

# 2012

# Årsredovisning

JOHN MATTSON FASTIGHETS FÖRETAGEN AB



JohnMattson  
FASTIGHETS AB

## **JOHN MATSSON**

Vi tror på hyresrätten	<b>1</b>
Ansvarstagande för dagens och morgondagens hyresgäster	<b>2</b>
2012 i korthet	<b>3</b>

## **VD HAR ORDET**

Fortsatt arbete för ett förnyat Larsberg	<b>4</b>
--	----------

## **VISION LARSBERG**

Vision Larsberg	<b>8</b>
Handel och service	<b>9</b>
Nybyggnation och uppgradering	<b>10</b>
Förvärv	<b>11</b>

## **MÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE**

Tydliga mål vägleder verksamheten	<b>12</b>
-----------------------------------	-----------

## **MARKNADSANALYS**

Lidingö en attraktiv bostadsmarknad	<b>14</b>
-------------------------------------	-----------

## **MARKNAD OCH KUNDER**

Fastighetsutveckling med fokus på framtidens hyresrätt	<b>16</b>
--	-----------

## **FASTIGHETER**

Fastighetsbeståndet i bilder	<b>20</b>
Fastighetsförteckning	<b>22</b>

## **MEDARBETARE**

En värdegrundsstyrd organisation	<b>24</b>
----------------------------------	-----------

## **EKONOMI**

Förnyelse och utveckling i fokus under 2012	<b>26</b>
Nyckeltal	<b>30</b>

## **RISKHANTERING**

Riskhantering och känslighetsanalys	<b>32</b>
-------------------------------------	-----------

## **FINANSIELLA RAPPORTER**

Resultaträkningar	<b>35</b>
Balansräkningar	<b>36</b>
Kassaflödesanalyser	<b>38</b>
Noter	<b>39</b>
Förslag till vinstdisposition	<b>47</b>
Revisionsberättelse	<b>48</b>

## **BOLAGSSTYRNING**

Styrelse	<b>50</b>
Företagsledning	<b>52</b>

Den legala årsredovisningen, som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter, är reviderad och omfattar sidorna 8-49. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år.

# Vi tror på hyresrätten

Som största privata fastighetsägare på Lidingö har John Mattson en viktig roll i utvecklingen av Lidingö. Vår ambition är att skapa lokalsamhällen där människor bor och trivs, både i dag och i framtiden.

Vi tror på hyresrätten och vill med gemensamma krafter verka för dess förnyelse mot en mer flexibel och kundanpassad boendeform. Det gör vi bland annat genom att lyssna på våra kunder och arbeta för en mer differentierad hyresrättsmarknad som är prisvärd, oavsett hyresnivå.

## John Mattson i korthet

John Mattson Fastighetsföretagen AB är ett familjeägt företag med en snart 50-årig historia. Fortsättningsvis i årsredovisningstexten skrivs John Mattson.

John Mattson äger, förvaltar och utvecklar fastigheter på Lidingö utanför Stockholm med fokus på hyreslägenheter. Vid utgången av 2012 ägde John Mattson 23 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 2,6 mdkr. Antalet anställda vid bolaget uppgick vid årsskiftet till 22.

Dagens John Mattson, med sin verksamhet koncentrerad till Lidingö, är resultatet av den omfattande strukturförändring som gjordes 2008, då samtliga fastigheter i Stockholms innerstad avyttrades.

## Vision

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

## Affärsidé

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

## Företaget i sammandrag

	2012	2011
Hyresvärde, mkr	142	138
Marknadsvärde, mkr	2 600	2 500
Area, tkvm	125	125
varav bostadsarea, tkvm	109	109
Antal lägenheter	1 428	1 428
Synlig soliditet, %	45	45
Belåningsgrad, %	31	33
Antal anställda	22	26



# *Ansvarstagande för dagens och morgondagens hyresgäster*

Långsiktighet, seriositet och professionalism utgör John Mattsons värdegrund och är styrande för verksamheten. Det handlar om ett ansvarstagande för hyresgäster, fastigheter och område. Att långsiktigt förvalta fastigheter i samarbete med hyresgästerna har visat sig vara en framgångsrik strategi som bidragit till den solida grund som företaget vilar på.

John Mattson grundades av byggmästare John Mattson (1915–1995), som skapade ett av Sveriges största bygg- och fastighetsbolag under åren 1944–1965. Byggverksamheten, i dag JM, avyttrades i mitten av 1960-talet. Redan från starten utvecklade

byggmästare John Mattson en verksamhet som sträckte sig längre än traditionellt byggande. Byggmästartanken – att bygga, äga och förvalta fastigheter – har starkt bidragit till framväxten av det moderna Stockholm.

Genom åren har företaget utvecklats och förändrats, men alltid varit byggmästartanken trogen. Ambitionen står fast, att skapa lokalsamhällen där människor bor och trivs, både i dag och i framtiden, är lika aktuellt i dag som när företaget grundades för nästan 50 år sedan.

## **1970**

*Larsberg står klart med 1 200 hyreslägenheter, närcentrum, parkeringshus, serviceboende och skolor.*



## **2006**

*John Mattson satsar på utveckling av Larsbergsparken och tar över skötseln från Lidingö stad. Initiativ tas till att arrangera återkommande aktivitets- och städdagar tillsammans med hyresgästerna.*



## **2005**

*Boende och verkande i Larsberg får svara på en omfattande enkät om utvecklingen av framtidens Larsberg.*

## **2007–2011**

*Olika metoder för stambyte och uppgradering av fastighetsbeståndet från 1950- och 1960-talet testas och utvärderas.*

## **2008**

*Nybyggnationen av 128 nya hyresrätter i Larsberg Centrum färdigställt.*

## 2012 i korthet

- John Mattson har en stabil verksamhet och god värdeutveckling. Företaget visar fortsatt höga resultat i AktivBos jämförelse av kundnöjdhet i fastighetsbranschen.
- Utvecklingen av Larsberg Centrum går in i sin slutfas. Nya Föreningsgården och NaturligtVis Hälsocenter öppnar i nyrenoverade lokaler.
- Fastigheten Galeasen 2 i Baggeby evakueras och uppgradering av fastigheten påbörjas. Nytt koncept för miniuppgradering av fastighetsbeståndet i Larsberg tas fram.
- Avtal ingås med JM gällande förvärv av 146 hyresrätter som ska byggas i Dalénum, tillträdet är planerat till hösten 2015.

## I fokus under 2013

- Miniuppgradering med kvarboende ska genomföras i fastigheten Klockbojen 4 i Larsberg.
- Uppgradering med evakuering av hyresgästerna planeras i fastigheten Barkassen 1 i Baggeby.
- Inflyttning i den nyrenoverade fastigheten Galeasen 2 i Baggeby.
- Nordic Wellness och restaurang Toscana flyttar in i nyrenoverade lokaler i Larsberg Centrum.
- Fortsatt diskussion med Lidingö stad gällande planändring för nybyggnation i Larsberg.



### 2011

Utvecklingen av Larsberg Centrum tar ett stort steg när 3 700 kvm ny handelsyta invigs med Ica Kvantum som största hyresgäst.



### 2013

Miniuppgradering genomförs i ett kvarter i Larsberg.

I Baggeby förbereds en renovering av fastigheten Barkassen 1, samtidigt som det sker inflyttning i nyrenoverade fastigheten Galeasen 2.

### 2009

I september flyttar Carl Malmsten Furniture Studios in i nya lokaler i Larsberg, vilka specifikt byggts för verksamheten.

### 2012

Diskussioner förs med Lidingö stad om möjligheter till nybyggnation i Larsberg. Avtal ingås med JM gällande förvärv av 146 hyresrätter som ska byggas i Dalénumområdet.

Utvecklingen av Larsberg Centrum fortskrider under ledorden; mötesplats, hälsa, hållbarhet och närservice.

### 2015

Planerad inflyttning i de 146 nya hyresrättslägenheterna som ska byggas i Dalénumområdet.



## *Fortsatt arbete för ett förnyat Larsberg*

*Under 2012 har förnyelsen av Larsberg Centrum fortsatt med full kraft och en rad nya butiker och tjänsteföretag med hälso- och hållbarhetsprofil har etablerat sig. Samtidigt har uppgraderingen av fastigheterna fortsatt och grunden lagts för ett intensifierat renoveringsarbete kommande år. Strax före årsskiftet förvärvades ett fastighetsprojekt som kommer att tillföra John Mattson ytterligare 146 nybyggda lägenheter 2015.*

» **Strax före årsskiftet gjorde John Mattson ett förvärv. Vad har ni köpt?**

”Vi har förvärvat ett fastighetsprojekt vars byggnation startar under 2013. Byggherre och säljare är JM och byggnaden ska inrymma 146 lägenheter som står färdiga för inflyttning 2015. Byggnaden kommer att uppföras i det helt nya och sjönära bostadsområdet Dalénum på Lidingö, som byggs där gaskoncernen AGA tidigare hade sina fabriker och sitt huvudkontor. Dalénumområdet gränsar till Larsberg, vilket innebär att vi kan utnyttja vår befintliga organisation och infrastruktur.”

**Vilken typ av lägenheter blir det i den nya fastigheten?**

”Det kommer att bli en övervikt av mindre lägenheter, eftersom det finns behov och efterfrågan på sådana. Genomgående blir kvalitén hög – alla lägenheter får utrustning av bostadsrättsstandard, samtidigt som vi adderar våra krav för långsiktig förvaltning vad avser hållbarhet och materialval. Det blir det bästa från två världar, helt enkelt!”

”När den nya fastigheten är färdig för inflyttning om två år får vi ett bredare utbud och kan erbjuda bostäder i varierande storlek, standard och hyresnivå.”

**Hur ser framtidsvisionen ut för en uppgraderad handel och service i Larsberg?**

”Ledorden för utvecklingen av Larsberg Centrum är ”Hållbarhet, Hälsa, Mötesplats och Närservice”. De butiker och tjänsteföretag som nu flyttar in, träningskedjan Nordic Wellness, NaturligtVis Hälsocenter, italienska restaurangen Toscana och Nya Föreningsgården bidrar alla till att göra Larsberg Centrum till den levande mötesplats vi eftersträvar. Ica Kvantum-hallen, som invigdes 2011

och som även inrymmer apotek, konditori, blomsteraffär och fastighetsmäklare, fortsätter att locka allt fler besökare från hela Lidingö.”

”Vi ser nu en övergripande trend mot ökad efterfrågan på butiker och service i närområdet, som kan nås utan bil, buss eller tåg. Nybyggda bostäder i närområdet och en större variation av boende som befinner sig i olika skeden av livet, ökar behovet av närservice och skapar ett förbättrat underlag för handel, tjänster och offentlig service.”

**Ett förnyat Larsberg Centrum och om två år 146 nya bostäder. Men visst har John Mattson ännu högre ambitioner?**

”Det är riktigt att vi ser fler möjligheter att vidareutveckla Larsbergsområdet och skapa ännu bättre förutsättningar för morgondagens behov på bostadsmarknaden. I det remissvar vi lämnade 2011 på översiktsplanen för Lidingö fram till 2030, visar vi på möjligheterna att i ett första steg bygga 400–500 nya lägenheter och ytterligare 500 på lite längre sikt. Nybyggnationerna kan ske utan att de värdefulla grönområden som binder ihop området påverkas mer än marginellt. En sådan utveckling skulle även knyta Larsberg närmare de intilliggande stadsdelarna och skapa förutsättningar för bättre allmänna kommunikationer och service.”

”I ett första steg har Lidingö stad valt att fokusera på utvecklingen av andra delar av ön och därför kan vi inte komma igång med ytterligare nybyggnation så fort som vi hade hoppats. Vi beklagar detta med tanke på bostadsbristen i regionen, men vi fortsätter dialogen med kommunen, samtidigt som vi förbereder oss genom att uppdatera och förfina de redan framtagna planerna.” »

### » **Varför är det viktigt att bygga ännu fler bostäder i Larsberg?**

”Därför att det finns ett stort behov av fler bostäder – på Lidingö och i hela Storstockholm. Inflyttningen till Stockholmsområdet fortsätter att vara omfattande, samtidigt som det byggs alldeles för få nya bostäder för att kunna matcha en ständigt ökande efterfrågan. Inte minst råder det brist på hyresrätter, som behövs för att skapa den nödvändiga flexibiliteten i en region präglad av snabb tillväxt och inflyttning.”

### **Vilka är de största hindren för att komma till rätta med bostadsbristen i Stockholmsregionen?**

”Framför allt är det den hårda regleringen av hyresmarknaden som leder till att det byggs alldeles för få hyresrätter och att antalet nya lägenheter inte är i närheten av att motsvara efterfrågan. Nu håller den gamla bruksvärdesmodellen sakta men säkert på att luckras upp, efter påtryckningar från många olika håll. Alla sådana förändringar är av godo, men det behöver gå snabbare om vi ska kunna komma till rätta med bostadsbristen och få ett mer mångfacetterat utbud som bättre avspeglar de variationer i efterfrågan som finns på marknaden. Ytterligare hinder för nybyggnation är höga byggkostnader och utdragna planprocesser, där tiden från idé till färdig byggnad, ofta är mycket lång, ibland upp till 10–15 år.”

### **Hur påverkar regleringarna på hyresmarknaden era möjligheter att förnya det befintliga bostadsbeståndet?**

”Vårt bostadsbestånd i Baggeby och Larsberg är byggt på 1950- och 1960-talen och har nått en ålder då det är dags för genomgripande upprustningar och moderniseringar. Det handlar dels

om byten av avloppsstammar, men också om att uppgradera badrum, köksinredning, elnät och IT-nät till den moderna standard som dagens – och inte minst morgondagens – hyresgäster har rätt att förvänta sig i sina lägenheter. Här ser vi en möjlighet att erbjuda olika nivåer av uppgradering, för att kunna tillmötesgå varierande önskemål och betalningsförmåga.”

”Hyresgästföreningen har i sin tur koncentrerat sina krafter på att hålla hyrorna på så låg nivå som möjligt, i stället för att medverka till en större differentiering inom bostadsområdet. Om man betraktar den här frågan ur ett större perspektiv handlar det om en målkonflikt mellan vissa enskilda hyresgästers önskemål och efterfrågan hos en större grupp boende. Många av våra hyresgäster har bott länge i sina lägenheter och prioriterar låga boendekostnader framför högre standard, medan nya hyresgäster och de som fortfarande väntar på en ledig bostad ofta ställer högre krav på modern standard och ofta är beredda att betala ett högre pris för ett boende med de rätta kvalitéerna.”

### **Hur hanterar ni den målkonflikten när ni renoverar era fastigheter?**

”Det gör vi genom att försöka uppnå en balans mellan våra hyresgästers önskemål, de nödvändiga upprustningsbehoven och den standardhöjning som behövs för att motsvara 2000-talets krav. Av totalt 1 400 lägenheter är det bara knappt 100 i den äldsta delen av beståndet som totalrenoveras så genomgripande att de boende måste evakueras under arbetet. I övriga fastigheter genomför vi mindre omfattande uppgraderingar, som innebär stambyte, renoverat badrum, nya elledningar och ny ytterdörr. Vid dessa kan hyresgästerna bo kvar medan arbetet sker, vilket tar knappt två månader per lägenhet. Under 2013 kommer omkring





» 130 lägenheter att upptraderas på detta sätt. Till de hyresgäster som vill erbjuds totalrenovering av lägenheten, alternativt genomförs sådan renovering vid tom lägenhet.”

**Ni använder begreppet ”Ett modernt 60-tal” när ni förnyar bostadsfastigheterna i Larsberg. Vad menar ni med det?**

”1960-talet var ju modernismens årtionde och hela Larsberg med sitt röda tegel och funktionalistiska yttre representerar på ett väldigt fint sätt den eran i synen på arkitektur och omgivande grönområden. Larsberg har varit ett populärt område ända sedan stadsdelen stod färdig under andra halvan av 60-talet. När vi nu förnyar fastigheter, handel och service samt utemiljö för att Larsberg ska vara lika attraktivt i ytterligare minst 50 år, vill vi ta med oss de värden och tankegångar som fanns när området uppfördes. I samband med detta utvecklingsarbete har vi låtit genomföra en antikvarisk kulturvärdering av Larsberg, som ska ligga till grund för det fortsatta arbetet.”

”I vårt företag har långsiktighet och kvalitet alltid varit centrala begrepp och den omsorg som vår grundare, byggmästare John Mattson, lade ner på val av material som både skulle hålla och behålla sin skönhet i många år, är en viktig förklaring till Larsbergs uthålliga popularitet. I dag är det förhållningssättet mer aktuellt än någonsin tidigare, inte minst med tanke på de stora hållbarhetsutmaningar som hela fastighetsbranschen står inför.”

**Till sist – vad har varit viktigast under det gångna året och vad förväntar du dig av 2013?**

”Under 2012 har vi tagit en rad viktiga steg, dels genom att

förbereda nästa steg av upprustningen av fastigheterna i Larsberg, dels genom förvärvet av fastighetsprojektet i Dalénumområdet, som kommer att tillföra 146 nya lägenheter om ett par år. Men mest betydelsefullt är nog ändå den fortsatta förnyelsen av Larsberg Centrum. Det är en betydande utmaning att förvandla en lokal centrumanläggning med rötter i 60-talet till ett modernt och profilerat stadsdelscentrum för närservice som svarar upp mot nutidens höga krav. Där tycker jag att vi har lyckats bra så här långt och det är min förhoppning att den positiva utvecklingen fortsätter även under 2013.”

”Inför det nya året hoppas jag att renoveringsarbetet i våra fastigheter fortlöper utan problem och att störningarna för de boende blir så begränsade som möjligt. Jag önskar också att utvecklingen mot en ökad differentiering av hyresrättsmarknaden tar fart så att hyresrätten blir det konkurrenskraftiga och attraktiva boendalternativ som den har potential att vara. Slutligen har jag en förhoppning om att 2013 ska bli det år då vi åtminstone kan inleda förverkligandet av de nybyggnadsåtaganden som behövs så väl och som är en viktig del av framtidsvisionen för Larsberg och för Lidingö.”

Siv Malmgren  
VD

# Vision Larsberg



*Inflyttningen till Stockholmsområdet fortsätter i oförminskad takt och behovet av nya bostäder är stort.*



*”Larsberg är den perfekta stadsdelen att utveckla för att bidra till Lidingös tillväxt. Utmärkta kommunikationer, sjöläge och naturnära”*







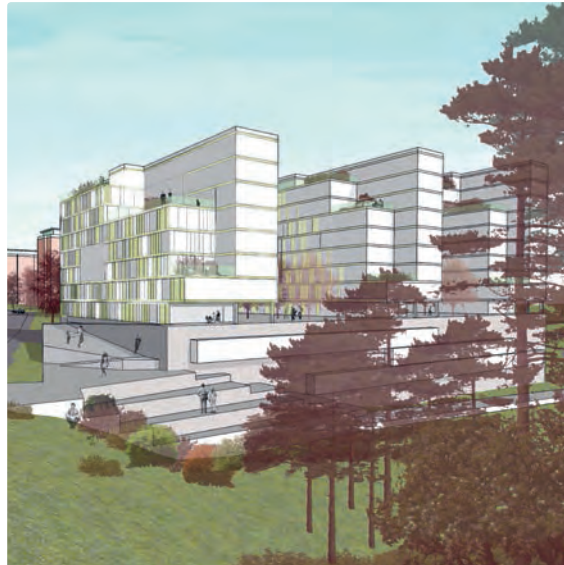
## HANDEL OCH SERVICE

*Under 2012 har utvecklingen av Larsberg Centrum fortsatt. Lidingös hälsoprofil märks i flera av nyetableringarna, till exempel gymmet Nordic Wellness och NaturligtVis Hälsocenter, som bland annat erbjuder yoga, kognitiv beteendeterapi och massage.*



*ICA Kvantum i Larsberg har blivit en stor succé och lockar kunder från hela Lidingö. I samma byggnad finns bland annat apotek, blomsteraffär och café.*





### NYBYGGNATION OCH UPPGRADERING

*I Larsberg finns möjlighet att bygga 400-500 nya lägenheter i ett första steg och ytterligare 500 på lite sikt.*



*Under 2013 flyttar hyresgästerna tillbaka till den helt nyrenoverade fastigheten Galeasen 2, samtidigt kommer 130 lägenheter att genomgå en miniuppgradering, där hyresgästerna kan bo kvar under den tid arbetet sker.*





ILLUSTRATION HMKW / JM AB



ILLUSTRATION HMKW / JM AB

## FÖRVÄRV

*Under 2015 är det inflyttning i 146 nybyggda lägenheter i sjönära Dalénum, ett område som är granne till Larsberg. De nya bostäderna kommer att erbjuda det bästa av två världar - bostadsrättsstandard i lägenheterna och John Mattsons långsiktiga förvaltningsperspektiv.*



*Med nybyggnationen skapas en ökad och efterfrågad spridning i John Mattsons bestånd på Lidingö, med hyreslägenheter av olika storlek och standard, till olika hyresnivåer.*



# Tydliga mål vägleder verksamheten

John Mattson arbetar med mål inom områdena ekonomi, utveckling, marknad och medarbetare. För vart och ett av områdena formuleras såväl långsiktiga strategiska mål som konkreta mål för enskilda år. Målen sätts utifrån företagets vision och övergripande strategier och bryts ned på bolags-, avdelnings- och medarbetarnivå. För att ytterligare motivera medarbetarna är vissa av målen bonusgrundande.

## EKONOMI – GOD AVKASTNING

### STRATEGISKA MÅL

- Leverera en god löpande avkastning och hantera ekonomiska risker på ett strukturerat sätt
- Långsiktig värdetillväxt
- Hyresnivå som ligger i övre kvartil för jämförbart bestånd

### MÅL 2012

En nyckelfaktor för att uppnå en god avkastning är kostnadskontroll.

*Målet för 2012 var att förbättra driftnettot i bolaget.*

**Måluppfyllelse** - Målet uppnåddes. För 2012 uppgick driftnettot till 69,3 mkr, vilket är en ökning med 6,9 mkr jämfört med föregående år.

### MÅL 2013

Fokus på att bygga upp ett strukturerat system för en mer differentierad hyressättning, omförhandla hyresnivåer för uppgraderingen av företagets fastighetsbestånd samt förbättra driftnettot från fastigheterna i den löpande förvaltningen.

## UTVECKLING – LÅNGSIKTIG TILLVÄXT

### STRATEGISKA MÅL

- Långsiktig tillväxt via förtätning och förvärv
- Larsbergs attraktivitet ska öka

### MÅL 2012

Utvecklad handel och service är en viktig del av att öka Larsbergs attraktivitet. *Målet var att samtliga kommersiella lokaler i Larsberg Centrum skulle vara nyuthynda efter renovering.*

**Måluppfyllelse** - Målet uppnåddes inte. Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent.

### MÅL 2012

Uppgraderingen av 27 lägenheter i fastigheten Galeasen 2 var första steget i det koncept som nu tagits fram för samtliga bolagets 1950- och 60-tals fastigheter.

*Målet var att samla erfarenheter till kommande renoveringar i området.*

**Måluppfyllelse** - Målet uppnåddes.

### MÅL 2012

För att utveckla bolagets långsiktiga tillväxt och öka Larsbergs attraktivitet som bostadsområde behöver en förtätning av området ske.

*Målet var att under året starta planärenden för nybyggnation i området.*

**Måluppfyllelse** - Målet uppnåddes inte. Däremot förvärvades 146 lägenheter som ska byggas i närområdet Dalénum, vilket bidrar till både tillväxt och att öka Larsbergs attraktivitet.

### MÅL 2013

Målsättningen är oförändrad från föregående år. Arbetet med renovering och uppgradering av företagets fastighetsbestånd fortsätter, samtidigt som dialogen med Lidingö stad om planändring för nybyggnation i Larsberg fortgår.

### MARKNAD – FINA HUS OCH NÖJDA KUNDER

#### STRATEGISKA MÅL

- Tillvarata fastigheternas potential och utveckla dem i syfte att tillmötesgå nuvarande och framtida kunders önskemål och krav

#### MÅL 2012

För att utveckla företagets service och verksamhet gör John Mattson årliga kundundersökningar i samarbete med AktivBo.

*Målet var att kundnöjdheten ska ligga i övre kvartil jämfört med branschen.*

**Måluppfyllelse** – Målet uppnåddes. Företaget placerade sig på plats 12 av 54.

#### MÅL 2012

För att säkerställa en hög servicenivå är målet att upplevelsen av John Mattsons service ska vara lika bra eller bättre än föregående år.

**Måluppfyllelse** – Målet uppnåddes inte. Kundens nöjdhet minskade från 86 procent till 85 procent jämfört med 2011.

#### MÅL 2012

För att tillmötesgå framtida kunders önskemål och krav jämförs upplevelsen hos hyresgäster som bor i uppgraderade lägenheter med hyresgäster som bor i lägenheter med äldre standard.

*Målet var att upplevelsen av utrustning och underhåll ska vara bättre bland de hyresgäster som bor i uppgraderade lägenheter.*

**Måluppfyllelse** – Målet uppnåddes. Boende i uppgraderade lägenheter är 16 procent mer nöjda med lägenhetens utrustning och underhåll.

#### MÅL 2012

*Målet var att utveckla den kommersiella förvaltningen för att ge ett professionellt stöd till de lokalhyresgäster som står för handel och service i området.*

**Måluppfyllelse** – Målet uppnåddes.

#### MÅL 2013

Under 2013 kommer företaget att mäta kundnöjdheten även bland kommersiella hyresgäster, för att bättre kunna samarbeta för att öka Larsbergs attraktivitet.

### MEDARBETARE – PROFESSIONELLT OCH ENGAGERAT

#### STRATEGISKA MÅL

- Vara en attraktiv arbetsgivare
- Det dagliga arbetet ska präglas av ständiga förbättringar

#### MÅL 2012

Under de närmaste åren ska stora delar av företagets fastighetsbestånd från 1950- och 60-talet renoveras – en utmaning som påverkar hela organisationen.

*Målet var att säkra resursbehovet i organisationen.*

**Måluppfyllelse** – Målet uppnåddes. Under året har en omfattande organisationsförändring genomförts i syfte att anpassa organisationen inför kommande utmaningar.

#### MÅL 2012

För att säkra kompetensutvecklingen mäts hur väl medarbetarnas individuella mål uppnåtts.

*Målet var att 80 procent av de individuella målen skulle nås.*

**Måluppfyllelse** – Målet uppnåddes.

#### MÅL 2013

Under året är fokus att anpassa och använda processer i syfte att säkerställa kvalitén i arbetet med kommande renoveringar i fastighetsbeståndet.

# Lidingö en attraktiv bostadsmarknad

*Lidingö är en attraktiv kommun att bo i, med goda kommunikationer till Stockholms innerstad, utvecklad social och kommersiell service samt nära till rekreation och grönområden. Tillsammans med hög inflyttning till Storstockholmsområdet lägger det grunden för fortsatt hög efterfrågan på bostäder.*

Lidingö stad har 44 000 invånare och är en väl integrerad del av Stockholmsregionen. I kommunen finns knappt 20 000 bostäder fördelade på 28 procent hyresrätter, 36 procent småhus och 36 procent bostadsrätter. Ägandet av hyresfastigheter är spritt på flera aktörer. John Mattson är den största bostadsaktören med drygt 1 400 lägenheter, vilket motsvarar drygt 25 procent av hyresrätterna i kommunen.

Betalningsviljan för bostäder i kommunen är hög och det finns ingen vakans för hyresrätter.

### Lidingö – en attraktiv kommun nu och i framtiden

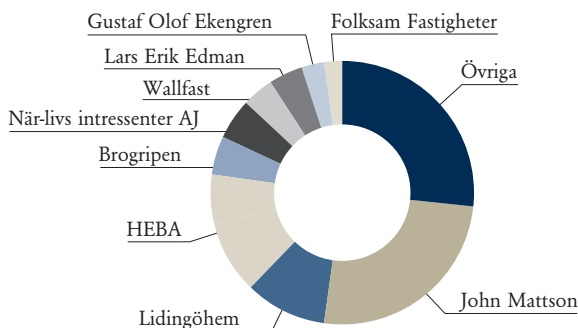
Lidingö går en expansiv framtid till mötes. På båda sidor av Lidingöbron pågår projekt som kommer att innebära stora förändringar i området. I och med stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden skapas flera nya stadsdelar med bostäder, handel och kontorsfastigheter. Samtidigt förbättras infrastrukturen och får en tydligare koppling till Stockholm city, en utveckling som får positiva effekter även för Lidingö.

Utvecklingen på Lidingö följer det förslag till översiktsplan som Lidingö stad lade fram under 2011 och som beskriver Lidingös utveckling de kommande 20 åren. De huvudsakliga målen i översiktsplanen är att värna grönområden, förbättra kommunika-

tionerna och främja en långsiktigt hållbar utveckling på Lidingö. Tanken är att befolkningen ska öka med 8 000 – 11 000 personer fram till 2030, ett förslag som kräver ett ökat bostadsbyggande motsvarande cirka 3 000 bostäder.

För att bygga långsiktigt hållbart och inte ta grönområden i anspråk ska bebyggelsen främst vara i form av flerbostadshus samt bebyggelse i anslutning till kommunala färdmedel. Förtätning planeras bland annat i området Torsvik och i anslutning

**Fastighetsägare på Lidingö**



till Lidingö centrum. I syfte att öka det kollektiva resandet ska Lidingöbanan uppgraderas och kopplas ihop med Spårväg City. Tanken är att skapa en snabb, kapacitetsstark förbindelse mellan Lidingö, Norra Djurgårdsstaden och Stockholms innerstad. I förslaget beskrivs en utveckling av Larsberg där tillgänglighet och trygghet ses över, stationer till Lidingöbanan och närområde rustas upp tillsammans med att kompletteringar av bostäder planeras.

I augusti 2012 antogs översiktsplanen i kommunfullmäktige, men har sedan dess överklagats. Nästa steg är programsamråd avseende den av kommunen mest prioriterade utvecklingsdelen; Torsvik och Lidingö centrum. Programsamrådet är planerat till våren 2013.

### Relationen mellan stadsbyggande och attraktivitet

Översiktsplanens inriktning stämmer väl överens med den studie från 2011 som genomfördes av analysföretagen Evidens och Spacescape på uppdrag av Stockholms stad, Regionplanekontoret, Lidingö stad, Nacka kommun och Haninge kommun. Syftet med studien var att utveckla större kunskap om relationen mellan stadsbyggande och attraktivitet. I studien identifierades sju stadskvaliteter som värderas högt av boende; närhet till city, närhet till spårstation, tillgång till gång- och gatunätet, tillgång till park, närhet till vatten, byggnader placerade i kvartersform samt tillgång till så kallade urbana verksamheter – restaurang, sällanköpshandel och kultur.

Larsberg, där John Mattson har större delen av sina fastigheter, uppfyller flertalet av de stadskvaliteter som tas upp i studien och har därmed stor potential att uppfattas som ett attraktivt bostadsområde. Studien stärker också bilden av att fortsatta satsningar inom dessa områden på sikt ökar Lidingös och Larsbergs attraktivitet.

Enligt Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister har Larsberg även byggnadshistoriska värden. John Mattson har därför låtit genomföra en kulturhistorisk värdeanalys av bebyggelsen i området för att kunna ta hänsyn till dessa värden vid renovering och framtida nybyggnation.

Ett annat projekt som väntas bidra till att öka Lidingös och Larsbergs attraktivitet är närbelägna Dalénum, där byggföretaget JM skapar 1 000 nya bostäder och arbetsplatser under de kommande tio åren.

### Marknaden för kontors- och butikslokaler

Lidingö är en populär bostadsort och efterfrågan på service till boende är hög. Den handel och service som finns är utspridd på ett antal mindre stadsdelscentrum. Lidingö centrum är kommunens största centrum med bibliotek, systembolag och flera butiker.

John Mattson äger och förvaltar Larsberg Centrum, ett stadsdelscentrum på den södra delen av Lidingö med drygt 7 000 kvm



uthyrningsbar area. Konsumtionsunderlaget för handel och service är cirka 10 000 boende i flerfamiljshus. Tillsammans med Larsbergs strategiska placering och goda kommunikationer medger det ytterligare etablering av butiker och närservice i området.

Kontorsmarknaden på Lidingö är begränsad till några få områden, främst Dalénum och Torsvik. Största arbetsgivare är Lidingö stad, Attendo Care och Bonver logistics. Efterfrågan på kontorslokaler är låg då endast tre procent av Lidingös 6 700 företag har fler än tio anställda. Det kan jämföras med Stockholmsregionen där andelen företag med fler än tio anställda är det dubbla. De fåtal kontorslokaler som John Mattson äger planeras på sikt att konverteras till bostäder.

### Hyressättning av bostäder mot en differentiering

Hyressättning av bostäder i Stockholmsregionen sker i dag enligt den så kallade bruksvärdesmodellen. Ett förslag till framtida grund för hyressättning, kallat Stockholmsmodellen, har arbetats fram av Fastighetsägarna Stockholm, Hyresgästföreningen Stockholm och de tre kommunala bostadsbolagen i Stockholms kommun. Grundprincipen är att hyrorna ska spegla hyresgästernas efterfrågan vad gäller service, standard och läge.

Lidingös bostadsbolag arbetar för ett införande av den så kallade Stockholmsmodellen i hyresförhandlingarna på Lidingö. Om Stockholms kranskommuner skulle inordnas i Stockholmsmodellen skulle Larsberg kategoriseras som ett attraktivt bostadsområde med närhet till Stockholm city.

Under 2012 har situationen på Stockholms bostadsmarknad uppmärksammat allt mer i media. Bristen på hyresrätter påverkar Stockholms tillväxt och möjligheten för näringslivet att rekrytera medarbetare. Fastighetsägarnas organisation och en rad andra parter driver frågan om en mindre reglerad hyresrättsmarknad, men i dagsläget är positionerna i diskussionen med Hyresgästföreningen låsta. Dock bedömer John Mattson att en implementering av Stockholmsmodellen kommer att ske på sikt.

# Fastighetsutveckling med fokus på framtidens hyresrätt

*John Mattsons vision är att betraktas som ett föredöme i branschen när det gäller att generera nytta för ägare, hyresgäster och samhälle. Grunden är ett långsiktigt fastighetsägande kombinerat med fastighetsutveckling i nära samarbete med hyresgäster och kommun.*

Bolagets fastigheter är belägna i Larsberg och Baggeby på Lidingö. John Mattson har byggt, ägt och förvaltat fastigheter i dessa områden sedan 1960-talet. De boende trivs, 95 procent av hyresgästerna är positiva till sin lägenhet och området. Över 40 procent har bott i området i tio år eller mer, och drygt 12 procent har varit sitt område troget i mer än 30 år. Kötiden till 2 rum och kök i Larsberg är i snitt 6 år och till 4 rum och kök 14 år.

### Attraktiv boendemiljö i dag och i framtiden

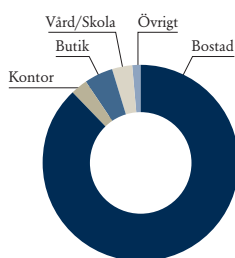
John Mattson arbetar aktivt för att bostäderna ska fortsätta att vara lika attraktiva att bo och leva i som de varit fram till i dag.

Genom att tillvarata fastigheternas och områdenas potential ska nuvarande och framtida kunders önskemål och krav tillmötesgå. Tillväxt sker för närvarande genom förädling av befintligt innehav, nybyggnation och fastighetsförvärv. Ambitionen är att ge fler människor möjlighet att bo i Larsberg och kunna erbjuda olika typer av boende med olika hyresnivå.

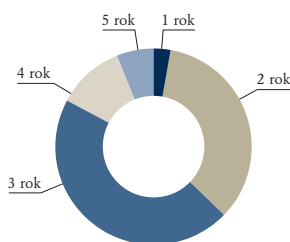
Under de kommande åren ska större delen av fastighetsbeståndet från 1950- och 1960-talet renoveras. Hittills har drygt tio procent av lägenheterna uppgraderats i beståndet.

På sikt finns planer på nybyggnation i Larsberg. Möjlighet

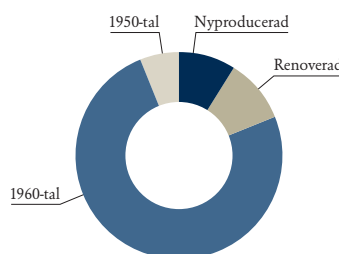
#### Uthyrbar area



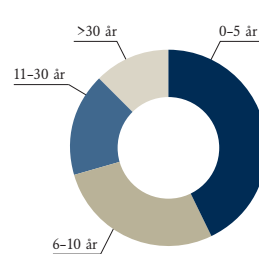
#### Lägenhet efter storlek



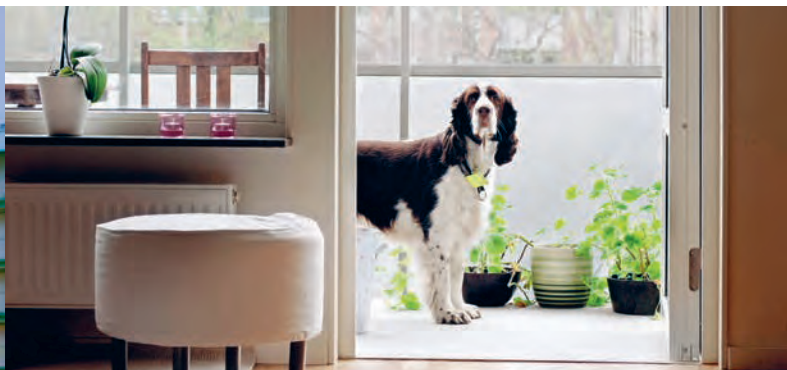
#### Lägenhetsstandard



#### Hyresgästers boendetid







finns att bygga 400 – 500 nya lägenheter i ett första skede och ytterligare närmare 500 lägenheter i ett längre perspektiv. Förutom ett större och mer differentierat utbud bidrar nybyggnationen till att Larsberg knyts närmare grannområden såsom Dalénum, Baggeby och Bodal.

Under 2012 har avtal ingåtts med byggföretaget JM gällande förvärv av 146 hyresrätter som ska byggas i Dalénum. Produktionsstart beräknas ske under tredje kvartalet 2013 och John Mattson tillträder vid färdigställt projekt planerat till hösten 2015.

### Förnyelse av handel och service

Som största privata fastighetsägare på Lidingö har John Mattson en viktig roll i utvecklingen av framtidens Lidingö. Larsberg Centrum har förutsättningar att bli den självklara mötes- och handelsplatsen för de stadsdelar som ingår i en sammanhållen region på den södra delen av Lidingö.

Den satsning på utveckling av Larsberg Centrum som inleddes i och med byggnationen av Ica Kvantum är nu inne i sin slutfas. Under 2012 har avtal tecknats med Nordic Wellness, Restaurang och Pizzeria Toscana, NaturligtVis Hälsocenter och Nya Föreningsgården, verksamheter som ligger i linje med John Mattsons mål om att skapa en naturlig mötesplats med fokus på närservice och hälsa. Sedan tidigare har DocMorris apotek, Vivals Café och brödbod, Lidingö Blommor, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling samt privat och kommunal hemtjänst flyttat in i Larsberg Centrum.

Sedan 2009 bedrivs högskoleverksamhet i området av Sveriges ledande möbelutbildning, Carl Malmsten Furniture Studies, med plats för 65 högskolestudenter.

### Långsiktighet och hållbarhet integrerad i den dagliga verksamheten

Som långsiktig fastighetsägare är hållbarhetsperspektivet en naturlig del av verksamheten och integrerad i det dagliga arbetet.

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 driftkostnader. Med hjälp av en aktiv driftoptimering har energiförbrukningen sänkts. Fjärrvärmeförbrukningen uppgår i snitt till 116 kWh/kvm. Riktvärden för liknande fastigheter är 150 kWh/kvm och för nyproduktion 110 kWh/kvm.

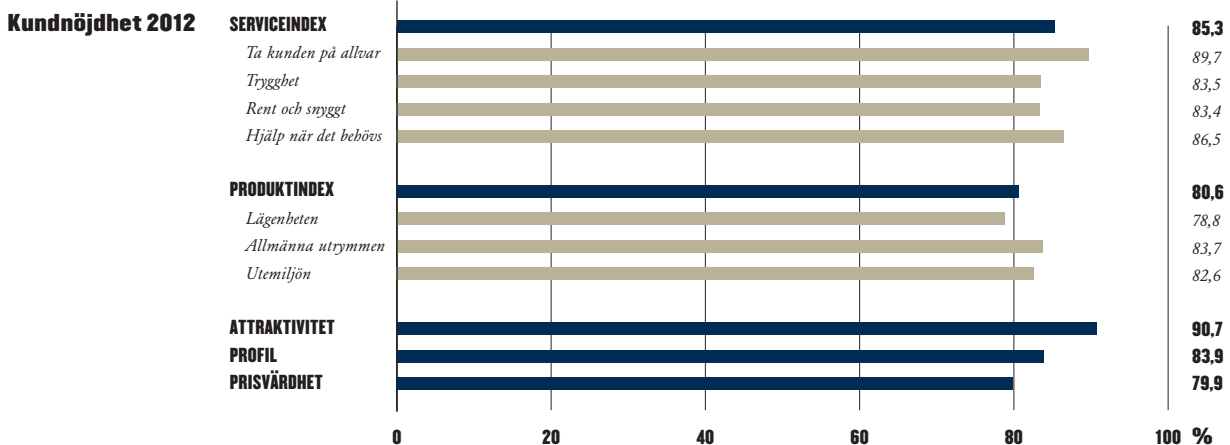
Förbrukningen av värme, el och vatten mäts per fastighet. De fastigheter i beståndet som har lägst förbrukning utgör målbilden för resterande fastigheter, samtidigt tillfrågas hyresgästerna kontinuerligt om inomhusklimatet.

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 miljödatabas, 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. Alla hyresgäster i fastighetsbeståndet har tillgång till källsortering i eller i nära anslutning till fastigheten där de bor.



## MARKNAD OCH KUNDER



» 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, äldre och miljö, såsom Natur- och miljöboken, IFK Lidingö Fotboll samt Röda Korset Lidingö. Företaget stödjer även Stockholms stadsmision samt SOS Barnbyar.

### En aktiv dialog med hyresgästerna

John Mattson verkar för en trivsamt boende- och utomhusmiljö, skapar förutsättningar för sociala nätverk och för en aktiv dialog med hyresgästerna.

John Mattson genomför sedan 15 år tillbaka 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 "trygghet", "rent och snyggt", "utemiljö" och "prisvärdhet". Resultatet

används som underlag för de handlingsplaner som tas fram för året. Undersökningen utförs i samarbete med AktivBo, som har mer än 20 års erfarenhet av hyresgäststudier. För närvarande använder 54 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 cirka 90 procent av hyresgästerna trivs med sitt boende, sina grannar och med John Mattson som hyresvärd. 85 procent upplever att de är nöjda med den service som John Mattson erbjuder och 81 procent är positiva till sin lägenhet, allmänna utrymmen och utemiljön.







## FASTIGHETER

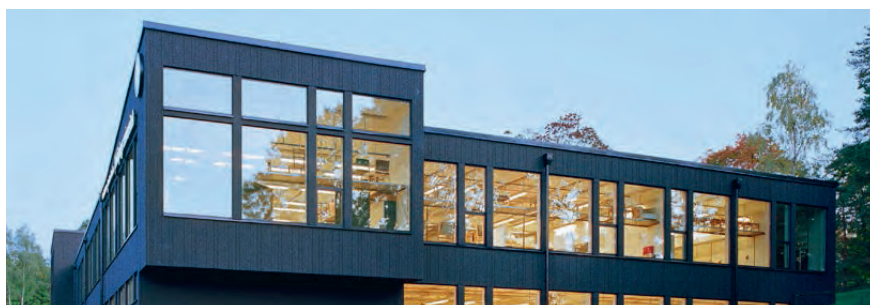
### FASTIGHETSBESTÅNDET I BILDER

De 14 näst intill identiska punkthusen dominerar fastighetsbeståndet i Larsberg. Varje våningsplan i de upp till tio våningar höga husen består av två lägenheter med två rum och kök och fyra lägenheter med tre rum och kök. De lägre skivhusen består av fyra- och femrumsbostäder, som är de mest eftertraktade lägenheterna i Larsberg. Den genomsnittliga boendetiden i dessa lägenheter är närmare 15 år.



I Baggeby äger och förvaltar John Mattson två fastigheter från sent 1950-tal. I båda fastigheterna, Galeasen 2 och Barkassen 1, genomförs alternativt planeras stambyten och uppgradering.

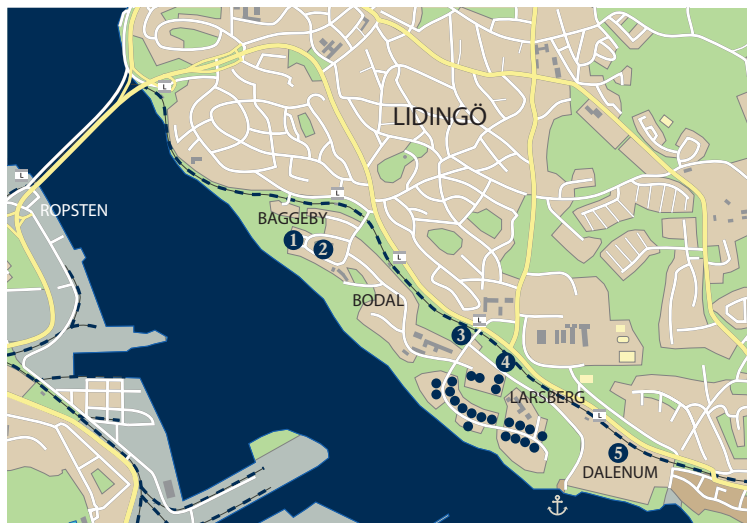
Cirka tio procent av John Mattsons fastighetsbestånd utgörs av lokaler. I dessa inryms bland annat kontorsverksamhet, apotek, gym, hemtjänst, restaurang, förskolor och universitetsutbildningen Carl Malmsten Furniture Studies. I augusti 2011 invigdes Icas nya lokaler i Larsberg Centrum. Sammanlagt har 3 700 kvm handelsyta skapats där Ica Kvantum hyr 3 100 kvm.



2008 färdigställdes 128 nya hyresrätter i Larsberg Centrum. Med sina putsade ljusbeiga fasader skapar de en kontrast mot områdets i övrigt röda tegelfasader. På taket på det gamla parkeringshuset ryms två radhuslängor omgivna av en stensatt gård med lekpark och mindre träd.



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



- ① *Barkassen 1*
- ② *Galeasen 2*
- ③ *Carl Malmsten Furniture Studios*
- ④ *Ica Kvantum*
- ⑤ *Dalénium*
- ⚓ *Larsbergs brygga*

Kommunikationsmöjligheterna till och från Larsberg och Baggeby är goda. 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 bra och för den bilburne tar en resa in till Stockholm city inte mer än 20 minuter. Det är även möjligt att ta sig till Larsberg och Lidingö med pendelbåt från Nybroviken via Nacka. De kommande åren planerar SL att modernisera och bygga ut Lidingöbanan med partiella dubbelspår och koppla ihop den med Spårväg City, vilket då förbinder Lidingöbanan och Larsberg med Sergels torg.





## FASTIGHETER

### Fastighetsförteckning 2012-12-31

FASTIGHETSBECKNING	GATUADRESS	TOMTAREAL (kvm)	BYGG/OMBYGGNADSÅR	ANTAL			
				Lägenheter	Nybyggda/ renoverade	Lokalkontrakt (>30 kvm)	P-plats/garage
<b>Larsberg</b>							
Bodals gård 1	Larsbergsv. 8	8 292	1934/2009	-	-	2	- / -
Farleden 2	Larsbergsv. 32-42	7 170	1967	92	3	-	27 / -
Fyrbåken 1	Larsbergsv. 19-21	6 915	1967	122	12	3	21 / -
Fyren 1	Larsbergsv. 44	2 872	1968	59	12	1	- / -
Fyren 2	Larsbergsv. 46	3 061	1968	52	8	-	15 / -
Fyren 3	Larsbergsv. 48	3 754	1968	52	10	1	12 / -
Fyren 4	Larsbergsv. 50	3 901	1969	61	11	-	- / -
Fyrmästaren 1 <sup>A</sup>	Larsbergs parkv 1-7	5 144	1967/2008	114	114	-	- / 234
Fyrmästaren 2	Larsbergstorg 4-6	724	1968/2008	14	14	17	- / -
Fyrskippet 1	Larsbergsv. 9	3 009	1966	60	10	1	10 / -
Fyrtornet 1	Larsbergsv. 23	3 831	1968	62	10	2	17 / -
Fyrtornet 2	Larsbergsv. 25	2 581	1968	62	15	2	- / -
Fyrtornet 5 <sup>A</sup>	Larsbergsv. 29	4 025	1968	-	-	2	- / 380
Fyrtornet 6	Larsbergsv. 27	3 290	1968	62	6	3	4 / -
Klockbojen 2 <sup>B</sup>	Agavägen 36	3 203	1969	-	-	-	- / -
Klockbojen 4 <sup>B</sup>	Larsbergstorg 9, Agavägen 14-34	11 558	1969	149	7	4	- / -
Radiofyren 1	Agavägen 1-3	14 387	2011	-	-	5	204/162
Sjöjungfrun 2 <sup>A</sup>	Larsbergsvägen 10-30	17 131	1967/2009	142	7	7	13/299
Sjömärket 1	Larsbergsvägen 11-13	6 951	1966	122	23	-	25 / -
Sjömärket 2	Larsbergsvägen 15-17	5 011	1967	120	9	2	9 / -
<b>Summa</b>		<b>116 808</b>		<b>1 345</b>	<b>271</b>	<b>52</b>	<b>377/1075</b>
<b>Baggeby</b>							
Barkassen 1	Barkassvägen 5-15	3 334	1956	56	-	2	- / 13
Galeasen 2 <sup>B</sup>	Farkostvägen 6	2 574	1955	27	-	-	8 / 5
<b>Summa</b>		<b>5 908</b>		<b>83</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>8 / 18</b>
<b>Höganäs, Skåne</b>							
Tjörred 7:103 <sup>C</sup>	Nordhemsvägen 14	1 023	-	-	-	-	- / -
<b>Totalt</b>		<b>123 739</b>		<b>1 428</b>	<b>271</b>	<b>54</b>	<b>385/1093</b>

	TAXERINGSVÄRDE (tkr)			VÄRDEÅR	NOTER
	Mark	Byggnad	Totalt		
Larsberg	564 276	914 000	1 478 276	1966/2008	A På fastigheten finns parkeringsgarage
Bodals gård 1 <sup>D</sup>	-	-	-	-	B Projektfastighet
Klockbojen 2 <sup>D</sup>	-	-	-	-	C Småhustomt
Radiofyren 1	4 560	49 000	53 560	2011	
Barkassen 1	18 132	25 960	44 092	1956	
Galeasen 2	10 800	15 585	26 385	1954	D Taxerad som specialenhet och saknar taxeringsvärde och värdeår
Tjörred 7:103	332	-	332	-	
<b>Summa</b>	<b>598 100</b>	<b>1 004 545</b>	<b>1 602 645</b>		

## FASTIGHETER

UTHYRBAR AREA (kvm)			HYRA	
Bostäder	Lokaler	Total area	Hyresvärde (tkr)	Snitthyra bostäder (kr/kvm)
-	2 867	2 867	4 147	-
9 080	54	9 134	9 220	1 004
9 130	355	9 485	9 989	1 061
4 418	165	4 583	5 062	1 102
3 925	25	3 950	4 263	1 074
3 925	82	4 007	4 385	1 100
4 543	23	4 566	5 009	1 092
7 551	-	7 551	12 990	1 516
734	2 284	3 018	3 220	1 599
4 465	108	4 573	4 891	1 067
4 636	157	4 793	5 193	1 084
4 636	169	4 805	5 171	1 107
-	-	-	1 438	-
4 636	187	4 823	5 040	1 059
-	1 026	1 026	-	-
10 272	1 627	11 899	12 176	1 053
-	3 698	3 698	8 400	-
13 854	1 886	15 740	15 896	1 007
9 133	6	9 139	10 102	1 099
8 930	216	9 146	9 662	1 053
<b>103 867</b>	<b>14 935</b>	<b>118 802</b>	<b>136 254</b>	<b>1 096</b>
3 448	174	3 621	3 622	994
2 059	20	2 079	1 951	942
<b>5 507</b>	<b>194</b>	<b>5 700</b>	<b>5 573</b>	<b>975</b>
-	-	-	-	-
<b>109 373</b>	<b>15 128</b>	<b>124 502</b>	<b>141 827</b>	<b>1 090</b>

# En värdegrundsstyrd organisation

*John Mattson har en tydlig värdegrund som genomsyrar verksamheten. Värdegrunden baseras på långsiktigt, seriöst och professionellt agerande samt en ambition att uppfattas som ett föredöme i branschen.*

Företaget och medarbetarna arbetar kontinuerligt med att tillsammans tolka värdegrunden i de situationer som uppstår i arbetet. Medarbetarna arbetar utifrån en fastlagd kvalitetspolicy, där lyhördhet för hyresgästernas behov, kommunikation och byggnadsetetiska värden utgör grunden. Målet är att överträffa kundernas förväntningar, arbeta förebyggande och att leverera rätt lösning från början.

John Mattson arbetar med en liten kärnorganisation där medarbetarna fokuserar på kundrelationer, ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetskötsel samt projektutveckling och fastighetsförädling. För specialisttjänster arbetar John Mattson med utvalda samarbetspartners. I dessa relationer tillämpas kvalitetsklausuler för att säkerställa att samarbetspartners levererar en hög kvalitet inom sina respektive verksamhetsområden.

### **Fokus på affärsutveckling**

IT-utvecklingen i samhället och en ökad efterfrågan på service-tjänster ställer nya krav på kundbemötande. Att bolagets fastigheter står inför en renovering påverkar också organisationen och det dagliga arbetet. Med anledning av detta har ett affärsutvecklingsarbete bedrivits under våren 2012. Syftet har varit att analysera framtida kundbehov, effektivisera organisationen samt vidareutveckla IT-användningen. Arbetet har lett fram till en omorganisation som syftar till att förstärka strukturen med en liten

kärnorganisation med hög beställarkompetens. En minskning av antalet medarbetare har gjorts från 26 till 22.

En nyrekrytering skedde under året, Thomas Enmark tillträdde som Fastighetschef med ansvar för både förvaltning och projekt.

### **Satsning på utveckling av medarbetarna**

John Mattson arbetar med en systematiserad beskrivning av företagets samlade kompetensbehov. Rätt kompetens på rätt plats ses som grundläggande för en effektiv organisation. Årligen analyseras företagets befintliga kompetens och behov av utveckling. Medarbetarutveckling är en viktig del av arbetet och diskuteras i ett utvecklingssamtal mellan medarbetare och närmaste chef.

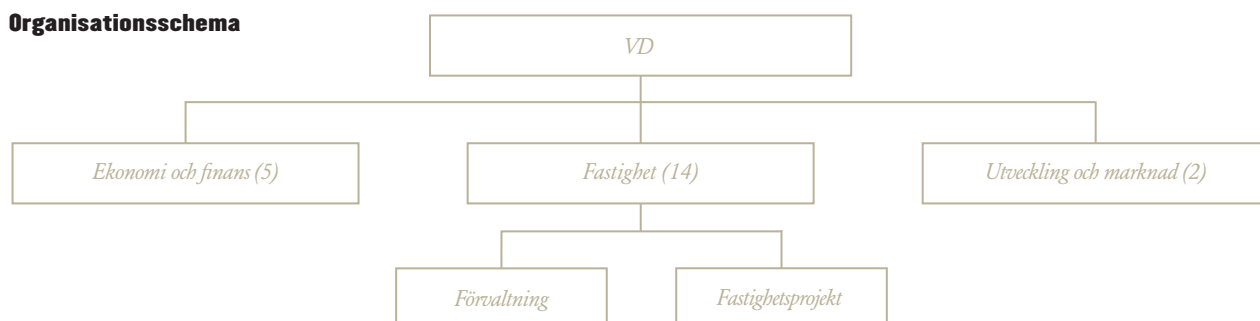
Från och med 2012 samarbetar John Mattson med BETA Team Performance AB i syfte att under 2013–2015 utveckla ledarskap, laganda och effektivitet i företaget. I satsningen ingår ett omfattande tränings- och hälsoprogram som, förutom friska och starka medarbetare, ska resultera i en gemensam toppbestigning på Kebnekaise 2015 i samband med att företaget fyller 50 år.

### **Omsorg om medarbetarna prioriteras**

Ett aktivt hälsoarbete är särskilt viktigt då företagets kärnorganisation är liten. I arbetet med att stärka medarbetarnas hälsa erbjuder företaget friskvårdstimme varje vecka, massage, träningsbidrag



**Organisationsschema**



samt årlig hälsoundersökning. John Mattson har en frisknärvaro exklusive långtidssjukskrivna på 97,8 procent (97,6).

John Mattson verkar för mångfald och jämställdhet och det förekommer inte några könsrelaterade löneskillnader. Varken direkt eller indirekt diskriminering accepteras. Företaget har en positiv inställning till föräldraskap och familjeliv. Medarbetare stöds i sin önskan att ta ut föräldraledighet och ledighet för vård av sjukt barn.

För att ytterligare stärka motivation och engagemang finns sedan 1997 ett bonusprogram som utgår från förvaltningsresultat och kundnöjdhet. Bonuskriterierna är gemensamma för samtliga medarbetare, för 2012 kunde bonus utgå med maximalt en månadslön, tre månadslöner för ledningsgruppen och fem månadslöner för verkställande direktören. Årets bonus uppgick till 55 procent (91) av den maximalt möjliga.

# *Förnyelse och utveckling i fokus under 2012*

John Mattson-koncernen har varit verksam i snart 50 år. Nuvarande koncernstruktur bildades 15 mars 2010. Moderbolaget John Mattson Fastighetsföretagen AB, organisationsnummer 556802-2858, har sitt säte i Lidingö kommun. Uppgiften är att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter.

John Mattson Fastighetsföretagen AB är ett helägt dotterbolag till AB Borudan Ett, organisationsnummer 556761-9373.

I koncernen ingår åtta aktieföretag, där John Mattson Fastighets AB är det största och står för 91 procent av koncernens intäkter. Här är även all personal anställd.

## **FASTIGHETSBESTÅND**

### **Långsiktigt ägande med fokus på bostadsfastigheter**

John Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till Lidingö i Stockholm och består huvudsakligen av bostadsfastigheter. Företagets kommersiella hyresgäster är främst sådana som bedriver verksamhet kopplad till service till de boende.

Vid årsskiftet 2012/2013 uppgick fastighetsbeståndet till cirka 125 tkvm fördelat på 88 procent bostäder och 12 procent kommersiella lokaler och förrådsutrymmen. Beståndet omfattar 1 428 lägenheter och 54 lokaler.

Under 2012 har avtal tecknats med JM AB om förvärv av en nyproducerad bostadsfastighet med 146 lägenheter i Dalénområdet på Lidingö. Produktionsstart är beräknad till hösten 2013 och tillträde sker vid färdigställt projekt, planerat till hösten 2015. Affären uppgår till cirka 350 mkr.

## **Hyreskontraktstruktur och vakans**

Fastighetsbeståndets hyresvärde för 2012 uppgick till 142 mkr, varav 84 procent avser bostäder.

I de kommersiella lokalerna är de största enskilda hyresgästerna Ica Kvantum och Carl Malmsten Furniture Studies. Den genomsnittliga hyreskontraktslängden uppgick vid årets slut 8,2 år (9,1) för lokaler, exklusive förråd, garage och parkeringsplatser.

Vakansbortfallet 2012 uppgick till 4,2 mkr (4,2), vilket motsvarar en vakansgrad på 2,9 procent (3,1). 76 procent av vakansbortfallet avser projektfastigheter.

## **Fastighetsutveckling och investeringar**

Under året har projektfokus legat på utvecklingsarbetet av Larsberg Centrum. Centrumet som är från 1960-talet har totalrenoverats. Renoveringsarbetet kommer att pågå även under 2013.

I bostadsbeståndet har renoveringar av tak, hissar, balkonger och garage genomförts. En totalrenovering av bostadsfastigheten Galeasen 2 med 27 lägenheter har påbörjats under året och kommer att slutföras under 2013.

Under året har 58,8 mkr (75,5) investerats i fastigheter, varav 55,2 mkr (71,9) har aktiverats.

## **FASTIGHETSVÄRDE**

### **Värderingsmetodik**

2012 har fastighetsbeståndet värderats internt. Avstämning har gjorts med extern värderare. Marknadsvärdet har bedömts med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalys med en femårig kalkylperiod. Värderingar har utförts objektsvis och i enlighet med Svenskt Fastighetsindex anvisningar.





### Värderingsantaganden

	Antagande
Kalkylperiod, år	5
Inflation, %	2,0
Hysesutveckling, %	2,0
Driftkostnadsutveckling, %	2,0
Vakansgrad	
Bostäder, %	0,5
Kommersiellt, %	5 - 20
Direktavkastning restvärde	
Bostäder, %	2,6 - 3,75
Kommersiellt, %	5,0 - 6,75

### Fastighetsbeståndets värde

Värdet på fastighetsbeståndet vid årets slut har bedömts till 2,6 mdkr (2,5). Det motsvarar en värdeförändring, justerad för genomförda investeringar, om 1,9 procent (4,9).

### FINANSIERING

#### Finansförvaltningen

Att äga fastigheter kräver tillgång till kapital för att framgångsrikt kunna utveckla beståndet. John Mattson strävar efter att vara en attraktiv låntagare, ha en låg risk och hög förutsägbarhet samt, inom ramen för låg risk, ha en kostnadseffektiv upplåning och säkerställa företagets räntebetalningsförmåga över tid.

Finansförvaltningen hos John Mattson består av två delar, dels John Mattson Kapitalförvaltning AB och dels en låneportfölj.

### John Mattson Kapitalförvaltning AB

John Mattson Kapitalförvaltning AB startade placeringsverksamheten 2011. Det överordnade målet för verksamheten är att det ska finnas likvida placeringar i balansräkningen. 300 mkr har placerats med en placeringshorisont på 5 år eller längre. Ytterligare 100 mkr har placerats med kortare tidshorisont och är tänkt att återföras till fastighetsrörelsen i takt med att renoveringarna av fastighetsbeståndet genomförs.

Vid årets slut var 238 mkr placerade i aktier, 121 mkr i aktiefonder och 26 mkr i företagscertifikat. Det bokförda värdet på portföljen uppgick till 390 mkr.

### Låneportfölj

Vid årets slut uppgick låneportföljen till 941 mkr (941). Samtliga lån är upptagna hos Handelsbanken och har pantbrev med betryggande inomlågen som säkerhet. Lånen har kort bindningstid, vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga bindningstiden till 0,6 år (0,6).

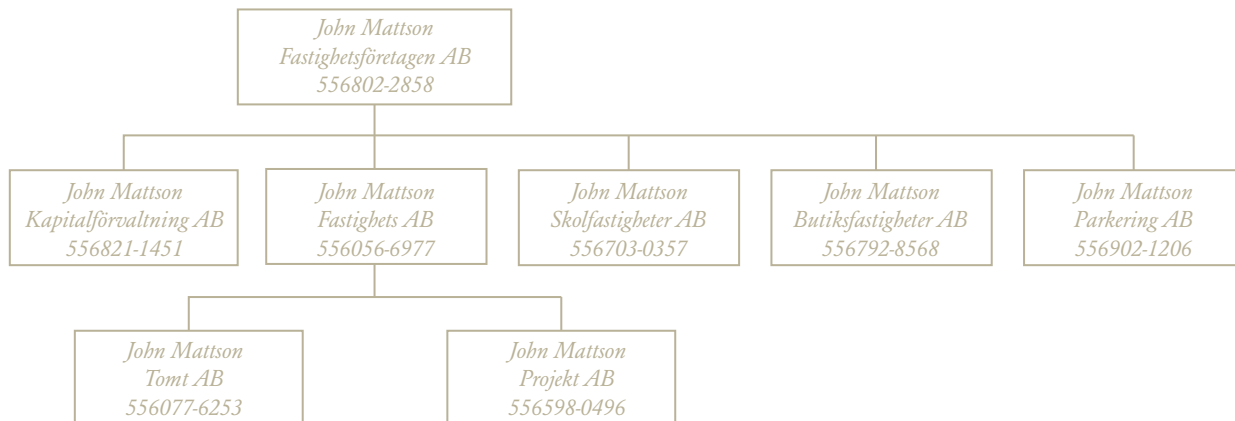
### Räntebindning och finansiella instrument

Lånen löper i huvudsak med 3 månaders Stibor. I syfte att nyttja det låga ränteläget och minska ränterisken har räntenivåer säkerställt genom räntetaksavtal och ränteswappar. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen inklusive derivat och kreditlöften uppgick vid årsskiftet till 3,1 procent (3,5). Räntebindningstiden uppgick till 5,7 år (2,9).

### Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årets slut till 13,3 mkr (49,7). Därutöver finns en outnyttjad checkkredit om 10 mkr (50). »

## EKONOMI



### » Balansräkning

Balansomslutningen uppgick till 2 289 mkr (2 294). Eget kapital i bolaget uppgick vid årets slut till 1 037 mkr (1 038). Bolaget har en soliditet på 45 procent (45) och en belåningsgrad på 31 procent (33).

### EKONOMISKT UTFALL 2012

#### Intäkter

Intäkterna för året uppgick till 138,3 mkr (132,4). Ökningen beror dels på årets hyreshöjningar, dels på helårsintäkter från den nya handelsfastigheten med Ica Kvantum som största hyresgäst. Handelsfastigheten på 3 700 kvm färdigställdes 2011, med successiv inflyttning hösten 2011.

Den överenskomna hyreshöjningen uppgick till 1,1–3,0 procent och började gälla från och med 1 januari 2012. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,0 procent. Hyresbortfallet kopplat till vakanser uppgick till 4,2 mkr (4,2).

#### Driftkostnader

Driftkostnaderna för året uppgick till 35,7 mkr (33,8). Den största kostnadsposten är taxebundna kostnader som motsvarar 43 procent av driftkostnaderna. Under året har fjärrvärmeavtalet omförhandlats. Det har resulterat i en kostnadsökning på fjärrvärme med 11 procent i jämförbart bestånd.

#### Fastighetsadministration

All administration av koncernens bolag sker från dotterbolaget John Mattson Fastighets AB. Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 12,8 mkr (16,3). Förändringen mellan åren beror på en förändrad uppdelning mellan fastighetsadministra-

tion och central administration i syfte att ha en fördelning som är bruklig i branschen.

#### Reparation, underhåll och projekt

Projektverksamheten för året uppgick till 58,8 mkr (75,5). Av det har 55,2 mkr (71,9) aktiverats. Underhållskostnader och kostnadsförda projekt uppgick till 17,5 mkr (17,5).

Större projekt under året har varit ombyggnationen av Larsberg Centrum, totalreoveringen av fastigheten Galeasen 2 i Baggeby samt garagerreoveringar.

#### Driftnetto

Driftnettot för året uppgick till 69,3 mkr (62,4). Överskottsgraden uppgick till 50 procent.

#### Central administration

I kostnaderna för central administration ingår kostnad för företagsledning samt bolagskostnader. Central administration uppgick till 15,0 mkr (9,3). Ökningen beror på omfördelning från fastighetsadministration samt en engångskostnad för omstrukturering i organisationen på 2 mkr.

#### Finansnetto

Räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till 34,3 mkr (34,1). Av dessa är 30,7 mkr (28,6) kostnad för ränta på lån till externa långivare och derivat, 3,5 mkr (3,5) ränta till moderbolaget och - mkr (1,9) kostnader för pantbrev.



### Årets resultat

Periodens resultat uppgick till 10,7 mkr (9,8).

### KASSAFLÖDE

Kassaflödet för året uppgick till -36,4 mkr (-362,0). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 25,2 mkr (10,0). Skillnaden förklaras främst av det räntetak som betalades i början av 2011. Betald skatt uppgick till 221 tkr (161) och är hänförlig till utländsk kupongskatt i kapitalförvaltningen. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -53,3 mkr (-73,5). Under året har inga lån tagits upp utan investeringarna har finansierats genom likvida medel och årets kassaflöde. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -8,3 mkr (-298,4). Vid årets slut uppgick likvida medel till 13,3 mkr (49,7).

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

### MODERBOLAGET

Moderbolaget har inga anställda. Årets resultat i moderbolaget uppgick till 6,0 mkr (1,2).

## EKONOMI

### NYCKELTAL

Nyckeltalen visar historik från nuvarande koncernstruktur som bildades 2010.

	2012	2011	2010
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Uthyrbar area, tkvm*	125	125	121
Antal lägenheter, st*	1 428	1 428	1 428
Antal lokaler (>30 kvm), st*	54	52	48
Hyresvärde, mkr*	142	138	129
Vakansgrad, %	2,9	3,1	1,7
<b>Finansiella</b>			
Hyresintäkter, mkr	138,3	132,4	143,0
Driftnetto, mkr	69,3	62,4	73,8
Årets resultat, mkr	10,7	9,8	86,6
Kassaflöde från rörelsen, mkr	25,2	10,0	65,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	-53,3	-73,5	-1 623,0
Eget kapital, mkr*	1 037	1 038	1 021
Balansomslutning, mkr*	2 289	2 294	2 188
Bedömt marknadsvärde fastigheter, mkr*	2 600	2 500	2 300
Överskottsgrad, %	50	47	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,9	2,9
Synlig soliditet, %*	45	45	47
Justerad soliditet, %*	57	56	56
Belåningsgrad, %*	31	33	36
Direktavkasning fastigheter, %	2,7	2,6	3,1
Värdeförändring fastigheter, %	1,9	4,9	3,2
Totalavkastning fastigheter, %	4,5	7,5	6,3
<b>Medarbetare</b>			
Antal anställda, st*	22	26	24

\* Per balansdagen







# Riskhantering och känslighetsanalys

John Mattsons anseende, resultat och kassaflöde 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 det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter. Främsta verktyget för riskhanteringsarbetet är de strategier som företaget arbetar efter och som är nedbrutna i processer och integrerade i det dagliga arbetet. Strategierna är föremål för översyn varje år. John Mattson har övergripande en utpräglad lågriskprofil.

### OPERATIVA RISKER

#### Portföljstrategi

John Mattson har en portföljstrategi som säger att bolaget ska ha ett långsiktigt ägande av bostadsfastigheter kompletterat med kommersiella lokaler i anslutning till bostadsfastigheterna samt att dessa ska vara belägna i Stockholmsregionen. I dag är beståndet i sin helhet beläget på Lidingö i Stockholm. Koncentrationen av bostadsfastigheter till en av de mest attraktiva kommunerna med mycket hög efterfrågan på hyresbostäder innebär en tydlig reduktion av risknivån.

#### Hyresstrategi

Hyresstrategin syftar till en gradvis introduktion av den så kallade Stockholmsmodellen, vars tanke är att hyresnivån i större utsträckning än i dag ska spegla hyresgästernas efterfrågan vad gäller service, standard och läge. Med det nuvarande så kallade bruksvärdessystemet för hyressättning, bedöms risken för hyresbortfall på bostäder under de närmaste åren vara mycket låg. En eventuell förändring av bruksvärdessystemet är på sikt en möjlighet för bolaget att öka intäkterna och förbättra resul-

tatet, med oförändrat låg risk för hyresbortfall. En höjning av bostadshyraerna i fastighetsbeståndet med tio procent skulle leda till ett förbättrat resultat och kassaflöde med 11,9 mkr. För de kommersiella fastigheterna gäller generellt att de är uthyrda till mycket stabila hyresgäster på långa kontrakt för att hålla en låg risknivå. De kontorslokaler bolaget har övervägs att konverteras till bostäder då efterfrågan på kontorslokaler är låg.

#### Drift, underhåll och investeringar

Kostnaderna för drift är till största delen taxebundna och svåra att påverka i ett kortare perspektiv. En förbrukningsminskning är ofta kopplad till en åtgärd i en specifik fastighet. 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 behov av upprustning och standardhöjning. Stambyte och uppgradering kommer därför att ske successivt under de närmaste åren. Av totalt 1 428 lägenheter kommer cirka 100 lägenheter i den äldsta delen av beståndet att totalrenoveras. I övriga fastigheter genomförs mindre omfattande uppgraderingar som innebär stambyte, renoverat badrum, nya elledningar och ny ytterdörr.

En förändring av drift- och underhållskostnader 2012 med tio procent skulle ha påverkat resultatet och kassaflödet med 3,6 mkr.

### FINANSIELLA RISKER

#### Finansstrategi

John Mattsons finansiering regleras i en finanspolicy som är nedbruten i en finansstrategi. Dessa går igenom årligen. Företaget har ett finansråd med medlemmar ur styrelsen och företags-





ledningen som förbereder och föreslår förändringar i finansförvaltningen till styrelsen. Enligt finanspolicyn ska John Mattson vara en attraktiv låntagare, eftersträva låg risk och hög förutsägbarhet samt, inom ramen för låg risk, ha en kostnadseffektiv upplåning och säkerställa företagets räntebetalningsförmåga över tiden. De styrande nyckeltalen för att säkerställa detta är, dels att fastighetsrörelsen ska ha ett fritt kassaflöde så att det klarar minst 5 procent plus bankens marginal, och dels att belåningsgraden ej bör överstiga 40 procent och ej får överstiga 50 procent. Vid årets slut uppgick belåningsgraden till 31 procent.

### **Finansierings- och motpartsrisk**

I syfte att minimera finansieringsrisken har bolaget en låg belåning i kombination med en likvid kapitalplaceringsverksamhet. Bolaget har också i sin strategi att vara enbankskund. Samarbetet sträcker sig över 20 år bakåt i tiden.

### **Ränterisk**

Ränterisken hanteras genom räntetak och ränteswappar, där räntebindningstiden har förlängts till i genomsnitt 5,7 år.

### **ANSEENDE RISKER**

#### **Varumärkesstrategi**

Varumärke och anseende är viktigt för John Mattson som har en lång byggmästartradition som går 50 år tillbaka i tiden. Riskbegränsningar görs genom en varumärkesstrategi som syftar till stark förankring av varumärke och värdegrund i hela organisationen.

John Mattson ska i grunden associeras med egenskaper som långsiktig, seriös och professionell. För att leva upp till

värdegrunden är det viktigt att agera föredömligt, förespråka en aktiv och öppen dialog med kunder och intressenter samt ta ett långsiktigt ansvar för fastigheter och områden.



*Byggmästare John Mattsons bygghjälm  
- ett minne från hans aktiva period.*

# Resultaträkningar

(kkr)		Koncernen		Moderbolaget	
		2012	2011	2012	2011
<b>Fastighetsförvaltning</b>					
Hysesintäkter	Not 2	138 319	132 419	-	-
Driftkostnader	Not 3, 21	-35 708	-33 817	-	-
Fastighetsadministration	Not 3	-12 827	-16 299	-	-
Reparationer och underhåll		-17 536	-17 543	-	-
Fastighets beskattning		-2 962	-2 383	-	-
<b>Driftnetto</b>		<b>69 286</b>	<b>62 377</b>	-	-
Avskrivningar, utrangeringar	Not 9, 10	-15 448	-14 595	-	-
<b>Bruttoresultat</b>		<b>53 838</b>	<b>47 782</b>	-	-
Central administration och marknadsföring	Not 4, 21	-14 952	-9 299	-1 706	-921
Rearesultat fastigheter och övriga tillgångar	Not 5	508	-232	525	-232
<b>Rörelseresultat</b>		<b>39 394</b>	<b>38 251</b>	<b>-1 181</b>	<b>-1 153</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	17 594	6 016	12 299	11 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-34 271	-34 111	-12 518	-11 707
		-16 677	-28 095	-219	-402
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>22 717</b>	<b>10 156</b>	<b>-1 400</b>	<b>-1 555</b>
Koncernbidrag		-357	-	9 392	3 300
<b>Resultat före skatt</b>		<b>22 360</b>	<b>10 156</b>	<b>7 992</b>	<b>1 745</b>
Skatt	Not 8	-11 669	-370	-1 969	-524
<b>Årets resultat</b>		<b>10 691</b>	<b>9 786</b>	<b>6 023</b>	<b>1 221</b>

# Balansräkningar

(kk)	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	Not 9	1 776 487	1 751 464	-
Pågående projekt	Not 9	20 900	6 469	-
Maskiner och inventarier	Not 10	1 669	2 767	-
		1 799 056	1 760 700	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Aktier i dotterbolag	Not 11	-	-	1 267 424
Fordran dotterbolag		-	-	387 500
Andra långfristiga fordringar		28 805	26 101	18 946
Uppskjuten skattefordran	Not 12	18 878	26 918	-
Långsiktiga värdepappersinnehav	Not 13	364 075	358 353	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	100	100	-
		411 858	411 472	1 673 870
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 210 914</b>	<b>2 172 172</b>	<b>1 673 870</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Hyses- och kundfordringar		2 708	1 897	-
Fordran moderbolag		10 926	10 882	10 926
Fordran dotterbolag		-	-	3 336
Skattefordran		347	8 048	-
Övriga fordringar		2 771	5 775	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	21 949	21 155	-
Korta placeringar	Not 13	25 934	23 909	-
Likvida medel		13 319	49 722	433
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>77 954</b>	<b>121 388</b>	<b>14 695</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 288 868</b>	<b>2 293 560</b>	<b>1 688 565</b>
				<b>1 683 105</b>



(kk)	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>	Not 16			
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital (1 000 aktier)	10 000	10 000	10 000	10 000
<i>Fritt eget kapital</i>				
Fria reserver/balanserad vinst	1 016 702	1 018 041	1 175 200	1 185 104
Årets resultat	10 691	9 786	6 023	1 211
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 037 393</b>	<b>1 037 827</b>	<b>1 191 223</b>	<b>1 196 325</b>
<b>Avsättningar</b>				
Avsättning till pension	Not 17	5 984	7 527	-
Uppskjuten skatteskuld	Not 18	126 623	123 218	-
<b>Summa avsättningar</b>	<b>132 607</b>	<b>130 745</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Skulder</b>				
Långfristiga låneskulder till kreditinstitut	Not 19	54 000	54 000	-
Skuld till moderbolag, långfristig		139 000	139 000	139 000
Skuld till dotterbolag, långfristig		-	-	1 612
Leverantörsskulder		23 845	17 740	1 121
Skuld till dotterbolag, kortfristig		-	-	354 684
Kortfristiga låneskulder till kreditinstitut	Not 19	886 821	886 821	-
Övriga kortfristiga skulder		1 763	1 575	270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	13 439	25 852	655
<b>Summa skulder</b>	<b>1 118 868</b>	<b>1 124 988</b>	<b>497 342</b>	<b>486 780</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 288 868</b>	<b>2 293 560</b>	<b>1 688 565</b>	<b>1 683 105</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>				
<i>Ställda säkerheter</i>				
Fastighetsinteckningar		980 185	980 185	Inga
Kapitalförsäkringar för säkerställande av pensioner		9 859	11 100	Inga
<i>Ansvarsförbindelser</i>				
Eventualförpliktelser, pensioner	Not 21	5 043	5 043	Inga

# Kassaflödesanalys

(kk)	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	39 394	38 251	-1 181	-1 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och utrangeringar	Not 9, 10	15 448	14 595	-
Vinst försäljning av fastigheter, dotterbolagsaktier	Not 5	-508	232	-525
Övrigt		621	6 070	-
Erhållen ränta		2 224	2 866	12 299
Erlagd ränta		-30 973	-51 070	-12 518
Betald skatt	Not 8	-221	-161	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>25 985</b>	<b>10 783</b>	<b>-1 925</b>	<b>-1 215</b>
<b>före förändringar av rörelsekapital</b>				
<b>Förändring i rörelsekapital</b>				
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		5 512	8 095	-3 380
Ökning/minskning kortfristiga skulder		-6 309	-8 896	10 562
		<b>-797</b>	<b>-801</b>	<b>7 182</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>25 188</b>	<b>9 982</b>	<b>5 257</b>	<b>-3 090</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i förvaltningsfastigheter m.m.	Not 9	-53 883	-71 908	-
Avyttring förvaltningsfastigheter och dotterbolagsaktier	Not 5	525	-232	525
Investering i dotterbolagsaktier		-	-	-100
Nettoinvestering i maskiner och inventarier	Not 10	51	-1 396	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-53 307</b>	<b>-73 536</b>	<b>425</b>	<b>-3 732</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån		-	96 000	-
Nettoinvestering värdepapper		-7 747	-386 616	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-4 161	-15 037	-3 946
Utdelning aktieplacering m.m.		14 749	7 216	-
Lämnad utdelning	Not 16	-11 125	-	-11 125
Erhållet koncernbidrag	Not 16	-	-	9 392
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-8 284</b>	<b>-298 437</b>	<b>-5 679</b>	<b>-384 200</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-36 403</b>	<b>-361 991</b>	<b>3</b>	<b>-391 022</b>
<b>Likvida medel vid årets ingång</b>	<b>13 319</b>	<b>49 722</b>	<b>433</b>	<b>430</b>
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>	<b>49 722</b>	<b>411 713</b>	<b>430</b>	<b>391 452</b>



# Noter

Belopp i kkr om inget annat anges

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, rekommendationer och uttalanden, förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna). Avseende koncernbidrag har K3-reglerna tillämpats i förtid vilket innebär att det redovisas över resultatet. 2011 har räknats om som jämförelseår.

### 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.

### Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

### Aktiveringsprinciper

Utgifter som ökar tillgångens livslängd, ökar hyresintäkter eller sänker driftkostnader aktiveras. Stora utbyten av komponenter aktiveras, varvid utbytta komponenter utranteras.

### Avskrivningar och avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden med tillägg för aktiveringar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period. Avskrivning på en tillgång startar året efter tillgången aktiverats.

Avskrivningar, år	Koncern
Byggnad	100
Markanläggning	20
Inventarier	3 – 5

### Nedskrivningar

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

### Pågående projekt

Pågående projekt värderas till nedlagda kostnader.

### Intäkter

Hyresintäkter bokförs i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor.

### Kapitalkostnader

Räntor och andra kapitalkostnader kostnadsförs i de enskilda bolagen. På koncernnivå har räntor hänförliga till utnyttjat kapital under produktionstiden för nyproduktion kapitaliserats och ökat fastigheternas bokförda värde.

### Långsiktiga värdepappersinnehav

Värdepappersportföljen har ett långt investeringsperspektiv varför de upptas till anskaffningsvärde. De anses vara del i bolagets finansförvaltning varför de i resultaträkningen redovisas under Finansiella poster och i kassaflödesanalysen redovisas under Finansieringsverksamheten.

### Aktierelaterade placeringar klassificerade som finansiella anläggningstillgångar

Anskaffningsvärdet på aktierelaterade placeringar i utländsk valuta har ej räknats om till balansdagens kurs då innehavet inte utgör monetära poster. Aktierelaterade placeringar värderas kollektivt enligt portföljmetoden. Marknadsvärdet på noterade aktier bestäms till sista betalkurs på årets sista handelsdag. Om marknadsvärdet bedöms vara bestående lägre än anskaffningsvärde görs nedskrivning till marknadsvärdet. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen som nedskrivning av anläggningstillgångar. På noterade aktiefonder bestäms marknadsvärdet enligt förvaltarnas rapporterade fondandelskurser.

### Räntebärande placeringar klassificerade som omsättningstillgångar

Kortfristiga räntebärande placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Eventuell justering till det verkliga värdet redovisas i resultaträkningen som räntekostnader.

### Valutaterminskontrakt

För valutaterminskontrakt vilka anskaffats som valutasäkring för aktier noterade i utländsk valuta tillämpas lägsta värdets princip. Eventuella förluster på dessa redovisas som valutakursförluster i resultaträkningen.

## FINANSIELLA RAPPORTER

### *Realiserat resultat värdepappersinnehav*

Vid försäljning av obligationer beräknas anskaffningsvärdet enligt metoden först in – först ut. Vid försäljning av övriga värdepapper beräknas anskaffningsvärdet enligt genomsnittsmetoden.

### *Leasing*

Koncernen har ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner samt förvaltningsfordon. Samtliga avtal redovisas som operationella vilket innebär att de kostnadsförs löpande.

### *Koncernbidrag*

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner vilket är en förändring mot föregående år då det redovisades direkt mot eget kapital.

### *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. Förvärvade övervärden har redovisats med 10 procents uppskjuten skatt. Underskottsavdrag redovisas som uppskjuten skattefordran. Förvärvade underskott har eliminerats.

I bokslutet 2012 har bolagsskatten i balansräkningen räknats om från 26,3 procent till 22 procent vilket är ny bolagsskattesats från och med 2013-01-01.

### **Not 2 Hyresintäkter**

	Koncernen	
	2012	2011
Hyresintäkter bostäder	118 142	114 853
Hyresintäkter lokaler inkl garage	19 946	16 348
Förvaltningsarvoden	-	378
Övriga intäkter	231	840
<b>Hyresintäkter</b>	<b>138 319</b>	<b>132 419</b>

### **Not 3 Fastighetskostnader**

I drift- och administrationskostnaderna ingår kostnad för lokalhyra egna lokaler med 0,8 mkr (1,6).

**Not 4 Central administration och marknadsföring**

I kostnaderna för central administration och marknadsföring ingår kostnad för lokalhyra för egna lokaler med 0,9 mkr (-). I central administration ingår arvoden och kostnadsersättningar till Ernst & Young AB med följande belopp exklusive mervärdesskatt.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	-483	-425	-303	-259
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-5	-18	-5	-18
Övriga uppdrag	-278	-262	-134	-105
<b>Summa arvoden</b>	<b>-766</b>	<b>-705</b>	<b>-442</b>	<b>-382</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningar och bokföring, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag avser rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter.

**Not 5 Rearesultat fastigheter och övriga tillgångar**

Posten avser i huvudsak återvunnen moms kopplad till 2010 års försäljning av Fyrvaktaren 1, Lidingö.

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ränteintäkter från moderbolag	402	288	402	-
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	11 271	10 056
Resultat värdepappersverksamheten	15 705	3 329	-	-
Ränteintäkter externt	866	1 786	626	1 249
Övriga finansiella intäkter	621	613	-	-
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>17 594</b>	<b>6 016</b>	<b>12 299</b>	<b>11 305</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Räntekostnader moderbolag	-3 475	-3 475	-3 475	-3 187
Räntekostnader dotterbolag	-	-	-9 043	-8 520
Räntekostnader externa kreditgivare	-30 720	-28 642	-	-
Pantbrevskostnader	-	-1 921	-	-
Övriga finansiella kostnader	-76	-73	-	-
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-34 271</b>	<b>-34 111</b>	<b>-12 518</b>	<b>-11 707</b>

Av räntekostnaderna har - mkr (1,4) aktiverats på projekt.

## FINANSIELLA RAPPORTER

### Not 8 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Aktuell skatt	-221	-161	-	-
Uppskjuten skatt	-11 448	-209	-1 969	-524
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-11 669</b>	<b>-370</b>	<b>-1 969</b>	<b>-524</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	22 360	10 156	7 992	1 745
Skatt enligt gällande skattesats 26,3 %	-5 881	-2 671	-2 102	-459
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter eller kostnader	-321	285	133	-65
Skatteeffekt av temporära skillnader	-1 527	2 016	-	-
Skatteeffekt av omräkning av uppskjuten skattefordran till 22 procent	-3 940	-	-	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-11 669</b>	<b>-370</b>	<b>-1 969</b>	<b>-524</b>

### Not 9 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2012-12-31	2011-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>1 784 017</b>	<b>1 723 789</b>
Utrangering	-236	-471
Momsavlyft investering	-1 122	-12 625
Investering under året	55 242	71 908
Aktiverad ränta	-	1 416
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 837 901</b>	<b>1 784 017</b>
<b>Ingående planmässiga avskrivningar</b>	<b>-26 084</b>	<b>-13 105</b>
Årets planmässiga avskrivningar	-14 430	-12 979
<b>Utgående planmässiga avskrivningar</b>	<b>-40 514</b>	<b>-26 084</b>
<b>Utgående planenligt restvärde byggnader, mark och pågående projekt</b>	<b>1 797 387</b>	<b>1 757 933</b>
	2012-12-31	2011-12-31
Byggnader	1 004 545	960 545
Mark	598 100	594 133
<b>Taxeringsvärden</b>	<b>1 602 645</b>	<b>1 554 678</b>



**Not 10 Maskiner och inventarier**

	Koncernen	
	2012-12-31	2011-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>7 777</b>	<b>7 131</b>
Försäljningar och utrangeringar under året	-963	-966
Inköp under året	375	1 612
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 189</b>	<b>7 777</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-5 011</b>	<b>-4 614</b>
Försäljningar och utrangeringar under året	510	749
Årets avskrivningar	-1 019	-1 145
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 520</b>	<b>-5 010</b>
<b>Bokfört restvärde maskiner och inventarier</b>	<b>1 669</b>	<b>2 767</b>

**Not 11 Aktier i dotterbolag**

	Andel (%)	Antal	Bokfört värde
			2012-12-31
<b>John Mattson Fastighets AB</b> , Org.nr 556056-6977 Säte: Lidingö	100	10 000	1 262 012
<b>John Mattson Skolfastigheter AB</b> , Org.nr 556703-0357 Säte: Lidingö	100	1 000	1 612
<b>John Mattson Butiksfastigheter AB</b> , Org.nr 556792-8568 Säte: Lidingö	100	1 000	100
<b>John Mattson Parkering AB</b> , Org. nr. 556902-1206 Säte: Lidingö	100	1 000	100
<b>John Mattson Kapitalförvaltning AB</b> , Org.nr 556821-1451 Säte: Lidingö	100	1 000	3 600
			<b>1 267 424</b>

**Not 12 Uppskjuten skattefordran**

I enlighet med gällande redovisningsregler har skattemässiga underskott aktiverats som uppskjuten skattefordran utan diskontering. För koncernen uppgår underskottsavdragen till 142,9 mkr (150,1). Dessa har värderats till 22 procent av underskottens nominella värde. Förvärvade underskott har eliminerats. Skattemässiga underskott i moderbolaget uppgår per 2012-12-31 till - mkr (7,5).

**Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav och korta placeringar**

	Koncernen	
	2012-12-31	2011-12-31
Aktier	245 970	245 970
Aktiefonder	118 105	112 383
<b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>364 075</b>	<b>358 353</b>
Korta placeringar	25 934	23 909
<b>Summa värdepappersportfölj</b>	<b>390 009</b>	<b>382 262</b>

Marknadsvärdet uppgick på balansdagen till 358,5 mkr på det långfristiga värdepappersinnehavet och till 26 mkr på korta placeringar. Nedskrivning på de långfristiga värdepappersinnehavet har ej gjorts då värdenedgången bedöms vara tillfällig.

## FINANSIELLA RAPPORTER

### Not 14 Andra långfristiga värdepapperinnehav

	Koncernen	
	2012-12-31	2011-12-31
Brf Hemfjällsbyn	100	100

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna intäktsräntor	44	48
Förutbetald räntetakspremie	16 484	19 781
Övrigt	5 421	1 326
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>21 949</b>	<b>21 155</b>

### Not 16 Eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa
<b>Eget kapital 2011-01-01</b>	<b>100</b>	<b>1 021 366</b>	<b>1 021 466</b>
Fondemission	9 900	-9 900	-
Uppskjuten skatt justering ingående balans	-	6 575	<b>6 575</b>
Årets resultat	-	9 786	<b>9 786</b>
<b>Eget kapital 2012-01-01</b>	<b>10 000</b>	<b>1 027 827</b>	<b>1 037 827</b>
Utdelning	-	-11 125	<b>-11 125</b>
Årets resultat	-	10 691	<b>10 691</b>
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>1 027 393</b>	<b>1 037 393</b>

Moderbolaget	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa
<b>Eget kapital 2011-01-01</b>	<b>100</b>	<b>1 195 004</b>	<b>1 195 104</b>
Fondemission	9 900	-9 900	-
Årets resultat	-	1 221	<b>1 221</b>
<b>Eget kapital 2012-01-01</b>	<b>10 000</b>	<b>1 186 325</b>	<b>1 196 325</b>
Utdelning	-	-11 125	<b>-11 125</b>
Årets resultat	-	6 023	<b>6 023</b>
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>1 181 223</b>	<b>1 191 223</b>

### Not 17 Avsättning till pensioner

Posten avser belopp avsatta för direktpensioner hos försäkringsbolag inklusive löneskatt. Avsatt belopp exklusive löneskatt uppgår till 4,8 mkr. Försäkringarna är ställda som säkerhet för dess fullgörande av pensionsåtagande.

**Not 18 Uppskjuten skatteskuld**

Posten avser uppskjuten skatt om 22 procent på temporära skillnader uppkomna genom överavskrivningar, bokföringsmässiga nedskrivningar och användande av utvidgade reparationsbegreppet. Därutöver föreligger uppskjuten skatt om 10 procent på koncernmässiga övervärden på förvärvade fastigheter med 110,8 mkr (114,9).

**Not 19 Skulder till kreditinstitut och finansiella instrument****Räntebärande skulder**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Kortfristiga banklån (förfall inom 1 år)	886 821	886 821	-	-
Långfristiga banklån (förfall inom 1-5 år)	54 000	54 000	-	-
<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>940 821</b>	<b>940 821</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Kapitalbindningen uppgick på balansdagen till 0,6 år. Utöver ovanstående långfristiga lån finns en beviljad checkkredit uppgående till 10 mkr.

**Ränteförallostruktur**

	Ränta	Räntebindningstid, år
Räntebärande skulder inkl derivat	3,08%	5,7

Derivatet består av swappar och räntetak.

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen	
	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6 283	11 119
Upplupna kostnadsräntor	2 144	4 359
Löneskulder och semesterlöneskulder inklusive sociala avgifter	2 436	2 578
Övrigt	2 576	7 796
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>13 439</b>	<b>25 852</b>

## FINANSIELLA RAPPORTER

### Not 21 Anställda och löner, moderbolaget/koncernen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
<b>Medeltalet årsanställda</b>				
Män	12	13	-	-
Kvinnor	14	12	-	-
	<b>26</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Personalkostnader</b>				
<i>Styrelse och verkställande direktör</i>				
Löner och andra ersättningar	2 141	1 861	500	300
Sociala kostnader	646	563	131	73
Pensionskostnader	1 587	1 410	-	-
	<b>4 374</b>	<b>3 834</b>	<b>631</b>	<b>373</b>
<i>Övriga anställda</i>				
Löner och andra ersättningar	10 716	9 568	-	-
Sociala kostnader	3 407	3 006	-	-
Pensionskostnader	1 459	1 134	-	-
	<b>15 582</b>	<b>13 708</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

All personal är anställd i dotterbolaget John Mattson Fastighets AB.

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. VD har ett avtal om direkt pension som utbetalas under särskilda förutsättningar från 2019. Förutsättningarna bedöms som de inte kommer att inträffa varför pensionsförpliktelsen inte har skuldförts. Den är istället upptagen under ansvarsförbindelser med ett belopp uppgående till 5,0 mkr.

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 utföll vid 65 års ålder. Denna pension började utbetalas 2004.

Samtliga fyra medlemmar i styrelsen är män.



# Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserade vinstmedel, kr	1 016 701 809
Årets resultat, kr	10 690 828
	<hr/>
	1 027 392 637

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:


till aktieägare utdelas, kr	11 167 539
i ny räkning överförs, kr	1 016 225 098
	<hr/>
	1 027 392 637

Stockholm 2013-04-26


John Mattson Fastighetsföretagen AB



Jan-Erik Lindstedt  
Styrelseordförande



Bo Ennerberg



Christer Jansson




Håkan Blixt



Siv Malmgren  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2013-04-27



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

# Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för John Mattson Fastighetsföretagen AB för 2012. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 8-49.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder

som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för John Mattson Fastighetsföretagen AB för 2012.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 april 2013



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

# Styrelse



*På bilden från vänster: Jan-Erik Lindstedt, Bo Ennerberg, Håkan Blixt och Christer Jansson.*

### **Jan-Erik Lindstedt**

Ordförande

Född 1945. Invald 1988.

Andra styrelseuppdrag: Ordförande John Mattsons Minnesstiftelse för Carl Malmsten vid Linköpings Universitet, ledamot i Svenska Handelsbanken – Regionbanken Stockholm City, Förvaltnings AB Sydholmarna, Ekthagastiftelsen och Sällskapet Vänner till Pauvres Honteux.

### **Bo Ennerberg**

Född 1948. Invald 2002.

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

### **Christer Jansson**

Född 1952. Invald 2012.

VD Fastighetsägarna Stockholm.

Andra styrelseuppdrag: Ledamot Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

### **Håkan Blixt**

Född 1957. Invald 2012.

Director of Investment på Cordea Savills.



### **STYRELSENS ARBETE**

#### **Styrelser**

Styrelsen utgörs av ledamöterna Jan-Erik Lindstedt, ordförande, samt Bo Ennerberg, Christer Jansson och Håkan Blixt.

Styrelserna i dotterbolagen utgörs av Jan-Erik Lindstedt, ordförande, styrelseledamoten Bo Ennerberg samt VD Siv Malmgren.

#### **Styrelsens arbete**

I styrelserna för John Mattson Fastighetsföretagen AB diskuteras och tas beslut i koncerngemensamma frågor, så som köp och försäljning av fastigheter, finansieringsstrategi och budget. Under 2012 hölls sju ordinarie styrelsemöten i John Mattson Fastighetsföretagen AB.

Frågor av väsentlig karaktär som rör de enskilda bolagen beslutas och protokollförs i respektive bolag. I John Mattson Kapitalförvaltning AB hölls sex ordinarie styrelsemöten.

#### **Styrelsens arbetsordning**

Styrelsen arbetar efter en antagen arbetsordning, vilken också innehåller instruktioner om arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör samt ekonomisk rapportering. På styrelsemöte då bokslut 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 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 direktör ska underställa styrelsen. I andra avsnittet behandlas de frågor som det åligger verkställande direktören att fullgöra, så som del i styrelsearbetet, rapportering samt kontroll av att av styrelsens 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: Siv Malmgren, Thomas Enmark, Charlotte Kjellberg och Anna-Karin Hag.

### **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 AB. Styrelseuppdrag: Vice ordförande Fastighetsägarna Stockholm, styrelseledamot i Willhem AB, Fastighetsägarna Sverige och Handelskammaren Lidingö.

### **Thomas Enmark,**

Född 1973 (ek. mag. och tek. kand)  
Fastighetschef. Anställd 2012. Arbetade tidigare som fastighetschef på St. Jude Medical. Dessförinnan som ansvarig fastighetsförvaltare på Telia via Addici och som platschef för fastighetsförvaltningen på Saab via Coor Service Management.

### **Anna-Karin Hag,**

Född 1973 (ek. mag)  
Ekonomichef. Anställd 2011. Arbetade tidigare som koncerncontroller på Vasakronan, f d AP Fastigheter. Dessförinnan med transaktionsrådgivning och finansiell analys på Pricewaterhouse Coopers.

### **Charlotte Kjellberg,**

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

# Definitioner

## **Belåningsgrad**

Externa lån i relation till fastigheternas och aktieportföljens marknadsvärde.

## **Direktavkastning fastigheter**

Driftnetto i relation till årets genomsnittliga marknadsvärde.

## **Driftnetto**

Hysesintäkter och övriga intäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration och fastighetsskatt.

## **Justerat eget kapital**

Eget kapital plus övervärde justerat för uppskjuten skatt (26,3 %).

## **Justerad soliditet**

Justerat eget kapital i relation till balansomslutning inklusive övervärde justerat för uppskjuten skatt.

## **Soliditet**

Eget kapital i relation till balansomslutning.

## **Räntetäckningsgrad – kassaflödesmässig**

Resultat efter finansiella poster justerat för resultat av fastighetsförsäljningar med återläggning av avskrivningar och räntekostnader i relation till räntekostnader.

## **Totalavkastning fastigheter**

Driftnetto plus värdeförändring på fastigheter minus gjorda investeringar i relation till årets genomsnittliga marknadsvärde.

## **Vakansgrad, %**

Hysesvärdet på under året outhyrda objekt i procent av totala årshyran. Projektfastigheter ingår inte i värdena.

## **Värdeförändring fastigheter**

Årets värdeförändring på fastigheterna minus gjorda investeringar i relation till årets genomsnittliga marknadsvärde.

## **Överskottsgrad**

Driftnetto i relation till hyresintäkter.


Produktion och tryck: Ineko, Årsta 2013-183623. Miljömärkt trycksak, 341142. 

Foto: Johan Alp/Johnér, Peppe Arninge/Scanpix, Stephan Berglund, Bildarkivet.se, Bildbyrån, Bo Björk, Calle Bredberg, Christoffer Edling, Equator Stockholm AB, Göran Gustafson, Leif Johansson, Rickard Kilstrom, Cathrine Lindberg, Åsa Hafmar, Ingemar Lindewall, Åke E:son Lindman, Charlie Lundgren, Jennifer Nemie, Pixprovider AB, Max Plunger, Svenska Aerobilder/Per-Ola Norman, Agnetha Tillnert, Rebecca Wallin, Wikimedia Commons, David Zandén.



# 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)