1 AB. Upparbetade resultat i dessa bolag per förvärvsdagen ingick i förvärvspriset. Med hänvisning till detta och den i föregående stycke beskrivna omstruktureringen redovisas hela årets resultat i de förvärvade bolagen i John Mattson Fastighetsföretagen AB:s koncernresultaträkning.

I samband med omstruktureringen gav i december moderbolaget Borudan 1 AB ett aktieägartillskott uppgående till 1 000 Mkr till John Mattson Fastighetsföretagen AB för att förstärka det egna kapitalet. Av aktieägartillskottet kommer 9,9 Mkr att omvandlas till aktiekapital under 2011.

KONCERNEN

Fastighetsförvaltningen

Hyror – Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 140,9 Mkr. För jämförbart fastighetsbestånd ökade hyrorna med 5,4 Mkr, varav 2,0 Mkr avser Carl Malmsten – Furniture Studies som flyttade in i augusti 2009.

Fastighetskostnader – Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick under året till 69,2 Mkr. För jämförbart bestånd exklusive hyresgäst Anpassningar sjönk fastighetskostnaderna med 2,5 Mkr. Av de totala underhållskostnaderna 14,7 Mkr avser 1,7 Mkr hyresgäst Anpassningar och andra större projekt.

Driftöverskott – Driftöverskottet för året uppgick till 73,8 Mkr.

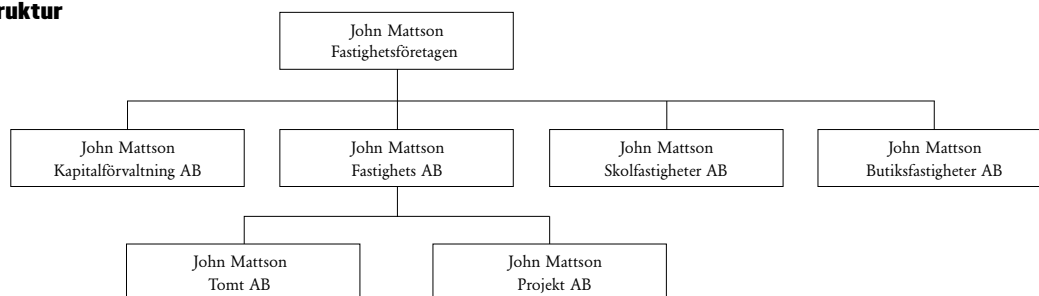
Investeringar – Under februari 2010 förvärvades mark i anslutning till fastigheten Radiofyren 1 från Lidingö kommun. Här uppförs en affärsbyggnad om ca 4 000 kvm, varav hyresavtal ingåtts med Ica för större delen av ytan. Invigning beräknas ske augusti 2011.

Under 2010 har 5,7 Mkr lagts ner i övriga förbättringsåtgärder, vilka ökat byggnadernas bokförda värde. Under 2010 har arbetet med förbättringsåtgärder utvärderats för att ta ny fart under 2011.

Central administration

All administration av bolaget med dotterbolag sker i dotterbolaget John Mattson Fastighets AB. Kostnaderna uppgick totalt till 8,5 Mkr, varav moderbolaget står för 0,1 Mkr. I central administration ingår kostnader för stabsfunktioner och företagsledning.

Koncernstruktur



» Personal

Samtlig personal i koncernen är anställd i dotterbolaget John Mattson Fastighets AB.

Fastighetsrörelsen

Koncernen har sålt två fastigheter under året. Roslagsskutan 5 såldes till moderbolaget med en bokföringsmässig förlust uppgående till 4,0 Mkr.

Fyrvaktaren 1 såldes genom aktieförsäljning till ett koncernmässigt resultat efter försäljningsomkostnader uppgående till 53,8 Mkr

Resultat

Rörelseresultatet uppgick till 100,9 Mkr och resultatet efter finansiella poster blev 82,6 Mkr. I 2010 års resultat ingår resultat från fastighetsförsäljningar med 49,8 Mkr. Efter skatt blev årets vinst 86,6 Mkr. Skatten avser väsentligen förändringar i uppskjuten skatt.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årets slut till 411,7 Mkr. Därutöver finns outnyttjad checkkredit om 50 Mkr.

Finansstrategi

I räntebindningsstrategin avser koncernen 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). Räntebindningsstrategin innebär att koncernens totala låneskuld per 2010-12-31 om 844,8 Mkr är upplånad med kort räntebindningstid och matchande caps.

Gränsvärdet för räntetäckningsgraden är lägst 1,25 för bostäder och 2,0 för kommersiella fastigheter.

Väsentliga händelser efter årets utgång

Kapitalet från försäljningar av fastigheter under 2010 har under början av 2011 placerats i värdepapper genom dotterbolaget John Mattson Kapitalförvaltning AB.

Under februari 2011 avslutades förhandlingarna med Hyresgästföreningen och hyreshöjningarna för bostäder uppgår till mellan 2,2 procent och 2,8 procent från och med den 1 februari.

Framtiden

Förvaltningens bruttoresultat förväntas öka till följd av de avtalade hyreshöjningarna. Efter utvärdering av uppgraderingsprojektet för det befintliga beståndet under 2010 fortsätter arbetet under 2011. Räntekostnaderna bedöms öka till följd av det rådande ränteläget.

MODERBOLAGET

Samtlig personal är anställd i dotterbolaget John Mattson Fastighets AB.

Rörelseresultatet uppgick till 202,7 Mkr och resultatet efter finansiella poster blev 192,5 Mkr. Efter skatt blev årets vinst 195,0 Mkr.

Nyckeltal och definitioner

	2010	2009*
Hyresintäkter, Mkr	141	141
Vakansgrad, %	1,7	2,2
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	2 300	2 500
Övervärde fastigheter, Mkr	658	
Balansomslutning, Mkr	2 188	
Eget kapital, Mkr	1 021	
Substansvärde, Mkr	1 679	
Synlig soliditet, %	46,7	
Justerad soliditet, %	59,0	69,3
Belåningsgrad, %	36,7	33,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,1
Kassaflöde, Mkr	40	32

* Jämförelsesiffrorna avser John Mattson Fastighets AB-koncernen. Siffror anges där jämförelse är relevant.

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, samt normala investeringar (exklusive större ombyggnadsprojekt) och betald skatt med avdrag för fastighetsförsäljningsvinster.

Resultaträkningar

(kkkr)		Koncernen	Moderbolaget
		2010	2010
Fastighetsförvaltning			
Hyror	Not 2	143 002	-
Fastighetskostnader	Not 3	-69 177	-
Driftöverskott		73 825	0
Avskrivningar	Not 8, 9	-14 198	-
Bruttoresultat		59 627	0
Central administration och marknadsföring	Not 4	-8 472	-15
Fastighetsrörelsen			
Försäljning fastigheter/dotterbolagsaktier		53 297	205 972
Försäljningsomkostnader		-3 507	-3 257
Rörelseresultat		100 945	202 700
Resultat från finansiella investeringar			
Nedskrivning aktier i dotterbolag		-	-724
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 651	333
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-25 002	-9 797
		-18 351	-10 188
Resultat efter finansiella poster		82 594	192 512
Skatt	Not 7	4 050	2 492
Periodens resultat		86 644	195 004

Balansräkningar

(kk)		Koncernen	Moderbolaget
		2010-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	1 642 277	-
Pågående projekt		68 407	-
Maskiner och inventarier	Not 9	2 517	-
		1 713 201	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	Not 10	-	1 263 824
Andra långfristiga fordringar		22 300	15 000
Uppskjuten skattefordran	Not 12	26 340	2 493
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	100	-
		48 740	1 281 317
Summa anläggningstillgångar		1 761 941	1 281 317
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Varulager		202	-
Hyses- och kundfordringar		1 006	54
Fordran hos dotterbolag		-	8
Skattefordran		7 621	-
Övriga fordringar		3 904	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 943	264
Likvida medel		411 713	391 452
Summa omsättningstillgångar		426 389	391 778
SUMMA TILLGÅNGAR		2 188 330	1 673 095

(kkkr)		Koncernen	Moderbolaget
		2010-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		100	100
Bundna reserver/Reservfond		-	-
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fria reserver / balanserad vinst		934 722	1 000 000
Periodens resultat		86 644	195 004
		1 021 366	1 195 004
Summa eget kapital		1 021 466	1 195 104
Avsättningar			
Avsättning till pension		9 071	-
Uppskjuten skatteskuld	Not 15	129 004	-
Summa avsättningar		138 075	0
Skulder			
Långfristiga låneskulder	Not 16	844 821	-
Leverantörsskulder		26 636	237
Skuld till moderbolag långfristig		139 000	139 000
Skuld till dotterbolag, långfristig		-	1 612
Skuld till moderbolag		192	192
Skuld till dotterbolag		-	336 570
Övriga kortfristiga skulder		1 737	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	16 403	380
Summa skulder		1 028 789	477 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 188 330	1 673 095
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		884 185	882 389
Kapitalförsäkringar för säkerställande av pensioner, ingår i andra långfristiga fordringar		7 300	-
<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga

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 metodik för förvärv av företag under gemensam kontroll avseende bolagets förvärv från moderbolaget.

I övrigt tillämpas Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00.

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

	2010
Hysesintäkter	140 888
Förvaltningsarvoden	317
Övriga intäkter	1 797
	143 002

Not 3 Fastighetskostnader

	2010
Drifts- och förvaltningskostnader	52 524
Underhåll och hyresgästanpassningar	14 701
Fastighetsskatt	1 952
	69 177

Not 4 Central administration och marknadsföring

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

	2010
Revisionsuppdrag	313
Andra uppdrag	386
	699

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

Moderbolag	2010
Ränteintäkter från dotterbolag	10
Ränteintäkter externt	323
	333

Koncern	2010
Ränteintäkter från moderbolag	5 468
Erhållna räntebidrag	225
Ränteintäkter externt	958
	6 651

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Moderbolag	2010
Räntekostnader moderbolag	9 435
Räntekostnader dotterbolag	362
	9 797

Koncern	2010
Räntekostnader moderbolag	9 435
Räntekostnader externa kreditgivare	13 421
Pantbrevskostnader	2 063
Övriga finansiella kostnader	83
	25 002

Not 7 Skatt

Moderbolag	2010
Uppskjuten skatt	2 492
	2 492

Koncern	2010
Skatt	-227
Uppskjuten skatt	4 277
	4 050

Not 8 Byggnader och mark

	2010-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	-
Köp under året	1 657 963
Investering under året	65 826
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 723 789
Ingående ackumulerade planmässiga avskrivningar	-
Årets planmässiga avskrivningar	-13 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 105
Utgående planenligt restvärde byggnader, mark och pågående projekt	1 710 684
Taxeringsvärden	
Byggnader	955 545
Mark	595 345
	1 550 890

Detaljerad fastighetsförteckning återfinns på sidan 18 och 19.

Not 9 Maskiner och inventarier

	2010-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 252
Försäljningar och utrangeringar under året	-7 042
Inköp under året	921
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 131
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 519
Försäljningar och utrangeringar under året	6 998
Årets avskrivningar	-1 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 614
Bokfört restvärde	2 517

Värden från den förvärvade dotterkoncernen John Mattson Fastighets AB har använts.

Not 10 Aktier i dotterbolag

	Andel (%)	Antal	Bokfört värde 2010-12-31
John Mattson Fastighets AB			
Org.nr 556056-6977 Säte: Lidingö	100	10 000	1 262 012
John Mattson Skolfastigheter AB			
Org.nr 556703-0357 Säte: Lidingö	100	1 000	1 612
John Mattson Butiksfastigheter AB			
Org.nr 556792-8568 Säte: Lidingö	100	1 000	100
John Mattson Kapitalförvaltning AB			
Org.nr 556821-1451 Säte: Lidingö	100	1 000	100
			1 263 824

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Bokfört värde 2010-12-31
Brf Hemfjällsbyn	100

Not 12 Uppskjuten skattefordran

I enlighet med gällande redovisningsregler har skattemässiga underskott aktiverats som uppskjuten skattefordran utan diskontering. Kvarvarande skattemässiga underskott i moderbolaget uppgår per 2010-12-31 till 9,5 Mkr och har värderats till 26,3 procent av underskottens nominella värde. För koncernen uppgår underskottsavdragen till 147,9 Mkr. Förvärvade skattemässiga underskott har eliminerats i koncernredovisningen.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31
Upplupna intäktsräntor	334
Förutbetalda försäkringspremier	457
Övrigt	1 152
	1 943

Not 14 Eget kapital

Moderbolag	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Inbetalt aktiekapital	100	-	0	100
Ovillkorat aktieägartillskott			1 000 000	1 000 000
Årets vinst			195 004	195 004
Eget kapital 2010-12-31	100	0	1 195 004	1 195 104

Koncern	Aktiekapital	Bundna Reserver	Fria Reserver	Summa eget kapital
Inbetalt aktiekapital	100			100
Aktieägartillskott			1 000 000	1 000 000
Koncernomstrukturering			-65 278	-65 278
Årets vinst			86 644	86 644
Eget kapital 2010-12-31	100	0	1 021 366	1 021 466

Koncernomstrukturering avser effekt av den omstrukturering som redogörs för i förvaltningsberättelsen, vilken redovisas enligt principen för förvärv av företag från enheter under gemensam kontroll.

Not 15 Uppskjuten skatteskuld

Posten avser uppskjuten skatt på enbart skattemässigt utnyttjade avskrivningar på fastigheter 12,4 Mkr samt uppskjuten skatt på koncernmässiga övervärden på förvärvade fastigheter 116,6 Mkr.

Not 16 Långfristiga låneskulder

2010-12-31

Skulder till kreditinstitut

Fastighetslån	844 821
	844 821

Ingen löpande amortering på skulderna under år 2011. Övriga villkor för låneportföljen framgår av följande lånebindnings-, räntebindnings- och förfallostruktur samt medelränta per 2010-12-31.

	Lånebelopp (Mkr)	Medelränta (%)	Lånebindingstid
Kortfristig upplåning med rörlig ränta	844,8	2,02	2011
	844,8	2,02	

För ovanstående lån finns en cap (räntetak) med taknivå 3,50 procent uppgående till 125 Mkr.

Från 1 januari finns en cap med taknivå 5,0 procent uppgående till 850 Mkr.

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	7 614
Upplupna kostnadsräntor	2 570
Löneskulder och semesterlöneskulder inklusive sociala avgifter	2 157
Upplupna försäljningskostnader	373
Värme, vatten och el	249
Projekt	1 635
Övrigt	1 805
	16 403

Not 18 Anställda och löner, moderbolaget/koncernen

	2010
All personal är anställd i dotterbolaget John Mattson Fastighets AB	
Medeltalet årsanställda	
Män	13
Kvinnor	12
	25
Personalkostnader	
<i>Styrelse och verkställande direktör</i>	
Löner och andra ersättningar	1 577
Sociala kostnader	794
Pensionskostnader	1 230
	3 601
<i>Övriga anställda</i>	
Löner och andra ersättningar	9 110
Sociala kostnader	3 284
Pensionskostnader	738
	13 132
Redovisning sjukfrånvaro (%)	
Total sjukfrånvaro	9,5
- långtidssjukfrånvaro	4,7
- sjukfrånvaro, kvinnor	7,8
- sjukfrånvaro, män	11,1
- sjukfrånvaro, anställda < 30 år	9,9
- sjukfrånvaro, anställda 30-49 år	11,3
- sjukfrånvaro, anställda > 49 år	6,5

Verkställande direktören har 65 års pensionsålder och premiebaserad pension med ett tills vidare fast premieinbetalningsbelopp. Anställningsvillkoren i övrigt innebär en uppsägningstid från VD:s 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 direkt pension som började utbetalas 2010. För styrelsens föregående ordförande föreligger avtal tecknat 1999 om direkt pension 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	
Balanserade vinstmedel, kr	1 000 000 000
Årets resultat, kr	195 003 860
	<hr/>
	1 195 003 860

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:	
till aktiekapital överförs	9 900 000
i ny räkning överförs, kr	1 185 103 860
	<hr/>
	1 195 003 860

Stockholm 2011-04-14
John Mattson Fastighetsföretagen AB

Jan-Erik Lindstedt
Styrelseordförande

Bo Ennerberg

Stefan af Petersens

Siv Malmgren
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2011-04-14

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till årsstämman i John Mattson Fastighetsföretagen AB
Org.nr 556802-2858

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i John Mattson Fastighetsföretagen AB för räkenskapsåret 2010-03-15 - 2010-12-31. Granskningen av årsredovisningen omfattar sidorna 29-40. 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 revisionsd 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, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 april 2011

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Styrelse



På bilden från vänster: Bo Ennerberg, Stefan af Petersens och Jan-Erik Lindstedt.

Jan-Erik Lindstedt

Ordförande

Född 1945. Invald 1988.

Andra styrelseuppdrag: Ordförande John Mattsons minnesstiftelse för Carl Malmsten vid Linköpings Universitet, ledamot Ekthagastiftelsen, Regionbanken Stockholm City, Svenska Handelsbanken, Förvaltnings AB Sydholmarna, Sällskapet Vänner till Pauvres 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 Fastighetsföretagen 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 2010 hölls fem ordinarie och två extra styrelsemöten i John Mattson Fastighets AB. Efter förändrad koncernstruktur hölls två styrelsesammanträden i John Mattson Fastighetsföretagen 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.

I arbetsordningen 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.

I arbetsordningen 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



På bilden från vänster: Johanna Höglund Wenning, Siv Malmgren, Jonas Petré och Charlotte Kjellberg.

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, Almega Fastighetsarbetsgivarna, Willhem AB och Handelskammaren Lidingö.

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

Kaupo Blomquist, ekonomichef till och med 31 december 2010. Anna-Karin Hag tillträder som ny ekonomichef 15 augusti 2011.

Produktion och tryck: Intellecta, Solna 2011-3173



Foto: Peppe Arninge/Scanpix, Christoffer Edling, Göran Gustafson, Rickard Kilström, Cathrine Lindberg, Åsa Magnusson, Jennifer Nemie, Pixprovider AB, Max Plunger, Catrine Rivedal.
Illustrationer: Hans von Corswant/TAX-illustration.

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

www.johnmattson.se