

2014

Årsredovisning

JOHN MATTSON FASTIGHETS FÖRETAGEN AB

JOHN MATTSSON PÅ 3 MINUTER

- 2 Ledstjärnor i verksamheten
- 3 Ansvarstagande för dagens och morgondagens hyresgäster
- 4 John Mattson i korthet

VD HAR ORDET

- 6 Framgångar 2014 grunden för att sikta mot toppen

MÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE

- 8 Tydliga mål vägleder verksamheten

MARKNAD

- 10 Lidingö en attraktiv bostadsmarknad
- 11 Utveckling i takt som passar Lidingö

FASTIGHETSUTVECKLING

- 12 Fokus på att bygga framtidens hyresrätter på Lidingö
- 13 Nu rullar flyttlassen mot Dalénum och Lidingös bästa läge
- 14 Nya bostäder i Larsberg

FASTIGHETSFÖRVALTNING

- 16 En nära dialog med hyresgästerna är grunden för en seriös och professionell förvaltning

MEDARBETARE

- 18 Medarbetare som representerar företaget med stolthet
- 19 Viljan till ständiga förbättringar och utveckling av verksamheten imponerar

EKONOMI

- 20 Ansvarfullt ägande som skapar långsiktiga värden
- 21 Nyckeltal flerårsöversikt

RISKHANTERING

- 23 Risker och riskhantering

FINANSIELLA RAPPORTER

- 24 Resultaträkningar
- 24 Balansräkningar
- 25 Kassaflödesanalyser
- 26 Noter
- 30 Förslag till vinstdisposition
- 31 Revisionberättelse

BOLAGSSTYRNING

- 32 Styrelse
- 33 Företagsledning
- 33 Definitioner

FASTIGHETER

- 34 Fastighetsförteckning
- 35 Bilder på fastighetsbeståndet

Seriös

Professionell Engagerad Långsiktig

LEDSTJÄRNOR I VERKSAMHETEN

John Mattsons verksamhet genomsyras av en tydlig värdegrund. I årets årsredovisning sätter vi fokus på värdeordet seriös, vilket innebär medarbetare som tar ansvar för helheten och representerar företaget med stolthet. Allt vi gör ska kunna stå på tidningarnas förstasidor.

ANSVARSTAGANDE FÖR

dagens och morgondagens hyresgäster

Som största fastighetsägare på Lidingö har John Mattson en viktig roll i utvecklingen av Lidingö. Vår ambition är att skapa bostadsområden, där människor trivs, både i dag och i framtiden. Vi tror på hyresrätten och vill bidra till att fler får möjlighet att bo i hyreslägenhet på Lidingö.

John Mattson grundades av byggmästare John Mattson (1915–1995), som under mitten av 1900-talet skapade ett av Sveriges största bygg- och fastighetsbolag. 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. 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. Genom åren har företaget utvecklats och förändrats men byggmästare John Mattsons tankar är lika aktuella i dag som när företaget grundades för snart 50 år sedan.

Vi tror på hyresrätten och vill bidra till att fler får möjlighet att bo i hyreslägenhet på Lidingö.

John Mattson i korthet

John Mattson Fastighetsföretagen AB är ett familjeägt företag med en 50-årig historia. Företagets verksamhet beskrivs i årsredovisningstexten skrivs John Mattson.

John Mattson äger, förvaltar och utvecklar fastigheter på Lidingö i Stockholm med fokus på hyreslägenheter. Bostadsbeståndet omfattar drygt 1 400 lägenheter belägna i Larsberg och Baggeby. Från 2015 äger och förvaltar John Mattson även 146 lägenheter i Dalénum.

Vid utgången av 2014 ägde John Mattson 23 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 3 mdkr. Antalet anställda i bolaget uppgick vid årsskiftet till 22.

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 och tillhörande service och tjänster med ett långsiktigt och aktivt fastighetsägande som bas.

Företaget i sammandrag

	2014	2013
Hyresvärde, mkr	151	142
Marknadsvärde, mdr	3,0	2,7
Soliditet, %	45	45
Belåningsgrad, %	31	30
Area, tkvm	125	125
Bostadsarea, tkvm	109	109
Antal lägenheter	1 429	1 428

2014 i korthet

- Lidingö stad påbörjade planarbete för nya bostäder i Larsberg. John Mattson fortsatte verka för att samråd hålls 2015.
- John Mattson förmedlade 146 nybyggda hyreslägenheter i fastigheten Tryckregulatorn 1 i Dalénum.
- Under året påbörjades hyresgästdialog inför kommande stambyte i fem hus i Larsberg. Renoveringen av ett helt kvarter färdigställdes och samtliga lägenheter i ett punkthus renoverades.
- I december avslutade John Mattson företagets bostadskö och gick över till att förmedla lägenheter via Bostadsförmedlingen i Stockholm.

2015 i fokus

- Kundnöjdheten är likt tidigare år i fokus, men 2015 vässas servicenivån ytterligare. Ambitionen är att gå från topp tre till att ha högsta serviceindex i Sverige.
- Arbetet med Larsbergs utveckling fortsätter. Ambitionen är att starta ytterligare planarbeten för nya bostäder i området.
- Samråd planeras för 250 nya lägenheter i Larsberg, 100 lägenheter i Larsberg Centrum samt 150 lägenheter vid Larsbergsvägens slut.
- John Mattson tillträder fastigheten Tryckregulatorn 1 i Dalénum. Hyresgästerna flyttar in successivt under året.
- Renoveringen av John Mattsons fastigheter i Larsberg fortsätter. Cirka 200 lägenheter renoveras.
- John Mattson färdigställer konverteringen av kontorslokaler i Larsberg till drygt 20 lägenheter.
- Vid årsskiftet 2015/2016 fyller företaget 50 år.


1970

Larsberg står klart med 1 200 hyreslägenheter, närcentrum, parkeringshus, serviceboende och skolor. Området byggdes av byggmästare John Mattson.


2004

Lidingö stad antar ett program för utveckling av Larsberg. Möjligheter till förtätning och utveckling av stadsdelen identifieras.

2005

John Mattson bjuder in boende och verksamma i Larsberg att svara på en omfattande visionsenkät om utvecklingen av framtidens Larsberg. Svaren lägger grunden för den kommande förnyelsen av området.


2007-2011

John Mattson inleder arbetet med stambyte och uppgrädering av företagets fastigheter. En dialog förs med hyresgästerna och olika metoder för renovering testas och utvärderas.

2008

Ett första steg mot förtätning i Larsberg tas genom nybyggnationen av 128 hyreslägenheter i anslutning till ett befintligt parkeringshus i Larsberg Centrum.


2009

I september flyttar en av Sveriges ledande konstnärliga universitetsutbildningar, Carl Malmsten Furniture Studies, in i nya lokaler i Larsberg. Fastigheten har byggts specifikt för verksamheten av John Mattson.


2011

Förnyelsen av Larsberg fortsätter när 3 700 kvm ny handelsyta i Larsberg Centrum invigs med Ica Kvantum som största hyresgäst.


2012

Avtal ingås med JM gällande förvärv av 146 hyreslägenheter som ska byggas i Dalénumområdet.

2013

Stambyte i ett kvarter med 149 lägenheter genomförs. I Baggeby färdigställs uppgräderingen av en fastighet med 27 lägenheter.


2014

Lidingö stad antar Start-PM för planarbete för byggandet av cirka 250 nya lägenheter i Larsberg.

Hyresgästdialog inför kommande stambyte och uppgrädering påbörjas i fem hus i Larsberg. Hittills är 28 procent av lägenheterna i 1950- och 1960-talsbeståndet renoverade.

2015

John Mattson tillträder fastigheten Tryckregulatorn 1 i Dalénum. Inflyttning sker successivt under året.

Samråd planeras för 250 nya lägenheter i Larsberg. Utvecklingsarbetet för fler nya bostäder i området fortsätter. Vid årsskiftet 2015/2016 fyller företaget 50 år.



500 familjer skulle kunna erbjudas nya bostäder i Larsberg utan att vi behöver inkräkta på några gröna ytor.



FRAMGÅNGAR 2014 GRUNDEN FÖR ATT

sikta mot toppen

2014 blev framgångsrikt för John Mattson – med en resultatökning och kundnöjdhet i toppklass. Nu väntar ett utmanande år, då vd Siv Malmgren hoppas att det fortsatta förnyelsearbetet i Larsberg ska ta fart på allvar.

Siv Malmgren, vd för John Mattson: du kan blicka tillbaka på ett framgångsrikt år.

– 2014 var ett bra år för företaget. Intäkterna ökade med 6 procent till 150,7 miljoner kronor, samtidigt som vi lyfte driftnetto med 7,8 miljoner kr – en förbättring med 11 procent. Naturligtvis har de mycket låga räntorna haft en betydande inverkan på årets resultat, men intäkt- och resultatökningen är också frukten av ett mer effektivt förvaltningsarbete. Exempelvis har snabbare nyuthyrning när lägenheter blir lediga, minskad projektvakans och minskade vakanser i parkeringsgarage bidragit till förbättringen.

Framgångarna under 2014 har inte bara varit rent ekonomiska, eller hur?

– I AktivBos årliga kundnöjdhetsmätning placerade vi oss som ett av Sveriges tre bästa fastighetsföretag i vår storleksklass, något som vi är väldigt stolta över. Undersökningen visar att våra hyresgäster är mycket nöjda med sitt boende och med John Mattson som hyresvärd. Och då har vi ändå under flera års tid prövat våra hyresgästers tålmod med de olägenheter som stambyten och renoveringar ofrånkomligen för med sig.

Vilken är din förklaring till att hyresgästerna är så nöjda?

– Det viktigaste är förstas att vi har duktiga och engagerade medarbetare, som skapar goda relationer med hyresgästerna. Mycket handlar om små, vardagsnära saker som till exempel att placera ut skoskrapor utanför porten när det är snöslask så att det blir mindre blött och smutsigt i trapphusen. Men lika betydelsefullt är att upprätthålla en långsiktig dialog med dem som bor i våra fastigheter. I 18 års tid har vi kontinuerligt frågat hyresgästerna hur de vill ha det och vilka aspekter av boendet som är viktigast för dem.

Ni håller på att renovera alla lägenheter från 1950- och 60-talen i Larsberg och Baggeby. Hur går det?

– Det går bra och under året har vi slutfört stambytte och renovering i två fastigheter. Under 2015 planerar vi att renovera ytterligare 200 lägenheter i tre fastigheter. Vår ambition är att samtliga lägenheter ska vara uppgraderade vid utgången av 2018.

Vad säger de hyresgäster som fått sina lägenheter renoverade?

– Alla som jag talat med är nöjda med resultatet, men tycker förstas att det varit jobbigt med buller, damm och stök under själva arbetet. Det är väldigt viktigt att vi håller tidplanerna, om processen drar ut längre på tiden skapar det onödigt frustration. I det här sammanhanget vill jag passa på att berömma våra samarbetspartner i renoveringsarbetet. De förstår verkligen hur viktigt det är att ha en lyssnande

dialog med de boende och vilken hänsyn man måste visa när man jobbar inne i någons hem.

Förutom fortsatta renoveringar, vad är viktigast för John Mattson under 2015?

– 2015 blir ett händelserikt år, fyllt av spännande utmaningar. För att kunna ta oss an dem på bästa sätt har vi under året som gått genomfört ett antal förändringar som resulterat i en mer fokuserad och effektiv organisation.

– En ambition för året som kommer, är att ta steget från att tillhöra toppskiktet till att faktiskt vinna AktivBos mätning av serviceindex. Om vi lyckas skulle det på ett fint sätt illustrera både den långsiktighet som alltid präglar John Mattson och det stora engagemang som är ett kännetecken för alla våra medarbetare.

Apropå långsiktighet – företaget firar 50-årsjubileum i år.

– Ja, och vi kommer bland annat att fira på ett sätt som vi tycker fångar våra kärnvärden – långsiktighet och engagemang. Efter flera års flitig träning kommer samtliga medarbetare att resa upp till Lappland i slutet av augusti för att gemensamt bestiga Sveriges högsta berg, Kebnekaise.

Men de riktigt stora utmaningarna finns väl på betydligt närmare håll?

– Det stämmer, och under 2015 räknar vi med att nästa steg i förnyelsen av Larsberg tar fart på riktigt. Första etappen, som vi hoppas få klartecken för under året, är byggandet av två nya flerfamiljshus med totalt 100 lägenheter intill Larsberg Centrum.

Varför vill John Mattson bygga nya bostäder?

– Det finns en rad viktiga skäl till att det behövs nya och moderna lägenheter – inte minst hyresrätter. Hela Storstockholm växer och det råder bostadsbrist i hela regionen. Det finns också en växande efterfrågan på Lidingö, där bland annat unga som vill bo kvar i kommunen har svårt att hitta lägenheter. Dessutom har Lidingö stad en högre andel äldre än genomsnittet i länet. Därför är det angeläget att locka fler yngre, förvärsaktiva till kommunen, inte minst för att tillmötesgå det förväntade behovet av fler medarbetare inom vård och omsorg.

Och varför är Larsberg rätt plats för att bygga nytt?

– Larsberg ligger mitt i en expansiv del av Lidingö där tillväxten är mycket stark. Dalénum, ett helt nytt område med 1 000 bostäder, är på väg att färdigställas och kommer i praktiken att bilda en gemensam stadsdel med Larsberg. Stora dagligvarukedjor har etablerat sig i närområdet och det finns även utvecklingsplaner för de omgivande stadsdelarna Gängsätra, Högsätra och Bergsätra.

– Områden som ska vara livskraftiga över tid behöver kontinuerligt utvecklas. Dessutom är Larsberg ett etablerat bostadsområde, där all nödvändig infrastruktur och kommersiell och social service redan finns på plats. Kommunikationerna är utmärkt – med Lidingöbanan tar man sig till Ropsten på tio minuter och sedan med tunnelbana vidare in till centrala Stockholm.

Hur ser era framtidsplaner för Larsberg ut?

– Det finns en stor utvecklingspotential i Larsberg. Området är fantastiskt att bo i redan i dag, med naturskönt läge och närhet till vattnet. Vi kan tillföra ytterligare kvaliteter som efterfrågas och behövs, till exempel lägenheter med andra storlekar och med högre standard än i det befintliga beståndet.

– Vi skulle kunna bygga 500 nya lägenheter på mark som vi själva äger, på ytor som redan är asfalterade eller där det i dag ligger p-platser, parkeringshus, eller andra servicefastigheter som inte längre utnyttjas. 500 familjer skulle kunna erbjudas nya bostäder i Larsberg utan att vi behöver inkräkta på några gröna ytor.

Klarar John Mattson av en sådan storsatsning?

– John Mattson är ett stabilt familjeägt företag, med en lågriskprofil och låg belåning och har förvaltat fastigheterna i Larsberg i 50 år. Vi har säkrat låga räntenivåer ett antal år framöver, så förutsättningarna för en expansion kunde inte vara bättre. En av utmaningarna är utdragna planprocesser med överlaganden som gör projekten dyrare och som hindrar den snabba byggtakt som Lidingö och Stockholm så väl behöver.

Avslutningsvis – vad behövs för att framtidsplanerna för Larsberg ska bli verklighet?

– Att vi är många som delar samma vision. Att de som bor i Larsberg idag, andra Lidingöbor och kommunpolitikerna – att alla ser och uppskattar de möjligheter som Larsberg kan erbjuda, så att många fler får chansen att bo och leva i detta fina område.

– Då kan vi bygga nytt med samma höga ambitioner och med samma höga kvalitet som när företags grundare, byggmästare John Mattson, ledde uppförandet av Larsberg på 1960-talet.

Siv Malmgren
Siv Malmgren
Vd

Tydliga mål vägleder verksamheten

John Mattson arbetar med tydliga mål på lång och kort sikt. Företagets strategiska mål vägleder verksamheten på lång sikt och lägger grunden för de mål som sätts och följs upp årligen.

PRIORITERADE OMRÅDEN	STRATEGISKA MÅL	BESKRIVNING	MÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE 2014	MÅL 2015
KONKURRENSKRAFTIG AVKASTNING MED LÅG RISK	<ul style="list-style-type: none"> Leverera en avkastning minst i nivå med jämförbara bolag med låg risk. Nyckeltal minst i nivå med IPD Svenskt Bostadsindex för jämförbara bolag. Hyresutveckling utifrån affärsmässiga kriterier så långt nuvarande system tillåter. 	För att motivera ett långsiktigt fastighetsinnehav ska avkastningen utifrån ett lågriskperspektiv vara konkurrenskraftig, dels i förhållande till jämförbara bolag i branschen, dels jämfört andra placeringar. Från och med 2014 jämförs bolagets nyckeltal i IPD Svenskt Bostadsindex. John Mattson arbetar kontinuerligt med hyresutveckling i beståndet och har en välutvecklad dialog med hyresgästerna för att veta vad som efterfrågas. Nuvarande hyressystem begränsar dock utvecklingen.	<p>MÅL: Differentiera hyressättningen för ett ökat driftnetto.</p> <p>MÅLUPPFYLLELSE: Målet uppfyllt. Differentieringen inom beståndet ökade med 0,6 procentenheter.</p> <p>MÅL: Öka driftnetto från den löpande verksamheten.</p> <p>MÅLUPPFYLLELSE: Målet uppfylldes. Driftnetto ökade med 7,8 mkr.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Öka driftnetto från den löpande verksamheten utifrån ett lågriskperspektiv. Analysera och åtgärda outnyttjad intäktpotential.
LÅNGSIKTIG TILLVÄXT	<ul style="list-style-type: none"> Långsiktig tillväxt ska ske genom förtätning och förvärv. Fastighetsvärdet ska fördubblas till 2020 och vara tre gånger så stort 2030. Ökad lönsamhet genom hållbart agerande. 	En utveckling av Larsbergsområdet, där merparten av fastighetsinnehavet finns, ökar värdet på befintliga fastigheter samtidigt som det bidrar till en mer levande boendemiljö med större variation i bostadsutbudet och utökat underlag för handel, service och kommunikationer. John Mattson agerar hållbart genom långsiktiga ekonomiska beslut baserade på livscykelanalyser, genomtänkta materialval i samband med renovering, hyresgästpassningar och underhåll av fastighetsbeståndet samt energieffektiva lösningar. Långa relationer eftersträvas med såväl hyresgäster, medarbetare som samarbetspartners.	<p>MÅL: Fortsatt arbete för att uppnå antagna detalplaner under 2015 för nybyggnation.</p> <p>MÅLUPPFYLLELSE: Målet uppfylldes. Samråd planeras till våren 2015 för detaljplan avseende 100 lägenheter i Larsberg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Områdesplan för Larsbergs utveckling kommunicerad hos Lidingö stad. Detaljplan antagen för 100 lägenheter i Larsberg. Minst ytterligare två pågående planarbeten hos Lidingö stad.
HÅLLBARA, VÄLFUNGERANDE HUS OCH NÖJDA KUNDER	<ul style="list-style-type: none"> Tillmötesgå nuvarande och framtida kunders önskemål och krav genom att tillvarata och utveckla fastigheternas och områdenas potential. Index för Service, Produkt, Profil och Attraktivitet i övre kvartil jämfört branschen. Kunder i renoverade och nybyggda lägenheter ska vara mer nöjda med lägenheten än kunder i det ej renoverade beståndet. 	Hållbara, välfungerande hus och nöjda kunder bidrar till en attraktiv boendemiljö och säkerställer efterfrågan hos framtida kunder. För att veta vad kunderna tycker, mäter John Mattson årligen kundnöjdheten tillsammans med AktivBo AB. För närvarande använder över 50 fastighetsbolag, privata och kommunala, enkäter från AktivBo och möjligheten att jämföra resultaten är därför goda. Kundnöjdheten i det äldre beståndet är bland de högsta i Sverige. Att skapa nya bostäder som blir lika attraktiva är en utmaning.	<p>MÅL: Utveckla kundbemötandet och förbättra serviceindex.</p> <p>MÅLUPPFYLLELSE: Målet uppfylldes, serviceindex ökade med 2 procentenheter och nådde 87,3 procent nöjda hyresgäster, vilket gav en topp tre-placering i AktivBos årliga kundenkät.</p> <p>MÅL: Renoverat 1950-talsbeståndet och påbörjad stamrenovering av fastigheterna i 1960-talsbeståndet.</p> <p>MÅLUPPFYLLELSE: Målet delvis uppfyllt. Godkännandehantering i Hyresnämnden för kvarvarande ej renoverad 1950-talsfastighet har dragit ut på tiden. En fastighet från 1960-talet renoverades under 2014.</p> <p>MÅL: Kunder i renoverade och nybyggda lägenheter ska vara mer nöjda med lägenheten än kunder i det ej renoverade beståndet.</p> <p>MÅLUPPFYLLELSE: Målet uppfylldes. Kunder i nybyggda och renoverade lägenheter är mer nöjda med lägenheten än kunder i det orenoverade beståndet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vinna serviceindex i AktivBos årliga kundenkät. Resultat i övre kvartil på Profil och Attraktivitet i AktivBos årliga kundenkät. Säkerställa att förutsättningar finns för att 1950- och 1960-talsfastigheterna är renoverade 2018. Kunder i renoverade och nybyggda lägenheter ska vara mer nöjda med lägenheten än kunder i det ej renoverade beståndet.
PROFESSIONELLT OCH ENGAGERAT	<ul style="list-style-type: none"> Ha målfokus, uppföljning och effektiva processer. Vara en attraktiv arbetsgivare. Hålla värdegrunden levande i organisationen. Upprätthålla goda relationer med Lidingö stad och andra externa intressenter. 	En viktig framgångsfaktor för bolagets utveckling är professionella och engagerade medarbetare som arbetar mot tydliga mål. En stark och levande värdegrund vägleder organisationen och underlättar rekrytering av rätt medarbetare. För att lyckas med bolagets mål för långsiktig tillväxt är goda relationer med Lidingö stad och andra externa intressenter avgörande.	<p>MÅL: Effektivisera förvaltningsprocessen, bland annat genom nytt fastighets-system, i syfte att förbättra kundbemötande.</p> <p>MÅLUPPFYLLELSE: Målet uppfylldes. Nytt fastighetssystem implementerat. Effektiviteten och kundnöjdheten har ökat.</p> <p>MÅL: Nöjdare och mer engagerade medarbetare än genomsnittet i branschen.</p> <p>MÅLUPPFYLLELSE: Målet uppfylldes. Mätning utförd av Beta Team Performance AB visar att bolaget ligger i övre kvartil avseende High Performance Team.</p> <p>MÅL: Uppnå mål i hälso- och ledarutvecklingssatsning.</p> <p>MÅLUPPFYLLELSE: Målet uppnåddes, samtliga medarbetare tränar minst en gång i veckan, ledarindex har höjts.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Utökad dialog med Lidingö stads politiker och tjänstemän. Implementera struktur för tydligare uppföljning av de viktigaste styrparametrarna med fokus på process- och projektstyrning. Tydliggöra och säkra beställarkompetensen i organisationen. Alla medarbetare ska bestiga Kebnekaise. Stärka varumärket för framtiden genom att uppmärksamma bolagets 50-årsjubileum.

LIDINGÖ EN ATTRAKTIV

bostadsmarknad

Lidingö är en attraktiv kommun att bo i och behovet av fler bostäder, och inte minst hyresrätter, är stort. I Lidingö stads översiktsplan som antogs 2012 planeras för en tillväxt om 8 000–11 000 invånare under åren 2013–2030.

Lidingö stad har 45 000 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. Betalningsviljan för bostäder är hög och det råder ingen vakans för hyresrätter.

Ägandet av hyresfastigheter i kommunen är spritt på flera aktörer. John Mattson är den största bostadsaktören med drygt 1 400 lägenheter, vilket motsvarar cirka 25 procent av hyresrätterna. Nya aktörer på Lidingös bostadsmarknad är Tagehus som förvärvade 460 lägenheter av Rikshem under 2013, och Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) som vunnit en markanvisningstävling för 150 bostäder under 2014. I början av innevarande år, 2015, förvärvade Ikano Bostad tillsammans med HSB en fastighet med planer på att utveckla lägenheter och småhus.

En spännande framtid att vänta för Lidingöborna

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. Norra länken öppnade i november 2014 och knyter Lidingö ännu närmare övriga delar av Stockholm och underlättar väsentligt för resor till och från ön. Inom ett antal år kommer Spårväg City att byggas ut mellan Hamngatan och Ropsten och länkas samman med den då upprustade Lidingöbanan.

Utvecklingen på Lidingö följer den översiktsplan från 2012 som vann laga kraft under 2014 och som beskriver utvecklingen de kommande 20 åren. De huvudsakliga målen i översiktsplanen är

att värna grönområden, förbättra kommunikationerna och främja en långsiktig hållbar utveckling på Lidingö. Ambitionen att befolkningen ska öka med 8 000–11 000 personer fram till 2030 kräver att 3 000–4 000 bostäder byggs.

I översiktsplanen beskrivs en utveckling av Larsberg, Baggeby och Bodal, där möjlighet till förtätningar finns med potential att länka samman områdena med varandra. Särskilt viktig anses Larsbergs koppling till Dalén vara. Till detta ska läggas det pågående arbetet med att rusta upp Lidingöbanans stationer och dess närområden.

Hyresrättens framtid på Lidingö i skenet av ny politisk ledning

Bostadsbristen i Stockholmsområdet är ett ämne som diskuteras frekvent i media och har gjorts så under många år. Svårigheten för dagens bostadsmarknad att möta den enorma efterfrågan på bostäder kvarstår. På Lidingö har antalet hyresrätter minskat med över 3 000 lägenheter de senaste fem åren, främst på grund av ombildningar till bostadsrätter. I dag är 28 procent av bostäderna på Lidingö hyresrätter jämfört med Stockholmsregionen i stort där motsvarande andel är 35 procent.

Från och med valet 2014 har Lidingö en ny politisk ledning och ny ordförande i kommunstyrelsen. Moderaterna är fortsatt största parti och leder nu Lidingö i koalition med Kristdemokraterna och Lidingöpartiet. Under hösten lade den nya politiska ledningen fram sitt majoritetsprogram, som lägger grunden för den politik som koalitionen avser att föra under mandatperioden. När de gäller bostäder betonar majoritetsprogrammet vikten av en blandning av upplåtelseformer på Lidingö. Bebyggelse ska ske främst genom en ansvarsfull och varsam förtätning i kollektivtrafiknära lägen, i bostadsområden med flerfamiljsbebyggelse eller på

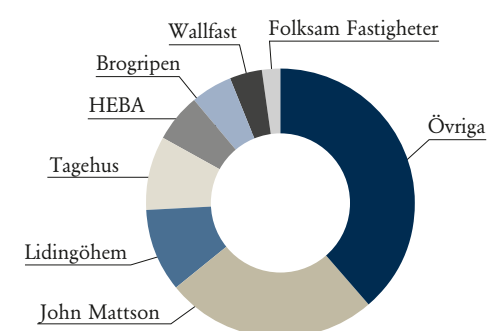
mark som redan är ianspråktagen. Stor hänsyn ska tas till parker och grönområden samt kulturellt värdefulla miljöer och kulturhistoriskt viktiga byggnader. Särskilt intressant för Larsberg är att utveckling uppmanas i de lokala stadsdelscentra som finns på Lidingö, där bland annat Larsberg ingår.

Efterfrågan på hyreslägenheter är fortsatt mycket stor

Intresset för att hyra lägenhet på Lidingö är stort, inte minst när det gäller nybyggda lägenheter. I det nyetablerade Dalénområdet på Lidingö ligger hyresnivån på cirka 2 100 kronor per kvadratmeter och år. Läget är attraktivt och utförande och material håller en mycket hög kvalitet. Vid uthyrning under 2014 var intresset för varje lägenhetstyp stort. I Larsberg är intresset för en stamrenoverad lägenhet från 1960-talet, med en hyresnivå på cirka 1 200 kronor per kvadratmeter, ännu större.

Det finns med andra ord en stor efterfrågan på hyreslägenheter i olika storlekar och med olika hyresnivåer på Lidingö. Tillsammans med den översiktsplan som finns för Lidingös utveckling de kommande åren lägger det grunden för möjlig nybyggnation av hyresrätter på Lidingö.

Hyresrättssägare på Lidingö



”Utveckling i takt som passar Lidingö”

INTERVJU MED ANNA RHEYNECLADES KIHLMAN

Lidingö behöver utvecklas och bygga nya bostäder – i ett lagom tempo som passar öns förutsättningar och som är i samklang med invånarnas önskemål, säger kommunstyrelsens ordförande, Anna Rheyneclaude Kihlman.

– Lidingö är en blandstad med villabebyggelse, områden med flerfamiljshus och stora orörda grönområden. Alla de här områdena har sina unika kvaliteter som är värda att bevara. Men vi kan inte bara bevara, vi måste också utveckla och bygga nytt för att tillgodose framtidens behov.

När ni talar om ”Lidingömässig” utveckling, vad menar ni?

– Det handlar om att väga samman behoven av att utveckla med önskemålen om att bevara. Vår kommun är en ö, och därmed sätter det omgivande vattennet en naturlig gräns för möjligheterna att expandera. Därför måste vår tillväxt ske i en takt som invånare, natur och infrastruktur tål.

Vad behöver byggas nytt?

– Vi har historiskt haft en bebyggelse som består av ungefär lika stora delar villor, bostadsrätter och hyreslägenheter. Det är en bra fördelning som bidrar till att skapa den valfrihet i bostaden som vi eftersträvar och som jag vet att Lidingöborna uppskattar. Det viktiga nu är att bygga med kvalitet och i harmoni med den befintliga bebyggelsen. Inte minst måste vi satsa på god arkitektur – det vi bygger nu ska vara en del av vår boendemiljö under de kommande 100 åren.

Hur ser du på framtiden för Larsberg med omnejd?

– Först och främst ska det bli väldigt spännande att se de nya bostadshus

som ska byggas i anslutning till Larsberg Centrum och i slutet av Larsbergsvägen. När det gäller de mer övergripande utvecklingsplanerna ser jag stadsdelarna Larsberg, Baggeby, Bodal och Högsåtra som en sammanhängande del av Lidingö som har växt fram från 1960-talet och framåt. I första hand är det angeläget att knyta Larsberg och Högsåtra närmare till det nya Dalénområdet. Där kan det goda stadsbyggnadsarbetet bidra till att de närbelägna stadsdelarna smälter in och berikar varandra.

– Larsberg, där jag själv bodde ett antal år när jag var liten, är ett fint exempel på ett område som byggdes genuint och med hög kvalitet för ögonen. Det är värden som vi bör ta vara på och bygga vidare på när området kompletteras med nya fastigheter.



Anna Rheyneclaude Kihlman, Lidingö stad

Anna Rheyneclaude Kihlman, kommunstyrelsens ordförande

Larsberg är ett fint exempel på ett område som byggdes genuint och med hög kvalitet för ögonen.

FOKUS PÅ ATT BYGGA FRAMTIDENS

hyresrätter på Lidingö

Som långsiktig och seriös fastighetsägare har John Mattson goda förutsättningar att vara med och ta ansvar för Lidingös tillväxt. Genom att bygga fler bostäder och utveckla Larsberg, vill vi bidra till att fler får möjlighet att bo i hyreslägenhet på Lidingö.

Fram till år 2030 planerar Lidingö stad att växa med 8 000–11 000 invånare. Som största fastighetsägare på Lidingö, och ägare av merparten av fastigheterna i bostadsområdet Larsberg, har John Mattson stora möjligheter att bidra till att planerna förverkligas. På sikt ser vi möjlighet att 1 000 nya bostäder i Larsberg kan skapas, varav 500 lägenheter på egen mark. För närvarande pågår planarbeten för 250 nya lägenheter. Plansamråd för de första 100 lägenheterna planeras till våren 2015.

ny handelsyta har skapats. 2011 invigdes Ica Kvantum i nya lokaler och lockar allt fler besökare från hela Lidingö. Två gånger i rad har butiken blivit utsedd till årets försäljningsrakett av Ica Sverige.

Förutom handel och service finns utbyggd kollektivtrafik, tillfartsvägar och parkeringsmöjligheter i området, som klarar en ökad befolkningstillväxt. Fler bostäder skulle dessutom skapa underlag för ytterligare handel och service och möjliggöra satsningar på utökade kommunikationer.

Långsiktig utveckling med utgångspunkt i befintliga värden

När John Mattson nu bygger nytt är målet att skapa bostäder som möter efterfrågan och behov hos både dagens och morgondagens hyresgäster. Det finns en efterfrågan på fler bostäder med större variation i planlösningar, lägenhetsstorlekar och standard. Samtidigt uppskattas Larsberg för de kvaliteter som finns i området i dag, vilket inte minst märks i de fokusgrupper som John Mattson genomfört med hyresgäster och andra som har visat intresse av att flytta till Larsberg.

Centralt för John Mattson är att utvecklingen av Larsberg sker med utgångspunkt i områdets befintliga kvaliteter. Larsberg har en tidstypisk och väl sammanhållen arkitektur och i området finns även byggnadshistoriska värden och naturvärden, som tas hänsyn till i utvecklingsarbetet. Som en del i förberedelserna inför kommande nybyggnation har John Mattson därför bland annat låtit antikvarien, Claes Reichmann, utföra en kulturhistorisk värdeanalys av området.

Nya bostäder i Dalénum

Från och med 2015 äger och förvaltar John Mattson även hyreslägenheter i Dalénum, området sydost om Larsberg, där JM AB bygger 1 000 nya bostäder. Under året har John Mattson förmedlat de nya lägenheterna och hyresgästerna flyttar in successivt under 2015.

Framväxten av det nya Dalénum bidrar inte bara till fler bostäder och hyresrätter på Lidingö, utan skapar också förutsättningar för förbättrad infrastruktur och förtätning. En utveckling som bidrar till att närliggande områden knyts samman och på sikt förstärker bilden av en sammanhållen och dynamisk stadsdelregion på södra Lidingö.



10:30
"Utan de otroligt proffsiga flyttkillarna hade vi aldrig klarat oss."

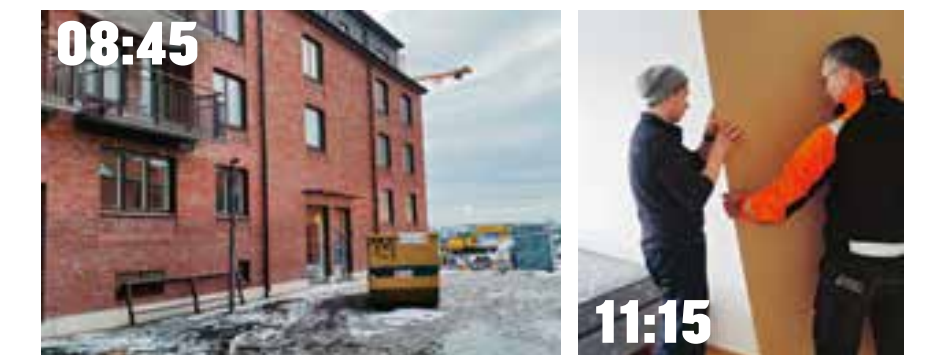
Nu rullar flyttlassen mot Dalénum och Lidingös bästa läge

FÖLJ MED NÄR VIATCHESLAV OCH KRISTINA LOBODA FLYTTAR IN.

"Vårt flyttlass går från en tvåa i Farsta strand till en nybyggd fyra på 85 kvm i Dalénum". Paret, som väntar sitt första barn, gillar båda att sporta mycket och chansen finns att det blir ett Lidingölopp till hösten. "Närheten till natur och hav är viktig för oss, och kommer att gynna ett aktivt familjeliv".



På väg till John Mattson för att hämta nycklarna till vår nya lägenhet.



Till vänster: Innergården är fortfarande under byggnation men här på utsidan är det nästan helt klart. Det kommer bli så fint. Till höger: Hjälpen med att bära och montera möbler var ovärderlig.



Till vänster: Lägenheten fylls med kartonger och möbler. Vi har hållit på sedan sex i morse men det goda humöret består och vi känner oss supernöjda! Till höger: En selfie måste också binnas med. Det är en del del kvar men det gäller för vår energi också.



På eftermiddagen går vi ner till strandkanten. En mysig avslutning på en ansträngande men rolig dag.

Foto: Viatcheslav och Kristina Loboda



Potential för 1 000 nya bostäder

Goda förutsättningar för nybyggnation i Larsberg

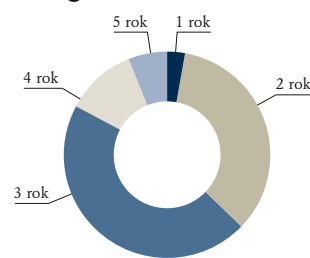
John Mattson byggde Larsberg på 1960-talet och kommer att långsiktigt äga, förvalta och ta ansvar för områdets utveckling. Redan i början av 2000-talet identifierades möjligheter till förtätning i Larsberg. 2004 antog Lidingö stad ett program för utveckling av stadsdelen och sedan dess har John Mattson arbetat med att varsamt utveckla området och tillföra nya bostäder. De senaste åren har John Mattson även genomfört en omfattande upprustning av Larsberg Centrum samtidigt som 3 700 kvm

EN NÄRA DIALOG MED HYRESGÄSTERNA ÄR GRUNDEN

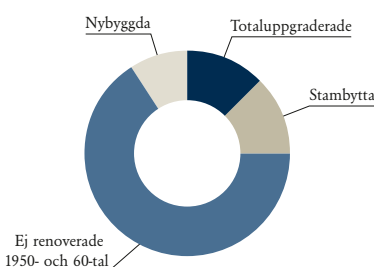
för en seriös förvaltning

John Mattson vill skapa levande bostadsområden, där människor trivs, både i dag och i framtiden. Det ställer höga krav på företagets förvaltning och projektverksamhet, där en seriös och professionell inställning, engagemang och kommunikation spelar en avgörande roll.

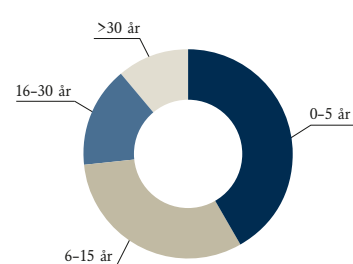
Lägenhet efter storlek



Lägenhetsstandard



Hyresgästers boendetid



John Mattsons bostadsbestånd omfattar drygt 1 400 lägenheter i Larsberg och Bageby på Lidingö. Här har John Mattson byggt, ägt och förvaltat fastigheter sedan 1960-talet. De boende trivs och kötiden till de lägenheter som blir lediga är lång.

John Mattson arbetar aktivt för att bostäderna ska fortsätta att vara attraktiva. Ambitionen är att tillsammans med hyresgästerna skapa en trygg och trivsamt boendemiljö samt ge förutsättningar för professionell förvaltning och framgångsrika projekt. Hållbara, välfungerande hus och nöjda kunder är ett uttalat mål som starkt präglar verksamheten.

Våra hyresgäster ger oss bästa betyget på tio år

John Mattson arbetar med ständiga förbättringar, där lyhördhet för hyresgästernas behov utgör grunden. En viktig del i arbetet är den årliga kundenkäten som delas ut till en tredjedel av bostadsbeståndet. I enkäten får hyresgästerna ta ställning till fastigheternas standard och hyresvärdens kvalitet inom områden som "trygghet", "rent och snyggt", "utemiljö" och "hjälp när det behövs". Undersökningen utförs i samarbete med AktivBo,

som har mer än 20 års erfarenhet av hyresgäststudier i fastighetsbranschen.

Svaren i kundenkäten används som underlag för handlingsplaner och åtgärder på kort och lång sikt. Åtgärderna följs upp under året och kommuniceras till hyresgästerna. I årets enkät har John Mattson det bästa resultatet på över tio år och var också nominerade i kategorin bästa serviceindex bland mindre fastighetsbolag på AktivBos årliga prisutdelning. 92 procent av hyresgästerna trivs med John Mattson som hyresvärd och drygt 87 procent upplever att de är nöjda med den service som John Mattson erbjuder. Över 94 procent upplever sitt boende som attraktivt och 82 procent är positiva till sin lägenhet, allmänna utrymmen och utemiljön.

Samtliga lägenheter renoverade 2018

John Mattson har som mål att samtliga fastigheter från 1950- och 1960-talet ska vara renoverade till och med 2018. I de flesta fastigheter planeras för mindre omfattande uppgraderingar, där hyresgästerna kan bo kvar medan arbetet sker. Under året startade John Mattson hyresgästdialog inför kommande renovering i fem hus i Larsberg. Renoveringen färdigställdes i ett

helt kvarter på Agavägen och samtliga lägenheter renoverades i ett punkthus på Larsbergsvägen. Hittills är sammanlagt 28 procent av John Mattsons lägenheter renoverade.

En stor utmaning är att behålla en hög servicenivå samtidigt som det pågår omfattande renoveringsprojekt i beståndet. Med ambitionen att i ett tidigt skede skapa en trygg grund för renoveringen har John Mattson satsat på att utveckla hyresgästdialogen. Hyresgästerna erbjuds olika sätt att ta till sig information om renoveringen, bland annat genom digitala kanaler såsom filmer och e-postprenumeration. Samtidigt är mer traditionella kontaktyvägar fortfarande det allra viktigaste sättet att nå samtliga hyresgäster.

Långsiktighet och hållbarhet är integrerad i den dagliga verksamheten

Långsiktighet och kvalitet har alltid varit centrala begrepp i John Mattsons verksamhet. Den omsorg som företagets grundare, byggmästare John Mattson, lade ner på val av material är ett förhållningssätt som är lika aktuellt i dag.

En grundläggande del i hållbarhetsarbetet är att göra långsiktiga materialval i samband med renovering, hyresgästpassningar och underhåll av fastighetsbeståndet. Ambitionen är att material och byggvaror som används

finns med i Sunda Hus miljödata, en databas som gör heltäckande miljöbedömningar av cirka 88 000 varor. En annan viktig del är att effektivt hantera det avfall som genereras vid såväl projektutveckling som av hyresgästerna.

Löpande underhåll planeras i 20-30 års cykler. De senaste åren har omfattande underhåll utförts i fastigheterna och i området, bland annat på tvättstugor, hissar och balkonger. Belysningen i parkeringshus, utanför fastigheterna och i trapphus har successivt bytts ut. Förutom att ge ett kraftigare ljus drar de nya LED-lamporna betydligt mindre

ström. Bara i parkeringshusen har energiförbrukningen minskat med upp mot 80 procent. Inom de närmaste fem åren kommer all belysning i allmänna utrymmen att bytas ut till LED.

John Mattsons mest betydande miljöpåverkan kommer från energiförbrukningen vid uppvärmning av fastigheterna. Med hjälp av en aktiv optimering av driften har energianvändningen sänkts. Fjärrvärmeförbrukningen uppgår i snitt till 120 kWh/kvm.

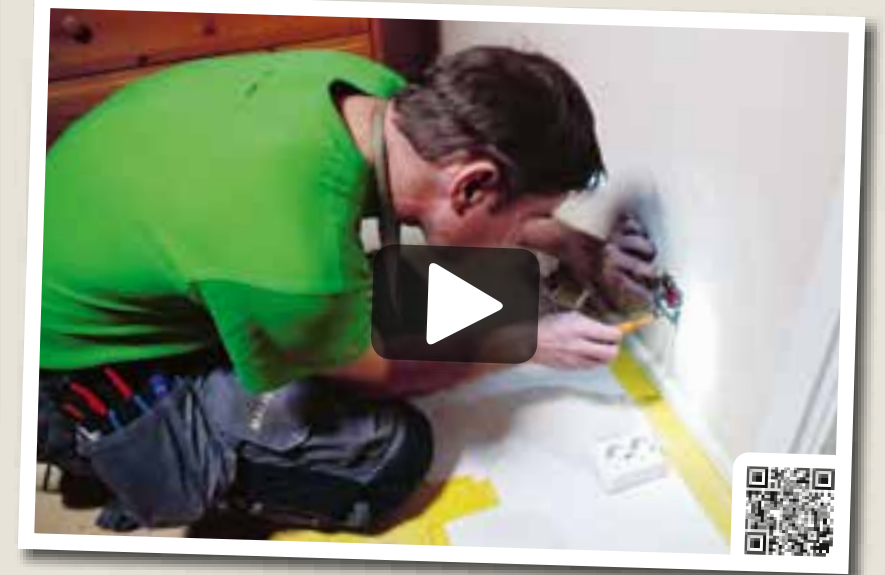


SÅ GÅR ETT STAMBYTTE TILL – SOM FILM

Som komplement till mer traditionella kontaktyvägar har John Mattson producerat två filmer. Syftet är att hyresgäster som står inför en renovering ska kunna förbereda sig och ta del av informationen på olika sätt.

Scanna QR-koderna för att se filmerna eller gå in på:

www.johnmattson.se/boendeinformation/stambytte-och-uppgradering2



TANKAR KRING STAMBYTTE OCH UPPGRADERING

Att renovera stora delar av beståndet är en stor utmaning. Målet är att uppnå en balans mellan hyresgästernas önskemål, de nödvändiga upprustningsbehoven och den standardhöjning som behövs för att motsvara dagens standard.

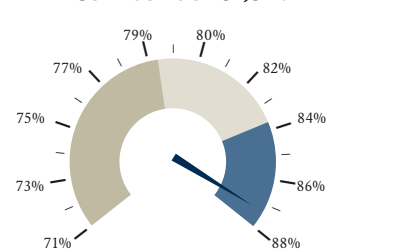


FLERA MÅLGRUPPER FÖR KOMMUNIKATIONEN

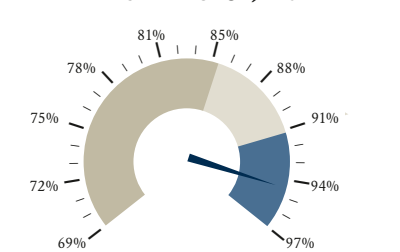
Behovet av kommunikation är stort, inte bara i de hus som renoveras. Hyresgäster i närliggande fastigheter hålls underrättade via kundtidning och webbplats. Men lika viktig är entreprenörens förmåga till god kommunikation, som i hyresgästens ögon är en representant från John Mattson.



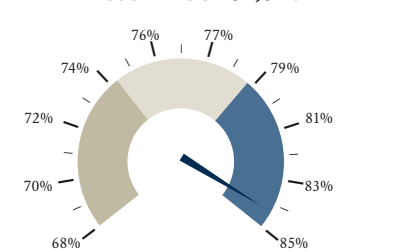
Serviceindex 87,3 %



Attraktivitet 94,4 %



Produktindex 82,3 %



Av alla företag 2014

■ Övre fjärdedel ■ Hälften ■ Nedre fjärdedel
Pilen visar John Mattsons plats i Aktiv Bos årliga undersökning

MEDARBETARE SOM REPRESENTERAR

företaget med stolthet

John Mattson strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare med goda utvecklingsmöjligheter och stort eget ansvar. En tydlig värdegrund, engagerade medarbetare och trivsel är centrala framgångsfaktorer.

John Mattson består av en liten kärnorganisation med hög beställarkompetens som fokuserar på kundrelationer, ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel samt projektutveckling och fastighetsförädling. För specialisttjänster arbetar John Mattson med utvalda samarbetspartners, där långa relationer eftersträvas.

Under året förtydligades strukturen med en liten kärnorganisation, då affärsområdena Fastighetsförvaltning och Fastighetsutveckling bildades samtidigt som John Mattsons externa lägenhetsförmedling togs över av Bostadsförmedlingen i Stockholm. Jonas Hermansson, tidigare affärsutvecklingschef på John Mattson, tillträdde som chef för affärsområdet Fastighetsförvaltning och Thomas Enmark, tidigare Fastighetschef på John Mattson, tillträdde som chef för affärsområdet Fastighetsutveckling. I slutet av året påbörjades också rekryteringen av en kundservicechef, som ska leda arbetet i kundtjänst med uppgift att förstärka servicen ytterligare.

Tre nyrekryteringar skedde under året och tre personer lämnade företaget. Maria Sidén tillträdde som ekonomi- och finanschef och ingår i John Mattsons ledningsgrupp, Fredrika Lillja anställdes som controller och Oscar Raud rekryterades som projektledare för att stärka organisationen i den pågående renoveringen av fastighetsbeståndet.

En värdegrundstyrd organisation

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

Att arbeta i en värdegrundstyrd organisation ställer höga krav men ger också stor frihet för den enskilde medarbetaren. John Mattson arbetar kontinuerligt med värdegrunden i organisationen, så att samtliga medarbetare ska ha en gemensam bild av vad företaget står för. Genom att förankra värdegrunden i verksamheten hålls den levande och skapar förutsättningar för medarbetare som tar ansvar för helheten och representerar företaget med stolthet. Värdegrunden ligger också till grund för företagets riktlinjer kring kundbemötande.

Satsning på utveckling och hälsa

För att kunna erbjuda goda utvecklingsmöjligheter arbetar John Mattson strukturerat med medarbetarsamtal, mål och måluppföljning samt kompetensutveckling. Syftet är bland annat att skapa delaktighet och engagemang i arbetet. Möjligheten som medarbetare att påverka verksamheten är stor och den förhållandevis lilla organisationen erbjuder interna karriärmöjligheter liksom goda möjligheter att utvecklas i företaget.

Från och med 2012 samarbetar John Mattson med Beta Team Performance AB i syfte att under 2013–2015 utveckla ledarskap, värdegrund, 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 i augusti 2015 i samband med att företaget fyller 50 år.

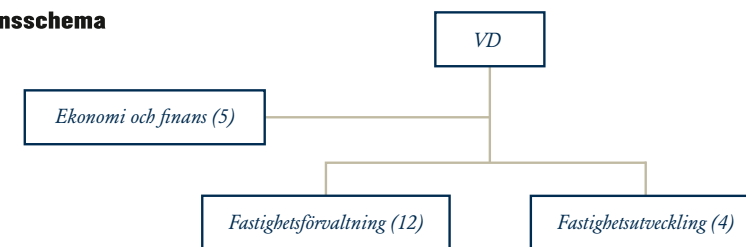
Omsorg om medarbetarna prioriteras

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 samt hälsoundersökningar.

John Mattson verkar för mångfald och jämställdhet och det förekommer inga könsrelaterade löneskillnader. Varken direkt eller indirekt diskriminering accepteras. Företaget verkar för att det ska finnas balans mellan arbete och fritid och erbjuder flexibilitet i arbetstiderna.

För att ytterligare stärka motivation och engagemang finns sedan 1997 ett bonusprogram som utgår från förvaltningsekonomiskt resultat och kundnöjdhet. För 2014 kunde bonus utgå med maximalt en månadslön för medarbetarna respektive tre månadslöner för ledningsgruppen. Årets bonus uppgick till 100 procent (55) av den maximalt möjliga.

Organisationsschema



”Viljan till ständiga förbättringar och utveckling av verksamheten imponerar!”

INTERVJU MED MARIA SIDÉN

Ekonomi- och finanschef vid John Mattson sedan november 2014.
Maria kommer närmast från en tjänst som CFO vid BTH Bygg och Bostad.

Välkommen till John Mattson! Berätta – vad är mest spännande med ditt nya jobb?

– Det som framförallt lockade mig till John Mattson är kombinationen av fastighetsförvaltning och projektverksamhet – att få arbeta med helheten. Med erfarenhet av att jobba med ekonomistyrning och projektuppföljning inom främst byggbranschen, kommer jag kunna tillföra värde vid såväl utvecklingen av befintligt bestånd som vid nybyggnation. Därtill ser jag fram emot att få bredda min kompetens inom mer renodlad fastighetsförvaltning.

Det är en platt och prestigelös organisation som verkligen bjuder in till delaktighet – helt klart en öppen och inspirerande företagskultur!

Seriositet är en viktig del av företagets värdegrund – hur möter du det i din vardag?

– Jag upplever att det speglas i det sätt som vi tar oss an vårt uppdrag som fastighetsägare. Seriositet präglar sättet som vi bemöter våra hyresgäster och samarbetspartners och tar deras frågor och förslag på största allvar. Seriositet tycker jag också finns i form av en grundmurad vilja till ständiga förbättringar och utveckling av verksamheten, oavsett om det rör kundservice, förvaltning eller projektverksamhet.

Du bidrar inte bara med ny kompetens utan kan också se med lite nya ögon på hur ekonomistyrning respektive projektuppföljning fungerar – ser du några utmaningar?

– John Mattson har redan idag en etablerad och fungerande projektstyrning. Utmaningen är att vässa den ytterligare vad gäller kompetens och arbetsmetoder, till exempel utveckla strukturen på den ekonomiska uppföljningen. Därtill ser jag en utvecklingspotential av rutiner och policyer för att uppnå ett än mer effektivt och enhetligt arbetssätt inom ekonomifunktionen. Jag vill vara tydlig med att John Mattsons goda rykte som ett stabilt och välskött fastighetsbolag, är välförtjänt. Det märks inte minst inom mitt specialområde där jag ser en strävan efter en kvalitet i det finansiella bokslutet som inte står börsbolagen långt efter. Men eftersom jag redan anammade företagskulturen strävar jag förstås efter att ständigt göra saker och ting lite, lite bättre!



Maria Sidén

John Mattson har en öppen företagskultur och prestigelös organisation som verkligen bjuder in till delaktighet.

ANSVARSFULLT ÄGANDE SOM SKAPAR

Långsiktiga värden

John Mattson har varit verksam i 50 år. Moderbolaget, John Mattson Fastighetsföretagen AB med 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.

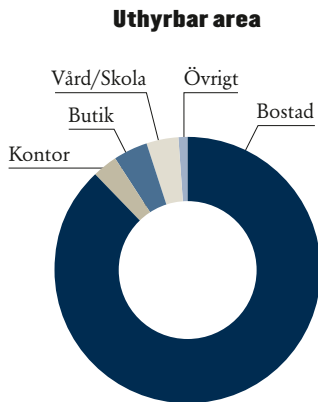
I koncernen ingår åtta aktiebolag, där John Mattson Fastighets AB är det största och står för 97 procent av koncernens intäkter. Här är även all personal anställd.

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 2014/2015 uppgick fastighetsbeståndet till 125 tkvm fördelat på 88 procent bostäder och 12 procent kommersiella lokaler och förrådsutrymmen. Beståndet omfattar 1 429 lägenheter.



Hyreskontraktstruktur och vakans

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet uppgick 2014 till 151 mkr (148), varav 125 mkr (122) avser bostäder.

I de kommersiella lokalerna är de största enskilda hyresgästerna Ica Kvantum och Carl Malmsten Furniture Studies, båda med långa kontrakt.

Vakansbortfallet uppgick 2014 till 1,5 mkr (3,5), vilket motsvarar en vakansgrad på 1 procent (2,4). 66 procent (63) av vakansbortfallet avser projektfastigheter.

Fastighetsutveckling och investeringar

Större delen av John Mattsons fastigheter från 1950- och 1960-talet står inför omfattande renoveringar. Under de närmaste åren kommer cirka 75 procent av lägenheterna att renoveras. Främst planeras mindre omfattande uppgraderingar där hyresgästerna kan bo kvar i sin lägenhet medan arbetet sker.

I bostadsbeståndet har även större renoveringar av hissar, balkonger, tvättstugor och parkeringshus genomförts. Projektverksamheten för året uppgick till 92 mkr (99). Av det har 83 mkr (90) balansförts.

FASTIGHETSVÄRDE

Värderingsmetodik

Fastighetsbeståndet har värderats externt av DTZ. 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	5–12
Inflation, % i genomsnitt	1,8
Hyresutveckling, %	inflation
Driftkostnadsutveckling, %	inflation
Vakansgrad	
Bostäder, % i genomsnitt	0,2
Kommersiellt, % i genomsnitt	3,4
Direktavkastning	
Bostäder, %	2,1 – 4,1
Kommersiellt, %	6,3 – 6,9

Fastighetsbeståndets värde

Värdet på fastighetsbeståndet har bedömts till 3 mdkr (2,7). Det motsvarar en värdeförändring, justerad för genomförda investeringar, om 6,8 procent (0,2). Värdeförändringen har påverkats av gjorda investeringar.

FINANSIERING

Finansförvaltningen

Att äga fastigheter kräver tillgång till kapital för att kunna utveckla beståndet. John Mattson strävar efter att vara en attraktiv låntagare, ha en låg risk och hög förutsägbarhet, samt utifrån dessa förutsättningar 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 placerades med en placeringshorisont på 5 år eller längre. 100 mkr placerades med kortare tidshorisont och har återförts till fastighetsrörelsen i samband med utförda renoveringar.

Vid årets slut uppgick marknadsvärdet på tillgångsportföljen till 367 mkr (387 mkr) fördelat på 334 (284 mkr) placerade i aktier och 33 (103 mkr) i aktiefonder. Det bokförda värdet på portföljen uppgick till 283 (334 mkr). Innehav om 80 mkr (31) har avyttrats under året.

Den 1 januari 2015 avyttras John Mattson Kapitalförvaltning AB till ägarbolaget AB Borudan Ett.

Låneportfölj

Vid årets slut uppgick låneportföljen till 1 041 mkr (941). Samtliga lån är upptagna hos Handelsbanken och har pantbrev som säkerhet.

Räntebindning och finansiella instrument

Lånen löper i huvudsak med 3 månaders Ståbor. I syfte att minska ränterisken har räntenivåer säkerstälts genom räntetaksavtal och ränteswappar. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen, inklusive derivat och kreditlöften, uppgick vid årsskiftet till 2,7 procent (3,2). Räntebindningstiden uppgick till 4,7 år (4,7).

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick netto till 2,7 mkr (5,8) vid årets slut. En checkkredit fanns som var nyttjad till 0 mkr (3,3). Totalt uppgår checkkrediten till 10 mkr (10).

EKONOMISKT UTFALL 2014

Intäkter

Intäkterna uppgick till 151 mkr (142). Ökningen beror dels på årets hyreshöjningar som för bostäder uppgick till 1,5 procent på årsbasis, och dels ökad omsättningshyra för Ica Kvantum.

Driftkostnader

Driftkostnaderna för året uppgick till 36 mkr (35). Den största kostnadsposten är taxebundna kostnader som motsvarar 40 procent av driftkostnaderna.

Fastighetsadministration

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 11 mkr (11).

Reparation, underhåll och projekt

Projektverksamheten för året uppgick till 92 mkr (99). Av det har 9 mkr (9) kostnadsförts, resterande har aktiverats. Underhållskostnader och kostnadsförda projekt uppgick till 22,5 mkr (22).

Driftnetto

Driftnettot för året uppgick till 79 mkr (71). Överskottsgraden uppgick till 53 procent (50).

Central administration

I kostnaderna för central administration ingår kostnad för företagsledning samt bolagskostnader. Central administration uppgick till 12 mkr (11). Kostnadsökningen är främst hänförlig till ökade lönekostnader samt tre nyrekryteringar under året.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till 0,3 mkr (-22). Ränteintäkter och resultat från kapitalförvaltning uppgick till 32 mkr (10). Kostnad för ränta på lån till externa långivare och derivat uppgick till 29 mkr (29), och 1,3 mkr (4) är ränta till moderbolaget.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 11,9 mkr (4). Resultatförändringen förklaras av ökat driftnetto, positiv värdeutveckling av värdepapper samt koncernbidrag.

BALANSRÄKNING

Balansomslutningen uppgick till 2 305 mkr (2 266). Eget kapital uppgick vid årets slut till 1 031 mkr (1 023). Koncernen har en synlig soliditet på 45 procent (45) och en belåningsgrad på 31 procent (30). Övervärden föreligger i fastigheter och värdepapper.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet för året uppgick till -3 mkr (-8). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 15 mkr (28). Betald skatt uppgick till 0,8 mkr (0,3) och är hänförlig till utländsk kupongskatt i kapitalförvaltningen. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -85 mkr (-92). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 67 mkr (56). Vid årets slut uppgick likvida medel till 2,7 mkr (5,8).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

John Mattson Kapitalförvaltning AB avyttras 2015-01-01 till ägarbolaget AB Borudan Ett. Avyttringen har skett till bokfört värde.

MODERBOLAGET

Moderbolaget är ett inköpsbolag som administrerar dotterbolagen. Moderbolaget har inga anställda. Årets resultat i moderbolaget uppgick till -11,9 mkr (-0,9). Resultatförändringen förklaras genom minskat koncernbidrag jämfört med föregående år.

NYCKELTAL FLERÅRSÖVERSIKT

	2014	2013	2012	2011	2010
Fastighetsrelaterade					
Antal kvm, tkvm*	125	125	125	125	121
Antal lägenheter, st*	1 429	1 428	1 428	1 428	1 428
Antal lokaler*	43	43	54	52	48
Hyresvärde, mkr*	151	148	142	138	129
Vakansgrad, %	1,0	2,4	2,9	3,1	1,7

Finansiella nyckeltal					
Hyresintäkter, mkr	151	142	138	132	143
Driftnetto, mkr	79	71	69	62	74
Årets resultat, mkr	12	4	11	10	87
Kassaflöde från rörelsen, mkr	15	28	25	10	66

Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	-85	-92	-53	-74	-1 623
Eget kapital, mkr*	1 031	1 023	1 037	1 038	1 021
Balansomslutning, mkr*	2 305	2 266	2 289	2 294	2 188
Bedömt marknadsvärde fastigheter, mkr*	3 000	2 700	2 600	2 500	2 300

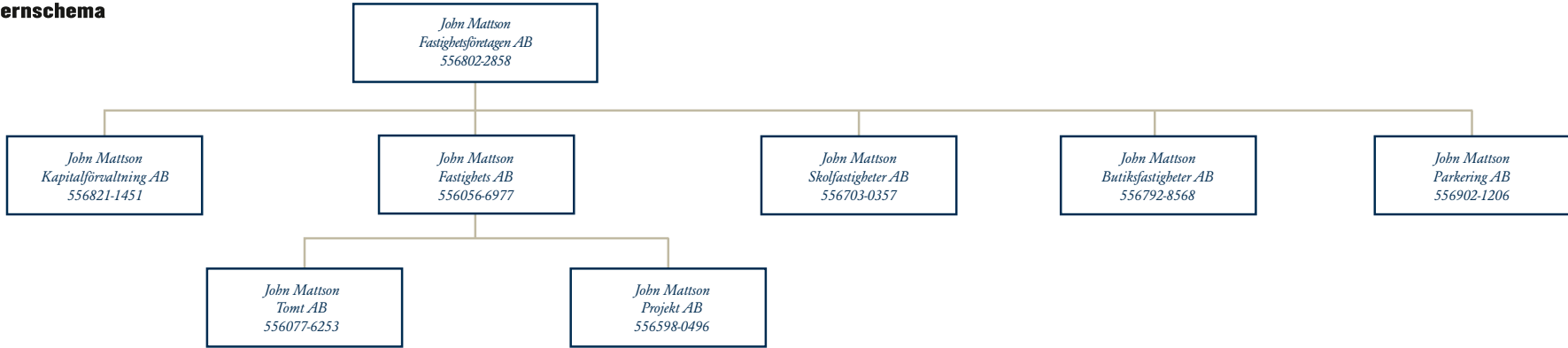
Överskottsgrad, %	52	50	50	47	52
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	2,3	2,1	1,9	2,9
Synlig soliditet, %*	45	45	45	45	47
Justerad soliditet, %*	60	58	57	56	56
Belåningsgrad, %*	31	30	31	33	36
Direktavkastning fastigheter, %	2,8	2,7	2,7	2,6	3,1
Värdeförändring fastigheter, %	6,8	0,2	1,9	4,9	3,2
Totalavkastning fastigheter, %	9,5	2,8	4,5	7,5	6,3

Medarbetare

Antal anställda, st*	22	22	22	26	24
----------------------	----	----	----	----	----

* Per balansdagen

Koncernschema





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

RISKER

och riskhantering

John Mattson har övergripande en lågriskprofil, men bolagets 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 bolaget arbetar efter och som konkretiseras i processer integrerade i det dagliga arbetet. Även värdegrundsarbetet är en viktig del i att hantera risker i den dagliga verksamheten samt att säkerställa en hög kompetens i organisationen.

OPERATIVA RISKER Fastighetsstrategi

John Mattson har en strategi 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 i Sverige innebär en tydlig reducering av risknivån. De tillväxtplaner som bolaget har koncentrerat sig till Lidingö och de områden där bolaget redan är verksamt.

Hysesstrategi

Hysesstrategin syftar till att i samarbete med Fastighetsägarna Stockholm verka för en välfungerande bostadshysesmarknad. Det sker mot målet att hyresnivån i större utsträckning än i dag ska spegla hyresgästernas efterfrågan vad gäller service, standard och läge. Detta kan ske via en gradvis introduktion av den så kallade Stockholmsmodellen. Med det nuvarande 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 resultatet, med oförändrat låg risk för hyresbortfall.

De kommersiella fastigheterna är uthyrda till mycket stabila hyresgäster på långa kontrakt för att hålla en låg risknivå. De kommersiella lokalerna ska komplettera bostadsbeståndet och företrädesvis ge service till bostadshyresgästerna. Kontorslokaler i bostadsfastigheterna 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 och John Mattson arbetar därför 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 pågår och beräknas vara genomfört till 2018 års utgång. Alternativa framtida energiförsörjning utreds för att långsiktigt säkra en hållbar och kostnadseffektiv uppvärmning. Nyckeltal för drift, underhåll och investeringar jämförs med branschen i övrigt via IPD för att säkra konkurrenskraftiga nivåer.

Utvecklingsprojekt

John Mattson arbetar aktivt med förtätningsplaner och nybyggnadsprojekt i de områden där bolaget redan är verksamt. Lidingö är en mycket attraktiv bostadsmarknad och bolaget kan bygga bostäder på egen mark. Riskmoment i utvecklingsprojekt är att få till smidiga processer så att kringkostnader inte blir för höga samt att vara en tydlig och kompetent beställare så att slutprodukten blir högkvalitativ. Proaktivitet och välutvecklad kommunikationsförmåga är två viktiga verktyg för att lyckas.

Organisation

John Mattson är en förhållandevis liten organisation som har nära samarbete med sin kretsorganisation. Att vara en tydlig och kompetent beställare är en viktig kärnkompetens. Stor noggrannhet vid rekrytering och kontinuerlig utveckling av medarbetare vad gäller såväl kunskap som kompetens är framgångsfaktorer.

FINANSIELLA RISKER

Finansstrategi

John Mattsons finansiering regleras i en finanspolicy som är konkretiserad i en finansstrategi. Företaget har ett finansråd med medlemmar ur styrelsen och företagsledningen som förbereder och föreslår förändringar i finansförvaltningen till styrelsen. Enligt finanspolicyen 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 tid.

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 uppgår till i genomsnitt 4,7 år.

ANSEENDERISKER

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 seriös, professionell, engagerad och långsiktig. 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.

Resultaträkningar

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2014	2013	2014	2013
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	4	150 706	142 147	-	-
Driftkostnader		-35 599	-34 808	-	-
Fastighetsadministration	6	-10 831	-10 956	-	-
Reparation och underhåll		-22 526	-22 475	-	-
Fastighetsskatt		-3 039	-2 942	-	-
Driftnetto		78 711	70 966	-	-
Avskrivningar, utrangeringar	11, 12	-28 902	-24 622	-	-
Bruttoresultat		49 809	46 344	-	-
Central administration och marknadsföring	5, 6	-11 883	-10 621	-12 099	-11 500
Realisationsresultat försäljning materiella anläggningstillgångar	7	326	428	-	-
Rörelseresultat		38 252	36 151	-12 099	-11 500
Räntetäcknad och liknande resultatposter	8	32 203	10 151	6 777	8 467
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-31 943	-32 616	-13 188	-13 309
		260	-22 465	-6 411	-4 842
Resultat efter finansiella poster		38 512	13 686	-18 510	-16 342
Koncernbidrag		-22 894	-7 650	3 156	15 148
Resultat före skatt		15 618	6 036	-15 354	-1 194
Skatt	10	-3 634	-1 699	3 362	260
Årets resultat		11 984	4 337	-11 992	-934

Balansräkningar

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	11	1 856 464	1 827 058	-	-
Pågående projekt	11	60 844	36 770	17	-
Maskiner och inventarier	12	5 697	2 843	-	-
		1 923 005	1 866 671	17	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Aktier i dotterbolag	13	-	-	1 267 424	1 267 424
Fordran dotterbolag		-	-	300 000	337 940
Andra långfristiga fordringar		28 438	27 680	20 748	19 062
Uppskjutna skattefordran	14, 20	20 579	14 796	3 622	260
Långfristiga värdepappersinnehav	15	282 915	333 495	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	100	100	-	-
		332 032	376 071	1 591 794	1 624 686
Summa anläggningstillgångar		2 255 037	2 242 742	1 591 811	1 624 686
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		799	491	-	-
Fordran moderbolag		-	-	3 329	-
Fordran dotterbolag		-	-	88 156	95 471
Övriga fordringar		34 397	2 829	902	1 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	12 013	14 458	96	15
Likvida medel		2 765	5 811	1 743	-
Summa omsättningstillgångar		49 974	23 589	94 226	97 434
SUMMA TILLGÅNGAR		2 305 011	2 266 331	1 686 037	1 722 120

forts. Balansräkningar

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	18				
Aktiekapital (1 000 aktier)		10 000	10 000	10 000	10 000
Balanserad vinst		1 009 432	1 009 095	1 165 121	1 170 055
Periodens resultat		11 984	4 337	-11 992	-934
Summa eget kapital		1 031 416	1 023 432	1 163 129	1 179 121
Avsättningar					
Avsättning till pension	19	3 289	4 441	-	-
Uppskjutna skatteskuld	20	139 942	131 094	-	-
Summa avsättningar		143 231	135 535	-	-
Långfristiga skulder					
Skuld till moderbolag, långfristig	21	29 000	129 000	29 000	129 000
Summa långfristiga skulder		29 000	129 000	29 000	129 000
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		18 325	14 878	686	427
Skuld till moderbolag, kortfristig		19 557	6 688	-	6 686
Skuld till dotterbolag, kortfristig		-	-	492 871	406 383
Skatteskuld		300	504	-	-
Kortfristiga låneskulder till kreditinstitut	21	1 040 821	940 821	-	-
Övriga kortfristiga skulder		3 565	3 290	290	270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	18 796	12 183	61	233
Summa kortfristiga skulder		1 101 364	978 364	493 908	413 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 305 011	2 266 331	1 686 037	1 722 120
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser					
<i>Ställda säkerheter</i>					
Fastighetsinteckningar		1 042 196	980 185	Inga	Inga
Kapitalförsäkringar för säkerställande av pensioner		7 690	8 617	Inga	Inga
<i>Ansvarsförbindelser</i>					
Eventualförpliktelser, pensioner		5 043	5 043	Inga	Inga

Kassaflödesanalys

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2014	2013	2014	2013
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		38 252	36 151	-12 099	-11 500
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>					
Avskrivningar och utrangeringar	11, 12	27 985	24 622	-	-
Resultat försäljning materiella anläggningstillgångar, dotterbolagsaktier.	7	-326	-428	-	-
Övrigt		1 150	517	-	-
Erhållen ränta		-235	59	6 777	8 467
Erlagd ränta		-28 644	-29 319	-13 188	-13 309
Betald skatt	10	-774	-275	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		37 408	31 327	-18 510	-16 342
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar		-32 728	6 698	41 205	-43 728
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder		10 050	-9 718	-12 441	61 413
		-22 678	-3 020	28 764	17 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 730	28 307	10 254	1 343
Investeringsverksamheten					
Investering i förvaltningsfastigheter m.m.	11	-82 382	-90 281	-17	-
Nettoinvestering i maskiner och inventarier	12	-2 528	-1 528	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-84 910	-91 809	-17	-
Finansieringsverksamheten					
Nettoinvestering värdepapper		50 480	57 093	-	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-3 899	1 430	-	-
Utdelning aktieplacering m.m.		32 203	8 996	-	-
Lämnad utdelning	18	-4 000	-11 168	-4 000	-11 168
Erhållet / Lämnat koncernbidrag		-7 650	-357	4 494	9 392
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		67 134	55 994	-8 494	-1 776
Förändring av likvida medel		-3 046	-7 508	1 743	-433
Likvida medel vid årets början		5 811	13 319	0	433
Likvida medel vid årets slut		2 765	5 811	1 743	0

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3), som tillämpas för första gången.

Då bolaget tidigare tillämpade sig utav Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd har jämförelsesiffror, där det behövs, räknats om för att ge en rättvisande bild.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstandelarna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Konsolidering sker enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som ett transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och skulder. Dotterföretag konsolideras från den dag då bestämmande inflytande uppnås och konsolidering upphör från den dag då bestämmande inflytande upphör. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade dotterföretagets intäkter, kostnader, identifierbara tillgångar och skulder samt eventuell uppkommen goodwill.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Värderingsprinciper m.m.

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

Intäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter bokförs i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Fastigheter

Bolagets fastigheter upptas till anskaffningsvärde med tillägg för prestandahöjande investeringar. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Stora utbyten av komponenter aktiveras, varvid utbytta komponenter utrangeras. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående fastighetsarbeten. Pågående fastighetsarbeten upptas till anskaffningsvärde.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod från och med året efter tillgången aktiverats. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/ komponenternas restvärde. Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider.

Komponentuppdelningen har skett på bokfört restvärde 2013-01-01, det vill säga på nettot av anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar. För befintliga anläggningstillgångar vid ingången av år 2013 har varje komponents återstående livslängd uppskattats individuellt utifrån skick och framtida planer. Pågående fastighetsarbeten upptas till anskaffningsvärde.

Avskrivningar, år	Koncern
Byggnader	100
Markanläggningar	20
Maskiner och inventarier	3–5
Stomme inkl grund	100
Fasad	40
Tak	40
Stomkomplettering	50
Badrum	40
Övriga gem. utr.	25

Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Maskiner och inventarier har avskrivits enligt plan med skattemässigt högsta möjliga belopp.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella anläggningstillgångar.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Kapitalkostnader

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

Längsiktiga värdepappersinnehav

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

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.

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. Samtliga avtal redovisas som operationella vilket innebär att de kostnadsförs löpande.

Koncernbidrag

Koncernbidrag, såväl erhållna som lämnade, redovisas som bokslutns disposition.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen och styrelsen gör bedömningar och antaganden om framtiden som påverkar redovisade värden samt lämnad information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen anser vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiska utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

Not 3 Övergång till nya redovisningsregler

Koncernen och moderbolagets balansräkningar i årsredovisning-ama per 2012-12-31 och 2013-12-31, upprättade enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper, innehåller i sammandrag följande:

	Koncernen	
	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 873 475	1 797 387
Maskiner och inventarier	2 843	1 669
Uppskjuten skattefordran	14 796	18 878
Övriga tillgångar	384 864	470 934
	2 275 978	2 288 868

Skulder och eget kapital		
Bundet eget kapital	10 000	10 000
Fritt eget kapital	1 020 991	1 027 393
Uppskjuten skatteskuld	133 182	126 623
Övriga skulder	1 111 805	1 124 852
	2 275 978	2 288 868

	Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar		
Aktier i dotterbolag	1 267 424	1 267 424
Uppskjuten skattefordran	260	-
Övriga tillgångar	454 436	421 141
	1 722 120	1 688 565

Skulder och eget kapital		
Bundet eget kapital	10 000	10 000
Fritt eget kapital	1 169 121	1 181 223
Övriga skulder	542 999	497 342
	1 722 120	1 688 565

Denna finansiella rapport är den första som upprättas med tillämpning av K3. De redovisningsprinciper som beskrivs i not har tillämpats för koncernens och moderbolagets finansiella rapporter för 2014, för 2013 och för ingångsbalansräkningen per 2013-01-01. Vid upprättande av ingångsbalansräkningen har belopp som tidigare redovisats enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper justerats enligt K3. Förklaringen till hur övergången till K3 har påverkat bolagets egna kapital framgår av följande tabeller och förklaringstexter.

Koncernen	Totalt eget kapital	Not
Enligt fastställd balansräkning 2012-12-31		1 037 393
<i>Övergången till K3 har inte haft någon effekt på ingångsbalansräkningen.</i>		

Summa omräknat eget kapital enligt ingångsbalansräkning 2013-01-01		1 037 393
--	--	------------------

UB eget kapital 2013-12-31 enligt fastställd balansräkning 2013		1 030 991
---	--	-----------

Korrigeringar pga övergången till K3

Skilnad pga komponentavskrivningar

Uppskjuten skatt fastighet	2 088	2
----------------------------	-------	---

Summa omräknat eget kapital 2013-12-31		1 023 432
--	--	------------------

Noter

1. Effekten på avskrivningar enligt plan av övergång till komponentavskrivningar.

2. Effekten på uppskjuten skatt av komponentavskrivningar.

Moderbolaget

Övergången till K3 har inte haft några effekter, varken på ingångsbalansräkningen eller 2013.

Not 4 Nettoomsättning	Koncernen	
	2014	2013
Hyresintäkter bostäder	124 145	120 188
Hyresintäkter lokaler inkl garage	25 869	21 604
Förvaltningsarvoden	471	144
Övriga intäkter	221	211
Hyresintäkter	150 706	142 147

Not 5 Central administration och marknadsföring

I central administration ingår arvoden och kostnadsersättningar till Ernst & Young AB med följande belopp exklusive mervärdes-skatt.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Revisionsuppdrag	-385	-184	-201	-41
Övriga uppdrag	-396	-395	-125	-105
Summa arvoden	-781	-579	-326	-146

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

Not 6 Personalkostnader

	Koncernen	
Löner och andra ersättningar	2014	2013
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	-2 340	-2 226
Övriga anställda	-9 784	-8 815
	-12 124	-11 041

Sociala kostnader och pension		
Pension	-3 503	-3 444
Varav pensionskostnader avseende ledande befattningshavare	-1 290	-1 460
Sociala kostnader övrigt	-3 589	-3 498
Summa personalkostnader	-19 216	-17 983

Verkställande direktören har 65 års pensionsålder och premie-baserad pension med ett tills vidare fast premiebetalningsbelopp. Anställningsvillkoren i övrigt innebär en uppsägningstid från VDs sida om 6 månader samt från företagets sida om 6 månader jämte 12 månaders avgångsersättning med avräkning. VD har ett avtal om direktpension 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 föregående ordförande föreligger avtal tecknat 2004 om direktpension som började utbetalas 2010.

Medelantal

Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:	2014	2013
Kvinnor	10	11
Män	12	12
	22	23

Samtliga fyra medlemmar i styrelsen är män.

Moderbolaget har ingen anställd personal, varför personalkostnader saknas.

Medelålder i företaget är bland kvinnor 42 år och bland män 40 år.

Not 7 Realisationsresultat försäljning materiella anläggningstillgångar

Posten, 326 tkr (428) avser reavinst uppkommen vid försäljning av maskiner och inventarier.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ränteintäkter från moderbolag	-	246	87	246
Ränteintäkter från koncernbolag	-	-	6 686	8 211
Resultat värdepappersverksamheten	31 945	9 575	-	-
Ränteintäkter externt	23	58	4	10
Övriga finansiella intäkter	235	272	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	32 203	10 151	6 777	8 467

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntekostnader moderbolag	-1 322	-3 104	-1 322	-3 350
Räntekostnader koncernbolag	-	-	-11 774	-9 923
Räntekostnader externa kreditgivare	-29 380	-29 449	-	-36
Övriga finansiella kostnader	-1 241	-63	-92	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-31 943	-32 616	-13 188	-13 309

Not 10 Skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Skatt på årets resultat	-351	-275	-	-
Skatt hänförlig till tidigare perioder	-217	-	-	-
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-	-1 424	-	-
Uppskjuten skatt	-3 066	-	3 362	260
Redovisad skatt	-3 634	-1 699	3 362	260

Not 11 Förvaltningsfastigheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Redovisat resultat före skatt	15 618	6 036	-15 354	-1 194
Skatt enligt gällande skattesats 22,0 %	-3 436	-1 328	3 378	263
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter eller kostnader	280	371	-16	-3
Skatteeffekt av temporära skillnader, underskott mm.	-478	-742	-	-
Redovisad skatt	-3 634	-1 699	3 362	260

Not 12 Maskiner och inventarier	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 935	7 189		
Inköp under året	4 115	2 115		
Försäljningar och utrangeringar under året	-1 971	-1 369		
Utgående anskaffningsvärde	10 079	7 935		
Ingående avskrivningar	-5 092	-5 520		
Försäljningar och utrangeringar under året	1 854	1 210		
Årets avskrivningar	-1 144	-782		
Utgående avskrivningar	-4 382	-5 092		
Bokfört restvärde maskiner och inventarier	5 697	2 843		

Not 13 Aktier i dotterbolag	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 267 424	1 267 424		
Utgående anskaffningsvärde	1 267 424	1 267 424		
	Andel (%)	Bokfört värde		
		Antal		
John Mattson Fastighets AB Org.nr 556056-6977 Säte: Lidingsö	100	10 000	1 262 012	
John Mattson Skolfastigheter AB Org.nr 556703-0357 Säte: Lidingsö	100	1 000	1 612	
John Mattson Butiksfastigheter AB Org.nr 556792-8568 Säte: Lidingsö	100	1 000	100	
John Mattson Parkering AB Org. nr. 556902-1206 Säte: Lidingsö	100	1 000	100	
John Mattson Kapitalförvaltning AB Org.nr 556821-1451 Säte: Lidingsö	100	1 000	3 600	
			1 267 424	

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 3 mdkr (2,7).

Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämninngar mot genomförda transaktioner av likartade objekt.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 14 Uppskjuten skatt moderbolaget	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
2014-12-31	Fordran	Skuld	Netto	
Underskottsavdrag	3 622	-	3 622	
2013-12-31	Fordran	Skuld	Netto	
Underskottsavdrag	260	-	260	
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag.				
	Belopp vid årets ingång	Redovisat över RR	Belopp vid årets utgång	
2014-12-31				
Underskottsavdrag	260	3 362	3 622	
2013-12-31				
Underskottsavdrag	-	260	260	

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav och korta placeringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 267 424	1 267 424		
Utgående anskaffningsvärde	1 267 424	1 267 424		
	Andel (%)	Bokfört värde		
		Antal		
John Mattson Fastighets AB Org.nr 556056-6977 Säte: Lidingsö	100	10 000	1 262 012	
John Mattson Skolfastigheter AB Org.nr 556703-0357 Säte: Lidingsö	100	1 000	1 612	
John Mattson Butiksfastigheter AB Org.nr 556792-8568 Säte: Lidingsö	100	1 000	100	
John Mattson Parkering AB Org. nr. 556902-1206 Säte: Lidingsö	100	1 000	100	
John Mattson Kapitalförvaltning AB Org.nr 556821-1451 Säte: Lidingsö	100	1 000	3 600	
			1 267 424	

Not 16 Andra långfristiga värdepapperinnehav	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Redovisat värde vid årets början	333 495	364 075		
Inköp	29 911	-		
Försäljning	-80 491	-30 580		
Summa långfristiga värdepappersinnehav	282 915	333 495		

Marknadsvärdet på värdepappersportföljen uppgick på balansdagen till 367 mkr (387). Värdepappersinnehavet klassificeras som långfristigt.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Redovisat värde vid årets början avseende brf Hemfällsbyn	100	100		
	100	100		
2013-12-31	Fordran	Skuld	Netto	
Underskottsavdrag	260	-	260	
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag.				
	Belopp vid årets ingång	Redovisat över RR	Belopp vid årets utgång	
2014-12-31				
Underskottsavdrag	260	3 362	3 622	
2013-12-31				
Underskottsavdrag	-	260	260	

I enlighet med gällande redovisningsregler har skattemässiga underskott aktiverats som uppskjuten skattefordran utan diskontering. För koncernen uppgår underskottsavdragen till 168,7 mkr (142,5) . Dessa har värderats till 22 procent av underskottens nominella värde. Förvärvade underskott har redovisats till 10 procent. Skattemässiga underskott i moderbolaget uppgår per 2014-12-31 till 16,5 mkr (1,2).

Not 18 Eget kapital	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Redovisat värde vid årets början	333 495	364 075		
Inköp	29 911	-		
Försäljning	-80 491	-30 580		
Summa långfristiga värdepappersinnehav	282 915	333 495		
Marknadsvärdet på värdepappersportföljen uppgick på balansdagen till 367 mkr (387). Värdepappersinnehavet klassificeras som långfristigt.				
	Belopp vid årets ingång	Redovisat över RR	Belopp vid årets utgång	
2013-12-31				
Underskottsavdrag	-	260	260	

Not 19 Avsättning till pensioner	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Skulder till moderbolag	29 000	129 000	29 000	129 000
Summa	29 000	129 000	29 000	129 000

Not 20 Uppskjuten skatt koncernen	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 040 821	940 821	-	-
Summa	1 040 821	940 821	-	-

Not 21 Kort- och långfristiga skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Skulder till moderbolag	29 000	129 000	29 000	129 000
Summa	29 000	129 000	29 000	129 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 040 821	940 821	-	-
Summa	1 040 821	940 821	-	-

Not 23 Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Kortfristiga banklån (förfaller inom 1 år)	1 040 821	940 821	-	-
Summa	1 040 821	940 821	-	-

Ränterisken hanteras genom derivat.

Utöver ovanstående långfristiga lån finns en beviljad checkkredit uppgående till 10 mkr.

Not 24 Ränteförfallstruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Räntebärande skulder inkl derivat	2,68%		4,7	

Derivatet består av swapar och räntetak. Per 2014-12-31 hade dessa finansiella instrument ett marknadsvärde om 1,7 mkr (1,7).

Not 25 Räkenskapsåret	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	12 915	7 264		
Upplupna kostnadsräntor	1 042	1 909		
Löneskulder och semesterlöneskulder inklusive sociala avgifter	2 084	2 296		
Övrigt	2 755	714		
Summa	18 796	12 183		

Posten avser belopp avsatta för direktpensioner hos försäkringsbolag inklusive löneskatt. Avsatt belopp exklusive löneskatt uppgår till 3,3 mkr (4,4). Försäkringarna är ställda som säkerhet av Bolaget för dess fullgörande av pensionsåtaganden.

Not 26 Eget kapital	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader och mark	-	-139 942	-139 942	
Underskottsavdrag	20 579	-	20 579	
Netto	20 579	-139 942	-119 363	

Not 27 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag.	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader och mark	-	-131 094	-131 094	
Underskottsavdrag	14 796	-	14 796	
Netto	14 796	-131 094	-116 298	

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag.

Not 28 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag.	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader och mark	-131 094	-8 848	-139 942	
Underskottsavdrag	14 796	5 783	20 579	
	-116 298	-3 065	-119 363	

Not 29 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader uppkomna genom överavskrivningar, bokföringsmässiga nedskrivningar och användande av utvidgade reparationsbegreppet om totalt 116,9 mkr (15,7). Därutöver föreligger uppskjuten skatt om 10 procent på koncernmässiga övervärden på förvärvade fastigheter med 117 mkr (115).	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader och mark	-133 753	2 659	-131 094	
Underskottsavdrag	18 878	-4 082	14 796	
	-114 875	-1 424	-116 298	

Posten avser uppskjuten skatt om 22 procent på temporära skillnader uppkomna genom överavskrivningar, bokföringsmässiga nedskrivningar och användande av utvidgade reparationsbegreppet om totalt 116,9 mkr (15,7). Därutöver föreligger uppskjuten skatt om 10 procent på koncernmässiga övervärden på förvärvade fastigheter med 117 mkr (115).

*Se not 3 för justering ingående eget kapital med anledning av K3.

Not 30 Räkenskapsåret	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Skulder till moderbolag	29 000	129 000	29 000	129 000
Summa	29 000	129 000	29 000	129 000

Not 31 Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 040 821	940 821	-	-
Summa	1 040 821	940 821	-	-

Not 32 Ränterisken hanteras genom derivat.	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Utöver ovanstående långfristiga lån finns en beviljad checkkredit uppgående till 10 mkr.				

Not 33 Ränteförfallstruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Räntebärande skulder inkl derivat	2,68%		4,7	

Derivatet består av swapar och räntetak. Per 2014-12-31 hade dessa finansiella instrument ett marknadsvärde om 1,7 mkr (1,7).

Not 34 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag.	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31</		

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserade vinstmedel, kr	1 165 120 658
Årets resultat, kr	-11 992 216
	1 153 128 442

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:

till aktieägare utdelas, kr	-
i ny räkning överförs, kr	1 153 128 442
	1 153 128 442

Lidingö 2015-04-08
John Mattson Fastighetsföretagen AB



Christer Jansson



Anders Nylander
Styrelseordförande



Siv Malmgren
Verkställande direktör




Bo Ennerberg



Håkan Blixt

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-04-08



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för John Mattson Fastighetsföretagen AB för räkenskapsåret 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 8-31.

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 och koncernredovisningen, 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 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för John Mattson Fastighetsföretagen AB för räkenskapsåret 2014.

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 revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat 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 ersättningsskyldig 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 har 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 8 april 2015
Ernst & Young AB



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Styrelse



På bilden från vänster: Christer Jansson, Bo Ennerberg och Anders Nylander. Håkan Blixt saknas på bilden.

STYRELSENS ARBETE

Styrelser

Styrelsen i John Mattson Fastighetsföretagen AB och dotterbolaget John Mattson Fastighets AB utgörs av ledamöterna Anders Nylander, ordförande, samt Bo Ennerberg, Christer Jansson och Håkan Blixt.

Styrelserna i övriga dotterbolag utgörs av Anders Nylander, ordförande, styrelseledamoten Bo Ennerberg samt vd Siv Malmgren.

Styrelsens arbete

I styrelsen för John Mattson Fastighetsföretagen AB diskuteras och tas beslut i koncern-gemensamma frågor, såsom köp och försäljning av fastigheter, finansieringsstrategi och budget. Under 2014 hölls fem ordinarie styrelsemöten samt en extrastämma i John Mattson Fastighetsföretagen AB. Vid extrastämman avgick Jan-Erik Lindstedt som styrelseordförande efter 9 år vid posten. Anders Nylander tillträdde som ny styrelseordförande.

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

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.

Anders Nylander

Ordförande
Född 1952. Invald 2014.
Tidigare vd och styrelseledamot i Atrium Ljungberg AB. Numera ett antal uppdrag inom eller med anknytning till fastighetsbranschen.
Andra styrelsuppdrag: Ordförande i Kista Science City AB, ledamot i bland annat Nobelhuset AB samt Investor AB:s olika fastighetsbolag.

Bo Ennerberg

Född 1948. Invald 2002.
Andra styrelsuppdrag: Ordförande Förvaltnings AB Sydholmarna, ledamot AB Borudan Ett, Ortala AB, Industri Kapital /97/00/04/07 Ltd, IK VII Ltd, John Mattsons minnesstiftelse för Carl Malmsten vid Linköpings universitet, Ektagastiftelsen samt Videgårds Familjestiftelse.

Christer Jansson

Född 1952. Invald 2012.
Förutvarande vd för Fastighetsägarna Stockholm. Knuten till Nordic Public Affairs som senior rådgivare.

Håkan Blixt

Född 1957. Invald 2012.
Director of Investment på Cordea Savills.

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, såsom del i styrelsearbetet, rapportering samt kontroll av att av styrelsens fastställda regler, strategier med mera efterföljs och 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: Maria Sidén, Thomas Enmark, Siv Malmgren och Jonas Hermansson.

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.
Styrelsuppdrag: Vice ordförande Fastighetsägarna Stockholm, styrelseledamot i Willhem AB.

Maria Sidén

Född 1976 (ek. mag.)
Ekonomi- och finanschef. Anställd 2014.
Arbetade tidigare som CFO på BTH Bygg & Bostad. Dessförinnan på Veidekke Entreprenad AB och som revisor på Ernst & Young.

Thomas Enmark

Född 1973 (ek. mag. och tek. kand.)
Fastighetsutvecklingschef. 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.

Jonas Hermansson

Född 1982 (civ. ing.)
Fastighetsförvaltningschef. Anställd 2010.
Tillträdde som fastighetsförvaltningschef 2014. Har dessförinnan arbetat som affärsutvecklingschef samt fastighetscontroller på John Mattson.

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 (22 %).

Justerad soliditet

Justerat eget kapital i relation till justerat 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

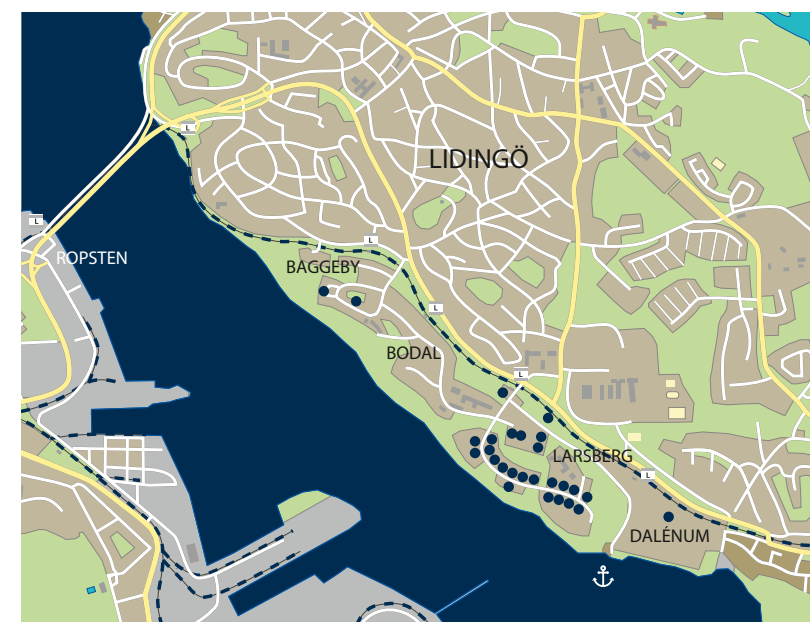
Årets värdeförändring på fastigheterna minus gjorda investeringar i relation till årets genomsnittliga marknadsvärde.

Överskottsgrad

Driftnetto i relation till hyresintäkter.

Fastighetsförteckning, 2014-12-31

FASTIGHETSBEDECKNING	GATUADRESS	TOMTAREAL (kvm)	BYGG/ OMBYGGNADSRÅR	ANTAL		UTHYRBAR AREA (kvm)				HYRA		TAXERINGSVÄRDE (tkr)
				Lägenheter	Lokal/kontrakt (>30 kvm)	P-plats/garage	Bostäder	Lokaler	Total area	Hyresvärde (tkr)	Snitthyra bostäder (kr/kvm)	
Larsberg												
Bodals gård 1 ^C	Larsbergsvägen 8	8 292	1934/2009	-	2	0/0	-	2 867	2 867	4 200	-	-
Farleden 2	Larsbergsvägen 32-42	7 170	1967	92	-	27/0	9 080	54	9 134	9 600	1 043	129 274
Fyrbåken 1	Larsbergsvägen 19-21	6 915	1967	122	2	21/0	9 130	355	9 485	10 400	1 100	134 128
Fyren 1	Larsbergsvägen 44	2 872	1968	59	1	0/0	4 418	165	4 583	5 300	1 145	67 370
Fyren 2	Larsbergsvägen 46	3 061	1968	52	-	15/0	3 925	25	3 950	4 500	1 117	57 468
Fyren 3	Larsbergsvägen 48	3 754	1968	52	1	12/0	3 925	82	4 007	4 500	1 141	58 609
Fyren 4	Larsbergsvägen 50	3 901	1969	61	-	0/0	4 542	23	4 566	5 200	1 133	67 272
Fyrmästaren 1 ^A	Larsbergs parkväg 1-7	5 144	1967/2008	114	-	0/206	7 551	-	7 551	13 700	1 573	172 274
Fyrmästaren 2 ^B	Larsbergstorg 4-6	724	1968/2008	14	10	0/0	734	2 221	2 955	2 700	1 338	38 012
Fyrskippet 1 ^B	Larsbergsvägen 9	3 009	1966	60	-	10/0	4 465	108	4 573	5 500	1 178	65 771
Fyrtornet 1	Larsbergsvägen 23	3 831	1968	62	2	17/0	4 636	154	4 790	5 400	1 124	68 792
Fyrtornet 2	Larsbergsvägen 25	2 581	1968	62	1	0/0	4 636	169	4 805	5 400	1 148	69 798
Fyrtornet 5 ^A	Larsbergsvägen 29	4 025	1968	-	2	0/380	-	-	-	2 000	-	9 386
Fyrtornet 6	Larsbergsvägen 27	3 290	1968	62	3	4/0	4 636	187	4 823	5 300	1 095	67 758
Klockbojen 2 ^{B,C}	Agavägen 36	3 203	1969	-	-	0/0	-	1 026	1 026	-	-	-
Klockbojen 4 ^B	Larsbergstorg 9, Agavägen 14-34	11 558	1969/2013	150	4	20/0	10 332	1 562	11 894	2 500	1 242	151 836
Radiofyren 1 ^A	Agavägen	14 387	2011	-	6	204/162	-	3 698	3 698	7 900	-	67 800
Sjöjungfrun 2 ^A	Larsbergsvägen 10-30	17 131	1967/2009	142	7	17 / 366	13 855	1 885	15 740	16 800	1 050	213 286
Sjömärket 1	Larsbergsvägen 11-13	6 951	1966	122	-	25/0	9 134	6	9 140	10 500	1 135	136 020
Sjömärket 2	Larsbergsvägen 15-17	5 011	1967	120	2	9/0	8 930	210	9 140	10 000	1 088	129 702
Summa		116 808		1 346	43	381/1 114	103 928	14 797	118 726	144 100	18 650	1 704 556
Baggeby												
Barkassen 1	Barkassvägen 5-15	3 334	1956	56	-	0/13	3 448	174	3 621	3 800	1 078	49 654
Galeasen 2	Farkostvägen 6	2 574	1955/2013	27	-	8/5	2 059	20	2 079	3 000	1 387	41 627
Summa		5 908		83	-	8/18	5 507	194	5 700	6 800	2 464	91 281
Höganäs, Skåne												
Tjörred 7:103 ^D	Nordhemsvägen 14	1 023										320
Totalt		123 739		1 429	43	389/1 132	109 435	14 991	124 426	150 900	21 115	1 796 157



Kommunikationsmöjligheterna till och från Larsberg och Baggeby är goda. Med Lidingöbanan och ett antal busslinjer tar man sig enkelt in mot Stockholm eller till andra delar av Lidingö. Under senare år har möjligheten att ta sig till och från Nybroviken via Nacka kompletterats med en pendelbåt som dagligen går ett antal turer från Dalénium invid Larsberg. Cykel- och gångvägarna till och från området är bra och för den bilburne tar en resa in till Stockholm city inte mer än 15 minuter.

Under 2014 fortsatte moderniseringen av Lidingöbanan. På sikt är tanken att koppla ihop den med Spårväg City, vilket då förbinder Lidingöbanan och Larsberg med Sergels torg. I november öppnade även Norra länken som underlättar väsentligt för resor till och från Lidingö.

NOTER

- A På fastigheten finns parkeringsgarage
- B Projektfastighet
- C Taxerad som specialenhet och saknar taxeringsvärde
- D Småhustomt

Bilder på fastighetsbeståndet



2008 färdigställdes 128 nya hyresrätter i Larsberg Centrum. Med sina putsade ljusbeiga fasader skapar de en kontrast mot områdets i övrigt röda tegelfasader.



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 lamellhusen består av de mest eftertraktade lägenheterna i form av fyra- och femrumslägenheter. Så gott som samtliga lägenheter i Larsberg har balkong. Många med vacker utsikt över Värtan, vilket bidrar till den höga trivselen.



Barkassvägen i Baggeby är en pärla från sent 1950-tal.



2009 flyttar en av Sveriges ledande konstnärliga universitetsutbildningar, Carl Malmsten Furniture Studies, in i nya lokaler i Larsberg. Fastigheten har byggts specifikt för verksamheten av John Mattson.



I juni 2013 tog John Mattson och JM tillsammans det första spadtaget för 146 nya hyreslägenheter i Dalénium. *Från vänster:* Johan Skoglund, vd JM, Paul Lindquist, dåvarande ordförande i kommunstyrelsen Lidingö stad, Siv Malmgren, vd John Mattson, och Per-Arne Jonsson, chef hyresbostäder JM.



I augusti 2011 invigdes Ica Kvantums nya lokaler i Larsberg Centrum. Sammanlagt har 3 700 kvm handelsyta skapats där Ica Kvantum hyr 3 100 kvm.



Siluetten av husen i Larsberg är uppskattad av många och en del av Lidingös ansikte utåt mot övriga Stockholm.



JohnMattson
FASTIGHETS AB

Besöksadress: Larsbergsvägen 10

Postadress: Box 10035, 181 10 Lidingö

Telefon: 08-613 35 00

E-post: info@johnmattson.se

Webbplats: www.johnmattson.se